



太原市龙城发展投资集团有限公司

(住所：山西省太原市迎泽区王家峰南街龙投大厦13层-16层)

2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书

本期债券发行金额	不超过10亿元(含10亿元)
担保情况	无
信用评级结果	AAA/AAA(主体/债项)
发行人	太原市龙城发展投资集团有限公司
牵头主承销商、受托管理人	中信证券股份有限公司
联席主承销商	中信建投证券股份有限公司、中德证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司、国开证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)



(住所：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层)



(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座27层及28层)



(住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层)

签署日期：2022年 / 月21日

声 明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对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。

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，包括债券受托管理协议（如有）、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、债券受托管理人（如有）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。

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、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 342.21 亿元，合并口径资产负债率为 65.40%，母公司资产负债率为 68.78%；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.52 亿元（2018 年度-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

二、评级情况

根据评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期公司债券评级为 AAA。评级机构对发行人的评级是一个动态评估过程，如果发生任何影响发行人主体长期信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体长期信用级别，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本期债券的投资者造成损失。

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

三、涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款

本期债券不涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款。

四、设置保证担保、抵押、质押等增信措施的具体安排及相关风险

本期债券未设置保证担保、抵押、质押等增信措施。

五、发行人经营活动现金流量净额大幅波动的风险

2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 88,433.39 万元，较 2019 年度下降 74.84%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较去年同期有所下降所致，2020 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 359,441.19 万元，较 2019 年度下降 569,893.82 万元，下降 61.32%。主要原因是 2019 年太原市财政局向发行人拨款用于土地置换的资金较多，2020 年根据协议约定正常回款，因此 2020 年度项目回款较 2019 年度有所下降。2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-47,842.66 万元，主要系太原市财政局拨入资金一般集中在年末，与公司资金支付存在时间差。由于发行人主要从事基础设施及保障房建设业务，受宏观经济、地方政府发展规划等因素影响，公司的现金流量获取或支付具有一定的不确定性，存在经营活动产生现金流量净额波动的风险，由此可能对本期债券本息的偿付带来风险。

六、发行人偿债能力指标较弱或下降明显的风险

从 EBITDA 对债务利息的保障程度来看，2018-2020 年度，发行人 EBTIDA 利息保障倍数分别为 0.29、0.16 倍和 0.17 倍，EBITDA 全部债务比分别为 0.02、0.01 和 0.01，利息保障倍数分别为 0.28、0.13 和 0.14，现金利息保障倍数分别为 0.76、53.51 和 13.05。发行人利息保障指标较低，可能对发行人的偿债能力造成一定影响。

七、发行人对外担保情况

截至报告期末，发行人对外担保金额为 5 亿元，系发行人为太原市迎泽资产经营管理有限公司 5 亿元国开行贷款提供的连带责任保证担保，担保期限为 1 年，该笔担保已经过公司董事会以及股东决议通过。

八、应收账款规模较大、账龄较长及回款周期较长且未计提坏账准备的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 4,205,951.27 万元、4,454,446.66 万元、4,641,064.57 万元和 4,839,591.31 万元，分别占当期总资产的比重为 44.55%、48.00%、48.71%和 48.92%。应收账款占总资产的比重较大，且存在应收账款账龄较长、回款速度较慢以及回款频率不稳定的情况。发行人的应收账款较为集中，应收账款的对手方主要为太原市财政局，且发行人对于太原市财政局的应收账款未计提坏账准备。太原市财政局的偿付能力及偿付意愿相对较强，但仍可能对本期债券本息的偿付带来一定的风险。

九、发行人受限资产金额较大的风险

截至 2020 年末，发行人抵押、质押、其他被限制处置的资产总额为 200.71 亿元，占当期总资产的比例为 21.06%。其中，用于金融机构借款质押的应收账款为 197.81 亿元、用于抵押的房屋及建筑物为 2.90 亿元。上述资产抵质押主要是公司为正常生产经营向金融机构借款而进行的，若发行人不能按时偿还金融机构借款，这部分资产和权利存在被抵质押权人处置的风险。

十、发行人重大资产重组或其他重大交易情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组或其他重大交易。

十一、本期债券投资者范围及交易方式

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业投资者范围内交易流通。

十二、投资适当性

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

十三、上市情况

本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十四、本期债券满足质押式回购条件

发行人主体评级 AAA，本期债券信用等级 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

十五、发行人主要土地储备情况

截至 2020 年末，公司土地储备余额 43.60 亿元，面积合计 78.32 万平方米。公司土地储备涉及主要土地包括“明太原县城地块”和“车管所地块”等。

公司自持的“明太原县城地块”在债券存续期内不会转让，该部分土地为公司明太原县城旅游项目土地，目前公司按照开发进度，对“明太原县城地块”开展有序的规划开发；“车管所地块”中不动产权证编号为并政地国用（2011）00123 号、并政地国用（2014）00144 号和并政地国用（2014）00145 号的土地，公司已与万科签订《太原市迎泽区车管所项目合作协议》，后续拟将该部分土地转让至项目公司太原市龙科置业有限公司，并与万科合作进行房地产开发，实现土地商业价值；“车管所地块”中不动产权证编号为并政地国用（2014）00124 号的土地为配套科教用地，计划用于建设早教中心、幼儿园，将与车管所项目同步开发。

十六、发行人已于中国货币网公开披露了 2021 年三季度财务报表

发行人已于 2021 年 10 月 29 日披露 2021 年三季度财务报表，截至 2021 年 9 月末，发行人合并口径资产总额 989.18 亿元，负债总额 648.87 亿元，所有者

权益 340.31 亿元；发行人 2021 年前三季度实现营业收入 37.46 亿元，净利润 1.35 亿元、同比下滑 23.07%，归属于母公司所有者的净利润 1.44 亿元、同比下滑 16.28%，无重大不利变动，对本期债券发行无重大不利影响。具体情况请参见中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn/chinese/index.html>）。

目 录

目 录	7
释 义	10
第一节 风险提示及说明	13
一、本期债券的投资风险	13
二、发行人的相关风险	14
第二节 发行概况	26
一、本期债券基本情况	26
二、认购人承诺	29
第三节 募集资金运用	26
一、募集资金运用计划	30
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	33
三、前次公司债券募集资金使用情况	34
第四节 发行人基本情况	30
一、发行人概况	35
二、发行人历史沿革	35
三、发行人控股股东和实际控制人情况	38
四、发行人的股权结构及权益投资情况	39
五、发行人的治理结构及独立性	45
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况	51
七、发行人主营业务情况	55
八、媒体质疑事项	98
九、发行人内部控制制度	98
十、发行人报告期内重大违法违规情况	102
十一、发行人资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，以及为 控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形	102
第五节 财务会计信息	103

一、主要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项.....	103
二、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况.....	104
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	108
四、报告期内主要财务指标.....	117
五、管理层讨论与分析.....	119
六、公司有息债负债情况.....	153
七、关联方关联交易.....	155
八、重大或有事项或承诺事项.....	157
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	157
十、发行人 2021 年 1-9 月财务数据	159
第六节 发行人及本期债券的资信状况.....	168
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	168
二、信用评级报告的主要事项.....	168
三、其他重要事项.....	170
四、发行人的资信情况.....	170
第七节 增信机制.....	179
第八节 税项.....	180
一、增值税.....	180
二、所得税.....	180
三、印花税.....	180
第九节 信息披露安排.....	181
一、具体信息披露安排.....	181
二、信息披露事务管理制度.....	184
三、投资者关系管理安排.....	187
第十节 投资者保护机制.....	189
一、偿债计划.....	189
二、偿债资金来源.....	189
三、偿债应急保障方案.....	190
四、偿债保障措施.....	191

五、发行人违约情形及违约责任.....	192
六、债券持有人会议.....	195
七、债券受托管理人.....	213
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系.....	236
一、本期债券发行的有关机构.....	236
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	238
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	240
第十三节 备查文件.....	278
一、备查文件内容.....	278
二、备查文件查阅方式.....	278

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词语		
发行人、本公司、公司、太原龙投	指	太原市龙城发展投资集团有限公司
本次债券	指	太原市龙城发展投资集团有限公司拟面向专业投资者公开发行总额不超过10亿元（含10亿元）的公司债券
本期债券	指	太原市龙城发展投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
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《太原市龙城发展投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《太原市龙城发展投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《太原市龙城发展投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
债券登记托管机构	指	中国证券登记结算有限公司深圳分公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中德证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司和国开证券股份有限公司
审计机构	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京大成律师事务所
评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人股东、财政局	指	太原市财政局
最近三年及一期、报告期内	指	2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月
最近三年及一期末	指	2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末
报告期末	指	2021年6月末

元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司章程》	指	《太原市龙城发展投资集团有限公司章程》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日（不包括法定节假日或休息日）
二、公司简称		
龙城发展	指	太原市龙城发展投资集团有限公司
龙城置业	指	太原市龙城置业开发有限公司
城建发	指	太原市城市建设发展公司
南部置业	指	太原市龙城南部置业有限公司
北部置业	指	太原市龙城北部置业有限公司
东部置业	指	太原市龙城东部置业有限公司
红星伟业	指	太原红星伟业房地产开发经营有限公司
青龙古镇项目	指	华夏文明文化产业园区-青龙古镇区域建设工程项目
三、专业术语		
BT模式	指	指建设-移交模式（Build Transfer），是基础设施项目建设领域中采用的一种投资建设模式，系指根据项目发起人通过与投资方签订合同，由投资者负责项目的融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目移交项目发起人，项目发起人根据事先签订的回购协议分期向投资者支付项目总投资及确定回报的业务模式
二级业主	指	基础设施建设业务委托代建模式下，发行人委托的建设工程承包单位，包括太原市市政建设开发处、太原市城市建设拆迁中心、太原市各区住建局等单位。
分包	指	基础设施建设业务委托代建模式下，由二级业主将施工工程进行招投标和标段发包，由中标分包企业按照分包合同的约定实施工程。
分包商/分包企业	指	由二级业主通过招投标的方式筛选出的具体施工单位。

本募集说明书中，部分合计数与各分项数值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。

第一节 风险提示及说明

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，本期债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市交易无法立即出售本期债券，或者由于本期债券上市交易后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场情况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化将影响到发行人的经营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的

还款来源获得足够资金按期支付本息，进而可能对债券持有人的利益造成一定的影响。

（四）本期债券偿债安排所特有的风险

本期债券为无担保债券，虽然发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施来降低本期债券的还本付息风险，保障本期债券按时足额还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

本期债券设置了偿债保障措施：在出现预计不能按时足额偿付本期债券本息或者到期未能按时足额偿付本期债券本息时，做出如下决议并采取相应措施：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离等。

如果发行人出现了预计不能偿付本期债券本息的情况，采取以上偿债保障措施（1）-（4）项条款也许不能解决本息偿付风险。

当《债券受托管理协议》项下的违约事件发生，并触发加速清偿条款时，所有本次未偿还债券的本金和相应利息立即到期应付，进而影响本期债券投资者的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，盈利能力较强，能够按时偿付债券本息，且报告期内发行人与主要客户发生业务往来时，未曾发生过任何重大违约现象。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货周转率较低和存货变现的风险

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.38、0.34、0.42 和 0.18，因发行人所处的基础设施建设行业特点影响，**发行人存货周转率较低**。最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 2,122,194.10 万元、1,843,784.74 万元、1,534,863.10 万元和 1,590,540.65 万元，分别占资产的 22.48%、19.87%、16.11% 和 16.08%。发行人存货主要由开发成本、土地储备和开发产品构成，发行人存货可能因宏观经济影响、土地价格波动等原因影响其变现价值，对公司的盈利能力产生一定影响。

2、主营业务盈利能力有限的风险

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 80.89 亿元、70.32 亿元、73.00 亿元和 30.03 亿元，营业成本分别为 74.88 亿元、67.40 亿元、70.81 亿元和 28.53 亿元，营业利润分别为 2.41 亿元、2.43 亿元、2.60 亿元和 1.38 亿元。发行人主营业务代建类业务占比较高，导致发行人业务盈利能力有限，由此可能对本期债券本息的偿付带来风险。

3、经营活动现金流量净额大幅波动的风险

2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 88,433.39 万元，较 2019 年度下降 74.84%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较去年同期有所下降所致，2020 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 359,441.19 万元，较 2019 年度下降 569,893.82 万元，下降 61.32%。主要原因是 2019 年太原市财政局向发行人拨款用于土地置换的资金较多，2020 年根据协议约定正常回款，因此 2020 年度项目回款较 2019 年度有所下降。2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-47,842.66 万元，主要系太原市财政局拨入资金一般集中在年末，与公司资金支付存在时间差。由于发行人主要从事基础设施及保障房建设业务，受宏观经济、地方政府发展规划等因素影响，公司的现金流量获取或支付具有一定的不确定性，存在经营活动产生现金流量净额波动的风险，由此可能对本期债券本息的偿付带来风险。

4、投资活动产生的现金流量净额为负的风险

最近三年及一期，发行人投资活动产生现金流量净额分别为-14.56 亿元、-1.22 亿元、-50.67 亿元和-9.26 亿元。报告期内投资活动产生的现金流量净额为负主要因投资类项目建设支出较大。报告期内投资活动产生的现金流量净额持续为负，且 2020 年现金及现金等价物净增加额为负，由此可能对本期债券本息的偿付带来风险。

5、有息负债规模较大的风险

截至报告期末，发行人有息负债为 516.74 亿元，占总负债的比重为 79.87%。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 65.72%、63.74%、64.22%和 65.40%，资产负债率相对稳定，但有息负债占总负债的比重较高，存在有息负债规模较大的风险。如果发行人有息债务规模继续较快增加，利息支出也将随之增加，使得发行人偿债压力加大，由此可能对本期债券本息的偿付带来风险。

6、发行人受限资产金额较大的风险

截至 2020 年末，发行人抵押、质押、其他被限制处置的资产总额为 200.71 亿元，占当期总资产的比例为 21.06%。其中，用于金融机构借款质押的应收账款为 197.81 亿元、用于抵押的房屋及建筑物为 2.90 亿元。上述资产抵质押主要是公司为正常生产经营向金融机构借款而进行的，若发行人不能按时偿还金融机构借款，这部分资产和权利存在被抵质押权人处置的风险。

7、未来项目资本金投入较大的风险

发行人作为太原市基础设施建设和保障房建设的主要承建主体，业务承揽量随着太原市城市建设和土地开发的不断发展而增加。未来工程投入的资本金规模较大，资本金能否及时到位、项目能否正常开工等因素均对发行人正常运转产生较大影响。从 2016 年起，发行人已不承担基础设施工程，主要资本金需支出的项目集中在棚户区项目建设和旅游项目建设。未来工程投入的资本金规模较大可能对货币资金形成一定的占用，进而对发行人偿债能力造成一定的影响。

8、应收账款规模较大、账龄较长及回款周期较长且未计提坏账准备的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 4,205,951.27 万元、4,454,446.66 万元、4,641,064.57 万元和 4,839,591.31 万元，分别占当期总资产的比重为 44.55%、48.00%、48.71%和 48.92%。应收账款占总资产的比重较大，

且存在应收账款账龄较长、回款速度较慢以及回款频率不稳定的情况。发行人的应收账款较为集中，应收账款的对手方主要为太原市财政局，且发行人对于太原市财政局的应收账款未计提坏账准备。太原市财政局的偿付能力及偿付意愿相对较强，但仍可能对本期债券本息的偿付带来一定的风险。

9、其他应收款回收风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 814,569.41 万元、601,634.58 万元、863,898.21 万元和 816,300.28 万元，分别占当期总资产的比重为 8.63%、6.48%、9.07%和 8.25%。截至 2020 年末，金额较大的其他应收款来自太原市小店区西温庄乡人民政府拆迁款 23 亿元、太原市财政局保障房完工后利息及其他费用 12.57 亿元及太原市龙城新区开发建设投资中心工程款 11.98 亿元。其他应收款主要对手方为政府机构，回款情况依赖于政府机构的财政情况，未来可能存在无法回收或回款较慢的风险，由此可能对本期债券本息的偿付带来风险。

10、政府资金往来金额较大的风险

截至 2021 年 6 月末，发行人应收账款余额为 4,839,591.31 万元，其中欠款方为太原市财政局的应收账款为 4,777,298.73 万元，占全部应收账款比例为 98.71%；截至 2021 年 6 月末，发行人其他应收款余额为 816,300.28 万元，其中前五大其他应收款合计 697,126.33 万元，占比 85.40%，金额较大的前五名其他应收单位分别为太原市小店区西温庄乡人民政府、太原市财政局、太原市龙城新区开发建设投资中心、太原市杏花岭区住房和城乡建设局及小店区住建局，均为政府单位。发行人与政府间往来款金额较大，存在一定的财政资金依赖性。财政资金的不稳定性可能对本期债券本息的偿付带来风险。

11、未来收入不确定风险

发行人委托代建板块收入来源依托于棚户区改造及保障房建设业务下财政的回购款及代建费。业务结构相对单一，受棚户区改造及保障房建设政策的影响较大，发行人未来收入存在一定不确定性，由此可能对本期债券本息的偿付带来风险。

12、委托代建工程业务收入下降的风险

报告期内，公司营业收入分别为 80.89 亿元、70.32 亿元、73.00 亿元和 30.03 亿元。其中委托代建工程业务营业收入分别为 77.86 亿元、67.36 亿元、54.37 亿元和 27.82 亿元。委托代建工程板块业务收入有所下降主要原因是，发行人自 2016 年起不再承担太原市基础设施建设业务，基础设施建设的营业收入来自存量项目回款，因此基础设施建设的营业收入逐年下降。委托代建工程板块下棚户区改造及保障房建设业务受到开工时间及结算时间的影响，计入收入的规模有限，因此委托代建工程业务营业收入整体下降。虽然报告期内商品房开发板块营业收入大幅上升且发行人营业利润、净利润水平较为稳定，委托代建工程业务收入的下降可能对公司的日常经营及偿债能力产生负面影响。

13、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

报告期内，发行人经营性现金流净额分别为-29,902.08 万元、351,428.96 万元、88,433.39 万元和-47,842.66 万元，经营活动产生的现金流量净额波动较大，经营活动产生的现金流是发行人偿还债务的重要来源，经营活动净现金流的波动将影响发行人偿债资金来源的稳定性。

14、存货跌价的风险

最近三年及一期末，发行人存货的账面价值分别为 2,122,194.10 万元、1,843,784.74 万元、1,534,863.10 万元和 1,590,540.65 万元，占总资产的比例分别为 22.48%、19.87%、16.11%和 16.08%。存货主要由开发成本、土地储备和开发产品构成，在总资产中占比较大，如果土地储备价格、开发产品价值出现大幅下滑，发行人将面临资产跌价的风险，影响发行人存货变现能力，从而影响偿债资金来源的稳定性。

15、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.29 倍、0.16 倍和 0.17 倍，EBITDA 利息保障倍数均效小于 1，发行人利息保障倍数较低，可能会对发行人的偿债能力造成影响。

16、毛利率波动的风险

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 6.01 亿元、2.92 亿元、2.18 亿元和 1.50 亿元，毛利率分别为 7.43%、4.15%、2.99%和 5.00%，毛利率呈波动趋

势。2021 年 1-6 月较 2020 年综合毛利率大幅上升主要是由于委托代建业务的毛利率大幅上升，2016 年营改增后，新增的基础设施建设业务代建费率由 3%提升到 8%；棚户区改造及保障房建设业务费率由 3%上升至 8%，随着老工程逐渐完工，新工程确认收入时，毛利率接近 8%。若未来发行人毛利率持续波动，将会对发行人盈利能力带来风险，从而对本期债券的本息偿付带来风险。

17、非传统融资占比较高的风险

发行人非传统融资主要为信托融资、融资租赁等。截至 2021 年 6 月末，发行人非传统融资余额为 140.52 亿元，占有息债务的比例为 27.19%，非传统融资的融资成本一般较高，会增加发行人的财务费用，影响发行人的盈利能力。同时近期非标融资受监管政策收紧的影响，未来融资环境存在不确定性。如果未来发行人未能有效控制非传统融资的规模，可能会对发行人的偿债能力及融资渠道的畅通性产生不利影响。

18、债券融资占比较高的风险

截至 2021 年 6 月末，发行人债券融资余额为 240.30 亿元，占有息债务的比例为 46.50%，融资渠道方面债券融资占比较高。债券融资成本虽然相对较低，但是债券发行渠道及成本受资本市场发行环境和监管审批政策的影响较大。对债券融资的依赖程度较大，可能导致发行人在市场波动和监管政策变化较大时出现融资渠道受阻的情况。

19、存在明股实债的风险

截至报告期末，发行人合并范围内子公司存在明股实债 21.76 亿元，未纳入有息负债中。明股实债存在增大有息负债、增加财务负担的风险，从而影响发行人的偿债能力。

（二）经营风险

1、经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设等亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，基础设施公用事业的使用需求可能降低，公司涉及的主要业务领域的竞争可能加剧，公司其他产业投资的收益也可能下降，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

2、项目回购风险

公司主营业务为委托代建工程建设。虽然委托代建工程建设盈利较为稳定，但其前期投入大，建设期和回购期均较长，且易受承建当地政府财政影响，项目回款及盈利存在一定的不确定性。项目回购主体的政府信誉和财政实力的下降可能给公司带来回购风险。

3、业务结构单一的风险

发行人主要开展委托代建工程建设业务和房地产开发销售，报告期内，委托代建工程收入占比为 96.25%、95.94%、74.49%和 92.64%，业务结构相对单一，受基础设施投资政策的影响较大，一定程度上加大了公司的经营风险。

4、土地价格波动风险

发行人所持有的土地资产价值受宏观调控及市场波动影响，土地变现面临一定政策风险和市场风险。截至 2020 年末，发行人土地储备余额 43.60 亿元。若未来发行人将土地资产变现补充流动性，土地市场价格的波动将导致发行人预期变现的不确定性。

5、分包风险

公司通过委托二级业主将施工工程进行招投标和标段发包。分包企业按照分包合同的约定对公司及二级业主负责。虽然二级业主已建立了较为完善的分包商挑选内控制度、持续监控机制，但如果分包方式不当或对分包商监管不力，可能引发安全、质量事故和经济纠纷，会对公司产生不利影响，存在一定的工程分包风险。

6、市场竞争风险

公司目前在太原市基础设施及配套公共设施代建及棚户区改造方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场及棚户区改造市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设及棚户区改造的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

7、合同定价风险

公司的部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公用事业的价格形成机制更加市场化，但从价格规制模式上看，基本属于政府垄断定价的模式。发行人面临一定的公用事业定价风险。

8、合同履行风险

公司目前所承担的城市基础设施和公用设施建设项目部分采用与政府签订 BT 合同的模式，可能存在政府不按偿债计划偿付银行贷款或者不按照合同进行完工决算、确认收入和支付回购款项的情况，存在一定的合同履行风险。

9、客户集中度较高的风险

发行人目前所承担的城市基础设施和公用设施建设项目均在山西省内且项目来源均为太原市财政局，客户高度集中。较为单一的客户源在一定程度上限制了公司进一步的发展，存在客户集中度较高的风险。

10、主营业务受政府基建需求及调控影响较大风险

公司主营业务为太原市的城市基础设施建设，业务来源基于太原市政府对城市发展规划的需求。主营业务受政府宏观调控影响较大，未来如政府对太原市基建和保障房建设的需求降低，发行人的主营业务将受到一定的影响。

11、突发事件引发的经营风险

发行人虽已建立和制定突发事件应急预案，但如果发生安全生产或遭受外部影响等突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，这将对公司的正常经营带来潜在不利影响。

12、外部融资依赖性较强风险

发行人融资的途径包括银行借款、信托等间接融资及债券等直接融资，随着发行人公司规模的不不断扩大，发行人有息债务规模增速较快，存在外部融资依赖性增强的风险。

13、工程款回款受委托方债务负担影响较大的风险

发行人工程委托方主要为太原市财政局等政府机构，工程款项的支付受工程委托方的债务负担影响较大。未来如果太原市政府等单位出现债务负担较重的情况，将会影响到发行人工程款项的支付。

14、主营业务结构调整风险

近年来，由于国家政策以及自身发展的需要，发行人主营业务结构发生了较大程度的调整，公司从 2015 年开始不再承接新的纯公益基础设施工程，转为建设有收益的棚户区项目、文化旅游项目、以及城市智能停车等项目；自 2016 年起太原市新增市政基础设施建设业务由太原市海信资产管理有限公司负责运营，发行人只保留原存量市政基础设施建设业务的收尾工作。主营业务结构的调整一方面为发行人主营业务中委托代建工程板块的收入形成一定的削弱，带来营业收入下降的风险，从而为本期债券的本金利息偿付带来风险。另一方面经营板块的增加也分散了人力和技术资源，对发行人的经营管理提出了更高的要求。有收益的棚户区改造项目收入依赖于政府回购情况，旅游开发项目前期投资较大，实现盈利的周期较长，且依赖于旅游业的整体市场情况，如未来国内疫情反复，将对旅游业造成较大冲击，将对发行人旅游开发项目未来收益造成较大不利影响。若发行人经营不善可能会对发行人的盈利能力及偿债能力产生一定影响，从而影响本期债券的本金利息偿付。

15、子公司较多和跨行业经营带来的经营管理风险

发行人是太原市国有大型平台企业，截至 2021 年 6 月末，发行人合并范围内下属子公司 22 家，经营范围包括旅游景区开发、房地产开发和保障性住房建设、建筑材料生产销售、物业管理和园林绿化、停车场服务、新能源汽车充电设施建设管理以及教育咨询等多个行业，多元化经营特征明显，部分子公司与发行人所处行业经营的相关性较低，对发行人的管理水平提出较高要求。同时，发行人规模还在不断扩张，预计未来的子公司数量还会增加，发行人管理难度加大，存在一定的子公司经营管理风险。

16、文化旅游业务收入不达预期的风险

发行人目前正在进行业务转型，转为建设有收益的棚户区项目、文化旅游项目以及城市智能停车等项目。其中文化旅游板块前期投资规模较大，且项目投资

回收期较长。若未来文化旅游板块不能产生预期收益，将会对发行人收入利润产生一定影响。

17、对长风商务区会馆的现金置换不能如期完成的风险

自 2018 年初，长风商务区 1、2 号馆按照市政府统一安排不再出租，导致发行人报告期租金收入明显下滑。以上商务区不再出租是由于发行人股东太原市财政局拟以现金对以上资产进行置换。如果以上置换未能如期完成，将会造成相关资产的闲置，对发行人盈利能力造成一定不利影响。

18、商品房开发板块亏损的风险

报告期内，商品房开发板块毛利率分别为-8.82%、-18.84%、-5.95%和 0。商品房开发板块目前只有王家峰 H-24（国泰龙城湾）项目，2018 年-2020 年毛利率为负数，主要原因是该项目为发行人承接项目，商品房按照原单位定价进行销售，无法覆盖成本，造成亏损。但该楼盘商铺及车库尚未出售，预计按照市场化价格出售后将弥补商品房亏损。该板块暂无其他在建项目，储备项目均尚未启动。该板块若持续亏损将对发行人盈利能力造成一定不利影响。

（三）管理风险

1、安全生产风险

发行人在从事施工过程中存在许多不可预见的因素，主要安全隐患有火灾、水害和泥石流等。如果安全防范措施不到位而发生事故，将直接影响发行人的正常生产经营，并造成负面的社会影响。

2、管理风险

发行人承建的项目数量较多，涉及桥梁改造、道路改造、工程建设等多个城市基础设施和民生领域建设项目，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对具体项目控制不力引发的风险，导致发行人难以如期顺利将项目交付。

3、在建工程风险

发行人所涉及的部分基础设施在建项目具有投放资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点，施工过程中同时存在一些不可抗因素如洪灾、火灾等，可能对发行人工程的完成产生一定影响。

4、下属子公司管理风险

随着发行人规模的不断扩张和产业链的不断完善，发行人下设子公司数量增多。如果发行人在集团组织机构上设计不合理，对于子公司的重大投资决策、财务安全、人力资源管理等管理制度不完善，将可能给发行人的生产经营带来一定的影响。

5、部分管理人员缺位风险

根据发行人的《公司章程》，集团公司董事会由 7 名成员组成，设董事长 1 名，职工董事 1 名。发行人原董事、总会计师刘丽萍于 2021 年 6 月离职，截至本募集说明书签署日，发行人目前有 6 名董事，董事人数尚不符合公司章程规定，公司治理存在一定的决策风险。

（四）宏观经济及政策风险

1、宏观调控风险

建筑业受国民经济运行周期的影响较大。发行人承接的多为公路、桥梁等交通基础设施项目，受宏观经济政策调控影响较大，若未来中央及地方政府大幅削减基建项目的投资预算，控制固定资产投资规模和新开工项目，将影响发行人的经营业绩。另外，建筑业的上下游产业均对国家宏观调控政策具有较高的敏感性，导致建筑行业在市场需求和成本方面存在诸多政策引发的不确定性。

2、区域发展规划不确定风险

发行人现有的业务主要集中在太原市，发行人的业务盈利水平对太原市经济依赖度较高。发行人目前棚户区改造业务在建项目 30 个，2021 年新建项目 6 个。旅游开发在建项目主要为华夏文明产业园及明太原古县城项目。一旦太原市经济发展规划减少对基础设施、棚户区改造、旅游项目开发等方面的投资，将对公司可持续盈利能力造成一定的影响。

3、地方政府政策发生变化的风险

目前，太原市政府对于发行人提供了大量的政策支持，包括土地供应、税收分成、财政补贴的系列优惠举措，在发行人的发展过程中发挥了重要作用。如果地方政府政策发生变化，可能对发行人的经营带来一定的不利影响。

4、房地产政策调整的风险

近年来，国务院、财政部、自然资源部、人民银行以及各省市政府部门陆续出台了一系列的房地产政策，房地产行业的宏观调控政策趋紧。发行人承担太原市保障房建设任务，如果国家出台更加严厉的房地产调控政策，可能会对发行人相关业务板块的收入和利润带来不利影响。

5、基础设施建设领域及保障房建设领域政策风险

发行人主营业务包括基础设施建设保障房建设等，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

6、政府定价风险

发行人是太原市最重要的市政基础设施建设及保障房建设主体，涉足的部分市政施工项目和保障房项目价格由政府审定和监管。政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润的原则来确定产品或服务的价格（收费）标准。如果出现成本上涨而政府相关部门没有及时相应调整价格，将会对发行人盈利能力产生不利影响。

7、地方政府性债务政策变化的风险

2014 年 10 月，为加强地方政府性债务管理，建立统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展，国务院下发了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）。为进一步加强地方政府性债务管理，做好地方政府存量债务纳入预算管理相关工作，根据国发〔2014〕43 号文，财政部制定并下发了《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》。由于规范地方政府举债、化解债务风险的工作仍处于进一步开展的过程中，相关政策、法规在未来存在继续深化、调整的可能性。

第二节 发行概况

一、本期债券基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及审核情况

2021 年 4 月 29 日，本公司 2021 年第十九次董事会会议，审议并同意本公司向中国证监会申请公开发行公司债人民币 10 亿元，并将该等议案提请股东研究审定。

2021 年 7 月 14 日，本公司股东太原市财政局出具决议，同意本公司向中国证券监督管理委员会申请公开发行公司债人民币 10 亿元。

本公司于 2021 年 12 月 23 日获得中国证券监督管理委员会《关于同意太原市龙城发展投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕4066 号）同意面向专业投资者发行面值不超过（含）10 亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：太原市龙城发展投资集团有限公司。

债券名称：本期债券分为两个品种，其中品种一债券全称为太原市龙城发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；品种二全称为太原市龙城发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

发行规模：本期债券分为两个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率债券；品种二为 5 年期固定利率债券。

债券票面金额：100 元

发行价格：本期债券按面值平价发行

增信措施：本期债券无担保

债券形式：实名制记账式公司债券。实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券品种一的票面利率在存续期内固定不变；本期债券品种二的票面利率在存续期内固定不变。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 26 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理

付息日：本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 26 日；品种二的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 26 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2025 年 1 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；本期债券品种二的兑付日为 2027 年 1 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

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。

信用评级机构及信用评级结果：本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA。

拟上市交易场所：深圳证券交易所

募集资金用途：本期债券的募集资金用于偿还公司有息负债。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

募集资金专户（1）

账户名称：太原市龙城发展投资集团有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司太原平阳路支行

银行账户：485340100100060506

大额支付系统号：309161005349

募集资金专户（2）

账户名称：太原市龙城发展投资集团有限公司

开户银行：渤海银行股份有限公司太原长风支行

银行账户：2000541113002286

大额支付系统号：318161000034

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、中德证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司、国开证券股份有限公司。

本期债券满足质押式回购条件：发行人主体评级 AAA，本期债券信用等级 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 1 月 21 日。

发行首日：2022 年 1 月 25 日。

预计发行期限：2022 年 1 月 25 日至 2022 年 1 月 26 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 1 月 25 日至 2022 年 1 月 26 日。

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、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人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的公司依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，公司将申请本期债券在深交所上市交易，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。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司的财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，并经公司股东决定，公司拟申请公开发行不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券，拟全部用于偿还到期债务。

（二）本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金拟全部用于偿还到期债务。因本期债券的发行时间和实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整用于偿还有息债务的具体明细。

发行人拟偿还到期债务的明细范围如下表所示：

图表：发行人拟偿还到期债务的明细

单位：亿元

借款主体	贷款机构/债券名称	借款金额	借款余额	借款日	到期日	偿还本金	偿还利息	拟使用募集资金	是否属于政府一类债务
发行人	太原市龙城发展投资有限公司 2019 年度第二期债权融资计划	5.00	5.00	2019/2/22	2022/2/21	5.00	0.33	5.33	否
发行人	山东汇通金融租赁	2.97	0.98	2018/5/30	2023/5/29	0.32	0.03	0.34	否
发行人	交银租赁	6.00	0.66	2017/6/30	2022/6/30	0.66	0.02	0.68	否
发行人子公司（太原市龙城南部置业有限公司）	国银租赁	12.00	6.96	2021/3/15	2026/3/15	3.65	-	3.65	否
合计						9.63	0.37	10.00	

注：合计数差异系小数点后四舍五入导致；上述明细中到期日较晚的山东汇通金融租赁和国银租赁可提前偿还。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次公司债券募集资金使用计划调整应经董事会批准，并经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设监管专户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范公司发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。具体措施包括：

（1）在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查公司募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（2）受托管理人为履行其职责有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储及划转情况。

（六）募集资金运用对发行人经营状况和财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以 2021 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

2、对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，截至 2021 年 6 月末的流动比率由 2.90 变为 3.00。

3、有利于保持资金稳定性，节约财务费用

通过发行本次公司债券，公司可以获得长期稳定的资金，增强公司整体资金使用的稳定性，同时锁定较低的利率成本，避免贷款利率波动的风险，节约公司财务费用。

4、有利于拓宽公司融资渠道

公司自设立以来，主要资金来源为内部经营积累、外部信贷融资、财政补贴等。目前，公司正处于快速发展期，资金需求量较大，本次发行公司债券，将拓宽公司融资渠道，完善和丰富公司融资结构。

5、优化发行人债务结构

本期债券募集资金偿还公司有息负债，将优化公司债务结构，增强发行人营运资金的稳定性。同时，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力得到提升，发行人的流动比率和速动比率将进一步得到改善。

综上所述，本次公司债券，将有效地拓宽公司融资渠道，增强公司的短期偿债能力，完善公司的债务结构，降低和锁定公司的财务成本，为公司业务发展提

供稳定的中长期资金支持，有助于提高公司盈利能力和核心竞争力，促进公司健康发展。

（七）发行人关于本次募集资金的承诺

1、关于本次募集资金不涉及新增地方政府债务或偿还地方政府债务的承诺

发行人自成立以来均按照市场化的经营模式开展业务，拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，能够通过主营业务获取稳定的经营收入，公司债务均依靠自身收益偿还，未来投融资根据自身经营情况运作。发行人承诺本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务，债券本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任，募集资金不用于偿还当地地方政府隐性债务。

2、关于本次募集资金不用于投向不产生经营性收入的公益项目、房地产项目等的承诺

根据本期债券发行的董事会决议，本次募集资金用于偿还公司有息负债，为公司业务进一步发展提供资金支持。发行人承诺本次募集资金使用将严格按照募集说明书的约定使用，不用于股权投资、发放委托贷款、信托贷款和转借他人，不用于公益性项目建设，不用于地方政府融资平台，不用于购置土地，不直接或间接用于商业房地产业务，不用于包括二级市场投资在内的各类证券金融投资业务；并承诺募集资金不用于属于地方政府融资平台名单内的子公司。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券的发行将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入公司 2021 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金共计 10 亿元，全部用于偿还即将到期的有息负债；

5、假设本期债券于 2021 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表所示：

图表：本期债券发行对公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日		模拟变动额
	发行前	发行后（模拟）	
流动资产合计	8,466,292.08	8,466,292.08	-
非流动资产合计	1,425,584.80	1,425,584.80	-
资产总计	9,891,876.88	9,891,876.88	-
流动负债合计	2,921,880.50	2,821,880.50	-100,000.00
非流动负债合计	3,547,893.00	3,647,893.00	100,000.00
负债合计	6,469,773.50	6,469,773.50	-
所有者权益合计	3,422,103.38	3,422,103.38	-
资产负债率（%）	65.40	65.40	-
流动比率（倍）	2.90	3.00	0.10

三、前次公司债券募集资金使用情况

公司前次发行公司债券及相关募集资金使用情况如下：

图表：公司前次发行公司债券情况

单位：亿元

债券品种	债券名称	起息日	到期日	回售日	发行规模	备案文件	募集资金用途
私募公司债	21 龙城 01	2021-8-27	2026-8-27	2024-8-27	20.00	深证函 (2021) 606 号	偿还有息债务

截至本募集说明书签署日，公司均严格按照核准或募集说明书约定用途使用募集资金，不存在改变募集资金用途的情形。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：太原市龙城发展投资集团有限公司

法定代表人：刘鹏飞

成立日期：2008 年 10 月 21 日

注册资本：人民币 171.63 亿元

实收资本：人民币 171.63 亿元

注册地址（办公地址）：太原市迎泽区王家峰南街龙投大厦 13 层-16 层

信息披露事务负责人：郭志强

信息披露事务负责人联系方式：0351-7780559

联系电话：0351-7780559

联系传真：0351-4238050

邮政编码：030001

统一社会信用代码为：91140100680238214K

所属行业：建筑业

经营范围：以企业自有资金进行企业项目投资（不含金融业务，不得吸储，不得集资，不得理财）；太原市城市基础设施建设；城中村改造；保障性住房工程；城市交通工程；房地产开发经营；土地整理；建材贸易；旅游项目开发；停车场服务；化工原料及产品（不含危险品）的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

发行人前身为太原市龙城置业开发有限公司，系根据中共太原市委办公厅、太原市人民政府办公厅并办发〔2008〕16号文批准设立，成立于2008年10月21日。公司初始注册资本10,000.00万元，由太原市龙城新区开发建设投资中心独家出资设立。根据山西智强会计师事务所（有限公司）晋智强验字（2008）第048号验

资报告，股东太原市龙城新区开发建设投资中心以货币形式出资人民币10,000.00万元，占注册资本的100%。

2011年6月，根据太原市人民政府“关于组建太原市龙城发展投资有限公司的通知”精神，由太原市财政局代表太原市人民政府以货币出资太原市龙城置业开发有限公司100,000.00万元，根据山西智强会计师事务所（有限公司）晋智强验字（2011）第036号验资报告，出资后公司的注册资本变更为110,000.00万元，其中，太原市财政局出资100,000.00万元，占注册资本的90.91%；太原市龙城新区开发建设投资中心出资10,000.00万元，占注册资本的9.09%。

根据太原市人民政府“关于组建太原市龙城发展投资有限公司的通知”，公司名称变更为太原市龙城发展投资有限公司，2011年6月9日，公司收到太原市工商行政管理局企业名称变更核准通知书。

2011年6月，根据太原市人民政府“关于办理划拨土地发证登记手续的通知”（并政函〔2011〕37号）、“关于市直管公房资产划转太原市龙城发展投资有限公司有关事项的通知”（并政函〔2011〕38号）、“关于办理变更划拨土地证登记手续的通知”等文件精神，将价值109.63亿元的土地资产和价值77.25亿元的直管公房资产划转注入公司，以上资产经山西华诚地产评估有限公司、山西聚信地产评估咨询有限公司、山西涌鑫房地产估价咨询有限公司评估后入账。该笔资产划转合法合规，符合相关国家政策和法律法规，符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号文）的要求，不存在公益性资产注入和储备土地注入。

2011年10月，根据太原市人民政府办公厅〔2011〕第166期会议纪要及市领导批复，原太原市城市建设发展公司的资产和负债移交公司。原太原市城市建设发展公司与太原市人民政府签定的所有协议均由公司承接，原太原市城市建设发展公司承担的城市基础设施建设等职能均由公司承担。移交完成后，原太原市城市建设发展公司被注销。该事项未导致公司注册资本发生变更，注册资本仍为110,000.00万元，其中，太原市财政局出资100,000.00万元，占注册资本的90.91%；太原市龙城新区开发建设投资中心出资10,000.00万元，占注册资本的9.09%。

2013年6月26日，根据太原市人民政府《关于太原市龙城发展投资集团有限公司股权变更的决定》批复，太原市龙城新区开发建设投资中心持有的公司9.09%的股权以壹亿元转让给太原市财政局，公司变更为国有独资企业，太原市财政局持有公司100%的股权。

2013年6月27日，根据太原市财政局批复的《太原市财政局关于下达市龙城发展投资有限公司资本金预算指标的通知》（并财城〔2013〕147号），公司唯一股东太原市财政局以货币资金的形式向公司增资11亿元，公司注册资本由11亿元增加到22亿元，公司仍为国有独资企业，太原市财政局仍为公司唯一股东，持有公司100%的股权。根据山西尊正联合会计师事务所晋尊正联合验〔2013〕0023号验资报告，增资后公司的注册资本变更为22亿元，实缴资本22亿元。公司已完成工商登记变更。

2013年11月7日，根据太原市财政局批复的《太原市财政局关于下达市龙城发展投资有限公司资本金预算指标的通知》（并财城〔2013〕291号），公司唯一股东太原市财政局将以货币资金的形式向公司增资25亿元。公司注册资本由22亿元增加到47亿元，公司仍为国有独资企业，太原市财政局仍为公司唯一股东，持有公司100%的股权。根据山西尊正联合会计师事务所晋尊正联合验〔2013〕0034号验资报告，增资后公司的注册资本变更为47亿元，实缴资本47亿元。公司已完成工商登记变更。

2014年5月28日，根据公司唯一股东太原市财政局做出的股东决定，太原市财政局以货币资金的形式向公司增资15亿元。本次增资后，公司注册资本将由47亿元增加到62亿元，公司仍为国有独资企业，太原市财政局仍为公司唯一股东，持有公司100%的股权。根据山西天正会计师事务所（有限公司）晋天正验〔2014〕0004号验资报告，增资后公司的注册资本变更为62亿元，实缴资本62亿元。公司已完成工商登记变更。

2019年11月26日，根据公司唯一股东太原市财政局做出的股东决定，发行人将“资本公积”项下已由货币资金置换的90.73亿元转增为“注册资本”。本次资本公积转增股本完成后，公司注册资本将由62亿元增加到152.73亿元，公司仍为国有

独资企业，太原市财政局仍为公司唯一股东，持有公司100%的股权。公司已完成工商登记变更。

2019年12月6日，根据公司唯一股东太原市财政局做出的股东决定，将发行人公司名称由“太原市龙城发展投资有限公司”变更为“太原市龙城发展投资集团有限公司”，公司已完成工商登记变更。

2020年12月9日，根据公司唯一股东太原市财政局做出的股东决定，同意发行人将资本公积18.9亿元转增为注册资本，相关工商变更手续已于2020年12月28日办理完毕，变更后的注册资本为171.63亿元。

发行人注册资本构成均为货币资金形式，出资全部到位。截至本募集说明书签署之日，发行人不存在以明股实债、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式的出资行为。发行人不存在以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司注入的资产权属清晰、不存在公益性资产、注入过程不存在法律瑕疵。发行人本部不存在“明股实债”，合并范围内子公司存在“明股实债”的情形。截至报告期末，上述“明股实债”金额为21.76亿元。该“明股实债”出资人为上海浦银安盛资产管理有限公司、国开发展基金有限公司及中国农发重点建设基金有限公司，出资人对发行人子公司的出资存在附加条件，相关出资协议约定了一定的投资期限以及投资期限内的投资收益和回收权，发行人子公司存在“明股实债”相关约定的投资协议均系财金[2018]23号文颁布之前签署，不存在违反当时法规、政策的情形。财金[2018]23号文发布后，发行人及合并范围内子公司不存在以明股实债注资的情况。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，太原市财政局持有发行人 100%股权，为发行人控股股东，太原市人民政府为发行人实际控制人，授权太原市财政局代行出资人职责。

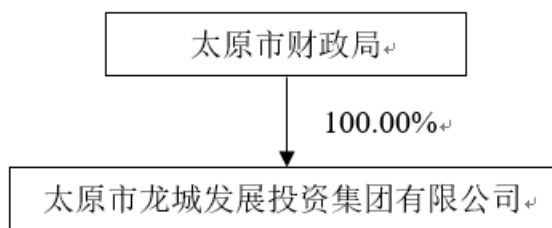
截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未将发行人股权进行质押，不存在任何股权争议情况。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：

图表：发行人股权结构图



（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

截至 2021 年 6 月末，公司纳入合并报表范围内的子公司包括：

图表：截至 2021 年 6 月末发行人合并报表范围的子公司

单位：万元、%

名称	级次	业务性质	实收资本	持股比例	取得方式
太原市明城旅游开发有限公司	1	旅游景区建设、开发；旅游景区拆迁范围内安置房及配套基础设施的开发建设	10,000	100	投资设立
太原市龙城北部置业有限公司	1	房地产开发及销售；保障性住房建设	115,294.12	100	投资设立
太原市龙城南部置业有限公司	1	房地产开发及销售；保障性住房建设	78,431.37	51	投资设立
太原市龙城文化旅游发展有限公司	1	旅游项目开发；工艺美术品研发、销售；旅游景区的开发、管理；道路旅客运输；停车场管理；住宿服务；酒店管理；展览展示服务；会务发展；文化艺术交流活动的组织与策划；文艺表演；场地租赁；房屋租赁；广告业务	10,000.00	100	投资设立
太原市龙城置业发展有限公司	1	建设工程（建筑施工；城市基础设施建设）；房地产开发经营	1,000.00	100	投资设立
太原龙投富思特新材料科技有限公司	1	生产销售建筑涂料、建筑胶黏剂等建筑材料等	5,000	51	投资设立

名称	级次	业务性质	实收资本	持股比例	取得方式
山西晋美万联物业服务 有限公司	1	物业管理；家政服务；园 林绿化工程；房屋修缮； 停车场服务；室内装饰工 程	500	50	投资设立
太原市龙城智迅停车 资源管理有限公司	1	停车场服务；新能源汽车充 电设施建设、经营管理等	1,000	100	投资设立
太原市龙城世纪教育 科技有限公司	1	教育咨询；组织文化艺术交 流活动；企业管理咨询等	1,000	51	投资设立
太原市国樾文化科技 有限公司	1	文化科技项目开发；旅游景 区开发；文化旅游产业的运 营和管理等	86700.83	94.81	投资设立
太原市龙城东部置业 有限公司	2	房地产开发及销售；保障 性住房建设	13,000	69.23	投资设立
太原明城文创旅游发 展有限公司	2	旅游项目的开发；旅游景 区建设、开发、运营、管 理等	2,000	51	投资设立
山西晋美万联网络技 术有限公司	2	山西省范围内第一类增值 电信业务中的互联网接入 服务业务，互联网数据中 心业务等	1,000	40	投资设立
山西盛洋龙宸置业有 限公司	2	房地产开发经营	450	100	投资设立
太原佳洋龙奕置业有 限公司	2	房地产开发经营	450	100	投资设立
太原有礼文化创意产 业有限公司	1	组织文化艺术交流活动（不 含营业性演出）；技术开 发、技术推广、转让咨询、 技术服务；销售自行开发 的产品；计算机系统、基 础软件、应用软件开发、 咨询；产品、模型、包装 装潢设计、教育信息咨询 （不含升学、学历、职业 技能培训）；公共关系服 务，会议服务；工艺美术 品（不含文物）、电脑动 画设计；企业策划；设计 、制作、代理、发布广告 ；市场调查；健康管理、 咨询；文艺创作；承办 展览展示活动；影视策 划；翻译服务；自然科 学研究与试验、发展；工 程和技术研究与试验、 发展；农业科学研	500	100	投资设立

名称	级次	业务性质	实收资本	持股比例	取得方式
		研究与试验、发展；医学研究与试验、发展；数据处理；房地产开发；文化产业投资；文化创意产品设计、制作、销售			
太原北创置业有限公司	2	房地产开发及销售；建材销售	1,000	100	投资设立
太原龙城商业资产管理咨询有限公司	1	负责集团公司所有商铺及车位销售、出租等	1,000	100	投资设立
太原市龙科置业有限公司	1	房地产开发经营；建设工程（建筑施工：城市基础设施建设）。（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）	1,000	100	投资设立
太原龙投云际文化运营管理有限公司	2	旅游项目的开发；旅游景区开发、运营、管理	1,000	51.00	投资设立
太原市龙城清源环境科技有限公司	1	生态环境技术、水处理技术领域的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务等。	3,000	51.00	非同一控制下的企业合并
太原龙投特来电新能源有限公司	1	新能源汽车充电设施的运营、建设及网络规划、设计；计算机信息系统及互联网技术开发和服务；电力供应；汽车充电服务；广告业务	10000	60.00	投资设立

注：发行人持有山西晋美万联物业服务有限公司 50%股份，能对其经营产生控制，晋美万联物业高级管理人员由发行人直接任命，因此纳入发行人合并报表范围；发行人是太原市龙城万沃新能源科技有限公司的大股东，对该公司持股比例为 40%，其他两名股东各占 30%，2019 年 3 月发行人将所持太原市龙城万沃新能源科技有限公司 40%的股权全部转让给山西正德新能源公司，收回原始投资 200 万元，因此不再纳入合并报表范围；发行人对山西晋美万联网络技术有限公司的持股比例为 40%，其他股东持股比例较小，发行人为该公司的实际控制人，因此纳入合并报表范围；截至 2021 年 6 月末发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。

1、主要子公司以及其他有重要影响的参股公司基本情况及主营业务

（1）太原市龙城北部置业有限公司

太原市龙城北部置业有限公司成立于 2013 年 4 月，注册资本为人民币 115,294.1176 万元，股东是发行人，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。经营范围为：房地产开发及销售；企业项目投资（不含金融

项目、不得吸储、不得集资、不得理财）；保障性住房建设；建材的销售；太原市城市基础设施建设；城中村改造。

（2）太原市龙城南部置业有限公司

太原市龙城南部置业有限公司成立于 2013 年 4 月，注册资本为人民币 78,431.3725 万元，股东是发行人、上海浦银安盛资产管理有限公司、国开发展基金有限公司，公司类型为其他有限责任公司。经营范围为：房地产开发及销售；企业项目投资（不得从事融资性担保业务、不含金融业务、不得吸储、不得集资、不得理财）；保障性住房建设；建材的销售。

（3）太原市国樾文化科技有限公司

太原市国樾文化科技有限公司成立于 2016 年 11 月，注册资本为人民币 85,896.63 万元，股东是发行人、华强方特文化科技集团股份有限公司，公司类型为有限责任公司（国有控股）。经营范围为：文化科技项目开发；旅游景区开发；文化旅游产业的运营和管理；高科技主题园工程建设、管理；机械设备租赁、销售；日常百货、工艺品、服装的销售；物业管理；停车场服务。

（4）太原市龙城东部置业有限公司

太原市龙城东部置业有限公司成立于 2014 年 10 月 14 日。注册资本为人民币 13,000.00 万元，股东是发行人、中国农发重点建设基金有限公司、太原市迎泽区城市建设综合开发公司，公司类型为有限责任公司（国有控股）。经营范围为：房地产开发及销售；保障性住房建设；建材的销售。

2、主要子公司以及其他有重要影响的参股公司财务情况

发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司 2020 年度主要财务数据如下：

图表：发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司 2020 年度主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
太原市龙城北部置业有限公司	915,055.74	647,101.92	267,953.82	244,127.88	4,933.43
太原市龙城南部置业有限公司	1,655,662.72	1,223,830.72	431,832.00	349,659.02	-5,587.48

太原市国樾文化科技有限公司	143,639.36	60,609.05	83,030.31	152.59	-1,581.97
太原市龙城东部置业有限公司	163,849.19	120,615.26	43,233.93	37,197.26	842.09

截至 2020 年末，太原市龙城北部置业有限公司总资产 915,055.74 万元，总负债 647,101.92 万元，净资产 267,953.82 万元；2020 年度，实现营业收入 244,127.88 万元，净利润 4,933.43 万元。该公司 2020 年财务指标较 2019 年无重大变化。

截至 2020 年末，太原市龙城南部置业有限公司总资产 1,655,662.72 万元，总负债 1,223,830.72 万元，净资产 431,832.00 万元；2020 年度，实现营业收入 349,659.02 万元，净利润-5,587.48 万元。2020 年营业收入较 2019 年大幅增加 258.27%，主要系按照工程进度结转确认商品房开发收入所致。2020 年净利润为负，且较 2019 年大幅下降 220.32%，主要原因是受到新冠肺炎疫情影响，营业成本大幅增加，大于同期营业收入。

截至 2020 年末，太原市国樾文化科技有限公司总资产 143,639.36 万元，总负债 60,609.05 万元，净资产 83,030.31 万元；2020 年度，实现营业收入 152.59 万元，净利润-1,581.97 万元。2020 年净利润为负，且较 2019 年下降 32.63%，主要原因是税金及附加大于营业收入，且 2020 年管理费用增幅较大。

截至 2020 年末，太原市龙城东部置业有限公司总资产 163,849.19 万元，总负债 120,615.26 万元，净资产 43,233.93 万元；2020 年度，实现营业收入 37,197.26 万元，净利润 842.09 万元。营业收入较 2019 年上涨 47.30%主要系按照工程进度结转确认保障房开发收入所致。

（三）发行人合营企业和联营企业情况

截至 2021 年 6 月末，公司合营企业和联营企业包括：

图表：截至 2021 年 6 月末发行人合营企业和联营企业

单位：万元、%

企业名称	公司类型	业务性质	注册资本	持股比例
山西明远龙成置业有限公司	联营企业	房地产开发与销售；自有房产租赁、室内装饰装修。（依法须经	1,000.00	45.00

		批准的项目，经相关部门批准后 方可开展经营活动）		
太原市红星伟业房 地产开发经营有限 公司	联营企业	房地产开发；家具、日用百货的 销售；房屋租赁；物业服务； 企业管理咨询；企业营销策划； 市场服务	16,700.00	29.94
山西龙华博跃文化 科技有限公司	联营企业	电影放映；企业管理咨询；技术 开发、技术推广；文艺创作；文 创产品研发、设计、销售；组织 文化艺术交流活动；会展会务服 务；摄影服务；广告业务；游乐 园服务；货物进出口；食品经 营；餐饮服务；动漫设计；票务 代理。（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）	1,500.00	30.00

1、合营、联营公司基本情况及主营业务

（1）山西明远龙成置业有限公司

山西明远龙成置业有限公司成立于 2018 年 12 月 13 日。注册资本为人民币 1,000.00 万元，股东分别为山西明远房地产开发有限公司和发行人子公司太原市明城旅游开发有限公司，公司类型为其他有限责任公司。经营范围为：房地产开发与销售；自有房产租赁、室内装饰装修（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）太原市红星伟业房地产开发经营有限公司

太原市红星伟业房地产开发经营有限公司成立于 2017 年 1 月 16 日。注册资本为人民币 16,700.00 万元，股东分别为上海红星美凯龙房地产集团有限公司和发行人子公司太原市龙城南部置业有限公司，公司类型为其他有限责任公司。经营范围为：房地产开发；家具、日用百货的销售；房屋租赁；物业服务；企业管理咨询；企业营销策划；市场服务（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）山西龙华博跃文化科技有限公司

山西龙华博跃文化科技有限公司成立于 2020 年 10 月 30 日。注册资本为人民币 1,500.00 万元，股东分别为大连博涛文化科技股份有限公司、华旅文化发展

有限责任公司和发行人子公司太原市龙城文化旅游发展有限公司，公司类型为其他有限责任公司。经营范围为：电影放映；企业管理咨询；技术开发、技术推广；文艺创作；文创产品研发、设计、销售；组织文化艺术交流活动；会展会务服务；摄影服务；广告业务；游乐园服务；货物进出口；食品经营；餐饮服务；动漫设计；票务代理（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）。

该公司成立时间较短，截至 2021 年 6 月末，出资人尚未注资，公司亦未实际开展经营活动。

2、合营、联营公司财务情况

发行人合营、联营公司 2020 年度主要财务数据如下：

图表：发行人合营、联营公司的主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
山西明远龙成置业有限公司	26,563.61	26,146.21	417.39	832.11	-51.05
太原市红星伟业房地产开发经营有限公司	505,700.67	280,746.29	224,954.38	211.78	-1,687.95
山西龙华博跃文化科技有限公司	-	-	-	-	-

五、发行人的治理结构及独立性

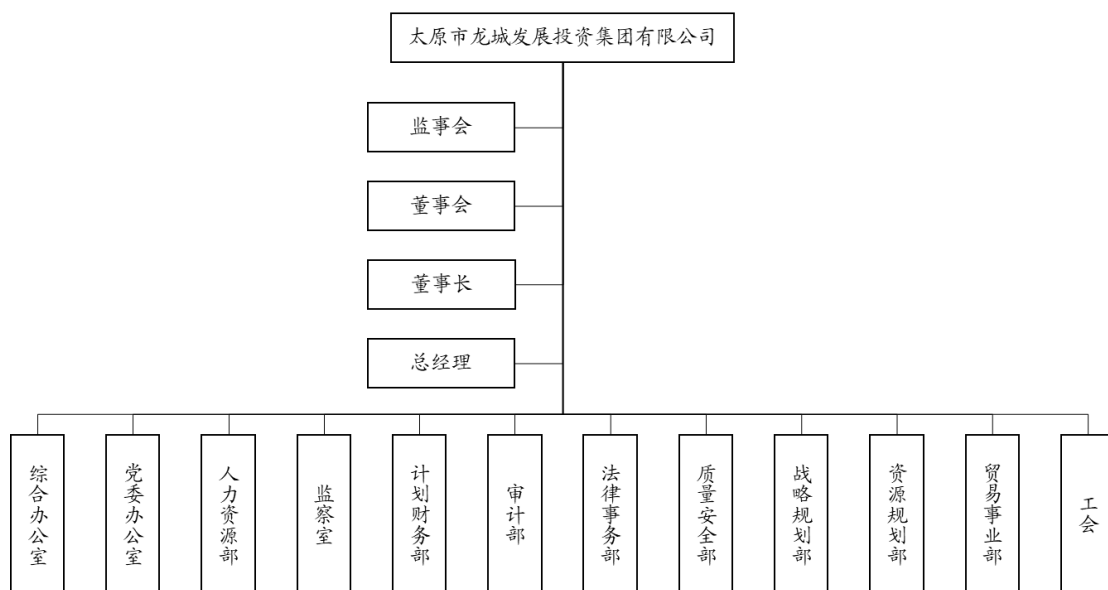
发行人与唯一股东太原市财政局之间在业务、人员、资产、机构、财务上完全分开。

（一）发行人的治理结构

1、发行人的组织架构

截至本募集说明书签署日，公司组织架构如下：

图表：公司组织结构图



发行人根据业务的需要，本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的需要，设立了计划财务部、工程管理部、综合办公室、人力资源部等部门。发行人各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。发行人各个部门的职责如下：

（1）综合办公室

主要职责是负责公司内部日常行政管理，建立规范完善的工作程序和工作制度；负责督办上级部署的落实和公司领导层决定的执行；负责综合性文件的起草、规章制度制定工作；负责网络及办公电脑系统维护管理、公文处理、档案管理、对外宣传和保密工作；负责公司重要会务和重要活动的安排，开展对外联络、来宾接待的组织协调工作；承办公司领导交办的其他工作。

（2）党委办公室

主要职责是负责党务、组织、宣传、统战、“三基建设”工作、意识形态及舆情工作、创建精神文明和双拥单位等工作。

（3）人力资源部

根据公司战略发展需要，制定公司中长期人才战略规划；制订公司人事管理制度，总分公司人事管理权限与工作流程，组织、协调、监督制度和流程的落实；核定公司年度人员需求计划、确定各机构年度人员编制计划；制定完善公司人事管理制度、优化工作流程，组织、协调、监督制度和流程的落实；负责公司各级

组织机构设置、调整，进行定岗定编，制定部门和负责日常工作人力管理工作招聘甄选、绩效考勤、离职等工作；承办公司领导交办的其他工作。

（4）监察室

监察室主要负责党风廉政建设方面的监督、教育、执纪、问责工作。

（5）计划财务部

负责贯彻执行国家有关财经工作的法律、法规、方针和政策，负责公司及子公司全面预算管理、投资管理、资金管理、会计及税务管理等工作，确保国有资产的保值和增值，提高企业的经济效益。

（6）审计部

采用系统化、规范化的方法，以独立、客观的态度对公司各职能部门、各子公司的内部控制和全面风险管理进行检查和评价，并在此基础上以改进、建议等方式提供咨询服务。

（7）质量安全部

负责质量安全监督管理工作；落实质量安全管理责任；对建设运营项目的质量和安全生产工作进行检查评估；安排布置质量安全生产工作；建立安全生产应急救援预案，组织公司层级安全应急救援演练；负责公司质量安全事故的调查处理工作；对全公司工程项目质量、安全、环保和进度的管理，施工图审核管理、设计变更管理、施工签证管理、竣工结算管理，以及保障办监管平台数据管理及报送等。

（8）资源规划部

公司储备土地管理、市场研究及项目开发建议、项目设计、前期手续办理，积极为公司寻找潜在开发地块并提出实施建议。

（9）战略规划部

制订公司中长期战略规划，研究政策参与指导各业务板块发展规划业务模式的研究设计；对公司投资项目实施立项管理。

（10）贸易事业部

主要负责公司工程招标投标管理、合同管理及对外贸易工作。

（11）法律事务部

法治教育宣传、合同管理、诉讼事务管理、工商事务管理、综合法律事务管理等。

（12）工会

组织职工依法通过职工代表大会或职工大会和其他形式，参加公司民主管理和民主监督，检查督促职工代表大会或职工大会决议的执行。组织职工培训，开展职工教育活动。帮助和指导职工与企业签订劳动合同。组织职工开展劳动竞赛、合理化建议、技术革新、技术攻关、技术协作、发明创造、岗位练兵、技术比赛等群众性经济技术创新活动等。

2、公司治理结构

发行人依据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国企业国有资产法》等相关法律、法规的规定制定了《太原市龙城发展投资集团有限公司章程》，建立了董事会、监事会和经理层，已形成较完善的法人治理结构。

根据《太原市龙城发展投资集团有限公司章程》，公司不设股东会。公司设董事会，成员为 7 人，由股东委派。其中职工代表 1 人，由公司职工代表大会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连委连任。董事会设董事长 1 人，由股东从董事会成员中指定。公司设经理 1 名，副经理若干，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责。公司设监事会，成员 5 人，由股东委派产生，其中职工代表监事 2 人，由公司职工代表大会选举产生。监事任期 3 年，任期届满，可连委连任。

（1）股东

股东依法行使下列职权：

- 1) 制定或者批准公司章程；
- 2) 审议批准董事会、监事会的报告；
- 3) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 4) 批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 批准公司增加或者减少注册资本；
- 7) 批准公司国有资产产权变更的方案；

8) 决定公司的合并、兼并、分立、破产、解散、对外担保、产权转让和发行公司债券等重大事项；

9) 对公司国有资本经营情况进行考核和监督；

10) 依法享有资本收益权。

(2) 董事会

公司董事会由 7 名董事组成，其中职工代表董事 1 名，设董事长 1 名，非职工代表董事由出资人委派，职工代表董事由集团公司职工代表大会选举，董事长为集团公司法定代表人。董事会行使下列职权：

董事会的主要职能是：

1) 向出资人报告工作；

2) 执行出资人的决议；

3) 拟定或修订公司章程；

4) 决定公司的经营计划和投资方案；

5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

8) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

9) 决定公司内部管理机构的设置；

10) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、总会计师及其报酬事项；

11) 听取公司总经理工作汇报并检查经理工作；

12) 制定公司的基本管理制度；

13) 在出资人授权范围内决定公司对外担保方案；

14) 决定公司薪酬总额及职工的工资分配方案；

15) 公司章程规定的其他职权。

(3) 监事会

公司监事会由 5 名监事组成，其中职工监事 2 名，设监事会主席 1 名，非职工代表监事由出资人委派，职工代表监事由集团公司职工代表大会选举，董事长为集团公司法定代表人。监事会行使下列职权：

监事会的主要职能是：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 公司章程规定的其他职权。

（4）总经理

公司设总经理 1 名，设副经理若干名，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 拟定公司的经营方针、发展规划、年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟定公司年度财务预、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4) 拟订公司国有资产产权转让方案，拟订公司发行股票、债券方案和增减注册资本金方案；
- 5) 拟订公司职工的工资分配方案；
- 6) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 7) 拟订公司基本管理制度；
- 8) 制定公司的具体规章；
- 9) 提请聘任或者解聘公司副总经理、总会计师；
- 10) 按干部管理权限和考察审批程序聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理负责管理人员，并决定其奖惩；
- 11) 根据董事会授权，代表公司对外签署有关的合同、协议等法律文件；
- 12) 董事会授予的其他职权。

（二）发行人的独立性

1、业务经营方面

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

2、人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，发行人在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。

3、资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。控股股东不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

4、机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况。发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定建立了独立的内部决策机构，独立行使经营管理职权。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

5、财务方面

发行人拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，并依法开设了独立的银行账户。

六、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

图表：公司董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职期间
刘鹏飞	董事长	男	1970 年 12 月	2019.08—2022.08
郭志强	董事、总经理	男	1977 年 9 月	2020.07—2022.08.
谭晋生	职工董事、副总经理	男	1967 年 7 月	2019.08—2022.08
孟琦	董事、副总经理	男	1968 年 8 月	2019.08—2022.08
张建军	董事、副总经理	男	1979 年 3 月	2019.08—2022.08
黄贵荣	董事、副总经理	男	1965 年 12 月	2019.08—2022.08
侯娟	监事会主席	女	1977 年 1 月	2020.08—2021.08
马杰	监事	男	1977 年 2 月	2019.12—2021.08
王鹏	监事	男	1972 年 10 月	2019.12—2021.08
苏玉罡	职工监事	男	1978 年 12 月	2019.12—2021.08
李梅	职工监事	女	1976 年 3 月	2020.8—2021.08

公司原董事、总会计师刘丽萍于 2021 年 6 月离职，截至募集说明书签署日，发行人董事会实际由六人组成，分别为刘鹏飞、郭志强、谭晋生、孟琦、张建军和黄贵荣。发行人董事会人数不足将导致的发行人治理面临一定的决策风险。

发行人治理结构符合《公司法》和《公司章程》的规定。现行董事、监事、高级管理人员任职资格和任职程序符合规范，不存在公务员兼职的情况，且发行人管理体系运行良好。董事缺位的情况并未对发行人的公司治理造成重大不利影响，不会影响本期债券注册及其批复项下的发行。

（二）董事、监事、高级管理人员任职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员任职情况如下：

1、董事

刘鹏飞，男，汉族，生于1970年12月，硕士研究生学历，中共党员。历任太钢煤气厂技术员、太钢计财处价格科科长、太钢计财处驻焦化财务室主任兼惠晋焦业有限公司财务经理、太原钢铁（集团）计财部驻国际贸易有限公司财务部经理、太原钢铁（集团）国际贸易有限公司总经理、太原钢铁（集团）有限公司计财部部长，现任太原市龙城发展投资集团有限公司董事长。

郭志强，男，汉族，生于1977年9月，大学本科，籍贯山西省潞城人，1998年7月参加工作，历任太原市杏花岭区区委组织部干部监督科副科长，2003调到

市委组织部干部一处工作，2009年调到市政府办公厅工作。现任太原市龙城发展投资集团有限公司董事、总经理。

谭晋生，男，汉族，生于1967年7月，本科学历。历任太原铝材厂车间副主任；太原市龙城新区开发建设投资中心综合处处长，龙城新区社会事务管理处副处长。现任太原市龙城新区开发建设投资中心综合处处长、太原市龙城发展投资集团有限公司董事、副总经理。

孟琦，男，汉族，生于1968年8月，硕士研究生学历。历任太原市住房资金管理中心副主任；太原市住房公积金管理中心财务处临时负责人、监督处处长；太原市发改委节能减排服务中心主任；太原市龙城发展投资集团有限公司总经理助理。现任太原市龙城发展投资集团有限公司董事、副总经理。

张建军，男，汉族，生于1979年3月，硕士研究生学历。历任太原市民营区执法大队中队长；太原市民营区政府采购中心主任；太原市民营区征地事务中心主任。现任太原市龙城发展投资集团有限公司董事、副总经理。

黄贵荣，男，汉族，生于1965年12月，大专学历。历任太原市第一建筑工程公司技术员、施工员、项目经理、主任工程师；太原市龙城新区开发建设投资中心房建处处长，太原市龙城南部置业有限公司董事长，现任太原市龙城发展投资集团有限公司董事、副总经理。

2、监事

侯娟，女，汉族，生于1977年1月，大学本科。历任太原市龙城发展投资集团有限公司科员、财务管理部副部长、审计部部长。现任太原市龙城发展投资集团有限公司审计部部长、监事会主席。

马杰，男，汉族，生于1977年2月，研究生学历。历任太原市龙城新区开发建设投资中心科员、综合处副处长。现任太原市龙城新区开发建设投资中心开发经营处处长、太原市龙城发展投资公司综合办公室主任、太原市龙城发展投资集团有限公司监事。

王鹏，男，汉族，生于1972年10月，本科。历任太原市龙城新区开发建设投资中心科员、前期处副处长、土储处处长、机关党委副书记；太原市龙城发展投

资集团有限公司工会主席、土地开发部部长；太原市龙城智迅停车资源管理有限公司董事长。现任太原市龙城发展投资集团有限公司工会主席、监事。

苏玉罡，男，汉族，生于1978年12月，大学本科。历任太原市龙城新区开发建设投资中心科员；太原市龙城发展投资集团有限公司总工办副主任、工程管理一部副部长；太原市龙城南部置业有限公司副总经理。现任太原市龙城发展投资集团有限公司工程管理部副部长、监事。

李梅，女，汉族，生于1976年3月，大学本科。历任太钢法律顾问处科员、太钢法律事务部工商事务管理室主任、太原原市龙城发展投资集团有限公司法律事务部部长。现任太原市龙城发展投资集团有限公司企业总法律顾问（总助待遇）、监事。

3、高级管理人员

高级管理人员简历详见上述董事相关信息。

（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之日，发行人不存在政府公务员在公司兼职及领薪的情况，发行人董事、监事及高管人员的设置均符合中组部《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》以及《公司法》等法律法规及公司章程要求。发行人董事、监事及高级管理人员无海外居留权。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书签署之日，不存在上述董事、监事及高级管理人员持有发行人股份、债券的情况。

（五）董事、监事、高级管理人员报告期内违法违规情况

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规的情况。

（六）董事、监事及高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定

根据《公司法》第一百四十六条规定，有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：

- 1、无民事行为能力或者限制民事行为能力；

2、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

3、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

4、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

5、个人所负数额较大债务到期未清偿。

截至本募集说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

（一）所处行业情况

1、城市开发建设行业状况及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据国家统计局发布的数据，截至 2019 年末，中国城镇化率达到 60.60%，城镇常住人口达 8.48 亿。从 2000 年到 2018 年，中国城镇化率由 36.20%提高到 60.60%，城镇人口由 4.6 亿增加到 8.48 亿，净增 3.71 亿人。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65%左右。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依

然存在，市公用设施供需矛盾仍然突出。此外，我国城市还普遍存在交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。在 2013 年 12 月召开的中央城镇化工作会议上，指出城镇化是现代化的必由之路。推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手，对全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义。会议提出了推进城镇化的主要任务，包括：①推进农业转移人口市民化；②提高城镇建设用地利用效率；③建立多元可持续的资金保障机制；④优化城镇化布局和形态；⑤提高城镇建设水平；⑥加强对城镇化的管理。城镇化是长期的历史进程，要科学有序、积极稳妥地向前推进。新型城镇化要找准着力点，有序推进农村转移人口市民化，深入实施城镇棚户区改造，注重中西部地区城镇化。要实行差别化的落户政策，加强中西部地区重大基础设施建设和引导产业转移。未来 20 年将是实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。

根据《山西省人民政府办公厅关于推进社会公益事业建设领域政府信息公开的实施意见》（晋政办发〔2018〕79 号）、《太原市人民政府办公厅关于印发 2018-2019 年政务公开工作要点的通知》（并政办发〔2018〕47 号）等文件，太原市基础设施建设工作重点围绕脱贫攻坚、社会救助和社会福利、教育领域、医疗卫生领域、环境保护、灾害事故救援、公共文化体育、公共交通八个方面。根据太原市政府于 2020 年公布的《交通运输部关于推动交通运输领域新型基础设施建设的指导意见》（以下简称“指导意见”）解读，交通运输是新型基础设施与

传统基础设施融合发展的重要领域。太原市政府将根据指导意见，将打造智慧交通基础设施、助力信息基础设施建设、完善行业创新基础设施作为工作重点。

2、保障性住房行业状况及前景

保障性住房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，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。

官方数据显示，“十二五”时期，我国城镇住房保障取得突破性进展，保障性安居工程建设大规模推进，住房保障制度基本建立。2011-2015 年，全国累计开工建设城镇保障性安居工程 4013 万套、基本建成 2860 万套，超额完成“十二五”时期开工建设 3600 万套的任务，城镇低收入家庭住房困难明显缓解。各类棚户区改造进展顺利，“十二五”时期，全国累计开工改造棚户区住房 2191 万套、基本建成 1398 万套。一大批棚户区居民“出棚进楼”，改善了住房条件和生活环境。公共租赁住房建设取得明显成效，“十二五”时期，全国累计开工建设公共租赁住房（含廉租住房）1359 万套，基本建成 1086 万套。公共租赁住房不仅使现有城镇低保家庭基本实现了应保尽保，还解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员和进城落户农民的住房问题。实物保障与货币补贴相结合的住房保障制度基本建立，保障房管理制度逐步完善。

国家的支持极大地促进了保障房建设事业。根据《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高。完善购租并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。房地产市场继续保持平稳健康发展，住房供需基本平衡，供应结构更加合理，空间布局更加优化，居住品质明显提升，住宅建设模式转型升级。

太原市近年来大力推进保障房项目规划及建设进程。根据太原市人民政府新闻公告，2019 年 5 月，太原市杏花岭区委副书记、区长侯森主持召开杏花岭区与太原市龙投公司保障房（城中村）项目对接推进会议，对保障房等项目建设工作进行专题调度，现场协调解决问题，强调加强资金调度，加大征地拆迁力度，

抓紧管网、道路等基础设施建设，加快推进保障房配套设施项目建设，促进区域整体发展。根据阳曲县人民政府新闻公告，2020 年 7 月，阳曲县委副书记、县长李京京对阳曲县棚户区 and 老旧小区改造工作进行调研，要求棚户区和老旧小区改造强化措施落实，加快项目推进，按照时间节点安排，加快推进老旧小区改造工程，保质保量完成棚户区和老旧小区改造目标任务。

3、旅游行业状况及前景

旅游业是指从事旅游经营和为游客提供吃、住、行、游、购、娱等各种服务的行业，旅游业主要包括旅游景点业、旅行社业、饭店业和旅游交通业。在国民经济体系中，旅游业是归属于第三产业的一个重要产业部门，对扩大内需、增加就业、促进产业结构调整和实现国民经济的可持续发展均有重要作用。

近年来，随着中国经济持续增长与居民消费水平的持续提升，旅游行业成为国内发展最快的行业之一。出于对于生活品质、休闲度假、购物、观光、游学、健康等方面的需要，中国旅游行业呈现较快的增长速度。旅游业发展带动了社会投资，促进了相关产业发展。作为第三产业的龙头，旅游业在吸纳社会就业方面有着独特的优势。根据中国旅游研究院于 2020 年 3 月发布的《2019 年旅游市场基本情况》显示，2019 年，旅游经济继续保持高于 GDP 增速的较快增长。国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，入境旅游市场基础更加稳固。2019 年全年，国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。旅游直接就业 2825 万人，旅游直接和间接就业 7987 万人，占全国就业总人口的 10.31%。

根据《太原市人民政府办公厅关于太原市加快现代服务业发展的政策意见》（并政办发〔2019〕12 号）（以下简称“政策意见”），旅游休闲将作为重点支持的行业之一。政策意见提出：

在符合城市发展总体规划和城乡建设用地规划的基础上，鼓励企业利用承租土地开展旅游景区项目报批立项，实施景区投资开发；支持旅游景区利用农村集体建设用地实施酒店、游客服务中心（除房地产外）等配套服务基础设施项目建设。鼓励景区（景点）、休闲公园等推行管理权、经营权“两权分离”体制机制改

革，提升景区运营能力和服务质量，并对国有景区完成改制奖励 100 万元。整体为国有文物保护单位的景区（景点），继续实行现行管理体制。大力支持 5A 级景区项目建设，鼓励采取 PPP 模式，实施一体化旅游开发，打造世界级规模文旅创意项目，实施以点带面的全域旅游发展战略。投资 1 亿元以上新建旅游景区项目（不含土地相关费用），按固定资产投资额的 3% 给予一次性奖励，最高不超过 300 万元。对新评定为国家 3A、4A、5A 级的旅游风景区，一次性分别奖励 30 万元、50 万元、100 万元。对年度地接人数前 5 名的旅行社，一次性分别奖励 50 万元、60 万元、70 万元、80 万元、100 万元。

（二）公司所处行业地位

发行人作为太原市主要基础设施投融资及建设主体，是支持太原市城市建设和经济发展的重要载体，在太原市经济和社会发展中具有举足轻重的地位和作用。除发行人外，太原市承担城市基础设施建设的企业包括：太原市高速铁路投资有限公司，主要承担太原市南站及相关环线铁路的建设；太原市国有投资控股有限公司主要承担晋阳湖片区的改造，业务范围较固定；太原市海信资产管理有限公司近年主要从事城市道路基础设施建设相关工作。上述三家企业业务范围或覆盖区域与发行人重叠较小，对发行人构成的业务竞争较小。

（三）发行人面临的主要竞争状况及竞争优势

1、区位优势

太原市是山西省省会，全省的政治、经济、教育、科技、文化中心，是以冶金、机械、能源、化工为支柱的重工业城市，全国重要的新材料和先进制造业基地，历史悠久的文化古都。太原市现辖清徐、阳曲、娄烦三县和古交一市，市区分尖草坪区、万柏林区、杏花岭区、迎泽区、小店区及晋源区六个城区。

根据 2017-2019 年太原市国民经济和社会发展统计公报，2017-2019 年，太原市分别实现地区生产总值 3,382.18 亿元、3,884.48 亿元和 4,028.51 亿元，同比分别增长 7.5%、9.2%和 6.6%。从三次产业看，2019 年太原市三次产业同比分别增长 2.1%、5.9%和 7.1%，分别拉动地区生产总值增长 0.02、2.25 和 4.33 个百分点。2019 年太原市第三产业实现增加值 2467.39 亿元，占地区生产总值的比例为 61.2%，是拉动太原市经济增长的第一动力。生产性服务业方面，作为省会城市，

太原市是省内具有内生动力、能够辐射引领、示范带动全省的生产性服务业核心区，在交通运输、现代物流、金融服务、信息服务和商务服务等方面具备一定优势。此外，太原市将旅游业作为新的经济增长点，提出的目标为到 2020 年旅游产业增加值占全市 GDP 的比重 7%以上，达到新兴支柱产业的要求。2019 年，太原市共接待入境游客 25.80 万人次，同比增长 8.0%；国内游客 9629.59 万人次，同比增长 18.9%；实现旅游总收入 1171.83 亿元，同比增长 17.7%。

太原市的整体经济发展及对生产性服务业及旅游业的重点扶持，将为发行人带来一定的区域优势。

2、规范的运营模式

发行人具有规范的运营模式。在重大项目的选项、投资规模、资金筹措等事项决策上，均由公司领导层开会集体研究决定。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算，对资金运作实行全程监管。在项目管理上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等全过程招投标，阳光操作。

在财务管理方面，该公司制订了完整的财务管理制度，包括资金管理、资金筹集、成本控制、资产管理、费用报销、内部审计、销售结算、会计报告等方面；另外，还针对生产、供应和销售等具体的财务工作制订了一系列具体流程。对外担保方面，公司制定和完善了担保制度。对担保范围、被担保对象、担保原则、担保方式、担保办理程序、合同管理、后续管理等方面进行了详细规定，明确计划财务部和法律事务部为担保业务归口管理部门，负责审批被担保人资格、资信状况、项目的真实性及可行性、反担保措施等内容。公司对外担保实行统一管理，最终经董事会决议同意后，签订担保合同。公司对外担保遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

在投融资管理方面，为加强对外投资活动的内部控制，该公司制定了投资管理制度，包括确定计划财务部和战略规划部为投资主管部门，明确投资立项审批程序、计划管理、组织实施等相关制度。公司长、短期借款、融资租赁的筹资决策需由计划财务部根据公司发展情况提出具体融资规模及融资方案，报董事会批准；涉及担保事项，需按公司章程规定，分别由公司董事会审议通过；重大经营

项目的筹资，由资金使用部门和计划财务部共同提出融资方案，公司在审批该投资项目时一并审批其融资方案。项目实施阶段，融资方案或融资规模需要改变的，报董事会批准后办理。

在工程施工方面，该公司制定有安全生产标准化实施评价标准、安全生产标准化手册、建筑施工安全检查标准和建设工程施工质量评价标准等，加强项目工程建设安全生产管理，提升安全生产管理及文明施工水平；科学评价建筑施工现场安全生产，预防生产安全事故的发生，保障施工人员的安全和健康；促进项目工程建设质量管理和质量水平的提高。

在子公司管理方面，该公司建立了对所属子公司相关的管理制度，从子公司管理的基本原则、子公司的设立和程序管理、子公司治理和经营管理、子公司的财务、资金及担保管理，以及审计和重大事项报告等方面做出了详细的规定。通过加强对所属子公司的管理，公司建立了有效的控制机制，对公司的组织、资源、资产、投资等事项和规范运作进行了有效的风险控制，提高了公司整体运作效率和抗风险能力。

3、发行人具有雄厚的实力和较强的融资能力

发行人作为太原市最大的投资建设运营主体，融资渠道也较为通畅，包括发行债券、信托，传统信贷等，能够多渠道的筹集所需资金。目前发行人的融资渠道主要包括银行贷款、债券融资和非标融资。发行人资信水平良好，与国内多家银行保持长期合作关系。在与银行合作过程中，发行人均能严格遵守银行结算制度，按时偿还银行贷款本息，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。截至 2021 年 6 月末，发行人共获得金融机构授信额度合计 625.08 亿元，已使用额度为 282.33 亿元，尚未使用的授信余额为 342.75 亿元，财务备用流动性充沛，间接融资渠道畅通。此外，发行人经营情况良好，直接融资渠道畅通。

（四）发行人主营业务情况

1、公司经营范围及主营业务

发行人的经营范围包括：以企业自有资金进行企业项目投资（不含金融业务，不得吸储，不得集资，不得理财）；太原市城市基础设施建设；城中村改造；保

障性住房工程；城市交通工程；房地产开发经营；土地整理；建材贸易；旅游项目开发；停车场服务；化工原料及产品（不含危险品）的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人作为太原市主要基础设施投融资及建设主体，是支持太原市城市建设和经济发展的重要载体，在太原市经济和社会发展中具有举足轻重的地位和作用。目前主营业务主要分为委托代建工程、商品房开发、充电桩服务、停车服务、旅游景点运营等板块。

2、发行人营业收入构成

报告期内，公司营业收入构成情况如下：

图表：报告期内发行人营业总收入构成

单位：亿元、%

产品	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建工程	27.82	92.64	54.37	74.48	67.36	95.79	77.86	96.25
其中：城市基础设施建设	3.68	12.25	4.95	6.79	21.46	30.51	62.05	76.71
棚户区改造/保障房建设	24.14	80.39	49.42	67.70	45.90	65.27	15.76	19.48
商品房开发	0.37	1.24	13.82	18.94	0.72	1.02	1.36	1.68
充电桩服务	0.20	0.65	0.31	0.43	0.17	0.24	0.10	0.12
停车服务	0.25	0.84	0.50	0.69	0.44	0.63	0.27	0.33
房屋出租	0.16	0.52	2.52	3.45	0.21	0.30	0.31	0.38
旅游景点运营	0.04	0.14	0.04	0.05	0.11	0.16	0.07	0.09
其他	1.19	3.97	1.44	1.97	1.32	1.87	0.92	1.14
合计	30.03	100.00	73.00	100.00	70.32	100.00	80.89	100.00

报告期内，发行人营业收入为 80.89 亿元、70.32 亿元、73.00 亿元和 30.03 亿元。

报告期内，发行人委托代建工程收入分别为 77.86 亿元、67.36 亿元、54.37 亿元和 27.82 亿元，占比分别为 96.25%、95.79%、74.49%和 92.64%，为发行人营业收入的主要组成部分。

3、发行人营业成本构成

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

图表：报告期内发行人营业成本构成

单位：亿元、%

产品	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建工程	26.70	93.60	52.18	73.69	64.97	96.40	72.22	96.45
其中：城市基础设施建设	3.37	11.81	4.63	6.54	20.24	30.03	57.09	76.24
棚户区改造/保障房建设	23.33	81.77	47.55	67.15	44.74	66.38	15.10	20.17
商品房开发	0.37	1.30	14.64	20.68	0.85	1.26	1.48	1.98
充电桩服务	0.19	0.68	0.44	0.62	0.34	0.50	0.19	0.25
停车服务	0.26	0.91	0.26	0.36	0.21	0.31	0.14	0.19
房屋出租	0.07	0.23	2.21	3.12	0.05	0.07	0.18	0.24
旅游景点运营	0.13	0.45	0.09	0.12	0.07	0.10	0.06	0.08
其他	0.81	2.83	1.00	1.41	0.92	1.36	0.61	0.81
合计	28.53	100.00	70.81	100.00	67.40	100.00	74.88	100.00

报告期内，发行人营业总成本分别为 72.22 亿元、67.40 亿元、70.81 亿元和 26.70 亿元。从业务构成来看，报告期内，发行人营业成本主要是委托代建工程成本，占比分别为 96.45%、96.40%、73.68%和 93.60%。营业成本与营业收入的变动基本保持一致。

4、发行人毛利润构成

图表：报告期内发行人毛利润构成

单位：亿元、%

产品	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建工程	1.12	74.67	2.19	100.00	2.39	81.85	5.64	93.84
其中：城市基础设施建设	0.31	20.67	0.32	14.61	1.22	41.78	4.96	82.53
棚户区改造/保障房建设	0.81	54.00	1.87	85.39	1.16	39.73	0.66	10.98
商品房开发	-	-	-0.82	-37.44	-0.13	-4.45	-0.12	-2.00
充电桩服务	0.01	0.67	-0.13	-5.94	-0.17	-5.82	-0.09	-1.50
停车服务	-0.01	-0.67	0.24	10.96	0.23	7.88	0.13	2.16
房屋出租	0.09	6.00	0.31	14.16	0.16	5.48	0.13	2.16
旅游景点运营	-0.09	-6.00	-0.05	-2.28	0.04	1.37	0.01	0.17
其他	0.38	25.33	0.44	20.09	0.40	13.70	0.31	5.16
合计	1.50	100.00	2.19	100.00	2.92	100.00	6.01	100.00

报告期内，发行人毛利润分别为 6.01 亿元、2.92 亿元、2.18 亿元和 1.50 亿元，委托代建工程毛利润占比分别为 93.84%、81.58%、100.68%和 74.67%，为毛利润的主要部分。

发行人毛利润较低，主要系其目前主要收入来源为存量的基础设施项目和代建的棚户区项目，根据签订的委托代建协议以及政府购买服务等协议，该项业务第一年建设期内的工程利息按照 9%计提，建设期内的其他年份按照贷款实际利率计提（发行人加权平均贷款利率约为 5.7%），利息部分收入降低，导致毛利润降低。

5、发行人毛利率构成

图表：报告期内发行人毛利率构成

单位：%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
委托代建工程	4.03	4.03	3.55	7.24
其中：城市基础设施建设	8.42	6.53	5.68	7.99
棚户区改造/保障房建设	3.36	3.79	2.53	4.19
商品房开发	-	-5.93	-18.06	-8.82

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
充电桩服务	5.00	-41.94	-100.00	-90.00
停车服务	-4.00	48.00	52.27	48.15
经营性资产出租 出售	56.25	12.30	76.19	41.94
旅游景点运营	-225.00	-125.00	36.36	14.29
其他	31.93	30.56	30.30	33.70
综合毛利率	5.00	3.00	4.15	7.43

报告期内，发行人综合毛利率分别为 7.43%、4.15%、3.00%和 5.00%。报告期内，委托代建工程毛利率分别为 7.24%、3.53%、4.04%和 4.03%。

委托代建工程板块毛利率逐年上升原因是，2016 年营改增后，新增的基础设施建设业务代建费率由 3%提高到 8%；棚户区改造及保障房建设业务费率由 3%上升至 8%，随着该板块老工程逐渐完工，新工程（毛利率为 8%的部分）确认收入的占比增加，导致板块整体毛利率上升。

报告期内，发行人充电桩服务毛利率为负，系公司资产充电桩设备集中计提折旧及市场竞争激烈所致。

（五）发行人主营业务及其经营情况

1、委托代建工程

发行人委托代建业务板块主要包括城市基础设施建设业务和棚户区改造业务，2016 年起，由于职能调整，太原市新增市政基础设施建设业务由太原市海信资产管理有限公司负责运营，发行人只保留原存量市政基础设施建设业务的收尾工作。根据发行人未来三至五年的规划，发行人由纯公益性质的基础设施工程转为有收益的棚户区项目，此外，发行人还承担了太原市 2015 年后新增的政府主导文化旅游项目，目前，青龙古镇已基本完工，预计 2021 年下半年正式运营，明太原县城等项目已委托发行人在政府投资建设完后运营。

（1）城市基础设施建设业务

发行人受太原市政府授权从事城市基础设施建设业务，包括两部分：一部分为承接的太原市城市建设发展公司 89 个 BT 项目，承接主体为太原市龙城发展投资集团有限公司，另一部分为根据发行人与太原市财政局签订《太原市城市基

基础设施建设项目委托建设框架协议》进行的代建项目。上述项目均与太原市财政局签订了相应的 BT 回购协议（原 89 个项目）及委托代建协议。

1) 承接的太原市城市建设发展公司 89 个项目

发行人承接的太原市城市建设发展公司 89 个项目均已完工并已确认收入，无在建项目。

①业务模式

太原市城市建设发展公司（以下简称“城建发”）于 2007 年 12 月与太原市财政局签订了《太原市城市基础设施建设项目委托建设框架协议》，城建发是承担太原市城市基础设施项目建设的投资主体。2011 年 10 月，根据太原市人民政府办公厅（2011）第 166 期会议纪要，城建发的资产和负债移交发行人。太原市财政局、城建发和发行人共同签订了《太原市城市基础设施项目委托建设三方协议》，协议规定发行人享受原应由城建发享受的权利，承担原应由城建发承担的义务，由太原市财政局按照原框架协议的约定对已完工程进行回购，并由太原市财政局承担项目工程超出投资预算的金额。

②盈利模式

根据太原市人民政府办公厅 2011 年 12 月 14 日《关于市龙城投资公司发行企业债券有关问题协调会议纪要》（〔2011〕第 309 期），对于城建发承建的 89 个工程项目作为公益性基础建设工程项目，待工程完工后，有审核报告的按照审核报告的工程结算金额作为成本，没有审核报告的已完工程以历年原城建发累计拨付金额为入账成本，在确认资产价值的基础上按 3%的委托代建利润率确定政府回购金额。

根据发行人与太原市财政局签署的项目委托建设政府回购协议约定，回购款按照发行人支付的项目建设成本费用总额（含：工程建设费用、融资费用、原城建发公司已发生的管理费用及应缴的流转税及附加）并加计 3%的委托代建费。

③会计核算方式

在城建发的资产和负债移交给发行人后，将原城建发的科目转换至发行人的科目。将“待核销基建支出”转换为“在建工程/原城建发融资顾问费”、将“拨付所属资金”转换为“在建工程/原城建发拨付工程款”、将“待摊投资/借款利息支出”转

为“在建工程/原城建发借款利息支出”、将“待摊投资/财政贴息”转换为“待摊费用/原城建发待摊费用/财政贴息资金”、将“待摊投资/建管费”转换为“待摊费用/原城建发待摊费用/建管费”、将“基建拨款”转换为“预收账款/太原市财政局”、将“基建投资借款”转换为“长期借款/原城建发长期借款”。

将城建发 2011 年度及以前年度财政贴息资金转入营业外收入，借记“待摊费用/原城建发待摊费用/财政贴息资金/工程项目”，贷记“营业外收入/原城建发贴息资金”。

对于未完工工程，需调整未完工程利息支出和财务费用。调整利息支出，借记“财务费用/原城建发/借款利息支出”，贷记“在建工程/原城建发借款利息支出/工程项目”；结转财务费用，借记“财务费用/原城建发融资顾问费”，贷记“在建工程/原城建发融资顾问费/工程项目”。工程进行分部分项结算或最终工程价款结算时，借“在建工程”，贷“预付账款”。

对于已完工工程，先要结转已完工工程的成本及其他费用。借记“开发产品/原城建发工程”，贷记“在建工程/原城建发拨付工程款/工程项目”。然后结转工程经营成本，借记“经营成本/原城建发工程/工程项目”，贷记“开发产品/原城建发工程”。最后确认已完工程政府回购款，借记“应收账款/太原市财政局/工程项目”，贷记“经营收入/原城建发工程/工程项目”。

工程完工后确认回购款，根据太原市财政局审核报告审核的工程结算金额作为经营成本，在经营成本的基础上按 3%的委托代建费确定政府回购金额。

太原市财政局未进行回购款拨付时，借“应收账款”，贷“营业收入”；完成拨付后，借“银行存款”，贷“应收账款”。

现金流量表计量方式：发行人收到委托代建工程款时，计入销售商品提供劳务收到的现金，向施工单位或供货商支付工程款时，计入购买商品或接受劳务支付的现金。

④回购项目情况

图表：截至2021年6月末发行人承接的城建发公司主要项目情况列表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	发行人投资额	城建发原投资额	实际总投资额	是否 签订 协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照 协议约定 回款
1	滨河西路南延	2008.3-2011.9	2014-2024	95,900.03	61,836.45	91,000.00	152,836.45	是	157,421.54	94,336.31	是
2	桃园南北路	2009.5-2009.8	2014-2024	40,594.00	769.04	39,600.00	40,369.04	是	41,580.11	3,948.74	是
3	双塔南北路	2011.3-2013.5	2014-2024	69,278.00	30,927.68	25,500.00	56,427.68	是	58,120.51	25,847.13	是
4	兴华街、北大街	2010.3-2013.5	2014-2024	69,708.22	9,111.14	32,300.00	41,411.14	是	42,653.47	17,890.58	是
5	府东街东延 打通	2013.4-2014.9	2014-2024	31,977.00	6,799.67	32,000.00	38,799.67	是	39,963.66	12,804.02	是
6	恒山路	2008.5-2008.11	2014-2024	32,579.00	5,384.91	34,000.00	39,384.91	是	40,566.45	15,631.59	是
7	机场大道建 设工程	2007.3-2007.9	2014-2024	96,300.00	7,020.29	83,900.00	90,920.29	是	93,647.90	91,618.16	是
8	滨河东路南 延工程	2007.4-2007.11	2014-2024	12,603.00	4,677.82	18,400.00	23,077.82	是	23,770.16	21,828.52	是
9	滨河东路快 速化工程	2007.3-2007.11	2014-2024	35,016.00	8,651.47	35,200.00	43,851.47	是	45,167.01	38,375.70	是
10	胜利街拓宽 改造工程	2007.5-2008.5	2014-2024	21,001.00	3,259.97	21,000.00	24,259.97	是	24,987.77	23,730.98	是

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	发行人投资额	城建发原投资额	实际总投资额	是否 签订 协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照 协议约定 回款
11	南内环街改造工程	2010.3-2010.9	2014-2024	23,381.00	7,616.02	20,000.00	27,616.02	是	28,444.50	28,130.88	是
12	南内环东街打通工程	2009.11-2010.12	2014-2024	24,278.00	13,725.96	24,300.00	38,025.96	是	39,191.34	21,474.64	是
13	迎宾路改造工程（新晋祠路-天龙山）	2007.4-2011.5	2014-2024	44,485.00	6,728.98	25,500.00	32,228.98	是	33,195.85	30,102.67	是
14	新晋祠路改造工程（迎泽桥--长风桥）	2007.3-2007.11	2014-2024	20,541.00	2,261.17	25,093.41	27,354.58	是	28,175.22	8,075.34	是
15	迎泽大街主线改造工程	2006.5-2010.10	2014-2024	47,837.00	38,237.59	44,700.00	82,937.59	是	85,425.71	71,844.60	是
16	迎泽大街微循环改造工程	2006.7-2010.5	2014-2024	69,788.00	3,883.18	68,000.00	71,883.18	是	74,039.67	73,023.15	是
17	晋阳街拓宽改造工程	2007.4-2009.11	2014-2024	19,545.00	20,153.83	21,000.00	41,153.83	是	42,388.45	41,981.78	是

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	发行人投资额	城建发原投资额	实际总投资额	是否 签订 协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照 协议约定 回款
18	汾河美化 （二期）南 延工程	2007.10-2009.10	2014-2024	68,753.00	46,980.26	38,700.00	85,680.26	是	88,250.66	46,799.01	是
19	晋阳街雨洪 泵站工程	2009.5-2011.9	2014-2024	4,807.00	1,838.89	4,800.00	6,638.89	是	6,838.05	6,492.90	是
20	漪汾桥改造 工程	2007.5-2008.5	2014-2024	25,209.00	4,359.47	25,300.00	29,659.47	是	30,549.26	30,506.00	是
21	火炬桥工程	2008.3-2010.5	2014-2024	60,392.00	26,887.62	62,100.00	88,987.62	是	91,657.25	83,292.40	是
22	南中环桥工 程	2008.3-2010.5	2014-2024	52,045.00	22,328.64	54,000.00	76,328.64	是	78,618.50	70,280.64	是
23	太小线拓宽 改造工程	2007.11-2008.9	2014-2024	9,455.00	518.97	9,500.00	10,018.97	是	10,319.54	10,276.56	是
24	滨河东路北 延南段	2008.11-2010.9	2014-2024	18,531.00	16,563.32	8,300.00	24,863.32	是	25,609.22	25,496.51	是
25	武宿立交及 太榆路绿化 工程	2009.5-2010.5	2014-2024	19,859.00	2,424.86	19,700.00	22,124.86	是	22,788.60	7,837.55	是
26	滨河西路快 速化	2008.3-2008.11	2014-2024	28,056.00	3,262.48	27,800.00	31,062.48	是	31,994.35	12,924.26	是
27	滨河东路北 段北延	2009.5-2010.9	2014-2024	15,173.00	6,214.00	26,900.00	33,114.00	是	34,107.42	26,464.59	是

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	发行人投资额	城建发原投资额	实际总投资额	是否 签订 协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照 协议约定 回款
28	体育路南延 拓宽改造工程	2011.4-2012.5	2014-2024	23,208.00	559.47	7.00	566.47	是	583.47	557.65	是
29	钢园路工程	2009.5-2009.9	2014-2024	63,903.00	4,766.83	26,000.00	30,766.83	是	31,689.83	11,171.99	是
30	新建南路	2008.7-2008.11	2014-2024	4,060.00	5,121.47	4,200.00	9,321.47	是	9,601.12	4,916.19	是
31	环城出口绿 化工程	2008.9-2010.10	2014-2024	9,427.00	2,216.07	3,500.00	5,716.07	是	5,887.55	5,157.70	是
32	南中环街工 程	2009.3-2009.9	2014-2024	56,615.00	2,513.69	21,200.00	23,713.69	是	24,425.10	24,147.16	是
33	平阳路（长 风街-晋阳 街）	2009.5-2009.11	2014-2024	29,199.00	8,254.13	11,300.00	19,554.13	是	20,140.76	20,104.76	是
34	旧晋祠路	2009.5-2009.11	2014-2024	31,330.00	4,654.21	31,500.00	36,154.21	是	37,238.84	26,233.55	是
35	三给街改造 工程	2009.3-2009.6	2014-2024	15,720.00	1,290.71	5,800.00	7,090.71	是	7,303.43	5,247.76	是
36	金桥东西街 工程	2009.8-2010.10	2014-2024	29,968.00	4,648.09	14,500.00	19,148.09	是	19,722.54	7,429.41	是
37	双塔东西街	2009.5-2009.11	2014-2024	27,576.00	23,085.02	13,500.00	36,585.02	是	37,682.57	26,369.68	是

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	发行人投资额	城建发原投资额	实际总投资额	是否 签订 协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照 协议约定 回款
38	汾河二期南 延补充段工程	2009.1-2011.10	2014-2024	38,746.00	54,657.12	6,000.00	60,657.12	是	62,476.83	15,273.94	是
39	五龙口街改 造工程	2009.4-2013.8	2014-2024	18,762.00	3,024.95	7,000.00	10,024.95	是	10,325.70	10,063.92	是
40	太茅路改造 工程	2013.3-2013.9	2014-2024	79,799.00	59,886.47	7,000.00	66,886.47	是	68,893.06	16,104.23	是
41	动物园周边 环境整治工程	2009.9-2015.1	2014-2024	12,275.00	1,508.57	4,500.00	6,008.57	是	6,188.83	2,306.45	是
42	阳兴大道工程	2011.5-2012.9	2014-2024	76,150.00	27,264.65	500.00	27,764.65	是	28,599.00	21,712.64	是
43	龙堡街、坞 城东街、高 速辅路三条 道路工程	2009.9-2009.11	2014-2024	3,670.00	11.39	533.00	544.39	是	560.72	558.51	是
44	太茅路	2013.3-2013.9	2014-2024	74,089.81	42,053.70	27,785.00	69,838.70	是	71,934.00	16,104.23	是
45	南内环桥改 造工程	2008.3-2008.10	2014-2024	18,357.00	3,791.25	18,400.00	22,191.25	是	22,856.98	21,476.64	是
合计		-	-	1,669,946.06	611,731.47	1,121,818.41	1,733,549.88	-	1,785,582.50	1,163,027.36	-

注 1：发行人承接的城建发项目已全部完工，无在建及拟建项目，上表列示发行人承接的城建发主要项目情况，其余未列示项目已完工并确认收入、

按照协议等约定执行回款，由于数量较多且金额占比相对较小未逐一列示。

注 2：太原市城市建设发展公司将原 89 个项目的投资额一并移交发行人，其中 45 个主要项目的原已投资额为 110.62 亿元，发行人后期投资 63.42 亿元，合计实际投资额 174.04 亿元。

发行人上述项目合同均为 2013 年前签署，2013 年新开工的工程不再与财政局签订政府工程回购协议，均改为签署委托代建协议，符合财预〔2012〕463 号文等文件的规定。发行人针对项目与太原市财政局签署委托代建协议，协议明确了项目未来的回购计划，太原市财政局根据财力情况安排每年回款计划向发行人出具了应收账款确认及回款安排《关于确认太原市龙城发展投资集团有限公司应收账款和其他应收款说明》（并财城〔2015〕274 号）。2014 年根据国家政策，纯公益的基础设施工程款禁止由城投公司融资解决，为此，发行人从 2015 年开始不再承接新的纯公益基础设施工程，转为建设有收益的棚户区项目、文化旅游项目以及城市智能停车等项目，符合国发〔2014〕43 号文等相关文件要求。

2) 委托代建

根据 463 号文件精神，发行人 2013 年新开工的工程不再与市财政局签订政府工程回购协议，均改为签署委托代建协议；2013 年起，发行人承接的工程均采用委托代建模式进行建设，而以前年度承揽的项目仍按照 BT 模式开展。

发行人委托代建业务全部与市财政局签订合法合规的政府委托代建协议（按照项目逐一签订委托代建协议），相关业务均合法合规。

①业务模式

具体业务流程为：

步骤 1：市城建委向市政府报出年度建设项目计划。

步骤 2：市财政局与发行人签署项目委托代建合同，约定项目建设质量、工期、定价原则、工程款支付等双方权利义务关系；发行人与二级业主单位签订建设工程承包合同。

步骤 3：二级业主向社会公开招投标确定施工单位。

步骤 4：项目建设期间，二级业主负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度由发行人向施工单位统一支付工程款。

步骤 5：项目建成经三方验收合格，二级业主申请市财政审核中心审定出审核报告送至发行人结算，发行人根据之前签署的委托代建合同与太原市财政局结算工程款，项目移交给太原市财政局。结算分两类，第一是按照审核进度结算，每次支付审核进度的 80%，第二是项目竣工结算。

二级业主包括：太原市市政建设开发处、太原市城市建设拆迁中心、太原市

各区住建局等单位。公司负责协助进行建设项目的可研设计、手续报批、项目融资、项目实施等工作。

②盈利模式

委托代建模式下，太原市财政局预付 30% 的前期工程款至发行人，剩余 70% 的项目资金由公司自筹；工程项目按月核算完工进度，根据审核部门出具的工程进度审核结论进行分部分项结算，在已确认成本的基础上按 3% 的委托代建费确认应收的政府工程款，按月结转成本确认应收，同时冲抵财政局已付的预付款。其中，基础设施建设成本由工程建设费用和资本化利息支出构成，收入由工程建设费用和融资费用合计加成 3% 及相关税费构成，由于融资费用的计量方法不同于实际利息支出，且受当年融资费用变动影响，故委托代建工程业务毛利率大于代建费率且存在波动。待工程全部竣工后，由审核部门出具最终的工程审核结果并进行财务决算，对已结转的项目价款进行调整，同时由太原市财政局在 5 年内等比例将未支付的工程款支付完毕。

2016 年起，太原市市政基础设施建设业务主要由海信资产负责，发行人市政基础设施建设业务则以存量项目为主，承建主体为太原市龙城发展投资集团有限公司，其中，2016 年 5 月 1 日以后签订的工程代建项目代建费率统一由 3% 提高至 8%，而原承建的工程项目代建费率仍为 3%。

目前，公司无拟建的基础设施项目。

③会计处理方式

a) 工程开工后，公司向施工单位拨付工程款，借“预付账款”，贷“银行存款”；现金流方面，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；

b) 工程进行分部分项结算或最终工程价款结算时，借“在建工程”，贷“预付账款”；

c) 按月将“在建工程”转为“主营业务成本”，第一步借“开发产品”，贷“在建工程”，第二步借“主营业务成本”，贷“开发产品”；

d) 按照太原市财政局审核中心审核报告中的工程结算金额作为经营成本，在经营成本的基础上根据委托代建费率确定政府回购金额；

e) 太原市财政局未进行回购款拨付时，借“应收账款”，贷“营业收入”；完成拨付后，借“银行存款”，贷“应收账款”；现金流方面，计入“销售商品、提供劳务

收到的现金”。

现金流量表计量方式：发行人收到委托代建工程款时，计入“销售商品提供劳务收到的现金”，向施工单位或供货商支付工程款时，计入“购买商品或接受劳务支付的现金”。

④收入确认原则

发行人针对项目与太原市财政局签署委托代建协议，协议明确了项目未来的回购计划，待项目完工后，经财政局审核，确认收入，计入应收账款。发行人项目产生的应收账款全部集中在太原市财政局，太原市财政局根据与发行人签署的项目回购协议及委托代建协议支付相应款项，安排每年回款计划向发行人出具了应收账款确认及回款安排（并财城〔2015〕274 号），于 2015 年和 2016 年每年回款 15 亿元，从 2017 年开始至 2023 年每年回款 20 亿元，2024 年回款 19.35 亿元。

⑤委托代建项目情况

图表：截至 2021 年 6 月末发行人主要已完工委托代建项目情况列表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际总投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照合同或协议执行回款情况
1	建设路快速化（北中环-许坦东街）	2014.4-2017.5	2017-2022	630,580.00	297,498.56	是	306,423.51	246,060.00	是
2	建设路快速化改造工程（龙城大街-太榆交界）	2014.5-2017.5	2017-2022	104,782.00	75,807.95	是	78,082.19	48,088.47	是
3	西中环南段	2013.4-2017.9	2017-2022	277,738.84	158,414.30	是	163,166.73	71,515.33	是
4	西中环北段	2013.4-2017.6	2017-2022	309,918.61	487,919.44	是	502,557.02	239,232.90	是
5	东中环	2013.5-2016.11	2016-2021	538,798.86	350,026.86	是	360,527.67	134,524.07	是
6	北中环街	2013.7-2017.8	2017-2022	694,170.39	442,523.22	是	455,798.92	187,952.12	是
7	南中环快速化	2013.3-2017.6	2017-2022	606,139.00	468,362.02	是	482,412.89	49,922.58	是
8	并州路	2013.4-2016.9	2016-2021	173,625.58	89,349.06	是	92,029.54	41,300.18	是
9	府东府西街	2013.8-2017.5	2017-2022	162,882.41	51,134.34	是	52,668.37	6,327.96	是

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际总投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照合同或协议执行回款情况
10	新阳兴大道	2014.5-2017.6	2017-2022	307,270.00	201,523.51	是	207,569.22	22,707.74	是
11	南站路网	2014.3-2017.6	2017-2022	606,000.00	132,018.44	是	135,978.99	19,451.96	是
12	道路冷热再生改造工程	2011.4-2012.8	2017-2022	23,064.00	10,206.01	是	10,512.19	10,406.80	是
13	城市公园公厕建设工程	2011.12-2011.12	2017-2022	4,075.60	469.85	是	483.95	483.83	是
14	动物园馆舍建设工程	2011.8-2014.12	2017-2022	8,187.00	5,593.71	是	5,761.52	679.59	是
15	小街小巷-迎新北三巷	2011.1-2012.8	2017-2022	36,454.00	9,060.42	是	9,332.24	8,795.13	是
16	西矿街改造工程	2011.3-2011.11	2017-2022	73,880.00	40,658.83	是	41,878.60	16,833.24	是
17	长风东街东延工程	2011.7-2012.11	2017-2022	16,314.00	4,396.91	是	4,528.82	2,118.59	是
18	滨河西路南延风景林带绿化工程	2011.7-2013.11	2017-2022	29,702.00	2,062.67	是	2,124.55	2,122.42	是
19	迎泽西大街西延（南寒-西矿街）	2012.5-2013.3	2017-2022	65,969.65	41,256.22	是	42,493.90	19,043.71	是

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际总投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照合同或协议执行回款情况
20	和平南路 (迎泽西大街-西峪东街)	2010.4-2010.9	2017-2022	50,613.00	14,977.04	是	15,426.36	2,944.36	是
合计		-	-	4,720,164.94	2,883,259.36	-	2,969,757.18	1,130,510.98	-

注：上表列示发行人主要已完工代建项目，其余未列示项目已完工并确认收入、按照协议等约定执行回款，由于数量较多且金额占比相对较小未逐一列示。

预算总投资与实际总投资差距较大的原因：

a) 代建工程一般前期项目总预算投资额较大，在项目建设过程中根据实际情况进行相关调整，造成工程完工结算时实际投资额小于原预算投资额。拟回购额根据实际投资金额进行测算，同预算总投资额没有直接关系。

b) 代建工程主要为道路修建，前期预算中涉及大量拆迁货币补偿，因此预算金额较大，但在实际运营中，对大部分拆迁户实施了安置房补偿，拆迁户如采用实物安置的方式，则该安置房由政府委托其他建设单位建设，不计入发行人道路建设成本中，因此实际货币支出量较小，造成实际投资与预算投资差距较大。

c) 部分项目开工时，已由市财政拨付了拆迁款等资金。

发行人作为基础设施的大业主，实际建设主体为市建委、市管委下属事业单位。项目建成后经三方验收合格，二级业主向发行人提交竣工报告，并由二级业主申请市财政审核中心审定出审核报告送至发行人结算，同时项目移交给城管委。

d) 基础设施工程的可研批复的总投资，包含征地、拆迁、道排、绿化、桥梁等建设内容，2014 年，根据太原市政府统一安排，规划新建 47 个棚户区改造项目，部分用于安置基础设施工程中涉及到的拆迁户，所以基础设施工程中部分的征地、拆迁计入了棚户区项目的拆迁成本。

截至 2021 年 6 月末，发行人在建市政工程项目如下：

图表：发行人在建市政工程项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际已投资额	未来三年投资计划			建设模式
						2021 年	2022 年	2023 年	
1	太原机场 PPP 项目	2021-2024	2025-2045	133.85	25.00	43.53	39.06	34.33	PPP
合计				133.85	25.00	43.53	39.06	34.33	

截至 2021 年 6 月末，发行人无拟建市政工程项目。

（2）棚户区改造

公司受太原市政府授权承担太原市保障房建设和棚户区改造等项目建设任务。原承接的棚改项目仍采用委托代建模式，2017 年及以后新增的棚户区改造项目则采用政府购买服务模式。2016 年营改增之前，业务费率为 3%，2016 年营改增之后，在建及新建项目业务费率提高至 8%。承建主体主要为子公司南部置

业、北部置业和东部置业。

委托代建模式下，根据《太原市 2013-2017 年棚户区改造一期项目委托代建协议书》，发行人棚改项目总投资中资本金由太原市政府在建设期内足额拨付，其余部分由发行人向国家开发银行申请中长期项目贷款，太原市政府承诺安排足额资金用于列支代建资金，分年向发行人支付。

根据晋政办发〔2016〕78 号文，山西省采用“省级统贷、市县购买”的政府购买棚户区改造服务模式。迎宾路、凯旋街、小北关三个项目均为政府购买服务保障房建设项目，由太原市房产管理局作为购买主体，山西省城镇建设投资有限公司（以下简称“山西省城镇建设”）作为贷款主体，太原市财政局作为投资主体和资金监管主体，发行人作为用款主体，签订四方协议，由发行人实施建设政府保障房工程。

根据并政综〔2016〕178 号和并政综〔2016〕180 号文件，太原市人民政府决定采取政府购买服务的方式实施迎宾路地块城中村（棚户区）改造安置住房等 3 个项目，授权市房产管理局作为购买主体、市财政局作为资金监管方，财务单一来源采购的方式，履行政府采购程序后与山西省城镇建设投资有限公司就迎宾路、凯旋街、小北关三个项目签订《政府购买服务协议》，用款主体为太原市龙城发展投资集团有限公司。按照《政府购买服务协议》将购买服务资金逐年纳入财政预算，在政府综合财务报告制度建立后，纳入政府综合财务报告。《政府购买服务协议》签订流程、手续合规，所需资金纳入财政预算，符合财预〔2017〕87 号文要求，未涉及整改事项。

具体资金流向为，山西省城镇建投资有限责任公司拨付棚改所需资金至太原市财政局，并由太原市财政局将资金拨付至公司。资金主要来源于申请市本级政府筹措和山西省城镇建投拨付的资金，其中山西省城镇建投拨付的资金来源于国开行借款。山西省城镇建投作为统贷平台向国开行借款，按项目的预计用款向财政局转拨项目贷款款项，再由财政局划拨给发行人，由发行人按实际的工程审核结果支付工程款项。国开行借款偿付资金由财政局拨付至山西省城镇建投，山西省城镇建投偿付。

发行人作为建设主体在年初按项目预计进展向市财政申请项目资金，预付款金额包含在已回购金额中，由于预拨款项较大，因此出现已回购金额大于发行人

已投资金额的情况。

棚改项目全部已签订相应的协议，主要为《棚户区改造项目委托投资管理协议》和《政府购买服务协议》，协议合法合规，真实有效。

在账务处理方面，公司棚改项目投入通过存货科目核算，每月由基建审核处出具工程计量报告，公司根据计量报告确认的工程款确认成本和收入，按月结转，并支付工程款，其中收入为计量成本加成代建费率计算所得，确认为委托代建工程收入。

会计处理方式：

工程开工前，市财政局拨入项目资金：借“银行存款”贷“预收账款”；

工程进行分部分项结算或最终工程价款结算时，依据太原市财政局审核报告，借“开发成本”（开发成本为过渡科目，同步转入开发产品），贷“预付账款”、“应付账款”；

按月将“开发成本”转为“主营业务成本”，第一步借“开发产品”，贷“开发成本”，第二步借“主营业务成本”，贷“开发产品”；

在“主营业务成本”的基础上按 8%的委托代建费确定政府回购金额，借“应收账款”、“预收账款”，贷“主营业务收入”；

太原市财政局进行回购款拨付时，借“银行存款”，贷“应收账款”。

截至 2021 年 6 月末，公司已完成的棚改项目包括职工新村、晋东一期、晋源东区二号地、青年东街、建材厂等项目，已完工项目累计投入 108.15 亿元，除晋东一期项目已完成竣工决算外，其余项目未完成竣工决算。公司应由太原市财政局承担的工程款为 116.76 亿元，累计已收到款项 59.96 亿元。

图表：截至2021年6月末发行人棚户区改造已完工项目情况列表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回款情况	建设模式
									2021年	2022年	2023年		
1	建材厂	2014-2017	2018-2028	15.60	12.65	是	13.66	4.86	2.82	2.82	2.82	是	委托代建
2	山佑巷	2014-2017	2018-2028	4.90	3.96	是	4.28	1.77	0.84	0.84	0.83	是	委托代建
3	府东街东延	2013-2017	2018-2028	6.00	5.64	是	6.09	2.10	0.41	0.41	0.40	是	委托代建
4	晋源东区二号地	2013-2017	2018-2028	22.17	25.45	是	27.49	14.09	4.27	4.27	4.27	是	委托代建
5	晋源东区一号	2014-2017	2018-2028	10.83	9.16	是	9.89	5.23	1.52	1.52	1.52	是	委托代建
6	青年东街	2014-2017	2018-2028	16.61	10.1	是	10.91	2.39	1.84	1.84	1.83	是	委托代建
7	晋东一期	2013-2016	2018-2028	19.93	18.77	是	20.23	15.57	1.56	1.55	1.55	是	委托代建
8	职工新村	2013-2017	2018-2028	27.73	22.42	是	24.21	13.95	3.34	3.33	3.33	是	委托代建
	合计	-	-	123.77	108.15	-	116.76	59.96	16.60	16.58	16.55	-	-

图表：截至2021年6月末发行人棚户区改造在建项目情况列表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际已投资额	拟回购金额	已回购金额	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			是否按照合同或协议执行回款情况	自有资金比例	资本金是否到位	建设模式
									2021年	2022年	2023年				
1	凯旋街	2015-2021	2019-2022	75.39	20.91	22.58	23.25	是	7.90	-	-	是	0%	是	政府购买
2	小北关	2016-2019	2019-2021	11.40	7.25	7.83	5.47	是	0.01	-	-	是	0%	是	政府购买
3	迎宾路	2017-2020	2019-2021	84.49	32.99	35.63	44.57	是	13.30	-	-	是	0%	是	政府购买
4	民政园	2015-2021	2019-2022	76.96	43.79	47.29	0.95	是	1.54	-	-	是	20%	是	委托代建
5	天地坛	2017-2019	2019-2021	20.47	3.67	3.96	2.61	是	2.91	-	-	是	0%	是	委托代建
6	大东关	2014-2019	2019-2021	3.50	3.34	2.83	2.77	是	0.00	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
7	金刚里	2015-2019	2019-2021	1.93	1.41	1.52	1.03	是	0.07	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
8	大东门一期	2016-2020	2020-2023	3.23	1.75	1.66	0.85	是	0.15	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
9	园艺所	2016-2020	2020-2023	6.20	5.07	5.48	2.08	是	0.00	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际已投资额	拟回购金额	已回购金额	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			是否按照合同或协议执行回款情况	自有资金比例	资本金是否到位	建设模式
									2021年	2022年	2023年				
10	晋阳街一号	2015-2020	2019-2022	2.82	1.33	1.11	0.22	是	1.50	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
11	晋阳街东段	2017-2021	2022-2025	6.02	1.82	1.97	1.22	是	4.46	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
12	五龙口	2017-2020	2021-2024	13.26	7.96	8.60	3.76	是	1.00	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
13	南江	2014-2020	2020-2023	7.34	3.47	3.75	0.84	是	0.55	-	-	是	20%	是	委托代建
14	铜厂	2016-2020	2020-2023	9.95	8.05	8.69	2.42	是	0.25	-	-	是	20%	是	委托代建
15	桥东街	2014-2020	2021-2024	35.33	28.33	30.60	5.98	是	2.00	-	-	是	20%	是	委托代建
16	并州东街	2016-2020	2020-2023	4.66	3.85	4.16	0.20	是	0.00	-	-	是	20%	是	委托代建
17	轻工仓库	2016-2020	2020-2023	13.38	8.58	9.27	0.30	是	0.00	-	-	是	20%	是	委托代建
18	邮政器材	2016-2020	2020-2023	6.37	3.91	4.22	0.30	是	0.00	-	-	是	20%	是	委托代建
19	化工轻工	2016-2020	2020-2023	1.26	1.02	0.77	0.06	是	0.00	-	-	是	20%	是	委托代建
20	市建一公司	2018-2021	2022-2025	4.82	1.21	1.31	0.71	是	3.09	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
21	晋东二期	2015-2021	2021-2024	23.53	20.16	21.77	1.27	是	2.15	-	-	是	20%	是	委托代建

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际已投资额	拟回购金额	已回购金额	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			是否按照合同或协议执行回款情况	自有资金比例	资本金是否到位	建设模式
									2021年	2022年	2023年				
22	糖酒宿舍	2017-2020	2021-2024	1.28	0.36	0.39	0.32	是	0.81	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
23	太铁二队	2017-2020	2021-2024	2.62	1.02	1.10	0.32	是	0.15	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
24	成套局	2018-2021	2020-2022	8.20	2.97	3.21	1.34	是	0.18	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
25	大东关货场	2018-2021	2020-2022	4.18	0.60	0.65	0.00	是	2.08	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
26	大东门（二期）	2018-2021	2020-2022	5.00	0.0017	0.00	0.00	是	0.15	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
27	38 号院	2018-2021	2020-2022	11.21	1.21	1.31	0.76	是	4.90	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
28	电建公司	2018-2021	2020-2022	18.45	1.17	1.26	0.38	是	0.78	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
29	九院沙河	2018-2021	2022-2025	2.60	0.69	0.75	0.39	是	1.63	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际已投资额	拟回购金额	已回购金额	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			是否按照合同或协议执行回款情况	自有资金比例	资本金是否到位	建设模式
									2021年	2022年	2023年				
30	交警宿舍	2018-2021	2022-2025	1.53	0.46	0.50	0.24	是	0.86	-	-	是	0%	是	委托代建（政府专项债）
	合计			467.38	218.35	234.17	104.61		52.59						

注：部分项目自有资金比例为0，主要系资金模式为统借统贷方式，所需资金由发行人按项目预计进展向市财政申请项目资金，山西省城镇建投作为统贷平台向国开行借款，按项目的预计用款向财政局转拨项目贷款款项，再由财政局划拨给发行人。

图表：全部在建项目合规性文件表

序号	项目名称	立项文号	土地证书编号/文件	环评文号
1	凯旋街	并发改审批发〔2016〕55 号	并保障办（2014）第 85 号、土地意见等政府文件	杏环审批〔2016〕001 号
2	小北关	并发改审批发〔2016〕427 号	并保障办函字（2016）第 82 号晋；2020 太原市不动产权第 0012534 号；晋 2019 太原市不动产权第 0107305 号；晋 2020 太原市不动产权第 0000297 号；晋 2020 太原市不动产权第 0000296 号	杏环审表〔2016〕35 号
3	迎宾路	并发改审批发〔2016〕426 号	并保障办函字（2016）第 19 号，土地意见函等政府文件	晋源环审〔2016〕26 号
4	民政园	并发改审核〔2014〕166 号	迎政函（2015）75 号、201500008\201500009	并环审批书 2014 033 号
5	天地坛	并发改审核〔2014〕161 号	已缴纳出让金，未出证	并环审批书 2014 090 号
6	大东关	并发改审核〔2014〕162 号	20180121467	并环审批表 2014 055 号
7	金刚里	并发改审核〔2014〕164 号	201600110	并环审批表 2014 052 号
8	大东门一期	并发改审批发〔2015〕340 号	晋 2020 太原市不动产权第 0085499 号	杏环审表〔2015〕28 号
9	园艺所	晋发改投资发〔2013〕1624 号	20170025951	并环审批书 2013 088 号
10	晋阳街一号	并发改审批发〔2015〕73 号	土地意见函等政府文件	并环审批表 2014 056 号
11	晋阳街东段	并发改审批发〔2015〕234 号	土地意见函等政府文件	并环小审批字 2015 099 号
12	五龙口	并发改审批发〔2017〕259 号	土地意见函等政府文件	杏环审批〔2017〕16 号
13	南江	晋发改投资发〔2013〕1608 号	20180099043	并环审批书 2013 100 号
14	铜厂	晋发改投资发〔2014〕348 号	201600114	并环审批书 2014 031 号
15	桥东街	晋发改投资发〔2013〕1590 号	20180112874/20180113550 /20180112876	并环审批表 2014 088 号
16	并州东街	并发改审批发〔2015〕233 号	土地意见函等政府文件	并环迎审批 2015 18 号
17	轻工仓库	并发改审批发〔2015〕365 号	晋 2020 太原市不动产权第 0012532 号	并环迎审批 2015 19 号
18	邮政器材	并发改审批发〔2015〕235 号	20180120281	并环迎审批 2015 20 号
19	化工轻工	并发改审批发〔2015〕236 号	晋 2020 太原市不动产权第 0085502 号	并环迎审批 2015 13 号

序号	项目名称	立项文号	土地证书编号/文件	环评文号
20	市建一公司	并发改审批发〔2017〕247 号	土地意见函等政府文件	并环小审批字 2017 035 号
21	晋东二期	晋发改投资发〔2013〕1609 号	201400048	并环审批书 2013 076 号
22	糖酒宿舍	并发改审批发〔2015〕207 号	土地意见函等政府文件	杏环审表〔2015〕29 号
23	太铁二队	并发改审批发〔2015〕208 号	土地意见函等政府文件	杏环审表〔2015〕32 号
24	成套局	并发改审批发〔2017〕242 号	土地意见函等政府文件	杏环审批〔2017〕15 号
25	大东关货场	并发改审批发〔2017〕249 号	土地意见函等政府文件	杏环审批〔2017〕17 号
26	大东门（二期）	并发改审批发〔2017〕250 号	土地意见函等政府文件	杏环审批〔2017〕14 号
27	38 号院	并发改审批发〔2017〕246 号	土地意见函等政府文件	杏环审批〔2017〕13 号
28	电建公司	并发改审批发〔2017〕442 号	土地意见函等政府文件	并环迎审批 2018 4 号
29	九院沙河	并发改审批发〔2017〕350 号	土地意见函等政府文件	万环审批 2018 001 号
30	交警宿舍	并发改审批发〔2017〕248 号	土地意见函等政府文件	备案号 201714010500000039

图表：截至2021年6月末发行人棚户区改造主要新建项目情况列表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预算总投资额	实际已投资额	未来三年投资计划			建设模式
						2021 年	2022 年	2023 年	
1	双塔南巷	2020-2023	2022-2025	5.83	0.59	1.49	-	-	2018 年 7 月前已纳入政府购买服务
2	自来水宿舍	2020-2023	2022-2025	3.04	0.20	1.59	-	-	
3	北大街	2020-2023	2022-2025	8.20	0.0052	0.37	-	-	
4	东兴装饰城	2020-2023	2022-2025	6.26	0.0035	0.48	-	-	
5	程家村西	2020-2023	2022-2025	9.62	0.0057	0.23	-	-	
6	面粉二厂	2020-2023	2022-2025	15.72	0.022	0.41	-	-	
	合计	-	-	48.67	0.83	4.57	-	-	

注：以上项目为2020年初拟建项目，已于2020年底开工。截至报告期末，发行人无拟建棚户区改造项目。

发行人棚户区改造业务符合国家有关法律法规要求，涉及政府购买服务模式的在建项目已签署相关协议，符合国发〔2015〕37 号文、国办发〔2015〕40 号文、财综〔2016〕11 号文、财预〔2017〕87 号文、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求。根据晋政办发〔2016〕78 号文，山西省采用“省级统贷、市县购买”的政府购买棚户区改造服务模式，发行人在建的凯旋街、小北关、迎宾路项目采用了统借统贷业务模式，符合住建部等相关法律法规、部门规章要求，2018 年以后新签署的相关项目拟不再采用统借统贷模式，拟采用棚改专项债券等方式。发行人涉及的统借统贷模式如按照国家有关规定需要调整，将及时披露有关情况。根据并政综〔2016〕178 号和并政综〔2016〕180 号文件，太原市人民政府决定采取政府购买服务的方式实施迎宾路地块城中村（棚户区）改造安置住房等 3 个项目，已纳入政府预算，符合财预〔2017〕87 号文等相关要求。

2、房屋出租

（1）出租资产情况

发行人房屋出租业务由龙投公司本部开展，出租资产为：长风文化商务区国贸六馆的房产，建筑面积 40,992.05 平方米。建筑结构：钢混；房屋性质为商业；房屋总层数：2 层；建成年份：2011 年；配套设施齐全。租赁房屋的房产证编号为：房权证并字第 D201108626 号，共有情况为单独所有，截至 2020 年末账面价值为 75,019.76 万元。

自 2018 年初，由于发行人股东太原市财政局拟以现金对长风商务区 1、2 号馆进行置换，长风商务区 1、2 号馆按照市政府统一安排不再出租。

图表：发行人出租资产明细

资产名称	权证编号	用途	属性	面积m²	单位租金	出租率
长风商务区 国贸六馆	房权证并字第 D201108626 号	商铺	商住房	40,992.05	63 元/m³/月	100%

（2）盈利模式

发行人将持有的长风商务区国贸六馆整体租赁给山西省国贸投资集团有限公司（原山西国际贸易中心有限公司），出租的商业经营面积为 40,992.05 平方

米，应交租金按该实测面积计算。

（3）会计处理模式

①发行人于 2011 年收到市政府无偿注入资产，借记“固定资产”，贷记“资本公积”；

②发行人将市政府无偿注入的房产用于出租时，自租赁期开始日，从固定资产转换为投资性房地产，借记“投资性房地产”，贷记“固定资产”；

③按月对投资性房地产计提折旧或进行摊销，借记“主营业务成本”，贷记“投资性房地产累计折旧（摊销）”；

④实现或取得租金收入时，借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“营业收入”。

（4）合规性

发行人出租资产为自有资产，证件齐全，合同签订符合法律、法规规定。

3、停车及充电桩服务

公司充电桩服务业务由子公司太原市龙城智迅停车资源管理有限公司经营。截至 2021 年 6 月末，公司共建设充电桩 2,849 个，累计投入 0.24 亿元；变压器容量 17.575 万 KVA，数量 111 台，累计投入 1.19 亿元。充电桩收费价格按不同时段在一般大工业电价的基础上加计 0.45 元/度的服务费收取。

报告期内，公司分别实现充电桩服务收入 0.10 亿元、0.17 亿元、0.31 亿元和 0.20 亿元。

图表：截至 2021 年 6 月末公司充电桩资产明细

数量	收费标准（元/度）	收入（亿元）			
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
2,849	0.7609-1.2140	0.10	0.17	0.31	0.20

图表：公司充电桩收费价格

单位：元/度

时间段	一般大工业电价	服务费	充电总价
8:00—11:00, 18:00—23:00	0.7640	0.45	1.2140
23:00—7:00	0.3109		0.7609
11:00—18:00, 7:00—8:00	0.5292		0.9792

发行人停车场主要由子公司太原市龙城智迅停车资源管理有限公司自建，少

部分为政府划拨所得，以市场化经营为主。报告期内，公司分别取得停车费收入 2,699.77 万元、4,397.92 万元、5,003.79 万元和 1,192.98 万元，2018 年-2020 年，停车费收入呈上升趋势，主要系政府划入公司停车场数量增多所致。

未来，发行人将利用规模优势，通过电力入市直接交易，获取政策支持，提高充电桩业务市场竞争优势；依托政策优势对太原市车位资源进行整合，接收部分地库停车场、新建路边停车位、开发运营桥下停车场，加大管理面积，提高经营收益，充分发挥企业规模优势。

4、旅游景点开发

（1）在建项目情况

根据山西省“十三五”规划，山西省将文化旅游产业发展列为非煤产业之首；“十四五”规划打造为国际知名文化旅游目的地。2016 年，发行人子公司太原市明城旅游开发有限公司（以下简称“明城旅游”）与文创投资股份有限公司合作成立了太原明城文创旅游发展有限公司（以下简称“明城文创”），由明城文创从事太原市旅游开发工作。2016 年，太原市政府将青龙古镇等旅游资源无偿划拨给发行人，由明城文创其负责后续的开发和经营管理工作。目前公司旅游资源尚处于开发阶段。

目前，发行人正在开发的旅游项目为华夏文明文化产业园项目，总规划用地面积为 3,862 亩，可分为华夏历史文明传承园、青龙古镇区域建设及配套区域，建设内容包括国际度假景区、游乐体验区、公寓商业区及配套路网工程，主要为景点周边提供休闲娱乐及生活的场所。

华夏文明文化产业园，位于阳曲县阳兴大道以东，108 国道以西，占地面积 3,862 亩，预计总投资 1,262,515 万元，该项目距离太原火车站 24 公里，太原南站 30 公里，太原机场 36 公里，目前从市区到项目车程仅需 20 分钟左右。产业园规划一带四区：一带为杨兴河公园景观带，四区为华夏历史文明传承园景区（华强方特）、暖泉湾度假景区（爱必浓度假区）、青龙古镇景区、潜在开发区。

青龙古镇景区一期工程已完工，二期工程和华夏历史文明传承园景区基本完工，杨兴河公园景观带、暖泉湾度假景区正在进行方案设计。

图表：截至2021年6月末华夏文明文化产业园相关情况表

单位：亿元

项目	游乐区（青龙古镇）	游乐区（方特游乐区）	配套路网工程	国际度假景区	公寓商业区
总投	13.75	18.67	18.82	调整规划中	调整规划中
已投	9.81	17.24	1.34	-	-
建设期	三年	四年	三年	-	-
资本金比例	25%	25%	25%	-	-
资本金到位情况	全部为企业自筹，已到位	市政府补贴 6 亿元，已到位，其余部分企业自筹，已到位	政府拨付资金	-	-
合规文件取得情况	发改委立项批复【阳发改审核（2016）5 号】、政府函件、环评【阳环审字（2016）32 号】、土地证【并阳政地国用 2016 第 256 号、257 号】	发改委立项批复【并发改审备（2017）25 号】、阳发改审核（2017）8 号、土地证【晋 2017 阳曲县不动产权第 0000633 号】、环评【阳环审字（2017）2 号】、建筑工程施工许可证 140122201806010 101-06、140122201806010 102-07、140122201802020 101-01	发改委立项批复【民经发批字（2018）1 号】、政府函件【并规综示函 2018（017）号】	-	发改委立项批复【阳发改审核（2016）10 号】、政府函件

根据华夏文明产业园立项报告，该项目建设期预计为 4 年，运营期预计为 20 年。由于征拆迁等因素影响，实际建设周期预计超过 4 年，项目总投资 126.25 亿元，截至 2021 年 6 月末已累计投入约 28.37 亿元，其中财政局扶持资金为 6 亿元，其他资金由企业营业收入及母公司借款筹集。

明太原县城项目发行人所使用土地由发行人购买所得，根据太原市政府《关于确定晋源区乡村农耕文化保护工程已完工项目日常管理机构有关事宜的请示》（编号 J160694），明太原县城内除土地外所有资产划归该公司并由公司统一运营管理，该项目计划总投资 34.53 亿元，截至 2021 年 6 月末累计已投入 20.32 亿元。

（2）盈利模式

公司拟通过政府补贴和企业自筹资金的形式，完成旅游景区开发建设，通过

景区运营，实现盈利。以在建项目华夏文明产业园为例，华夏文明产业园由公司通过自筹和市政府补贴的形式建设。项目建成后，游乐体验区、国际度假景区由公司自营，商业、影视基地等全部出租，公寓则全部对外销售。

（3）会计处理模式

①企业在景点开发项目建设过程中发生的土建费用，按照工程量直接计入开发成本。拨付进度款时，按实际付款金额借记“预付账款”，贷记“银行存款”，后根据《项目进度审核意见表》或《工程量与支付汇总确认表》确认的实际完成工程量，直接计入景区建筑物、院落商铺、道路及停车场、公共基础设施、景区绿化亮化，按不含税金额借记“开发成本”，扣除相应的预付款项，贷记“预付账款”，后，结转应付未付部分，贷记“应付账款”；

②支付的景区拆迁费用，在工程审核结论出具前，在“开发成本/XX 景点开发项目/待分摊”科目核算，后根据审核结论在项目各实体资产间按面积进行分摊；

③支付的土地出让金，在支付时已明确景点开发项目的，在“开发成本/景点开发项目/待分摊”科目核算，后根据审核结论在项目各实体资产间按面积进行分摊；

④按月，根据《项目进度审核意见表》或《工程量与支付汇总确认表》确认的实际完成工程量，结转旅游景点开发项目的建设成本，能直接计入景点建筑物、院落商铺、道路及停车场、公共基础设施等实体资产的，直接计入，不能直接计入的，分摊计入；

⑤旅游景点开发项目各实体资产建设完工达到预定可使用状态后，由“开发成本”转入“开发产品”；由企业自行经营，用于出租或出售，给企业带来经营收入和经济效益，做为企业的经营性资产核算，由“开发产品”转入“固定资产”核算；当经营性资产确认出租或出售后（以出租或出售合同为准），由“固定资产”转入“投资性房地产”项下核算；

⑥承租人租赁企业经营性资产院落、商铺，签订《租赁合同》，合同日期一般约定为三年，租金按照元/平米/天计算，租金付款方式为一次性缴纳承租院落一年的租金。第二年、第三年度租金与第一年度相同。第四年根据市场行情调整租金。

（4）合规性

发行人进行的旅游景点开发项目，均经过了有权部门批准同意，取得立项、土地、环评等项目相关手续，经营合法合规。

太原市政府将青龙古镇等旅游资源无偿划拨给明城文创。发行人与市政府签订了相关资产划转协议，划入资产正在评估中，未来评估完成后在国有资产监督管理机构备案。上述资产划转行为，经过了有权部门批准同意，履行了相关的程序和手续。

5、商品房开发

发行人商品房开发业务主要由太原市龙城南部置业有限公司（以下简称“南部置业”）、山西龙城远洋置业有限公司运营。太原市龙城南部置业有限公司拥有四级资质；山西龙城远洋置业有限公司因原设计项目停止，故尚未开展业务，后续也不再进行项目开发。发行人商品房开发业务合法合规，符合相关国家政策和法律法规。

截至 2021 年 6 月末，公司已完工的房地产项目为王家峰 H-24，项目名称为国泰龙城湾，该项目总投资 10.00 亿元，销售均价约为 6,000 元/平方米，已全部实现销售，已实现资金回笼 8.83 亿元，已交付房产累计确认销售收入 7.00 亿元。

截至 2021 年 6 月末，发行人无在建、拟建商品房项目。

图表：截至2021年6月末商品房业务情况列表

已完工项目名称	国泰龙城湾
经营模式	自主经营
建设面积（平米）	200,000
开工面积（平米）	177,314.98
竣工面积（平米）	177,314.98
销售面积（平米）	177,314.98
已交付房产累计确认销售收入（亿元）	7.00
资金回笼（亿元）	8.83
证照办理情况	五证齐全
收益分成	100%
建设单位	南部置业
项目名称	国泰龙城湾

项目类别	房地产
项目建设期	2015-2018
总投资金额（亿元）	10
项目进度	100%
资金来源	自筹
项目批文	五证齐全

发行人商品房开发业务合规性情况：

（1）发行人项目开发主体具备房地产开发资质；

（2）发行人就商品房开发业务的信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

（3）发行人诚信合法经营，不存在违反供地政策情形（限制用地目录或禁止用地目录），不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情况，不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证情形，土地权属不存在问题，不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划，项目用地未违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况，所开发的项目合法合规，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

（六）发行人在建及拟建项目

1、在建工程科目下主要在建项目

截至 2021 年 6 月末，发行人在建工程中自营项目情况如下：

图表：截至2021年6月末公司主要在建工程情况

单位：万元

序号	项目名称	计划投资总额	累计投入额	开工时间	预计完工时间	报告期末在建工程余额	未来投资计划		
							2021 年	2022 年	2023 年
1	明太原县城	345,293.11	212,193.75	2013 年	2021 年	218,400.96	133,034.72	-	-

序号	项目名称	计划投资总额	累计投入额	开工时间	预计完工时间	报告期末在建工程余额	未来投资计划		
							2021 年	2022 年	2023 年
2	太原华夏历史文明传承园	189,000.00	172,419.00	2017 年	2020 年	96,639.04	2,900.00	-	-
3	网线铺设改造工程	1,000.00	161.93	2016 年	2026 年	171.07	50.00	-	-
4	青龙古镇	137,500.00	97,938.73	2016 年	2021 年	47,965.44	5,718.00	-	-
5	智能停车场（楼）	105,186.26	7,869.06	2020 年	2021 年	11,175.19	28,188.62	-	-
6	太山游服中心	50,000.00	43,851.52	2018 年	2021 年	43,851.52	-	-	-
7	府城片区	18,486.77	9,986.87	2016 年	2021 年	10,144.92	937.53	-	-
8	青龙水厂一期扩建	23,600.23	14.12	2021 年	2023 年	14.12	-	-	-
合计		870,066.37	544,434.98	-	-	428,362.26	170,828.87	-	-

2、棚户区改造业务在建项目详见“第四节发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（五）发行人主营业务及其经营情况”。

3、拟建项目及拟开展的业务

发行人目前已按集团化模式发展，在现有城中村改造、保障性住房建设为主的基础上，正在推进房地产开发、新能源开发投资、经营性物业、公共停车资源管理、文化旅游、清洁能源和教育等业务，形成城中村改造、保障性住房建设、房地产开发、新能源、经营性物业、公共停车资源管理、文化旅游、清洁能源和教育等经营板块。

发行人准备大力发展的业务为经营性物业、文化旅游业务和房地产业务。

经营性物业业务：目前发行人建设保障房项目 40 余项，已形成经营性物业约 60-70 万平米，按照晋东棚户区已租赁的物业一天每平米 4 元计算，一年收入约 10 亿元，利润约 1.5 亿元。

文化旅游业务：按照省政府十三五及十四五规划，大力发展山西省文化旅游项目，目前发行人已开展文旅项目 3 项，分别为青龙古镇及华夏文明产业园项目，明太原县城和太山等项目。

房地产业务：发行人未来拟独立开发房地产业务，目前暂无储备项目。

（七）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

无。

（八）报告期的重大资产重组情况

发行人报告期内未发生重大资产重组。

八、媒体质疑事项

发行人报告期内不存在媒体质疑的重大事项。

九、发行人内部控制制度

（一）内部控制建设的总体方案

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《会计法》、《企业内部控制基本规范》等法律法规及《公司章程》的有关规定，建立了规范化的公司法人治理结构，并不断加以完善。发行人建立和实施内部控制制度时，考虑了内部环境、风险评估、控制活动、信息沟通、检查监督等要素。发行人内部控制的目标是：建立和完善符合现代管理要求的法人治理结构及内部组织结构，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，保证公司生产经营活动协调有序进行、提高企业经营效率、促进企业实现发展战略。

（二）内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况

发行人已建立了一套涵盖组织管理、执行过程监控、信息报告、业绩评价和审计等组成的健全、有效的内部管理控制体系。内部控制在层次上涵盖公司董事会、监事会、管理层和全体员工；在对象上覆盖公司各项业务、管理活动和部门；在流程上渗透到决策、执行、监督、反馈等各个环节，做到事前、事中、事后控制相统一。发行人还建立了完善的财务体系，实行财务负责人委派制。

（三）内部控制整体情况

发行人在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了《预算管理制度》、《会计核算制度》、《资金管理制度》、《网银资金管理制度》、《备用金管理制度》、《财务电算化管理制度》等一系列制度，规范了公司的会

计核算和财务管理，保证了财务数据的真实可靠。发行人为控制财务收支、加强内部管理需要，建立了相应的财务控制制度。发行人大力加强会计基础工作，使财务核算更加规范。

（四）财务管理的内部控制情况

财务管理方面，发行人制订了完整的财务管理制度，包括资金管理、资金筹集、成本控制、资产管理、费用报销、内部审计、销售结算、会计报告等方面；另外，发行人还针对生产、供应和销售等具体的财务工作制订了一系列具体流程。

（五）资金的内部控制情况

为了贯彻执行发行人资金实运转的精神，加强资金管理、提高资金运营效率，发行人根据《内部会计控制规范—基本规范》、《内部会计控制规范—货币资金》，制定了资金管理办法，主要包括：账户管理、结算管理、资金预算管理、回款的管理、付款的管理、公司内部结算、贷款的管理、保函、信用证的管理、银行公务卡管理、网上收付款业务管理、外币结算、货币资金管理、票据及印章的管理。

（六）安全生产制度

发行人按照有关规定建立健全了建设工程安全生产管理制度（六大制度），包括：（1）《安全生产责任制度》（基本与核心制度），将不同的安全责任落实到负责有安全管理责任的人员和具体岗位人员身上；（2）《群防群治制度》，要求建筑企业职工遵守法律、法规与规程，对不安全行为提出批评、检举和控告；（3）《安全生产教育培训制度》，对广大建筑干部职工进行安全教育培训，提高安全意识，增加安全知识和技能；（4）《安全生产检查制度》；（5）《伤亡事故处理报告制度》；（6）《安全责任追究制度》。

（七）预算管理制度

发行人实行预算管理，预算管理方案先由各部门及子公司编制并上报，经集团公司投融资管理部审核、汇总，报经公司总经理签署通过后，将各项指标下达各单位执行实施。发行人各部门和子公司应按审批的预算指标范围之内合理安排各项开支，对超出预算范围的费用开支，要按预算审批程序报批，经批准后方可实施。否则，要追究相关人员的责任。

（八）投资管理制度

随着太原市城市规模的不断发展，公司目前正处于发展时期，项目投资力度不断加大，为了加强公司对外投资活动的内部控制，更加有效地配置和利用资源，规范对外投资行为，防范对外投资风险，提高对外投资效益，公司制定了投资管理制度，包括确定了投融资管理部为投资主管部门，明确了投资立项审批程序、计划管理、组织实施等相关制度。

（九）融资管理制度

发行人为加强融资管理，规范融资操作，防范金融风险，提高融资效率，降低融资成本，使融资工作具有计划性和可控性，依据国家有关财经法规规定，制订了相应的融资管理制度，规范公司各类直接融资或间接融资业务。具体决策流程包括：公司长、短期借款、融资租赁的筹资，由投融资管理部根据公司发展情况提出具体融资规模及融资方案，报董事会批准；涉及担保事项，需按公司章程规定，分别由公司董事会审议通过；重大经营项目的筹资，由资金使用部门和投融资部门共同提出融资方案，公司在审批该投资项目时一并审批其融资方案。项目实施阶段，融资方案或融资规模需要改变的，报董事会批准后办理。

（十）对外担保管理制度

发行人根据国家相关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，制定和完善了担保制度。对担保范围、被担保对象、担保原则、担保方式、担保办理程序、合同管理、后续管理等方面进行了详细规定，明确投融资管理部为担保业务归口管理部门，负责审批被担保人资格、资信状况、项目的真实性及可行性、反担保措施等内容，公司对外担保实行统一管理，最终经董事会决议同意后，签订担保合同。发行人对外担保遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

（十一）关联交易管理制度

为了规范发行人关联交易行为，根据《公司法》等相关法规的要求，结合关联交易的实际情况，发行人制定关联交易管理制度。发行人与关联方之间发生的关联交易行为，均按照市场交易原则进行。公司关联交易活动遵循诚实信用、平等、自愿、公正、公平、公开的原则，没有损害公司和全体股东的利益。

（十二）子公司管理制度

为加强对子公司的管理，根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，发行人建立了对所属子公司相关的管理制度，从子公司管理的基本原则、子公司的设立和程序管理、子公司治理和经营管理、子公司的财务、资金及担保管理，以及审计和重大事项报告等方面做出了详细的规定。通过加强对所属子公司的管理，发行人建立了有效的控制机制，对公司的组织、资源、资产、投资等事项和规范运作进行了有效的风险控制，提高了公司整体运作效率和抗风险能力。

（十三）突发事件应急处理机制

为提高太原市龙城发展投资集团有限公司保障公共安全和处理突发事件的能力，有效预防和妥善处置突发事件，发行人制定了《突发事件应急管理制度》，以保障员工生命财产安全，维护公共利益和社会秩序，促进企业经济效益和社会效益全面、协调、可持续发展。

（十四）资金内部控制制度

为了更好的贯彻财会工作内部不相容职务分离的原则，控制财务风险；建立和完善财务风险管理制度；保证企业资金安全、完整及会计资料真实、完整；防止违法违纪现象的发生。发行人依据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制基本规范》、《会计基础工作规范》等有关法律法规和规章制度的规定，结合企业实际情况制定《资金内部控制制度》。发行人按照相关法律法规及规章制度要求开展募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究等方面的工作。主要包括：人员分工、资金支付授权审批管理、现金管理、银行支票签发及管理、银行承兑汇票签发及管理、回款管理、企业对外拨款、费用报销、网上收付款业务管理、印章管理、会计核算管理、会计档案管理、税务管理等。

（十五）信息披露制度

为规范太原市龙城发展投资集团有限公司的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等有关法律、法规、规范性文件及《太原市龙城发展投资集团有限公司章程》等有关规定，制定《太原市龙城发展投资集团有限公司信息披露事务管理制度》（以下简称“本制度”）。针对公司债券信息披露原则，信息

披露的内容及披露标准，信息披露报告、传递、审核和披露程序以及董事、监事、高级管理人员应履行的有关披露职责等提出了明确的信息披露要求和披露规定。同时，该办法还规定了计划财务部负责公司债券信息披露事项的统一管理，各相关部门承担相关信息披露职责。

十、发行人报告期内重大违法违规情况

报告期内，发行人经营合法合规，不存在重大违法违规的情况，不存在因重大违法违规受处罚的情况。

十一、发行人资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

（一）报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

（二）报告期内，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度经审计的财务报告及 2021 年 1-6 月未经审计的财务报表，详细了解发行人的财务状况、经营成果及现金流量。

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2019 年和 2020 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（立信中联审字（2020）D-0406 号和立信中联审字（2021）D-0257 号）。发行人 2021 年上半年的财务报表未经审计。

除特别说明以外，本募集说明书中 2018 年末/度财务数据引自立信中联会计师事务所出具的 2019 年度审计报告期初数，2019 年末/度和 2020 年末/度财务数据引自立信中联会计师事务所出具的 2020 年度审计报告期末/当期数。2021 年上半年财务数据引自 2021 年上半年未经审计的财务报表。提示：本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

一、主要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

1、主要会计政策、会计估计

发行人按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

2、发行人重大会计政策变更情况：

（1）2018 年会计政策变更情况

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号），对一般企业财务报表格式进行修订。

（2）2019 年会计政策变更

发行人按照财政部于 2019 年 9 月 19 日颁布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号，以下简称“财会 16 号文件”）以及于 2019 年 4 月 30 日颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号，以下简称“财会 6 号文件”）编制 2019 年度财务报表。财会 6 号文件明确或修订了“其他应收款”、“其他应付款”、“其他收益”、“营业外收入”和“营业外支出”的列报内容，在“投资收益”项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目，调整了利润表部分项目的列报位置，明确了政府补助在现金流量表的填列项目。对于上述列报项目的变更，发行人对上年比较数据进行了重述。

会计政策变更的原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列式；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列式；比较数据相应调整	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”2018 年末余额为 230,000.00 元；“应收账款”2018 年末余额 42,059,512,727.68 元	-

（3）2020 年会计政策变更

发行人 2020 年度未发生会计政策变更。

（4）2021 年 1-6 月会计政策变更

发行人 2021 年 1-6 月未发生会计政策变更。

3、会计估计变更情况

最近三年及一期，发行人无会计估计变更事项。

4、会计差错更正

最近三年及一期，发行人无会计差错更正事项。

二、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况

发行人的合并报表范围符合中华人民共和国财政部规定及企业会计准则的相关规定。

（一）截至 2021 年 6 月末发行人纳入合并报表范围内全资子公司/合伙企业或控股子公司/合伙企业

图表：截至 2021 年 6 月末发行人合并报表范围

单位：万元、%

名称	级次	经营范围	实收资本	持股比例	取得方式
太原市明城旅游开发有限公司	1	旅游景区建设、开发；旅游景区拆迁范围内安置房及配套基础设施的开发建设	10,000.00	100.00	投资设立
太原市龙城北部置业有限公司	1	房地产开发及销售；保障性住房建设	115,294.12	100.00	投资设立
太原市龙城南部置业有限公司	1	房地产开发及销售；保障性住房建设	78,431.37	51.00	投资设立
太原市龙城文化旅游发展有限公司	1	旅游项目开发；工艺美术品研发、销售；旅游景区的开发、管理；道路旅客运输；停车场管理；住宿服务；酒店管理；展览展示服务；会务发展；文化艺术交流活动的组织与策划；文艺表演；场地租赁；房屋租赁；广告业务	10,000.00	100.00	投资设立
太原市龙城置业发展有限公司	1	建设工程（建筑施工；城市基础设施建设）；房地产开发经营	1,000.00	100.00	投资设立
太原龙投富思特新材料科技有限公司	1	生产销售建筑涂料、建筑胶黏剂等建筑材料等	5,000.00	51.00	投资设立
山西晋美万联物业服务服务有限公司	1	物业管理；家政服务；园林绿化工程；房屋修缮；停车场服务；室内装饰工程	500.00	50.00	投资设立
太原市龙城智迅停车资源管理有限公司	1	停车场服务；新能源汽车充电设施建设、经营管理等	1,000.00	100.00	投资设立
太原市龙城世纪教育科技有限公司	1	教育咨询；组织文化艺术交流活动；企业管理咨询等	1,000.00	51.00	投资设立
太原市国樾文化科技有限公司	1	文化科技项目开发；旅游景区开发；文化旅游产业的运营和管理等	85,896.63	94.76	投资设立
太原市龙城东部置业有限公司	2	房地产开发及销售；保障性住房建设	13,000.00	69.23	投资设立

名称	级次	经营范围	实收资本	持股比例	取得方式
太原明城文旅旅游发展有限公司	2	旅游项目的开发；旅游景区建设、开发、运营、管理等	2,000.00	51.00	投资设立
山西晋美万联网络技术有限公司	2	山西省范围内第一类增值电信业务中的互联网接入服务业务，互联网数据中心业务等	1,000.00	40.00	投资设立
山西盛洋龙宸置业有限公司	2	房地产开发经营	450.00	100.00	投资设立
太原佳洋龙奕置业有限公司	2	房地产开发经营	450.00	100.00	投资设立
太原有礼文化创意产业有限公司	1	组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；技术开发、技术推广、转让咨询、技术服务；销售自行开发的产品；计算机系统、基础软件、应用软件开发、咨询；产品、模型、包装装潢设计、教育信息咨询（不含升学、学历、职业技能培训）；公共关系服务，会议服务；工艺美术品（不含文物）、电脑动画设计；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；市场调查；健康管理、咨询；文艺创作；承办展览展示活动；影视策划；翻译服务；自然科学研究与试验、发展；工程和技术研究与试验、发展；农业科学与试验、发展；医学研究与试验、发展；数据处理；房地产开发；文化产业投资；文化创意产品设计、制作、销售	500.00	100.00	投资设立
太原北创置业有限公司	2	房地产开发及销售；建材销售	1,000.00	100.00	投资设立
太原龙城商业资产管理咨询有限公司	1	负责集团公司所有商铺及车位销售、出租等	1,000.00	100.00	投资设立
太原市龙科置业有限公司	1	房地产开发经营；建设工程（建筑施工：城市基础设施建设）。（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）	1,000.00	100.00	投资设立
太原龙投云际文化运营管理有限公司	2	旅游项目的开发；旅游景区开发、运营、管理	1,000.00	51.00	投资设立

名称	级次	经营范围	实收资本	持股比例	取得方式
太原市龙城清源环境科技有限公司	1	生态环境技术、水处理技术领域的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务等。	3,000.00	51.00	非同一控制下的企业合并
太原龙投特来电新能源有限公司	1	新能源汽车充电设施的运营、建设及网络规划、设计；计算机信息系统及互联网技术开发和服务；电力供应；汽车充电服务；广告业务	10,000.00	60.00	投资设立

（二）发行人报告期内合并报表范围的变化情况

1、2021年1-6月发行人合并报表范围变化

1) 2021 年 1-6 月新增合并单位

无。

2) 2021 年 1-6 月不再纳入合并单位

无。

2、2020年发行人合并报表范围变化

1) 2020 年新增合并单位

图表：发行人2020年新增合并单位

单位：万元

名称	变更原因	注册资本	持股比例
太原龙城商业资产管理咨询有限公司	投资设立	1,000.00	100.00%
太原市龙城清源环境科技有限公司	非同一控制下的企业合并	3,000.00	51.00%
太原龙投云际文化运营管理有限公司	投资设立	1,000.00	51.00%

2) 2020 年不再纳入合并单位

无。

3、2019年发行人合并报表范围变化

1) 2019 年新增合并单位

图表：发行人2019年新增合并单位

单位：万元

名称	变更原因	注册资本	持股比例
----	------	------	------

太原北创置业有限公司	投资设立	1,000.00	100.00%
太原市龙城文化旅游发展有限公司	投资设立	1,000.00	100.00%
太原市龙城置业发展有限公司	投资设立	1,000.00	100.00%

2) 2019 年不纳入合并单位

图表：发行人2019年不再纳入合并单位

单位：万元

名称	变更原因
太原市龙城万沃新能源科技有限公司	股权转让
太原市龙城清源环境科技有限公司	股权转让

4、2018年合并财务报表合并范围的变动

1) 2018 年新增合并单位

图表：2018年新增合并单位

单位：万元

名称	变更原因	注册资本	持股比例
山西盛洋龙宸置业有限公司	投资设立	450.00	100.00
太原佳洋龙奕置业有限公司	投资设立	450.00	100.00
太原有礼文化创意产业有限公司	投资设立	500.00	65.00

2) 2018 年不再纳入合并单位

图表：2018年不再纳入合并单位

名称	变更原因
太原市展通融资担保有限公司	失去控制权
太原长远节能有限公司	失去控制权
太原红星伟业房地产开发经营有限公司	失去控制权

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

除非特别说明，以下内容主要摘自发行人财务报告。在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、未经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

（一）合并财务报表

1、发行人最近三年及一期的合并资产负债表

图表：发行人最近三年及一期末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产：				
货币资金	940,538.41	812,339.99	902,328.17	901,394.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	44,090.00	34,900.00	-	-
应收票据	756.77	100.00	-	23.00
应收账款	4,839,591.31	4,641,064.57	4,454,446.66	4,205,951.27
预付款项	156,393.00	171,591.90	195,821.55	275,244.67
其他应收款	816,300.28	863,898.21	601,634.58	814,569.41
存货	1,590,540.65	1,534,863.10	1,843,784.74	2,122,194.10
一年内到期的非流动资产	44,000.00	44,000.00	-	-
其他流动资产	34,081.67	29,445.15	27,987.10	20,852.53
流动资产合计	8,466,292.08	8,132,202.93	8,026,002.81	8,340,229.29
可供出售金融资产	22,000.00	22,000.00	-	-
持有到期投资	70,000.00	70,000.00	144,000.00	174,000.00
长期股权投资	63,919.35	61,485.34	61,752.52	64,383.29
投资性房地产	101,085.61	101,189.12	75,019.76	86,158.64
固定资产	667,965.52	658,132.34	685,082.95	679,411.56
在建工程	428,362.26	410,469.00	222,579.82	60,008.99
无形资产	26,762.41	27,050.23	24,916.53	11,997.68
长期待摊费用	20,982.41	21,928.62	22,930.62	24,817.88
其他非流动资产	24,507.23	24,095.63	17,547.25	-
非流动资产合计	1,425,584.80	1,396,350.30	1,253,829.44	1,100,778.05
资产合计	9,891,876.88	9,528,553.22	9,279,832.25	9,441,007.34
负债：				
短期借款	362,642.62	330,000.00	41,900.00	159,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	8,408.27	-	-
衍生金融负债	10,684.12	-	-	-
应付票据	43,243.78	43,059.98	-	-
应付账款	498,219.14	495,180.91	584,254.63	570,767.09
预收款项	9,266.16	558,901.72	821,174.98	1,025,256.61
合同负债	537,913.52	-	-	-
应付职工薪酬	188.38	337.26	212.76	106.54

项目	2021 年 6 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应交税费	2,213.17	8,444.93	4,903.24	5,941.31
其他应付款	126,039.06	121,272.75	110,026.26	93,554.53
一年内到期的非流动负债	1,331,470.56	808,676.87	852,177.04	1,086,051.77
流动负债合计	2,921,880.50	2,374,282.67	2,414,648.92	2,940,677.85
长期借款	1,906,482.94	2,084,642.02	1,964,557.45	2,446,828.56
应付债券	1,566,803.00	1,585,747.00	1,453,340.00	731,840.00
长期应付款	14,607.05	14,607.05	22,239.15	25,249.93
递延收益	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
非流动负债合计	3,547,893.00	3,744,996.08	3,500,136.60	3,263,918.49
负债合计	6,469,773.50	6,119,278.75	5,914,785.51	6,204,596.34
所有者权益：				
实收资本	1,716,300.00	1,716,300.00	1,527,300.00	620,000.00
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	-	-
资本公积	990,718.97	990,718.97	1,109,971.21	1,900,562.77
盈余公积	34,938.31	35,049.65	33,446.43	32,918.92
未分配利润	318,339.04	309,423.39	298,533.12	285,943.93
归属于母公司所有者权益合计	3,110,296.32	3,101,492.01	2,969,250.77	2,839,425.63
少数股东权益	311,807.06	307,782.46	395,795.97	396,985.37
所有者权益合计	3,422,103.38	3,409,274.47	3,365,046.74	3,236,411.00
负债及所有者权益总计	9,891,876.88	9,528,553.22	9,279,832.25	9,441,007.34

2、发行人最近三年及一期的合并利润表

图表：发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	300,327.31	729,953.63	703,202.60	808,885.23
减：营业成本	285,255.38	708,125.12	674,024.40	748,842.89
税金及附加	1,375.26	2,846.45	1,551.91	1,452.75
销售费用	448.67	421.03	148.95	308.65
管理费用	5,743.14	8,195.38	6,549.08	4,589.50
研发费用	79.56	491.18	323.22	53.22
财务费用	-4,441.61	-10,967.14	3,060.09	40,535.01
资产减值损失	0.00	10.73	-	-
加：其他收益	11.77	78.58	899.88	-

投资收益（损失以“-”号填列）	4,221.50	11,154.87	5,857.32	10,950.35
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-2,275.85	-6,039.27	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	1.88
二、营业利润	13,824.33	26,025.06	24,302.14	24,055.43
加：营业外收入	7.54	446.23	32.95	75.35
减：营业外支出	1,014.18	2,627.09	1,932.20	2,335.31
三、利润总额	12,817.69	23,844.20	22,402.90	21,795.47
减：所得税	3,436.39	9,207.73	5,861.13	5,559.21
四、净利润	9,381.30	14,636.46	16,541.77	16,236.26
（一）按持续经营分类				
1.持续经营净利润	-	14,636.46	16,541.77	16,236.26
2.终止经营净利润	-			
（二）按所有权归属分类				
1.少数股东损益	-183.62	899.61	736.56	265.73
2.归属于母公司股东的净利润	9,564.92	13,736.86	15,805.21	15,970.53
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	9,381.30	14,636.46	16,541.77	16,236.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,564.92	13,736.86	15,805.21	15,970.53
归属于少数股东的综合收益总额	-183.62	899.61	736.56	265.73

3、发行人最近三年及一期的合并现金流量表

图表：发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	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	174,586.15	359,441.19	929,335.01	920,345.25

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到的税费返还	323.32	5,783.30	4,045.74	24.89
收到其他与经营活动有关的现金	46,665.99	194,468.27	285,491.92	311,418.69
经营活动现金流入小计	221,575.46	559,692.76	1,218,872.67	1,231,788.83
购买商品、接受劳务支付的现金	232,571.38	387,910.62	739,737.36	758,807.23
支付给职工以及为职工支付的现金	3,913.82	5,919.53	7,685.11	5,600.46
支付的各项税费	14,709.97	21,549.32	13,066.80	18,048.83
支付其他与经营活动有关的现金	18,222.95	55,879.90	106,954.45	479,234.39
经营活动现金流出小计	269,418.12	471,259.37	867,443.71	1,261,690.91
经营活动产生的现金流量净额	-47,842.66	88,433.39	351,428.96	-29,902.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	248,354.00	1,676,762.70	34,897.92	26,576.54
取得投资收益所收到的现金	2,811.47	10,758.86	8,876.44	13,187.37
收到的其他与投资活动有关的现金	222.84	3,907.19	-	686.55
投资活动现金流入小计	251,388.31	1,691,428.74	43,774.36	40,450.47
购建固定资产及其他长期资产所支付的现金	58,563.16	172,506.02	49,070.97	33,614.67
投资所支付的现金	265,444.00	1,794,112.70	5,347.92	120,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,550.26	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	20,000.00	230,000.00	1,506.10	32,481.13
投资活动现金流出小计	344,007.16	2,198,168.98	55,924.99	186,095.80
投资活动产生的现金流量净额	-92,618.85	-506,740.24	-12,150.63	-145,645.33
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,390.00	735.00	-	1,859.00
取得借款所收到的现金	1,249,623.45	1,673,224.00	1,593,778.72	1,094,690.00
收到其他与筹资活动有关的现金	144,081.42	94,912.42	84,259.11	70,391.33
筹资活动现金流入小计	1,404,094.87	1,768,871.42	1,678,037.83	1,166,940.33
偿还债务所支付的现金	882,055.38	1,105,465.71	1,755,524.56	950,020.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	110,194.58	236,114.73	190,094.25	206,006.29
支付其他与筹资活动有关的现金	143,184.95	98,969.49	70,763.49	151,390.22

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流出小计	1,135,434.91	1,440,549.93	2,016,382.29	1,307,416.57
筹资活动产生的现金流量净额	268,659.96	328,321.49	-338,344.46	-140,476.25
四、汇率变动对现金的影响	-0.03	-2.82	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	128,198.45	-89,988.18	933.87	-316,023.66
加：期初现金及现金等价物余额	812,339.99	902,328.17	901,394.30	1,217,417.96
六、期末现金及现金等价物余额	940,538.41	812,339.99	902,328.17	901,394.30

（二）母公司财务报表

1、发行人最近三年及一期的母公司资产负债表

图表：发行人最近三年及一期的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产：				
货币资金	498,539.66	327,280.58	433,593.45	211,891.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	39,090.00	34,900.00	-	-
应收账款	4,656,182.10	4,466,855.48	4,428,580.04	4,196,373.59
预付款项	1,251,555.78	1,437,893.52	1,548,866.07	1,544,744.89
其他应收款	1,134,492.02	1,037,835.77	634,587.80	563,563.49
存货	568,363.38	537,508.13	627,391.27	881,444.97
一年内到期的非流动资产	44,000.00	44,000.00		
其他流动资产	7,453.28	5,302.57	2,885.57	4,487.40
流动资产合计	8,199,676.22	7,891,576.05	7,675,904.19	7,402,506.03
债权投资	92,000.00	-		-
可供出售金融资产	22,000.00	22,000.00	-	-
持有到期投资	70,000.00	70,000.00	144,000.00	174,000.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	496,920.67	492,862.44	405,506.63	392,823.56
投资性房地产	100,900.36	101,189.12	75,019.76	76,582.67

项目	2021 年 6 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
固定资产	641,269.62	641,815.70	659,958.19	659,937.21
在建工程	328,675.96	257,366.84	148,389.37	31,682.99
无形资产	1,943.75	-	-	-
长期待摊费用	19,997.15	20,949.40	22,853.89	24,758.38
非流动资产合计	1,681,707.53	1,606,183.49	1,455,727.83	1,359,784.81
资产合计	9,881,383.75	9,497,759.55	9,131,632.02	8,762,290.84
负债：				
短期借款	361,580.00	330,000.00	41,900.00	159,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	8,408.27	-	-
衍生金融负债	10,684.12	-	-	-
应付票据	26,767.61	29,473.30	-	-
应付账款	1,041,112.34	987,752.67	876,526.95	805,241.99
预收款项	2,412.37	548,223.41	742,273.10	676,404.09
合同负债	535,134.38	-	-	-
应交税费	1,159.87	4,417.05	1,013.04	2,726.22
其他应付款	203,542.95	148,064.97	259,476.23	141,908.64
一年内到期的非流动负债	1,165,893.67	692,406.11	842,200.37	986,051.77
流动负债合计	3,348,287.31	2,748,745.78	2,763,389.68	2,771,332.71
长期借款	1,866,981.90	2,064,452.72	1,943,097.39	2,405,885.92
应付债券	1,566,803.00	1,585,747.00	1,453,340.00	731,840.00
长期应付款	14,607.05	14,607.05	22,239.15	25,249.93
非流动负债合计	3,448,391.95	3,664,806.77	3,418,676.54	3,162,975.85
负债合计	6,796,679.26	6,413,552.55	6,182,066.22	5,934,308.56
所有者权益：				
实收资本	1,716,300.00	1,716,300.00	1,527,300.00	620,000.00
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	-	-
资本公积	990,718.97	990,718.97	1,109,971.21	1,900,562.77
盈余公积	34,938.31	35,049.65	33,446.43	32,918.92
未分配利润	292,747.21	292,138.37	278,848.15	274,500.59
所有者权益合计	3,084,704.49	3,084,207.00	2,949,565.80	2,827,982.28
负债及所有者权益总计	9,881,383.75	9,497,759.55	9,131,632.02	8,762,290.84

2、发行人最近三年及一期的母公司利润表

图表：发行人最近三年及一期的母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	75,053.23	113,735.01	244,169.83	627,364.60
减：营业成本	67,989.07	101,064.32	228,904.99	576,570.30
税金及附加	805.65	934.39	396.09	406.58
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,794.63	3,635.25	2,296.36	1,323.89
研发费用	-	-	-	-
财务费用	804.49	-9,602.53	10,272.26	49,480.30
加：其他收益	0.89	9.30	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	3,476.24	13,025.15	8,876.44	13,187.37
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-2,275.85	-6,039.27	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	1.52
二、营业利润	3,860.69	24,698.76	11,176.57	12,772.42
加：营业外收入	-	216.90	1.00	0.18
减：营业外支出	952.49	2,376.27	1,905.00	2,078.21
三、利润总额	2,908.19	22,539.40	9,272.57	10,694.39
减：所得税费用	1,297.24	6,507.17	2,318.14	2,673.60
四、净利润	1,610.96	16,032.23	6,954.42	8,020.79
（一）持续经营净利润	1,610.96	16,032.23	6,954.42	8,020.79
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	1,610.96	16,032.23	6,954.42	8,020.79

3、发行人最近三年及一期的母公司现金流量表

图表：发行人最近三年及一期的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	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	155,939.67	302,996.93	805,649.76	328,317.04
收到的税费返还	-	5,783.10	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	41,595.36	182,824.37	355,049.41	603,942.79
经营活动现金流入小计	197,535.03	491,604.40	1,160,699.17	932,259.83
购买商品、接受劳务支付的现金	26,190.69	134,360.15	348,814.39	187,471.82
支付给职工以及为职工支付的现金	1,156.61	2,015.48	1,664.82	1,052.11
支付的各项税费	7,247.69	5,054.39	4,093.84	8,660.64
支付其他与经营活动有关的现金	13,778.15	251,860.97	234,167.72	1,226,396.20
经营活动现金流出小计	48,373.14	393,291.00	588,740.78	1,423,580.78
经营活动产生的现金流量净额	149,161.89	98,313.40	571,958.40	-491,320.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	239,754.00	1,672,762.70	36,627.92	26,576.54
取得投资收益所收到的现金	2,805.13	12,122.66	8,876.44	13,187.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	1.35	-	-	-
投资活动现金流入小计	242,560.48	1,684,885.35	45,504.36	39,763.91
购建固定资产及其他长期资产所支付的现金	37,135.78	72,104.82	40.10	469.89
投资所支付的现金	251,094.00	1,794,112.70	19,310.99	170,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,550.26	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	20,000.00	230,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	308,229.78	2,097,767.78	19,351.08	170,569.89
投资活动产生的现金流量净额	-65,669.30	-412,882.42	26,153.28	-130,805.98
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	1,114,580.00	1,558,224.00	1,593,778.72	1,172,090.00

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	55,065.35	211,828.32	194,113.10	647,479.75
筹资活动现金流入小计	1,169,645.35	1,770,052.32	1,787,891.82	1,819,569.75
偿还债务所支付的现金	823,983.26	1,095,489.04	1,531,331.65	890,962.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,372.71	219,401.48	171,874.17	188,866.59
支付其他与筹资活动有关的现金	150,522.86	246,902.83	461,095.92	411,062.86
筹资活动现金流出小计	1,081,878.83	1,561,793.35	2,164,301.74	1,490,892.16
筹资活动产生的现金流量净额	87,766.52	208,258.97	-376,409.92	328,677.59
四、汇率变动对现金的影响	-0.03	-2.82	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	171,259.11	-106,312.87	221,701.75	-293,449.33
加：期初现金及现金等价物余额	327,280.58	433,593.45	211,891.70	505,341.03
五、期末现金及现金等价物余额	498,539.66	327,280.58	433,593.45	211,891.70

四、报告期内主要财务指标

图表：报告期内发行人主要财务数据

单位：万元

主要财务数据	2021 年 6 月末 /1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总额	9,891,876.88	9,528,553.22	9,279,832.25	9,441,007.34
货币资金	940,538.41	812,339.99	902,328.17	901,394.30
负债合计	6,469,773.50	6,119,278.75	5,914,785.51	6,204,596.34
所有者权益	3,422,103.38	3,409,274.47	3,365,046.74	3,236,411.00
营业收入	300,327.31	729,953.63	703,202.60	808,885.23
净利润	9,381.30	14,636.46	16,541.77	16,236.26
经营活动产生的现金流量净额	-47,842.66	88,433.39	351,428.96	-29,902.08
投资活动产生的现金流量净额	-92,618.85	-506,740.24	-12,150.63	-145,645.33
筹资活动产生的现金流量净额	268,659.96	328,321.49	-338,344.46	-140,476.25

图表：报告期内发行人主要财务指标情况

单位：万元、%、倍、次

财务指标	2021 年 6 月 末/1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率	65.40	64.22	63.74	65.72
全部债务	5,221,327.02	4,860,534.14	4,311,974.49	4,423,720.33
债务资本比率	60.41	58.77	56.17	57.75
EBITDA 全部债务比	-	0.01	0.01	0.02
利息保障倍数	-	0.14	0.13	0.28
现金利息保障倍数	-	13.05	53.51	0.76
EBITDA 利息保障倍数	-	0.17	0.16	0.29
流动比率	2.90	3.43	3.32	2.84
速动比率	2.35	2.78	2.56	2.11
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00
毛利率	5.02	2.99	4.15	7.42
净利率	3.12	2.01	2.35	2.01
总资产报酬率	0.89	0.35	0.31	0.78
扣除非经常性损益后净利润	10,136.28	16,272.11	17,966.20	17,931.23
总资产周转率	0.03	0.08	0.08	0.09
应收账款周转率	0.06	0.16	0.16	0.20
存货周转率	0.18	0.42	0.34	0.38

注：2021 年 1-6 月的总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率未年化

上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率=负债总计/资产总计×100%；
- 2、全部债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券；
- 3、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益总额）×100%；
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 6、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））；
- 7、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；
- 8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 9、流动比率=流动资产/流动负债
- 10、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 11、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 12、利息偿付率=实际支付利息/应付利息；

- 13、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 14、净利率=净利润/营业收入；
- 15、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（（期初资产总额+期末资产总额）/2）×100%；
- 16、扣除非经常性损益后净利润=净利润-（营业外收入-营业外支出）*（1-所得税税率）
- 17、总资产周转率=营业收入/（（期初总资产+期末总资产）/2）；
- 18、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）；
- 19、存货周转率=营业成本/（（期初存货余额+期末存货余额）/2）；

五、管理层讨论与分析

结合发行人2018年度、2019年度、2020年度经审计的财务报告和2021年1-6月未经审计的财务报表，管理层对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析，详细分析及结论如下：

（一）资产结构分析

发行人最近三年及一期资产结构情况如下：

图表：发行人最近三年及一期末资产构成情况

单位：万元、%

科目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
货币资金	940,538.41	9.51	812,339.99	8.53	902,328.17	9.72	901,394.30	9.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	44,090.00	0.45	34,900.00	0.37	-	-	-	-
应收票据	756.77	0.01	100.00	0.00	-	-	23.00	0.00
应收账款	4,839,591.31	48.92	4,641,064.57	48.71	4,454,446.66	48.00	4,205,951.27	44.55
预付款项	156,393.00	1.58	171,591.90	1.80	195,821.55	2.11	275,244.67	2.92
其他应收款	816,300.28	8.25	863,898.21	9.07	601,634.58	6.48	814,569.41	8.63
存货	1,590,540.65	16.08	1,534,863.10	16.11	1,843,784.74	19.87	2,122,194.10	22.48
一年内到期的非流动资产	44,000.00	0.44	44,000.00	0.46	-	-	-	-
其他流动资产	34,081.67	0.34	29,445.15	0.31	27,987.10	0.30	20,852.53	0.22
流动资产合计	8,466,292.08	85.59	8,132,202.93	85.35	8,026,002.81	86.49	8,340,229.29	88.34

科目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
可供出售金融资产	22,000.00	0.22	22,000.00	0.23	-	-	-	-
持有至到期投资	70,000.00	0.71	70,000.00	0.73	144,000.00	1.55	174,000.00	1.84
长期股权投资	63,919.35	0.65	61,485.34	0.65	61,752.52	0.67	64,383.29	0.68
投资性房地产	101,085.61	1.02	101,189.12	1.06	75,019.76	0.81	86,158.64	0.91
固定资产	667,965.52	6.75	658,132.34	6.91	685,082.95	7.38	679,411.56	7.20
在建工程	428,362.26	4.33	410,469.00	4.31	222,579.82	2.40	60,008.99	0.64
无形资产	26,762.41	0.27	27,050.23	0.28	24,916.53	0.27	11,997.68	0.13
长期待摊费用	20,982.41	0.21	21,928.62	0.23	22,930.62	0.25	24,817.88	0.26
其他非流动资产	24,507.23	0.25	24,095.63	0.25	17,547.25	0.19	-	-
非流动资产合计	1,425,584.80	14.41	1,396,350.30	14.65	1,253,829.44	13.51	1,100,778.05	11.66
资产总计	9,891,876.88	100.00	9,528,553.22	100.00	9,279,832.25	100.00	9,441,007.34	100.00

报告期内发行人总资产整体呈现增长趋势，最近三年及一期末，发行人资产总额分别为9,441,007.34万元、9,279,832.25万元、9,528,553.22万元和9,891,876.88万元。截至2021年6月末，发行人流动资产为8,466,292.08万元，非流动资产1,425,584.80万元，分别占总资产的85.59%和14.41%，流动资产占比较高。发行人流动资产主要为货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货，非流动资产主要为投资性房地产、固定资产和在建工程。主要资产科目分析如下：

① 货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为901,394.30万元、902,328.17万元、812,339.99万元和940,538.41万元，占发行人总资产的比例分别为9.55%、9.72%、8.53%和9.51%。发行人2021年6月末货币资金余额较2020年末增加128,198.42万元，增幅15.78%，主要系新增借款所致。发行人2020年末货币资金余额较2019年末减少89,988.18万元，减幅9.97%，主要系发行人2020年对外投资增加，可用专项资金减少所致。

截至2021年6月末，发行人货币资金不存在抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的款项。

图表：截至 2020 年末发行人货币资金情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
库存现金	0.20	0.00
银行存款	771,515.34	94.97
其他货币资金	40,824.46	5.03
合计	812,339.99	100.00

② 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 4,205,951.27 万元、4,454,446.66 万元、4,641,064.57 万元和 4,839,591.31 万元，占发行人总资产的比例分别为 44.55%、48.00%、48.71%和 48.92%。报告期内，发行人的应收账款金额呈增长趋势，主要系发行人承接的城建项目逐步完工，并通过财政审核中心的审核，经确认的应收项目回购款逐年增加，导致应收账款相应增加。

发行人的应收账款较为集中，98.71%以上的应收账款对手方为太原市财政局，发行人应收账款合法合规、真实有效，有真实的业务背景，不涉及违规拆借、替政府融资等情形，不会增加政府性债务或隐性债务，符合相关政策文件。发行人应收账款未计提坏账准备。

图表：截至 2020 年末应收太原市财政局账款账龄分布情况

单位：万元

账龄	期末数		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例（%）	
1 年以内	361,849.48	7.89%	-
1 年至 2 年	363,259.97	7.92%	-
2 至 3 年	729,685.04	15.90%	-
3 年以上	3,133,066.80	68.29%	-
合计	4,587,861.30	100.00%	-

截至 2021 年 6 月末，应收账款中持发行人 5%以上（含 5%）表决权股份的股东—太原市财政局欠款为 4,777,298.7 万元。发行人应收账款基本集中在太原市财政局，主要系发行人作为太原市基础设施建设的主要单位的业务性质与其股东背景所致。根据项目的回购计划，工程完工后，由太原市财政局审核中心出具

审核报告确认成本，太原市财政局按照之前与发行人签署的 BT 回购协议，逐步完成回购。随着项目回购款的逐步收回，发行人的应收账款也将随之逐步收回。

太原市财政局根据财力情况安排每年回款计划，并于 2015 年 11 月向发行人出具了《关于确认太原市龙城发展投资集团有限公司应收账款和其他应收款说明》（并财城〔2015〕274 号），确认了与发行人间的应收账款情况及未来还款计划为 2018-2023 年每年 20 亿元，2024 年 19.45 亿元。报告期内公司实际收到太原市财政局回款金额分别为 98 亿元、105 亿元、48 亿元、20 亿元。

发行人应收账款的形成具有工程业务背景，该业务与太原市政府签订的相关回购协议和当地财政局出具的回款说明均合法合规，不涉及替政府融资的情况。发行人应收账款回款情况良好，符合相关政策文件。

③ 预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项金额分别 275,244.67 万元、195,821.55 万元、171,591.90 万元和 156,393.00 万元，分别占当期资产的 2.92%、2.11%、1.80%和 1.58%。截至 2020 年末，发行人的预付款项较 2019 年末减少了 24,229.65 万元，降幅为 12.37%，主要系部分取得审核报告的预付款依据审核报告结转成本收入所致。截至 2021 年 6 月末，发行人的预付款项较 2020 年末减少了 15,198.90 万元，降幅为 8.86%。

发行人预付款项系根据与施工方签订的施工合同，支付约 10%-20%的预付资金，合同签订合法合规，符合国家相关规定，发行人预付账款未计提坏账准备。发行人预付款项账龄多为 3 年以上。

图表：截至 2020 年末发行人预付款项账龄情况表

单位：万元、%

账龄	期末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	41,432.88	24.15
1 至 2 年	21,668.61	12.63
2 至 3 年	18,896.38	11.01
3 年以上	89,594.04	52.21
合计	171,591.90	100.00

图表：截至 2020 年末发行人账龄超过 1 年的大额预付款项情况表

单位：万元、%

债务单位	期末余额	占比	未结算的原因	账龄
长风商务区中心	1,015.60	0.59	工程未出进度审核结果	1-2 年
长风商务区中心	3,582.32	2.09	工程未出进度审核结果	2-3 年
长风商务区中心	59,600.25	34.73	工程未出进度审核结果	3 年以上
杏花岭区住建局	16,400.00	9.56	工程未出进度审核结果	3 年以上
北京众人众影视传媒有限公司	800.00	0.47	工程未出进度审核结果	1-2 年
北京众人众影视传媒有限公司	6,400.00	3.73	工程未出进度审核结果	2-3 年
太原市迎泽区住建局	3,034.78	1.77	工程未出进度审核结果	2-3 年
太原市迎泽区住建局	3,669.45	2.14	工程未出进度审核结果	3 年以上
太原市小店区住建局	4,978.26	2.90	工程未出进度审核结果	3 年以上
山西四建公司	2,307.67	1.34	工程未出进度审核结果	1-2 年
山西四建公司	1,639.90	0.96	工程未出进度审核结果	2-3 年
中建三局集团有限公司	679.00	0.40	工程未出进度审核结果	1-2 年
永大电梯设备（中国）有限公司	583.49	0.34	工程未出进度审核结果	1-2 年
山西古建集团有限公司	587.63	0.34	工程未出进度审核结果	1-2 年
合 计	105,278.35	61.35	-	-

④ 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 814,569.41 万元、601,634.58 万元、863,898.21 万元和 816,300.28 万元，分别占当期资产的 8.63%、6.48%、9.07%和 8.25%。发行人的其他应收款主要是对二级业主单位的项目垫付款。截至 2020 年末，发行人的其他应收款余额较 2019 年末增加 262,263.63 万元，增加 43.59%，主要系拆迁款及对二级业主单位的项目垫付款增加所致。截至 2021 年 6 月末，发行人的其他应收款较 2020 年末减少了 47,597.93 万元，降幅为 5.51%。

其他应收款性质主要以公司垫付拆迁款、工程款和保证金及暂借款等为主，其中拆迁款、工程款及保证金具有工程业务背景，交易合规性及业务合规性，真实有效，账龄主要为 1-3 年，发行人其他应收款目前未计提坏账准备。

发行人其他应收款形成原因不涉及违规向政府借款，不涉及替政府融资的情

况，不存在违规拆借行为，其他应收款的形成合法合规。

图表：截至 2020 年末发行人其他应收款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	期末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	542,148.31	62.76
1 至 2 年	83,709.03	9.69
2 至 3 年	61,541.26	7.12
3 年以上	176,499.61	20.43
合计	863,898.21	100.00

图表：截至 2020 年末发行人其他应收款主要单位情况表

单位：万元、%

债务单位	期末余额	占比	账龄	款项性质	关联关系
太原市小店区西温庄乡人民政府	230,000.00	26.62	1-5 年	拆迁款	非关联方
太原市财政局	125,748.71	14.56	1-5 年	保障房完工后利息及其他费用	关联方
太原市龙城新区开发建设投资中心	119,781.62	13.87	1-5 年	工程款	非关联方
太原市杏花岭区住房和城乡建设局	55,010.00	6.37	1-5 年	拆迁改造款	非关联方
小店区住建局	43,892.78	5.08	1-5 年	拆迁改造款	非关联方
合计	574,433.11	66.49	-	-	-

发行人上述主要其他应收款形成原因如下：

太原市小店区西温乡人民政府：根据市政府安排，发行人参与太原武宿（国际）机场空港配套工程（太原区域）PPP 项目，2021 年初已垫付前期北王名、南王名、高中三个村的拆迁资金 23 亿元。

太原市财政局：主要为已垫付的桥东街、晋东等部分完工地块专项贷款利息及其他费用，由太原市财政局承担。

太原市龙城新区开发建设投资中心：主要包括晋祠环境综合整治二期工程、三期工程、龙城新区北区路网建设工程、龙城新区南区路网建设工程的工程款共计 11.98 亿元。

太原市杏花岭区住房和城乡建设局：主要为垫付北沙河、北涧河周边棚户区改造项目拆迁改造款。

小店区住建局：主要为垫付小店区域中村改造、城市基础设施、保障房项目及保障房周边路网建设等拆迁改造款。

非经营性与经营性其他应收款分析：

(i) 发行人其他应收款的经营性分类标准：是否为与发行人主营业务直接相关而产生的其他应收款项。

(ii) 截至 2020 年末，发行人其他应收款的经营性分类情况如下表所示：

款项性质	金额（万元）	占比（%）
经营性其他应收款	855,057.18	98.98
其中：工程款	417,868.54	48.37
拆迁款	382,909.51	44.32
保证款	42,052.38	4.87
其他	12,226.75	1.42
非经营性其他应收款	8,841.03	1.02
其他应收款合计	863,898.21	100.00

(iii) 非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序、定价机制

发行人的其他应收款的产生经由发行人有权机构的审批，履行了公司必要的内部程序。发行人根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。公司非经营性其他应收款的审核程序由经办人牵头，就该款项的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度进行衡量，再提出申请，由财务部门负责人审核，再由董事长审批的程序进行决策。

发行人上述非经营性往来款存在关联方往来资金拆借，发行人除需履行以上审批决策程序以外，还需根据以下关联交易原则执行：

- a、诚实信用；
- b、平等、自愿、等价、有偿；
- c、公正、公平、公开；

d、关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准；

e、公司董事会、股东对关联交易进行表决时，实行关联董事、关联股东回避表决制度；

f、公司董事会应当根据客观标准判断关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请证券律师、专业评估师或独立财务顾问发表意见。

(iv) 发行人主要非经营性其他应收款形成原因如下：

太原市政府对民营企业浙江古纤道新材料股份有限公司招商引资，2018年上半年发行人计划收购该公司，预先拨付10.72亿元借款，目前该公司已被其他公司收购，发行人逐步收回该笔款项，截至2020年末，该笔款项余额为8,841.03万元。浙江古纤道新材料股份有限公司与发行人不存在关联关系。

(v) 本期债券存续期内，新增非经营性往来占款或资金拆借事项

截至2020年末，发行人非经营性其他应收款余额为8,841.03万元，在本期债券存续期内，非经营性其他应收款发生时，发行人承诺将严格履行其他应收款的决策及审批程序，合理把控非经营性其他应收款项规模，并配合本期债券受托管理人按照本募集说明书披露的相应信息披露安排履行信息披露职责，包括但不限于在年度报告、半年度报告中予以披露相关信息。

(vi) 为保证本期债券募集资金用途符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于本募集说明书约定的用途。发行人已作出承诺，本期债券募集资金将严格按照本募集说明书约定用途予以使用，不被股东或出资人挪用占用，不转借地方政府融资平台，以此避免本期债券募集资金被他人挪用占用的情况。

⑤ 存货

最近三年及一期末，公司存货分别为 2,122,194.10 万元、1,843,784.74 万元、1,534,863.10 万元和 1,590,540.65 万元，分别占资产的 22.48%、19.87%、16.11% 和 16.08%。发行人存货主要由开发成本、土地储备和开发产品构成，截至 2020 年末，上述三个科目占存货的比重分别为 46.97%、28.40%和 24.51%。

发行人存货的确认计量符合有关现行法律、行政法规、《管理办法》及相关配套业务规则、指引，不存在违反国家法律、法规及相关政策的规定。

图表：截至 2020 年末发行人存货分类情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
开发成本	720,867.81	46.97
土地储备	435,955.13	28.40
开发产品	376,200.00	24.51
周转材料	98.08	0.01
库存商品	1,269.54	0.08
原材料	287.84	0.02
自制半成品及在产品	184.70	0.01
合计	1,534,863.10	100.00

注：截至2020年末，发行人土地储备中的土地使用权，手续合规、产权清晰。

图表：截至 2020 年末开发成本主要明细情况

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比
迎宾路政府购买保障房工程	248,299.21	34.44
阳曲县城城中村改造项目	83,038.09	11.52
真武路以西 SWG	51,332.24	7.12
华夏文明文化产业园区开发建设	43,536.13	6.04
凯旋街保障房项目	26,532.02	3.68
新建巷、晋东棚户区改造	23,004.53	3.19
购买土地成本	20,702.73	2.87
汾河三期景观工程	20,336.45	2.82
真武路以东 SWG	18,467.94	2.56
民政园地块棚户区改造	16,393.05	2.27
暖泉湾 06 单元 013 地块	15,638.73	2.17
桥东街地块棚户区改造	15,545.28	2.16
王家峰地块改造	12,037.49	1.67
龙城新区（北区）路网建设工程	8,907.01	1.24
合计	603,770.90	83.76

注：上表列示发行人开发成本中期末余额占开发成本比例超过1%的主要项目明细，其余项目由于数量较多且金额占比相对较小未逐一列示。

2011年，太原市政府通过划拨土地的方式将39宗土地划拨给发行人，且全部均已办理合规的土地使用证。

2011年6月，发行人与太原市财政局签署了《土地出让金全额返还协议》，约定太原市财政局将全额返还发行人的土地出让金。

2016年至今，发行人未发生土地出让收入。2018年11月，太原市财政局以并财城〔2018〕362号文件将并证地国用（2011）60005号无偿注入公司的土地资产按账面价值作为地块的收回成本，相应2.2亿元资金拨付至公司。

2019年1月，太原市政府公开出让“并政地国用（2011）60029、60057、60059、60060、60061号”地块，价值为1,630,876,100.00元；2019年3月，太原市政府公开出让“并政地国用(2011)60006、60031、60032、60034、60035、60043、60044、60045、60046、60047、60053、60054、60055、60056、60058、60067号”地块，价值为1,639,433,600.00元；2019年6月，太原市政府公开出让“并政地国用(2011)60007、60037、60065号”地块，价值为664,348,383.09元。经市政府领导审批，暂定按土地账面价值返还发行人土地出让金。2019年1月、3月、6月、12月太原市财政局分别以并财城〔2019〕26、51、131和511号文件将资金合计58.25亿元拨付至公司。

图表：截至 2020 年末土地储备中主要土地明细情况

单位：万元、平方米

序号	取得方式	权证编号	坐落	证载用途	使用面积	期末余额	是否抵押	入账方式	是否缴纳土地出让金
1	出让	并政地国用（2011）00123号	车管所 SG-1402 地块七（住宅）	商业	55,301.87	25,168.38	否	开发产品	是
2	出让	并政地国用（2014）00124号	车管所 SG-1402 地块六（科教）	商业	16,545.52	5,227.81	否	开发产品	是
3	出让	并政地国用（2014）00144号	车管所 SG-1402 地块五（住宅）	商业	6,375.56	3,835.60	否	开发产品	是
4	出让	并政地国用（2014）00145号	车管所 SG-1402 地块二（住宅）	商业	129,487.02	59,746.21	否	开发产品	是

序号	取得方式	权证编号	坐落	证载用途	使用面积	期末余额	是否抵押	入账方式	是否缴纳土地出让金
5	出让	正在办理中	车管所 SG-1402 地块一（商业）	商业	2,480.50	1,568.71	否	开发成本	是
6	出让	晋（2020）太原市不动产权第 0057456 号	明太原县城地块一（SG-1889）	商业	40,053.03	48,112.50	否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第 0021822 号			420.45		否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第 0057455 号			40,527.95		否	开发成本	是
7	出让	晋（2020）太原市不动产权第 0072040 号	明太原县城地块二（SG-1890）	商业	108,051.29	65,709.82	否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第 0072028 号			1,126.22		否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第 0072047 号			1.81		否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第 0085500 号			1,431.55		否	开发成本	是
8	出让	晋（2020）太原市不动产权第 0072026 号	明太原县城地块三（SG-1891）	商业	1.58	61,292.62	否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第 0072048 号			100,830.91		否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第 0072021 号			539.3		否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第 0072033 号			1,777.44		否	开发成本	是

序号	取得方式	权证编号	坐落	证载用途	使用面积	期末余额	是否抵押	入账方式	是否缴纳土地出让金
		晋（2020）太原市不动产权第0072031号			26.06		否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第0072024号			3.09		否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第0072038号			1.55		否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第0072036号			3.56		否	开发成本	是
9	出让	晋（2020）太原市不动产权第0085501号	明太原县城地块四（SG-1892）	商业	144,975.28	86,082.14	否	开发成本	是
10	出让	晋（2020）太原市不动产权第0072018号	明太原县城地块五（SG-1893）	商业	16.33	79,185.21	否	开发成本	是
		晋（2020）太原市不动产权第0072048号			133,321.6		否	开发成本	是
合计		-	-	-	783,299.47	435,929.00	-	-	-

截至 2020 年末，公司土地储备余额 43.60 亿元，面积合计 78.32 万平方米。

公司土地储备涉及主要土地包括“明太原县城地块”和“车管所地块”等。

上述“明太原县城地块”于 2020 年通过招拍挂取得，并取得《不动产权证书》，目前发行人按照开发进度，对明太原县城开展有序的规划开发。“车管所地块”为太原市迎泽区车管所项目所占土地，截至目前尚未进行开发，其中部分土地因搬迁争议未办理不动产权证，目前该地块争议部分已解决，正在办理土地手续。公司已就“车管所地块”中不动产权证编号为并政地国用（2011）00123 号、并政地国用（2014）00144 号和并政地国用（2014）00145 号的土地，与万科签订合作开发协议，后续拟将该部分土地转让至项目公司太原市龙科置业有限公司。

公司，并与万科合作进行房地产开发；此外并政地国用（2014）00124 号的土地为配套科教用地，计划用于建设早教中心、幼儿园，与前述“车管所地块”同步开发。公司不存在因涉及《闲置土地处置办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规中的土地闲置情形而受到相关部门处罚的情况。

图表：截至 2020 年末开发产品明细情况

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比	业务背景及合法合规性
职工新村棚户区改造	45,974.63	12.22	公司受太原市政府授权承担太原市保障房建设和棚户区改造等项目建设任务。原承接的棚改项目仍采用委托代建模式，2017 年及以后新增的棚户区改造项目则采用政府购买服务模式。棚改项目全部已签订相应的协议，主要为《棚户区改造项目委托投资管理协议》和《政府购买服务协议》，协议合法合规，真实有效
晋源东区 2 号地块	30,059.60	7.99	
晋东棚户区改造一期	28,560.00	7.59	
民政园（BDH 地块）	24,622.86	6.55	
王家峰商品房（H-21）地块	21,237.07	5.65	
晋东 3 号地	20,957.74	5.57	
王家峰商品房 H-24 地块	20,137.69	5.35	
王家峰商品房 H-25 号地块	18,001.89	4.79	
王家峰棚户区改造	17,989.73	4.78	
铜厂宿舍	15,997.72	4.25	
晋源东区 1 号地块	14,967.80	3.98	
民政园保障房 G 地块	9,715.77	2.58	
建材厂棚户区改造	9,344.58	2.48	
桥东街 10 号地块	7,729.16	2.05	
王家峰商品房（H-12）地块	7,502.22	1.99	
桥东街 5 号地块	7,359.84	1.96	
府东街东延	7,021.73	1.87	
青年东街 7 号地块	6,807.75	1.81	
民政园保障房 F 地块	5,850.14	1.56	
园艺所	5,825.30	1.55	
晋阳街片区一号地块	4,978.70	1.32	
五龙口南、北地块	4,640.90	1.23	
并州东街地块棚户区改造	4,277.44	1.14	
合计	339,560.24	90.26	

注：上表列示发行人开发产品中期末余额占比超过1%的主要项目明细，其余项目由于数量较多且金额占比相对较小未逐一列示。

⑥ 其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产金额分别为 20,852.53 万元、27,987.10 万元、29,445.15 万元和 34,081.67 万元，占总资产的比重分别为 0.22%、0.30%、0.31%和 0.34%，占比较小。其他流动资产主要由待抵扣进项税构成。

⑦ 持有至到期投资

最近三年及一期末，发行人持有至到期投资金额分别为 174,000.00 万元、144,000.00 万元、70,000.00 万元和 70,000.00 万元，占总资产的比重分别为 1.84%、1.55%、0.73%和 0.71%，占比较小。截至 2020 年末，发行人持有至到期投资较 2019 年末减少 74,000.00 万元，减幅 51.39%，主要系 44,000.00 万元重分类为一年内到期的非流动资产及浦银安盛资管中心—龙城发投专项资产管理计划到期 30,000.00 万元所致。

最近三年及一期末，发行人持有至到期投资明细如下：

图表：最近三年及一期末发行人持有至到期投资明细表

单位：万元

项目	2021 年 6 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
浦银安盛资管中心—龙城发投 专项资产管理计划	40,000.00	40,000.00	100,000.00	100,000.00
太原市民营区建投建筑工程有 限公司	30,000.00	30,000.00	44,000.00	74,000.00
合计	70,000.00	70,000.00	144,000.00	174,000.00

浦银安盛资管中心—龙城发投专项资产管理计划为上海浦银安盛资产管理有限公司根据中国法律法规合法设立，并与发行人及太原市龙城南部置业有限公司于 2015 年签订《股权投资协议》，符合法律法规及国家相关规定，不存在政府投资基金。2015 年 8 月，浦发银行投资南部置业 30.00 亿元，持有南部置业 39%的股权，期限为 7 年，公司每年按照投资款的 8.5%支付股权维持费，并约定在浦发银行向南部置业实际缴付增资款每笔到账日起满 60 个月之日、满 72 个月之日、满 84 个月之日，分别向浦发银行支付一期金额等于浦发银行实际缴付增资款的 30%、30%、40%的股权回购价款。

⑧ 长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资金额分别为64,383.29万元、61,752.52万元、61,485.34万元和63,919.35万元，占总资产的比重分别为0.68%、0.67%、0.65%和0.65%。发行人长期股权投资为子公司南部置业对太原红星伟业房地产开发经营有限公司的投资及子公司太原市龙城文化旅游发展有限公司对山西龙华博跃文化科技有限公司的投资，截至2020年末，发行人长期股权投资明细如下：

图表：截至 2020 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	期末余额
太原红星伟业房地产开发经营有限公司	61,035.34
山西龙华博跃文化科技有限公司	450.00
合计	61,485.34

⑨ 投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房产净额分别为 86,158.64 万元、75,019.76 万元、101,189.12 万元和 101,085.61 万元，分别占当期资产的 0.91%、0.81%、1.06%和 1.02%。截至 2020 年末，发行人的投资性房地产净额较 2019 年末增加 26,169.36 万元，增幅 34.88%，主要系 2020 年度发行人将长风商务区 2-5#车库用于出租，转入投资性房地产所致。

发行人的投资性房地产主要为出租用的长风商务区绿岛平台和长风商务区 2-5#车库。

图表：截至 2020 年末发行人投资性房地产明细表

单位：万元、平方米

所有权证编号	项目	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
并字第 D201108626	长风商务区绿岛平台	长风商务区	商业	40,992.05	75,019.76	评估法	是	是
	长风商务区 2-5#车库	长风商务区	商业	-	26,169.36	评估法	是	是
合计	-	-	-	-	101,189.12	-	-	-

⑩ 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为 679,411.56 万元、685,082.95 万元、658,132.34 万元和 667,965.52 万元，分别占当期资产的 7.20%、7.38%、6.91%和 6.75%。报告期内，发行人固定资产较为稳定。截至 2020 年末，发行人固定资产中包含固定资产清理 0.56 万元，除去固定资产清理外的固定资产账面价值为 658,131.78 万元。

图表：截至 2020 年末发行人固定资产构成表

单位：万元、%

项目	金额	占比
房屋及建筑物	643,436.81	97.77
机器设备	10,780.49	1.64
运输设备	129.41	0.02
电子设备	3,219.63	0.49
办公设备	393.65	0.06
其他设备	171.79	0.03
合计	658,131.78	100.00

⑪ 在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为60,008.99万元、222,579.82万元、410,469.00万元和428,362.26万元，分别占当期资产的0.64%、2.40%、4.31%和4.33%。截至2020年末，发行人在建工程余额2020年末较2019年末增加187,889.18万元，增加84.41%，主要是新增青龙古镇项目以及明太原县城项目、太原华夏历史文明传承园等项目投入增加所致。

截至2020年末，发行人在建工程明细如下：

图表：截至 2020 年末发行人在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	期末余额
1	太原古县城	197,049.18
2	太原华夏历史文明传承园	95,067.61
3	网线铺设改造工程	110.84
4	智慧停车场（楼）	6,622.68

序号	项目名称	期末余额
5	太山服务中心	43,851.52
6	府城片区历史文化街区	9,843.46
7	青龙污水厂	8,620.49
8	青龙古镇	49,303.23
合计		410,469.00

（二）负债结构分析

发行人最近三年及一期末负债结构情况如下：

图表：发行人最近三年及一期末负债构成情况

单位：万元、%

科目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
短期借款	362,642.62	5.61	330,000.00	5.39	41,900.00	0.71	159,000.00	2.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	8,408.27	0.14				
衍生金融负债	10,684.12	0.17	-	-	-	-	-	-
应付票据	43,243.78	0.67	43,059.98	0.70	-	-	-	-
应付账款	498,219.14	7.70	495,180.91	8.09	584,254.63	9.88	570,767.09	9.20
预收款项	9,266.16	0.14	558,901.72	9.13	821,174.98	13.88	1,025,256.61	16.52
合同负债	537,913.52	8.31	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	188.38	0.00	337.26	0.01	212.76	0.00	106.54	0.00
应交税费	2,213.17	0.03	8,444.93	0.14	4,903.24	0.08	5,941.31	0.10
其他应付款	126,039.06	1.95	121,272.75	1.98	110,026.26	1.86	93,554.53	1.51
一年内到期的非流动负债	1,331,470.56	20.58	808,676.87	13.22	852,177.04	14.41	1,086,051.77	17.50
流动负债合计	2,921,880.50	45.16	2,374,282.67	38.80	2,414,648.92	40.82	2,940,677.85	47.40
长期借款	1,906,482.94	29.47	2,084,642.02	34.07	1,964,557.45	33.21	2,446,828.56	39.44
应付债券	1,566,803.00	24.22	1,585,747.00	25.91	1,453,340.00	24.57	731,840.00	11.80
长期应付款	14,607.05	0.23	14,607.05	0.24	22,239.15	0.38	25,249.93	0.41
递延收益	60,000.00	0.93	60,000.00	0.98	60,000.00	1.01	60,000.00	0.97

科目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
非流动负债合计	3,547,893.00	54.84	3,744,996.08	61.20	3,500,136.60	59.18	3,263,918.49	52.60
负债合计	6,469,773.50	100.00	6,119,278.75	100.00	5,914,785.51	100.00	6,204,596.34	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 6,204,596.34 万元、5,914,785.51 万元、6,119,278.75 万元和 6,469,773.50 万元，呈现逐年增长的趋势。截至 2021 年 6 月末，发行人流动负债 2,921,880.50 万元，非流动负债为 3,547,893.00 万元，分别占负债总额的 45.16%和 54.84%，非流动负债占比较高。发行人流动负债主要为短期借款、应付账款、预收款项和一年内到期的非流动负债，非流动负债主要为长期借款和和应付债券。

① 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 159,000.00 万元、41,900.00 万元、330,000.00 万元和 362,642.62 万元，占负债总额的比重分别为 2.56%、0.71%、5.39%和 5.61%。该科目的增减变动主要是由于发行人根据日常营运资金的需要新增短期借款以及借款到期偿还所致。2020 年末短期借款总额较 2019 年末有大幅增长 687.59%，主要原因是发行人 2020 年发行两期超短期融资券共计 30 亿元。目前该两笔债券已于 2021 年 1 月 11 日及 2021 年 3 月 21 日到期兑付。

图表：截至 2020 年末发行人短期借款明细

单位：万元

单位名称	期末余额	贷款期限
中国光大银行太原分行	150,000.00	2020.6.23-2021.3.21
中国光大银行太原分行	150,000.00	2020.10.12-2021.1.11
国家开发银行山西省分行	30,000.00	2020.2.17-2021.2.16
合计	330,000.00	-

② 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 570,767.09 万元、584,254.63 万元、495,180.91 万元和 498,219.14 万元，占负债总额的比重分别为 9.20%、9.88%、8.09%和 7.70%。截至 2020 年末，发行人的应付账款金额较 2019 年末减少

89,073.72 万元，减幅为 15.25%，主要系部分项目竣工结算，发行人支付相应款项所致。发行人涉及该科目的业务合法合规，符合相关国家政策和法律法规。

图表：截至 2020 年末发行人应付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	期末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	52,201.93	10.54
1-2 年（含 2 年）	59,998.81	12.12
2-3 年（含 3 年）	39,413.01	7.96
3 年以上	343,567.15	69.38
合计	495,180.91	100.00

图表：截至 2020 年末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	未偿还原因
太原市政建设开发处	58,534.69	11.82	未结算
太原市建管中心	58,532.92	11.82	未结算
太原市政公用设施建设中心	56,639.60	11.44	未结算
太原市基础设施工程处	25,901.01	5.23	未结算
太原市政公用设施管理处	18,595.12	3.76	未结算
长风商务中心	10,442.91	2.11	未结算
前期办	9,704.62	1.96	未结算
滨河公园（市园林局）	7,147.65	1.44	未结算
太原市拆迁中心	6,555.89	1.32	未结算
园林建设开发中心（市园林局）	6,000.36	1.21	未结算
合计	258,054.76	52.11	-

③ 预收款项和合同负债

最近三年及一期末，发行人预收款项和合同负债合计数分别为 1,025,256.61 万元、821,174.98 万元、558,901.72 万元和 547,179.68 万元，占负债总额的比重分别为、16.52%、13.88%、9.13%和 8.46%。截至 2020 年末，发行人预收款项金额较 2019 年末减少 262,273.26 万元，降幅 31.94%。2021 年 6 月末，发行人预收款项金额较 2020 年末减少 549,635.56 万元，降幅 98.34%，主要系公司根据最新会计准则将原预收款项科目进行重分类所致。发行人预收款项和合同负债主要系

太原市财政局预拨工程建设款，待项目完工后转为项目回购款。报告期内预收款项和合同负债的变动，主要系项目完工后预收款项转为项目回购款及太原市财政局预拨工程建设款变动所致。发行人涉及该科目的业务合法合规，符合相关国家政策和法律法规。

图表：截至 2020 年末发行人主要预收款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	期末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	69,159.75	12.37
1-2 年（含 2 年）	489,741.97	87.63
合计	558,901.72	100.00

图表：截至 2020 年末发行人主要预收款项明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	性质
太原市财政局	525,223.41	93.97	工程款
太原市海信资产管理有限公司	23,000.00	4.12	工程款
合计	548,223.41	98.09	-

④ 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 93,554.53 万元、110,026.26 万元、121,272.75 万元和 126,039.06 万元，占负债总额的比重分别为 1.51%、1.86%、1.98%和 1.95%。截至 2020 年末，发行人其他应付款明细情况如下表所示：

图表：截至 2020 年末发行人其他应付款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
应付利息	45,017.61	37.12
应付股利	-	-
其他应付款项	76,255.14	62.88
合计	76,255.14	62.88

图表：截至 2020 年末按款项性质列示其他应付款项明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
保证金押金	4,406.93	5.78
往来款	68,868.47	90.31
代收代付款	2,135.56	2.80
其他	832.68	1.09
工会经费	11.49	0.02
合计	76,255.14	100.00

⑤ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,086,051.77 万元、852,177.04 万元、808,676.87 万元和 1,331,470.56 万元，占负债总额的比重分别为 17.50%、14.41%、13.22%和 20.58%。2021 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 522,793.69 万元，增幅为 64.65%，主要原因是公司一年内到期的长期限负债规模降低。一年内到期的非流动负债是期限一年以上的融资按照到期日是否落在报表日起一年内重分类形成的，主要包括一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。该科目的增减变动主要是由于按约定将于报表日起一年内偿还的融资重分类进该科目以及一年内到期的融资到期偿还所致。发行人涉及该科目的业务合法合规，符合相关国家政策和法律法规。

⑥ 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 2,446,828.56 万元、1,964,557.45 万元、2,084,642.02 万元和 1,906,482.94 万元，占负债总额的比重分别为 39.44%、33.21%、34.07%和 29.47%。发行人长期借款较多、占比较大，主要是因为发行人承接了太原市较多的基础设施项目，为保障项目顺利推进，发行人向金融机构申请办理了较多长期借款。

截至 2020 年末，发行人长期借款主要为信用借款，明细情况如下：

图表：截至 2020 年末发行人长期借款情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	1,703,912.00	81.74
保证借款	93,000.00	4.46
抵押借款	-	-
质押借款	287,730.02	13.80
合计	2,084,642.02	100.00

⑦ 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 731,840.00 万元、1,453,340.00 万元、1,585,747.00 万元和 1,566,803.00 万元，分别占当期负债的 11.80%、24.57%、25.91%和 24.22%。发行人涉及该科目的业务合法合规，符合相关国家政策和法律法规。

图表：2020年末发行人应付债券情况

单位：万元

债券名称	2020 年末
兴业二期中期票据	-
兴业三期中期票据	-
浦发-非公开定向债务融资工具（3 期）	200,000.00
政府债券-五年期	-
政府债券-十年期	-
华夏-北金所债融计划 1 期	50,000.00
华夏-北金所债融计划 2 期	50,000.00
光大-非公开定向债务融资工具 1 期	200,000.00
光大-非公开定向债务融资工具 2 期	200,000.00
光大-非公开定向债务融资工具 3 期	180,000.00
光大-非公开定向债务融资工具 4 期	100,000.00
兴业银行 MTN001	150,000.00
兴业银行 MTN002	60,000.00
民生银行定向债务融资工具	200,000.00
美元债	195,747.00
21 龙城发展 PPN001	-
21 龙城发展 PPN002	-
合计	1,585,747.00

注：政府债券为2014年市财政局第一次发行政府债券，还款时不需要发行人进行偿还。

3,340万元是市政府发行政府债券置换的发行人2011年度的工商银行经营性物业贷款，由于该笔债券属太原市第一次发行，由财政局直接偿还了债权人工商银行，未通过发行人偿还，发行人仅从长期借款调整到应付债券，根据会计事务所建议，发行人于2020年向市财政局申请，通过减少应收账款的方式核减该笔债券金额。

⑧ 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款金额分别为 25,249.93 万元、22,239.15 万元、14,607.05 万元和 14,607.05 万元，占负债总额的比重分别为 0.41%、0.38%、0.24%和 0.23%，占比较小，发行人的长期应付款为太原市财政局拨付的用于尚未出具审核报告项目的款项。2020 年长期应付款较 2019 年下降 34.32%，主要系发行人支付相关项目款项所致。

（三）所有者权益结构分析

图表：发行人最近三年及一期末合并报表所有者权益分析表

单位：万元、%

科目/年份	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	1,716,300.00	50.15	1,716,300.00	50.34	1,527,300.00	45.39	620,000.00	19.16
其他权益工具	50,000.00	1.46	50,000.00	1.47	-	-	-	-
资本公积	990,718.97	28.95	990,718.97	29.06	1,109,971.21	32.99	1,900,562.77	58.72
盈余公积	34,938.31	1.02	35,049.65	1.03	33,446.43	0.99	32,918.92	1.02
未分配利润	318,339.04	9.30	309,423.39	9.08	298,533.12	8.87	285,943.93	8.84
归属于母公司所有者权益合计	3,110,296.32	90.89	3,101,492.01	90.97	2,969,250.77	88.24	2,839,425.63	87.73
少数股东权益	311,807.06	9.11	307,782.46	9.03	395,795.97	11.76	396,985.37	12.27
所有者权益合计	3,422,103.38	100.00	3,409,274.47	100.00	3,365,046.74	100.00	3,236,411.00	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 3,236,411.00 万元、3,365,046.74 万元、3,409,274.47 万元和 3,422,103.38 万元，整体上发行人所有者权益各科目占比都较稳定。

① 实收资本

最近三年及一期末，发行人的实收资本金额分别为 620,000.00 万元、1,527,300.00 万元、1,716,300.00 万元和 1,716,300.00 万元，占所有者权益的比重

分别为 19.16%、45.39%、50.34%和 50.15%。截至 2019 年末，发行人实收资本较 2018 年末增加 146.34%，主要系 2019 年 11 月 26 日，根据《中华人民共和国公司法》及公司章程的有关规定，公司唯一股东太原市财政局同意公司将资本公积 907,300.00 万元转增为注册资本所致。

截至 2021 年 6 月末，发行人实收资本，包括历年增资，全部为货币资金。

② 资本公积

图表：最近三年及一期末发行人资本公积情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资本溢价	990,718.97	990,718.97	1,109,971.21	1,900,562.77
其他资本公积	-	-	-	-
合计	990,718.97	990,718.97	1,109,971.21	1,900,562.77

图表：截至 2021 年 6 月末发行人资本公积构成情况

单位：亿元、%

项目	入账价值	占比
直管公房	77.25	77.98
明太原县城资产	16.47	16.62
府城历史文化街区修复保护项目	0.96	0.97
太山龙泉寺风景及 天龙山风景区综合治理工程	4.39	4.43
合计	99.07	100.00

直管公房具体情况为：

2011年6月，根据太原市人民政府“关于办理划拨土地发证登记手续的通知”（并政函〔2011〕37号）、“关于市直管公房资产划转太原市龙城发展投资集团有限公司有关事项的通知”（并政函〔2011〕38号）、“关于办理变更划拨土地证登记手续的通知”（2011年9月17日下发）等文件精神，将部分土地资产和直管公房资产划转注入公司。

以上资产经山西华诚地产评估有限公司、山西聚信地产评估咨询有限公司、山西涌鑫房地产估价咨询有限公司评估，政府注入的房产评估价值为77.25亿元，其中长风商务区房产价值为14.49亿元，长风商务区1号馆价值为12.88亿元，长风

商务区2号馆价值为15.46亿元，住宅244栋价值为25.95亿元，非住宅68栋价值为8.47亿元。公司以评估价值作为账面价值直接入账。土地评估价值为137.28亿元，根据周边土地价值，其中龙城新区范围内土地790.79亩土地评估价值为42.52亿元，按评估值的35%入账；其余4,362亩土地评估价值为94.76亿元以评估价值入账，入账账面价值109.63亿元，且公司均取得了土地使用权证。上述资产的注入流程均合法合规，土地资产和房产账面价值共计186.89亿元。

2018年11月，太原市财政局以并财城【2018】362号文件将并证地国用（2011）60005号无偿注入公司的土地资产按账面价值作为地块的收回成本，相应2.2亿元资金拨付至公司。公司减少资本公积—市政府无偿注入土地，增加资本公积—市政府置换资产。

2019年1月太原市政府公开出让“并政地国用（2011）60029、60057、60059、60060、60061号”地块，入账价值为1,630,876,100.00元；2019年3月太原市政府公开出让“并政地国用（2011）60006、60031、60032、60034、60035、60043、60044、60045、60046、60047、60053、60054、60055、60056、60058、60067号”地块，入账价值为1,639,433,600.00元；2019年6月太原市政府公开出让“并政地国用（2011）60007、60037、60065号”地块，入账价值为664,348,383.09元。经市政府领导审批，暂定按土地账面价值返还发行人土地出让金。2019年1月、3月、6月、12月太原市财政局分别以并财城【2019】26、51、131号和511号文件将资金合计58.25亿元拨付至公司。同时公司减少资本公积—市政府无偿注入土地，增加资本公积—市政府置换资产。

图表：截至2021年6月末发行人直管公房明细

单位：亿元

资产种类		金额
公产房	住宅	25.95
	非住宅	8.47
长风商务区房产		42.83
合计		77.25

注：上述发行人直管公房中公产房主要用途为住宅和商业用房，非公益性，发行人享有所有权和抵押权；长风商务区房产包括长风商务大平台、长风商务区 1#馆和 2#馆，其中长风商务大平台主要用途为停车场和商场，发行人享有所有权和租金收益权；长风商务区 1#馆和 2#馆为政府租用，发行人享有所有权，预计未来可产生收益。

③ 盈余公积

最近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 32,918.92 万元、33,446.43 万元、35,049.65 万元和 34,938.31 万元，占所有者权益的比例为 1.02%、0.99%、1.03% 和 1.02%，金额及占比较为稳定，主要为公司提取的法定盈余公积金。

④ 未分配利润

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 285,943.93 万元、298,533.12 万元、309,423.39 万元和 318,339.04 万元，占所有者权益的比例为 8.84%、8.87%、9.08% 和 9.30%。近年来未分配利润逐年增长，主要是随着发行人经营规模的扩大，自身经营利润逐步累积所致。

⑤ 少数股东权益

最近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 396,985.37 万元、395,795.97 万元、307,782.46 万元和 311,807.06 万元，占所有者权益的比例为 12.27%、11.76%、9.03% 和 9.11%。发行人少数股东权益主要为子公司南部置业收到的投资款。2015 年 8 月，浦发银行投资南部置业 30.00 亿元，持有南部置业 39% 的股权，期限为 7 年，公司每年按照投资款的 8.5% 支付股权维持费，并约定在浦发银行向南部置业实际缴付增资款每笔到账日起满 60 个月之日、满 72 个月之日、满 84 个月之日，分别向浦发银行支付一期金额等于浦发银行实际缴付增资款的 30%、30%、40% 的股权回购价款。

总体来看，得益于股东支持现阶段公司资本水平较为充足。未来随着业务规模不断扩大，公司仍需建立长效的资本补充机制，同时对公司盈利能力提出了更高的要求。

（四）盈利能力分析

发行人最近三年及一期主要盈利能力数据和指标如下：

图表：发行人最近三年及一期盈利能力数据

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	300,327.31	729,953.63	703,202.60	808,885.23
减：营业成本	285,255.38	708,125.12	674,024.40	748,842.89

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
税金及附加	1,375.26	2,846.45	1,551.91	1,452.75
销售费用	448.67	421.03	148.95	308.65
管理费用	5,743.14	8,195.38	6,549.08	4,589.50
研发费用	79.56	491.18	323.22	53.22
财务费用	-4,441.61	-10,967.14	3,060.09	40,535.01
资产减值损失	0.00	10.73	-	-
加：其他收益	11.77	78.58	899.88	-
投资收益（损失以“-”号填列）	4,221.50	11,154.87	5,857.32	10,950.35
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-2,275.85	-6,039.27	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	1.88
二、营业利润	13,824.33	26,025.06	24,302.14	24,055.43
加：营业外收入	7.54	446.23	32.95	75.35
减：营业外支出	1,014.18	2,627.09	1,932.20	2,335.31
三、利润总额	12,817.69	23,844.20	22,402.90	21,795.47
四、净利润	9,381.30	14,636.46	16,541.77	16,236.26
1.少数股东损益	-183.62	899.61	736.56	265.73
2.归属于母公司股东的净利润	9,564.92	13,736.86	15,805.21	15,970.53

图表：发行人最近三年及一期主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
毛利率	5.02	2.99	4.15	7.42
净利率	3.12	2.01	2.35	2.01
总资产报酬率	0.89	0.35	0.31	0.78
扣除非经常性损益后净利润	10,136.28	16,272.11	17,966.20	17,931.23

注：相关计算公式见前文。

报告期内，发行人营业收入分别为 808,885.23 万元、703,202.60 万元、729,953.63 万元和 300,327.31 万元，发行人的营业收入主要来自委托代建、房屋出租等收入。

报告期内，发行人营业成本分别为 748,842.89 万元、674,024.40 万元、708,125.12 万元和 285,255.38 万元，营业成本较为稳定。

报告期内，发行人税金及附加费用分别为 1,452.75 万元、1,551.91 万元、2,846.45 万元和 1,375.26 万元；2020 年该项费用较 2019 年大幅增加 83.42%，主要原因是 2020 年增值税、企业所得税等费用增加。2021 年 1-6 月，发行人税金及附加费用较 2020 年 1-6 月增加 664.33 万元，增长 93.44%。

报告期内，发行人营业利润分别为 24,055.43 万元、24,302.14 万元、26,025.06 万元和 13,824.33 万元，净利润分别为 16,236.26 万元、16,541.77 万元、14,636.46 万元和 9,381.30 万元。发行人的利润整体较为稳定。

报告期内，发行人销售费用分别为 308.65 万元、148.95 万元、421.03 万元和 448.67 万元。2020 年销售费用较 2019 年大幅增加 182.67%，主要原因是职工工资奖金津贴补贴、运费、业务宣传费较 2019 年大幅增加。2021 年 1-6 月，发行人销售费用较 2020 年 1-6 月增加 347.14 万元，大幅增长 341.91%，主要原因是明太原县城项目进入运营期，相关宣传费用增加。

报告期内，发行人研发费用分别为 53.22 万元、323.22 万元、491.18 万元及 79.56 万元。2020 年研发费用较 2019 年大幅上涨 51.96%，主要原因是发行人高新技术子公司太原市富思特新材料科技有限公司研发费用增加。

报告期内，发行人财务费用分别为 40,535.01 万元、3,060.09 万元、-10,967.14 万元和 -4,441.61 万元。2020 年财务费用变动较大的原因是 2020 年利息收入和汇兑收益大幅增加，导致 2020 年财务费用为负。2021 年 1-6 月，发行人财务费用较 2020 年 1-6 月减少 299.87%，原因是利息收入减少。

报告期内，发行人其他收益分别为 0.00 万元、899.88 万元、78.58 万元及 11.77 万元。其他收益由发行人收到与企业日常活动相关的政府补助组成。2020 年其他收益较 2019 年大幅下降 91.27% 主要原因是 2020 年收到的企业日常活动相关的政府补助减少。

报告期内，发行人投资收益分别为 10,950.35 万元、5,857.32 万元、11,154.87 万元和 4,221.50 万元。2020 年投资收益较 2019 年大幅上升 90.44%，主要系理财

产品金融资产公允价值变动收益计入当期损益、持有到期投资收益增加及权益法核算的长期股权损失减少所致。

报告期内，发行人公允价值变动损益分别为 0 万元、0 万元、-6,039.27 万元和-2,275.85 万元。2020 年公允价值变动损益变动较大主要系锁汇工具金融负债当期公允价值变动损失计入当期损益所致。

报告期内，发行人营业外收入分别为 75.35 万元、32.95 万元、446.23 万元和 7.54 万元。2020 年营业外收入较 2019 年大幅增长 1,254.26%，主要原因是 2020 年收到与企业日常活动无关的政府补助 410.76 万元，计入营业外收入。

报告期内，发行人营业外支出分别为 2,335.31 万元、1932.20 万元、2627.09 万元和 1,014.18 万元。2020 年营业外支出较 2019 年大幅增长 35.96%，主要系 2020 年支付承接商品房项目承接前工程款计入营业外支出所致。

报告期内，发行人毛利率分别为 7.42%、4.15%、2.99%和 5.02%；发行人净利率分别为 2.01%、2.35%、2.01%和 3.12%；2021 年上半年毛利率和净利率较 2020 年综合毛利率和净利率大幅上升主要是由于委托代建业务的毛利率大幅上升，2016 年营改增后，新增的基础设施建设业务费率由 3%提升到 8%，棚户区改造及保障房建设业务费率由 3%上升至 8%，随着老工程逐渐完工，新工程确认收入时，毛利率接近 8%。2018-2020 年及 2021 年 6 月末，发行人的总资产报酬率分别为 0.78%、0.31%、0.35%和 0.89%。

（五）现金流量分析

发行人最近三年及一期现金流量表主要数据如下：

图表：发行人最近三年及一期现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	221,575.46	559,692.76	1,218,872.67	1,231,788.83
经营活动现金流出小计	269,418.12	471,259.37	867,443.71	1,261,690.91
经营活动产生的现金流量净额	-47,842.66	88,433.39	351,428.96	-29,902.08
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	251,388.31	1,691,428.74	43,774.36	40,450.47

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流出小计	344,007.16	2,198,168.98	55,924.99	186,095.80
投资活动产生的现金流量净额	-92,618.85	-506,740.24	-12,150.63	-145,645.33
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,404,094.87	1,768,871.42	1,678,037.83	1,166,940.33
筹资活动现金流出小计	1,135,434.91	1,440,549.93	2,016,382.29	1,307,416.57
筹资活动产生的现金流量净额	268,659.96	328,321.49	-338,344.46	-140,476.25
四、汇率变动对现金的影响	-0.03	-2.82	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	128,198.45	-89,988.18	933.87	-316,023.66
加：期初现金及现金等价物余额	812,339.99	902,328.17	901,394.30	1,217,417.96
六、期末现金及现金等价物余额	940,538.41	812,339.99	902,328.17	901,394.30

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 1,231,788.83 万元、1,218,872.67 万元、559,692.76 万元和 221,575.46 万元；经营活动现金流出分别为 1,261,690.91 万元、867,443.71 万元、471,259.37 万元和 269,418.12 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-29,902.08 万元、351,428.96 万元、88,433.39 万元和-47,842.66 万元。

2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度下降 74.84%，主要系 2020 年经营活动产生的现金流入较 2019 年下降 54.08%所致。经营活动产生的现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金组成。2020 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 359,441.19 万元，较 2019 年度下降 569,893.82 万元，下降 61.32%。发行人销售商品、提供劳务收到的现金主要为发行人承建保障房项目等产生的应收太原市财政局等款项回款，根据发行人签署的委托代建协议约定，发行人的委托代建项目一般于每年的十二月中旬根据市建审中心、财审中心的审定结果进行项目结算。2019 年太原市财政局向发行人拨款用于土地置换的资金较多，2020 年根据协议约定正常回款，因此 2020 年度项目回款较 2019 年度有所下降。2020 年经营活动产生的现金流出较 2019 年下降 45.67%，主要原因是 2019 年购入古县城土地，现金支出较大，计入经营活动现金流出。2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-47,842.66 万元，主要系太原市财政局拨入资金一般集中在年末，与公司资金支付存在时间差所致。经营

活动产生的现金流量净额报告期内变动较大符合发行人所在城市基础设施及保障房建设行业的特征。发行人除经营活动产生的现金流之外，可通过多元且稳定的偿债资金来源（详见“第十节 投资者保护机制”之“二、偿债资金来源”部分）对本次发行进行合理的资金安排，因此预计该波动不会对自身的偿债能力造成重大不利影响。

报告期内，发行人投资活动现金流入分别为 40,450.47 万元、43,774.36 万元、1,691,428.74 万元和 251,388.31 万元；投资活动现金流出分别为 186,095.80 万元、55,924.99 万元、2,198,168.98 万元和 344,007.16 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-145,645.33 万元、-12,150.63 万元、-506,740.24 万元和-92,618.85 万元。2020 年较 2019 年投资活动现金流入及流出均大幅增加主要原因是投资理财产品的现金流入流出变动较大。投资支付的现金近三年流出的主要去向：太原市民营区建投建筑工程有限公司 8 亿元和太原市红星伟业房地产开发经营有限公司 6.56 亿元。其中对太原市民营区建投建筑工程有限公司的投资在持有至到期投资科目体现，不在股权投资科目体现。对红星伟业房地产开发经营有限公司的投资为股权投资，在长期股权投资科目体现，将通过分红的方式实现收益，短期内无资金回收计划。相关投资属于发行人业务范围内的正常投资活动，对发行人自身偿债能力未构成重大不利影响。2021 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流入较同期下降 73.04%，发行人投资活动产生的现金流出较同期下降 67.90%，投资活动产生的现金流量净额较同期上升 33.45%，系发行人 2021 年 1-6 月投资活动规模较 2020 年同期下降所致。

报告期内，发行人筹资活动现金流入分别为 1,166,940.33 万元、1,678,037.83 万元、1,768,871.42 万元和 1,404,094.87 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为-140,476.25 万元、-338,344.46 万元、328,321.49 万元和 268,659.96 万元。2020 年筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年大幅上升 197.04%，主要原因是 2019 年债务集中到期偿还债务支付的现金较多导致筹资活动产生的现金流量净额为负，2020 年度发行人偿还债务支付的现金较 2019 年下降，导致筹资活动产生的现金流量净额由负转正，报告期内筹资活动现金流量净额的波动对发行人自

身偿债能力未构成重大不利影响。2021 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流入较 2020 年同期增长 93,721.51 万元，增幅为 7.15%。

综上，发行人投资回收情况正常且盈利较稳定，公司经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流净额和筹资活动产生的现金流净额处于一定的波动状态。

（六）偿债能力分析

发行人最近三年及一期的偿债能力指标如下：

图表：发行人最近三年及一期的偿债能力指标

单位：%、倍

财务指标	2021 年 6 月末 /1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率	65.40	64.22	63.74	65.72
流动比率	2.90	3.43	3.32	2.84
速动比率	2.35	2.78	2.56	2.11
EBITDA 全部债务比	-	0.01	0.01	0.02
利息保障倍数	-	0.14	0.13	0.28
现金利息保障倍数	-	13.05	53.51	0.76
EBITDA 利息保障倍数	-	0.17	0.16	0.29
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

（1）发行人长期偿债能力

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 65.72%、63.74%、64.22%和 65.40%，发行人的资产负债率较为稳定。2018-2020 年发行人 EBTIDA 利息保障倍数分别为 0.29、0.16 倍和 0.17 倍，EBITDA 全部债务比分别为 0.02、0.01 和 0.01，利息保障倍数分别为 0.28、0.13 和 0.14，2020 年 EBITDA 利息保障倍数及利息保障倍数略有上升的原因是利润总额上升。2018 年-2020 年现金利息保障倍数分别为 0.76、53.51 和 13.05，2020 年下降的原因是经营活动产生的现金流量

净额下降。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。

总体上看，发行人的长期偿债能力指标呈波动趋势，随着发行人业务发展和规模的扩大，整体盈利能力将不断提升，长期偿付能力也将日趋稳定。

（2）发行人短期偿债能力

发行人短期偿债能力较好，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.84、3.32、3.43 和 2.90；速动比率分别为 2.11、2.56、2.78 和 2.35，流动比率及速动比率总体呈现波动增长趋势，财务结构健康合理，资产整体变现能力较强，表明企业短期内面临的偿债压力较小，流动性较为充裕，能够较好的应对短期债务风险。

（七）资产周转能力分析

发行人最近三年及一期的主要营运能力指标如下：

图表：发行人最近三年及一期的主要资产周转能力指标

单位：次

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度/末	2018 年度/末
存货周转率	0.18	0.42	0.34	0.38
应收账款周转率	0.06	0.16	0.16	0.20
总资产周转率	0.03	0.08	0.08	0.09

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.38、0.34、0.42 和 0.18，应收账款周转率分别为 0.20、0.16、0.16 和 0.06，总资产周转率分别为 0.09、0.08、0.08 和 0.03，因发行人所处的基础设施建设行业特点影响，发行人整体周转率不高。

（八）盈利能力的可持续性

1、未来业务目标

“十四五”期间是太原市经济快速发展的重要时期，发行人将进一步创新经营理念，抓好资源整合，优化产业结构，拓展经营空间，不断做大做强，实现由“融资-投资-资产经营管理”向“资本运作-投资收益-滚动发展-服务现代化城市建设”转变，建设成为城市运营发展商。

（1）促进政府国有资源整合，重新定位公司职能

发行人将不断强化国有资产运营管理，加大资本运作，优化资产结构，提高净资产收益率。发行人未来五年将促进太原市政府的国有资源整合，重新定位公司的职能，科学界定国有资本所有权和经营权的边界，通过开展投资融资、产业培育、资本整合，推动产业聚集和转型升级，优化全市国有资本布局结构，通过股权运作、价值管理、有序进退，促进全市国有资本合理流动，实现保值增值。

（2）打造新的利润增长点，实现业务转型新突破

发行人将重点建设好汾东商务区、大村保障性住房（公共租赁住房）、大村保障性住房（棚户区安置用房）等重大工程，进一步完善城市基础设施建设，提高太原市城市建设水平。

此外，随着太原资源型城市转型的自我诉求以及丰富历史文化积淀的交融，文旅产业成为城市转型的重要方向，发行人将依托多年棚改业务的积淀提前布局文旅相关项目，太原城镇化率已超过 80%，伴随着“太原经济圈”的持续打造，随之而来的养老服务业务也应时而生，适时将文旅产业延伸至康养领域也是公司未来业务重点之一。

“唐风晋韵-锦绣太原”城市品牌的建设过程中，会持续积淀城市资产资源，发行人将积极争取各方支持，集聚城市资源至名下，依托业务布局契机，借助现代信息技术，构建城市运营产业链。

（3）创新融资模式

发行人将主动适应市场，不断创新投融资模式，积极盘活存量资产，提高再融资能力，促进城市资源的有序开发，改变过去单纯依赖银行贷款的单一融资渠道，转而探索直接融资渠道，丰富公司的融资模式。未来五年，发行人将全力拓展融资视野，创新融资方式，做大资产规模和资金流，夯实抵御风险的能力。通过融资，发行人将资金投入于各类经营性项目当中，实现经营收益。对投资回报率高、化解风险措施可靠且有市场前景的产业可采取独资、合资、股份等方式投资经营，拓展投资经营项目，实现快速发展；以基础设施建设为新的增长点和重要的战略支撑点，成为太原市开发建设主体；利用国家经济发展比重向中西部倾斜的发展战略，依托政策扶持，加快市场化、战略性的资产重组步伐，进一步优化产业结构，提高核心竞争力，成为自主经营、独立运营的市场主体。

2、业务独立性及盈利能力的可持续性

发行人作为太原市主要基础设施投融资及建设主体，是支持太原市城市建设和经济发展的重要载体，在太原市经济和社会发展中具有举足轻重的地位和作用。除发行人外，太原市规模较大的城市基础设施建设企业包括：太原市高速铁路投资有限公司，主要承担太原市南站及相关环线铁路的建设；太原市国有投资控股有限公司主要承担晋阳湖片区的改造，业务范围较固定；太原市海信资产管理有限公司近年主要从事城市道路基础设施建设相关工作。上述三家企业与发行人业务竞争较小。

发行人成立于 2008 年 10 月，目前已建立健全了法人治理结构，根据其业务发展需求制定了适应现阶段发展的内部控制制度和体系。发行人是太原市重要的建设主体，承担了太原市基础设施建设、城中村改造、保障性住房工程、城市交通工程等，报告期内，发行人营业收入分别为 808,885.23 万元、703,202.60 万元、729,953.63 万元和 300,327.31 万元，净利润分别为 16,236.26 万元、16,541.77 万元、14,636.46 万元和 9,381.30 万元，发行人报告期内营业收入和净利润较稳定，盈利能力具有可持续性。

六、公司有息负债情况

（一）公司有息债务情况

截至 2021 年 6 月末，发行人有息负债总计 5,167,399.13 万元，包括短期借款、长期借款和一年内到期的长期借款以及应付债券，其中短期有息债务占比为 32.78%，长期有息债务占比为 67.22%，发行人明股实债规模为 21.76 亿元，暂未纳入有息负债总计。

截至 2021 年 6 月末，发行人的有息债务不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的情况。

最近三年及一期末，发行人有息债务情况如下表所示：

图表：最近三年及一期末发行人有息债务情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	362,642.62	7.02	330,000.00	6.86	41,900.00	0.97	159,000.00	3.59
一年以内到期的非流动负债	1,331,470.56	25.77	808,676.87	16.82	852,177.04	19.76	1,086,051.77	24.55
短期有息债务合计	1,694,113.18	32.78	1,138,676.87	23.68	894,077.04	20.73	1,245,051.77	28.14
长期借款	1,906,482.94	36.89	2,084,642.02	43.35	1,964,557.45	45.56	2,446,828.56	55.31
应付债券	1,566,803.00	30.32	1,585,747.00	32.97	1,453,340.00	33.70	731,840.00	16.54
长期有息债务合计	3,473,285.94	67.22	3,670,389.02	76.32	3,417,897.45	79.27	3,178,668.56	71.86
有息债务合计	5,167,399.13	100.00	4,809,065.89	100.00	4,311,974.49	100.00	4,423,720.33	100.00

图表：2021 年 6 月末发行人有息债务情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
银行借款	1,359,229.62	26.30
公司债券	0.00	
企业债券和债务融资工具	2,403,000.00	46.50
非标	1,211,366.51	23.44
其他有息负债	193,803.00	3.75
合计	5,167,399.13	100.00

（二）公司有息债务期限结构

截至 2021 年 6 月末，发行人有息债务期限结构如下：

图表：截至 2021 年 6 月末发行人有息债务期限结构情况

单位：万元、%

类型	银行贷款	债券	非标融资	合计金额	占比
1 年及以内	205,712.62	1,037,900.00	450,500.56	1,694,113.19	32.78
1-2 年（含）	85,470.00	359,539.00	230,938.80	675,947.80	13.08
2-3 年（含）	140,470.00	689,700.00	128,980.00	959,150.00	18.56
3-4 年（含）	67,570.00	658,364.00	104,980.00	830,914.00	16.08
4-5 年（含）	75,970.00	0.00	100,980.00	176,950.00	3.42

类型	银行贷款	债券	非标融资	合计金额	占比
5 年以上	784,037.00	0.00	46,287.14	830,324.14	16.07
合计	1,359,229.62	2,745,503.00	1,062,666.51	5,167,399.13	100.00

截至 2021 年 6 月末，发行人有息债务合计 5,167,399.13 万元，其中一年内到期的金额为 1,694,113.19 万元，占有息债务的比重为 32.78%。

根据 2021 年 6 月末有息债务情况，发行人未来债务期限结构较为平均，未来发行人每年债务偿付压力保持相对稳定。

截至 2021 年 6 月末，发行人共获得金融机构授信额度合计 625.08 亿元，已使用额度为 282.33 亿元，尚未使用的授信余额为 342.75 亿元。未来发行人将结合资金需求考虑债券发行、银行借款等融资渠道支持。

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2021 年 6 月末，公司有息债务信用融资的构成如下表所示：

图表：截至 2021 年 6 月末发行人有息债务构成情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
信用借款	3,442,712.13	66.62
保证借款	111,500.00	2.16
抵押借款	-	-
质押借款	1,613,187.00	31.22
合计	5,167,399.13	100.00

七、关联方关联交易

（一）发行人关联方

1、控股股东及实际控制人基本情况

发行人为国有独资企业，太原市财政局持有公司 100%的股权，为发行人的控股股东。太原市人民政府为发行人实际控制人，授权太原市财政局代行出资人职责。

2、子公司基本情况

发行人子公司的具体情况参见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况”。

3、合联营企业基本情况

发行人合联营企业的具体情况参见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（三）发行人合营企业和联营企业情况”。

4、其他关联方情况

无。

（二）发行人关联交易

1、报告期内，发行人存在控制关系且已纳入发行人合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已做抵消。

2、销售商品、提供劳务情况

无。

3、关联担保情况

截至 2020 年末，发行人无正在履行的关联担保情况。

4、关联方应收、应付款项

图表：关联方应收应付款项余额

单位：万元

关联方名称	款项性质	2020 年末	2019 年末
太原市财政局	应收账款	4,587,861.29	4,441,513.19
太原市财政局	其他应收	126,587.14	145,038.79
太原市财政局	预付账款	0.34	-
太原市财政局	预收账款	525,223.41	764,475.86
太原市财政局	其他应付款	868.50	0.00
太原市财政局	长期应付款	14,607.05	22,239.15
合计		5,255,147.73	5,373,266.99

上述关联交易均根据实际业务开展，存在真实的业务背景，并以市场价格计价和结算，不会对发行人的正常运营造成不利影响，不存在关联资金占用的情况。

（三）关联交易决策程序、决策机制和定价原则

发行人与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平合理、平等互利的原则按市场定价进行交易。发行人专门制定了《太原市龙城发展投资集团有限公司关联交易管理制度》，发行人关联交易活动遵循诚实信用、平等、自愿、公正、公平、公开的原则，没有损害发行人和股东的利益。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

为了规范公司对外担保行为，保护公司的资产安全，有效规避和降低担保风险，公司原则上对外部单位不予提供担保，但经公司董事会决议同意予以担保的除外。

截至报告期末，发行人对外担保金额为 5 亿元，系发行人为太原市迎泽资产经营管理有限公司 5 亿元国开行贷款提供的连带责任保证担保，担保期限为 1 年，该笔担保已经过公司董事会以及股东决议通过。

（二）公司重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至报告期末，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

（三）重大承诺

截至报告期末，发行人无需要披露的重大承诺事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人资产抵押、质押、其他被限制处置的资产总额 200.71 亿元，占当期总资产的比例为 21.06%；用于金融机构借款质押的应收账款为 197.81 亿元、用于抵押的房屋及建筑物为 2.90 亿元。

图表：截至 2020 年末发行人受限资产产生的有息借款情况

单位：亿元

受限资产	受限资产金额	对应借款金额	对应项目
应收账款	197.81	178.07	（1）2016 年公司与光大银行股份有限公司太原分行签订《借款合同》，合同编号：晋营业部固 2016003-1、晋营业部固 2016003-2、晋营业部固 2016003-3、晋营业部固 2016003-4、晋营业部固 2016003-5、晋营业部固 2016003-6、晋营业部固 2016003-7、晋营业部固 2016003-8、晋营业部固 2016003-9、晋营业部固 2016003-10、晋营业部固 2016003-11、晋营业部固 2016003-12，由公司提供《政府购买服务合同》项下的全部权益和收益（应收账款）的质押担保（金额为伍拾陆亿零柒拾壹万元整）。截至 2020 年末借款余额 29.00 亿元。 （2）2014 年、2015 年公司与国家开发银行股份有限公司签订《人民币资金借款合同》，合同编号：1411201401100000001、1410201401100000488、1410201401100000486、1410201401100000487、1410201401100000473、1410201401100000483、1410201401100000477、1410201401100000474、1410201401100000427、1411201501100000021、1411201501100000017、1411201501100000019、1411201501100000006、1411201501100000007、1411201501100000008、1411201501100000022、1411201501100000020、1411201501100000018、1411201501100000024、1411201501100000023、1411201501100000022003、1411201501100000022002，以公司在《太原市 2013-2017 年棚户区改造一期项目委托代建协议》项下享有的所有权益和收益出质。截至 2020 年末借款余额 77.70 亿元。 （3）2020 年公司与国家开发银行股份有限公司签订《人民币资金借款合同》，合同编号：1410202001100001096，以公司在太原市智慧停车场（楼）2020 年一期新建项目（城镇老旧小区改造）建成运营后的全部权益和收益出质，2020 年末借款余额 1.5 亿元。 （4）2016 年公司与中信信托有限责任公司签订《信托贷款合同》，合同编号：P2016M11ALCFZ0001-TR(0001)，以应收账款 65.1 亿元作为质押取得贷款 48.09 亿元。截至 2020 年末借款余额 48.09 亿元。 （5）2016 年公司与兴业金融租赁有限责任公司签订《借款合同》，合同编号：CIBFL-2016-106-HZ，以应收账款 29.58 亿元作为质押取得贷款 20 亿元。截至 2020 年末借款余额 2.21 亿元。

受限资产	受限资产金额	对应借款金额	对应项目
			（6）2019 年公司与中国银行股份有限公司太原漪汾支行签订《借款合同》，合同编号：漪汾 2019 借字 LT01 号，以汾河二期南延补充段工程质押 3.002987 亿元，西矿街改造工程质押 1.293477 亿元，长风商务区其他附属工程质押 0.407955 亿元，东中环（太行路）工程质押 7.091264 亿元，抵质押物合计 11.795683 亿元。截至 2020 年末借款余额 4.70 亿元。 （7）2020 年公司与光大银行迎泽大街支行签订《债权融资计划承销协议》，以太原市财政局 34.6875 亿元应收账款向质权人出质。截至 2020 年末借款余额 14.87 亿元。
房屋及建筑物	2.90	1.00	2018 年公司与工商银行太原五一路支行签订了合同编号为 0050200010-2018 年（桥办）字 00004 号的抵押合同，以长风商务区房产（大平台）作为抵押物，2020 年 12 月借款余额为 1 亿元。
合计	200.71	179.07	

十、发行人2021年1-9月财务数据

截至 2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月，发行人合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

图表：发行人截至 2021 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
资产		
流动资产：		
货币资金	853,801.73	812,339.99
应收票据	100.00	100.00
应收账款	4,924,035.81	4,641,064.57
预付款项	161,116.60	171,591.90
其他应收款	881,964.91	863,898.21
存货	1,554,611.62	1,534,863.10
交易性金融资产	39,790.00	34,900.00
衍生金融资产	-	
一年内到期的非流动资产	44,000.00	44,000.00
其他流动资产	32,517.46	29,445.15

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
流动资产合计	8,491,938.13	8,132,202.93
非流动资产：		
债权投资	40,000.00	92,000.00
衍生金融工具	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	103,649.70	101,189.12
固定资产	777,617.71	658,132.34
在建工程	337,389.95	410,469.00
无形资产	26,592.52	27,050.23
商誉	-	-
长期待摊费用	20,720.53	21,928.62
长期应收款	-	-
长期股权投资	68,060.38	61,485.34
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	25,858.65	24,095.63
非流动资产合计	1,399,889.44	1,396,350.30
资产总计	9,891,827.57	9,528,553.22
负债及所有者权益		
流动负债：		
短期借款	369,900.00	330,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	16,346.53	43,059.98
应付账款	524,434.62	495,180.91
合同负债	524,601.88	5,852.54
预收款项	10,240.32	553,049.18
应付职工薪酬	163.83	337.26
应交税费	1,734.92	8,444.93
其他应付款	136,444.76	121,272.75
衍生金融负债	10,984.67	8,408.27
一年内到期的非流动负债	1,396,783.24	808,676.87
流动负债合计	2,991,634.77	2,374,282.67
非流动负债：		
长期借款	1,767,057.02	2,084,642.02
应付债券	1,656,562.00	1,585,747.00
应付保证金	-	-
长期应付款	13,827.29	14,607.05
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
递延收益	59,600.00	60,000.00

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
衍生金融工具	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	3,497,046.31	3,744,996.08
负债合计	6,488,681.07	6,119,278.75
所有者权益：		
实收资本	1,716,300.00	1,716,300.00
其他权益工具	100,000.00	50,000.00
其中：永续债	-	50,000.00
资本公积	990,718.97	990,718.97
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	34,938.31	35,049.65
未分配利润	323,169.70	309,423.39
归属于母公司所有者权益合计	3,165,126.98	3,101,492.01
少数股东权益	238,019.52	307,782.46
所有者权益合计	3,403,146.50	3,409,274.47
负债及所有者权益总计	9,891,827.57	9,528,553.22

图表：发行人 2021 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年 1-9 月
营业收入	374,615.11	402,495.32
减：营业成本	354,314.59	382,713.39
税金及附加	1,869.44	996.63
销售费用	716.22	218.82
管理费用	9,839.67	5,452.28
研发费用	102.06	465.08
财务费用	18,256.83	-3,189.46
资产减值损失	0.00	10.73
信用减值损失	-	-
加：其他收益	408.54	-
公允价值变动收益	-2,576.40	-518.84
投资收益	31,738.90	8,289.34
资产处置收益	-	-
营业利润	19,087.34	23,598.33
加：营业外收入	65.00	217.95
减：营业外支出	1,496.18	1,922.58
利润总额	17,656.16	21,893.71

项目	2021 年 1-9 月	2020 年 1-9 月
减：所得税费用	4,169.54	4,362.76
净利润	13,486.62	17,530.95
归属于母公司的净利润	14,395.77	17,194.27
归属于少数股东的净利润	-909.16	336.68

图表：发行人 2021 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年 1-9 月
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	193,111.33	268,277.66
收到的税费返还	4,452.41	0.20
收到其他与经营活动有关的现金	77,462.72	73,278.67
经营活动现金流入小计	275,026.46	341,556.52
购买商品、接受劳务支付的现金	300,217.01	313,617.00
支付给职工以及为职工支付的现金	5,709.88	4,002.74
支付的各项税费	17,861.91	14,832.58
支付其他与经营活动有关的现金	19,604.86	63,838.32
经营活动现金流出小计	343,393.67	396,290.63
经营活动使用的现金流量净额	-68,367.21	-54,734.12
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	344,354.00	1,523,662.70
取得投资收益收到的现金	26,488.15	9,956.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	222.84	7,192.15
投资活动现金流入小计	371,064.99	1,540,811.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	93,943.42	43,493.86
投资支付的现金	298,164.00	1,680,645.01
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	82,000.00	242,775.14
投资活动现金流出小计	474,107.42	1,966,914.01
投资活动使用的现金流量净额	-103,042.43	-426,102.83
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	22,450.00	990.00
取得借款所收到的现金	1,763,098.73	1,462,712.49

项目	2021 年 1-9 月	2020 年 1-9 月
收到其他与筹资活动有关的现金	69,232.38	46,302.66
筹资活动现金流入小计	1,854,781.11	1,510,005.14
偿还债务支付的现金	1,340,241.06	949,558.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	165,119.34	175,207.04
支付其他与筹资活动有关的现金	136,549.31	47,409.28
筹资活动现金流出小计	1,641,909.71	1,172,174.61
筹资活动产生的现金流量净额	212,871.40	337,830.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.02	-0.52
五、现金及现金等价物净增加额(减少额)	41,461.76	-143,006.41
加：年初现金及现金等价物余额	812,339.99	902,328.17
六、年末现金及现金等价物余额	853,801.73	759,321.24

截至 2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月，发行人母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

图表：发行人截至 2021 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
资产		
流动资产：		
货币资金	463,860.99	327,280.58
应收票据	10.00	-
应收账款	4,737,317.01	4,466,855.48
预付款项	1,227,377.76	1,437,893.52
其他应收款	1,242,294.87	1,037,835.77
存货	567,115.24	537,508.13
交易性金融资产	31,290.00	34,900.00
衍生金融资产	-	-
一年内到期的非流动资产	44,000.00	44,000.00
其他流动资产	5,084.98	5,302.57
流动资产合计	8,318,350.85	7,891,576.05
非流动资产：		
债权投资	40,000.00	92,000.00
衍生金融工具	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	103,466.02	101,189.12
固定资产	640,965.61	641,815.70
在建工程	335,363.97	257,366.84

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
无形资产	1,929.70	-
商誉	-	-
长期待摊费用	19,521.03	20,949.40
长期应收款	-	-
长期股权投资	635,655.79	492,862.44
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,776,902.12	1,606,183.49
资产总计	10,095,252.97	9,497,759.55
负债及所有者权益		
流动负债：		
短期借款	368,900.00	330,000.00
应付票据	11,471.53	29,473.30
应付账款	1,080,305.88	987,752.67
合同负债	520,879.15	545,811.04
预收款项	2,659.24	2,412.37
应付职工薪酬	-	-
应交税费	460.53	4,417.05
其他应付款	219,029.75	148,064.97
衍生金融负债	10,984.67	8,408.27
一年内到期的非流动负债	1,335,356.35	692,406.11
流动负债合计	3,550,047.09	2,748,745.78
非流动负债：		
长期借款	1,739,076.38	2,064,452.72
应付债券	1,656,562.00	1,585,747.00
应付保证金	-	-
长期应付款	13,827.29	14,607.05
递延所得税负债	-	-
递延收益	-	-
衍生金融工具	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	3,409,465.67	3,664,806.77
负债合计	6,959,512.76	6,413,552.55
所有者权益：	-	-
实收资本	1,716,300.00	1,716,300.00
其他权益工具	100,000.00	50,000.00
其中：永续债	-	-
资本公积	990,718.97	990,718.97
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
盈余公积	34,938.31	35,049.65
未分配利润	293,782.93	292,138.37
归属于母公司所有者权益合计	3,135,740.21	3,084,207.00
少数股东权益	-	-
所有者权益合计	3,135,740.21	3,084,207.00
负债及所有者权益总计	10,095,252.97	9,533,759.55

图表：发行人 2021 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年 1-9 月
营业收入	98,898.83	59,940.62
减：营业成本	89,875.46	55,564.01
税金及附加	843.72	-124.15
销售费用	-	-
管理费用	4,213.36	2,447.46
研发费用	-	-
财务费用	22,645.43	-1,117.41
资产减值损失	-	-
信用减值损失	-	-
加：其他收益	0.89	-
公允价值变动收益	-2,576.40	-518.84
投资收益	27,080.89	10,858.84
资产处置收益	-	-
营业利润	5,826.25	13,510.70
加：营业外收入	-	5.59
减：营业外支出	1,428.62	1,897.63
利润总额	4,397.63	11,618.66
减：所得税费用	1,750.95	2,267.16
净利润	2,646.68	9,351.49
归属于母公司的净利润	2,646.68	9,351.49
归属于少数股东的净利润	-	-

图表：发行人 2021 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年 1-9 月
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	160,000.25	151,082.34
收到的税费返还	4,129.09	-
收到其他与经营活动有关的现金	68,848.24	145,747.25
经营活动现金流入小计	232,977.57	296,829.59
购买商品、接受劳务支付的现金	45,773.86	127,214.41
支付给职工以及为职工支付的现金	1,727.42	1,378.69
支付的各项税费	8,444.82	3,043.76
支付其他与经营活动有关的现金	14,431.62	248,222.18
经营活动现金流出小计	70,377.71	379,859.04
经营活动使用的现金流量净额	162,599.86	-83,029.45
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	329,754.00	1,523,662.70
取得投资收益收到的现金	26,434.65	9,956.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1.35	7,192.15
投资活动现金流入小计	356,190.00	1,540,811.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,061.94	13,045.35
投资支付的现金	420,054.00	1,664,662.70
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	775.13
支付其他与投资活动有关的现金	20,000.00	242,000.01
投资活动现金流出小计	494,115.94	1,920,483.19
投资活动使用的现金流量净额	-137,925.93	-379,672.01
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款所收到的现金	1,622,799.05	1,353,224.00
收到其他与筹资活动有关的现金	83,455.03	149,029.84
筹资活动现金流入小计	1,706,254.08	1,502,253.84
偿还债务支付的现金	1,152,393.68	939,581.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,710.21	163,469.71
支付其他与筹资活动有关的现金	284,243.68	127,564.35
筹资活动现金流出小计	1,594,347.57	1,230,615.67
筹资活动产生的现金流量净额	111,906.51	271,638.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.02	-0.52
五、现金及现金等价物净增加额(减少额)	136,580.43	-191,063.30
加：年初现金及现金等价物余额	327,280.58	433,593.45
六、年末现金及现金等价物余额	463,860.99	242,529.63

截至 2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月，发行人合并口径的主要财务指标如下：

图表：截至 2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月发行人合并口径主要财务指标

财务指标 (合并报表口径)	2021 年 9 月 30 日 /2021 年 1-9 月
资产负债率 (%)	65.60
流动比率 (倍)	2.84
速动比率 (倍)	2.32
净利率 (%)	3.60
总资产报酬率 (%)	1.49
总资产周转率	0.04
应收账款周转率	0.08
存货周转率	0.23

注：2021 年 1-9 月的总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率未年化。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 7 月 13 日出具的《太原市龙城发展投资集团有限公司信用评级报告》（新世纪债评（2021）020013），发行人目前主体评级为 AAA，评级展望为稳定。

报告期内，太原市龙城发展投资集团有限公司评级情况如下：

年份	主体评级情况	评级机构
2018 年	AA+	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2019 年	AA+	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020 年	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2021 年	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

注：评级结果释义：AAA 级：发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；AA 级：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；除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

2020 年，太原市龙城发展投资集团有限公司主体评级由 AA+上调至 AAA，主要原因如下：

通过对该公司主要信用风险要素的分析，新世纪评级认为 2020 年太原市经济持续发展，经济转型升级逐步推进，产业结构持续优化，能够为公司发展提供较好的外部环境；跟踪期内，股东支持力度持续加大，股东完成以较大规模货币资金置换公司划拨土地，对公司内部资产质量形成有效提升，同时太原市人民政府安排划转太原县城资产使公司资本实力进一步提升，且未来仍有划转资产以补充公司权益资本的计划；跟踪期内，公司不断拓宽融资渠道，压减高成本融资，综合资金成本较上年有所下降，有效控制财务风险。综合考虑上述因素，新世纪评级决定将公司主体评级有 AA+级调整至 AAA 级，评级展望维持稳定。

二、信用评级报告的主要事项

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 1 月 14 日出具的《太原市龙城发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一

期）信用评级报告》（新世纪债评(2022)010050），太原市龙城发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债项评级 AAA。

1、评级结论

作为山西省省会，太原市经济转型逐步推进，战略性新兴产业和高技术产业发展较快。近年来太原市经济保持增长，2020 年主要受新冠肺炎疫情影响增速降幅较大，随疫情防控常态化，2021 年以来经济呈现恢复性增长态势。

该公司是太原市主要的保障性住房开发主体，业务地位较突出。以棚户区改造为主的委托代建业务仍是公司核心业务，后续投入规模大，业务持续性较强，但存在较大投融资压力；公司市政类基础设施建设项目以存量完工项目为主，项目结算接近尾声，但回款进度仍较慢。公司逐步拓展文化旅游、停车服务等经营性业务，但对营业收入贡献小，其中旅游项目后续投资规模仍较大，资本性支出压力较大，且面临一定的经营风险。

为满足工程项目建设需求，该公司已积累较大规模债务，负债经营程度偏高，且短期刚性债务规模较大，存在一定的即期债务偿付压力；公司经营性现金流波动较大且投资性现金流持续净流出，难以对债务偿付提供稳定保障；公司资产集中于应收账款和存货，资金被占用规模大，且应收账款受限程度较高，资产流动性一般。

2、评级观点

（1）主要优势

外部环境较好。太原市为山西省省会城市，近年来区域经济保持增长，经济转型升级逐步推进，产业结构持续优化，能够为龙城发展的业务开展提供较好的外部环境。

业务地位较突出。龙城发展是太原市主要的保障性住房开发主体，主要负责太原市保障房建设、城中村改造和棚户区改造等项目，业务地位较突出，可以获得股东在业务和资金等方面的持续支持。

（2）主要风险

债务偿付压力。龙城发展已积累较大规模债务，负债经营程度偏高，且短期刚性债务规模大，存在一定的即期债务偿付压力。

投融资压力。龙城发展在棚改项目建设及旅游景点开发等业务方面投资需求大，面临较大的投融资压力。

资产流动性一般。龙城发展资产中存货和应收款项占比高，资金被占用规模较大，资金回收时点存在不确定性，且应收账款受限程度较高，总体资产流动性一般。

主业盈利能力弱。委托代建业务是龙城发展营业收入主要来源，但该业务盈利空间有限，公司净利润规模较小。

3、跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、其他重要事项

无。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信状况良好，与多家金融机构建立了长期、稳定的合作关系，融资渠道较为畅通。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。截至 2021 年 6 月末，发行人共获得金融机构授信额度合计 625.08 亿元，已使用额度为 282.33 亿元，尚未使用的授信余额为 342.75 亿元，具体情况如下表所示：

·图表：截至 2021 年 6 月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已用额度	尚未使用额度
1	工商银行	327,000.00	27,000.00	300,000.00
2	建设银行	700,000.00	10,000.00	690,000.00
3	中国银行	686,000.00	350,000.00	336,000.00
4	交通银行	14,000.00	7,000.00	7,000.00
5	邮储银行	40,000.00	-	40,000.00
6	国家开发银行	1,675,800.00	825,097.00	850,703.00
9	渤海银行	200,000.00	61,580.00	138,420.00
10	浦发银行	158,000.00	158,000.00	-
11	兴业银行	550,000.00	160,000.00	390,000.00
12	民生银行	500,000.00	464,800.00	35,200.00
13	光大银行	1,100,000.00	609,800.00	490,200.00
14	华夏银行	100,000.00	100,000.00	-
15	厦门国际银行	100,000.00	-	100,000.00
16	晋商银行	100,000.00	50,000.00	50,000.00
合计		6,250,800.00	2,823,277.00	3,427,523.00

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人与主要子公司未曾有债务违约记录。

（三）发行人报告期内境内外债券存续以及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人报告期内境内外债券存续以及偿还情况如下：

图表：发行人境内外债券存续及偿还情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	21 龙城 01	2021-08-25	2024-08-27	2026-08-27	5.00	20.00	3.47	20.00	正常
公司债券小计		-	-	-	-	20.00	-	20.00	-
2	22 龙城发展 SCP001	2022-01-05	-	2022-04-07	0.25	15.00	2.60	15.00	正常
3	21 龙城发展 PPN004B	2021-12-31	-	2027-01-06	5.00	2.00	4.35	2.00	正常
4	21 龙城发展 PPN004A	2021-12-31	-	2025-01-06	3.00	8.00	3.60	8.00	正常
5	21 龙城发展 PPN003B	2021-12-06	-	2026-12-08	5.00	3.00	4.11	3.00	正常
6	21 龙城发展 PPN003A	2021-12-06	-	2024-12-08	3.00	6.00	3.65	6.00	正常
7	21 龙城发展 MTN004	2021-11-18	-	2023-11-22	2+N	5.00	3.59	5.00	正常
8	21 龙城发展 MTN003	2021-10-20	2024-10-22	2026-10-22	3+2	15.00	3.69	15.00	正常
9	21 龙城发展 MTN002	2021-08-26	-	2023-08-30	2+N	5.00	3.68	5.00	正常
10	21 龙城发展 CP003	2021-07-23	-	2022-07-27	1.00	3.10	2.88	3.10	正常
11	21 龙城发展 CP002	2021-06-29	-	2022-06-30	1.00	8.00	2.90	8.00	正常
12	21 龙城发展 MTN001	2021-04-27	2024-04-29	2026-04-29	5.00	15.00	4.09	15.00	正常
13	21 龙城发展 SCP003	2021-04-14	-	2022-01-11	0.74	3.30	3.00	3.30	正常
14	21 龙城发展 SCP002	2021-03-30	-	2021-12-26	0.74	11.70	3.10	-	已兑付
15	21 龙城发展 SCP001	2021-03-19	-	2021-12-18	0.74	15.00	3.10	-	已兑付
16	21 龙城发展 PPN002	2021-01-26	2024-01-28	2026-01-28	5.00	15.00	4.39	15.00	正常
17	21 龙城发展 CP001	2021-01-20	-	2022-01-22	1.00	15.00	3.10	15.00	正常
18	21 龙城发展 PPN001	2021-01-05	2024-01-07	2026-01-07	5.00	15.00	4.38	15.00	正常

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
19	20 龙城发展 MTN001	2020-12-22	-	2022-12-24	2.00	5.00	5.05	5.00	正常
20	20 龙城发展 SCP002	2020-10-12	-	2021-01-11	0.25	15.00	2.50	-	已兑付
21	20 龙城发展 SCP001	2020-06-23	-	2021-03-21	0.74	15.00	1.99	-	已兑付
22	20 龙城发展 CP001	2020-05-19	-	2021-05-21	1.00	15.00	2.00	-	已兑付
23	20 龙城发展 PPN001	2020-02-19	2023-02-21	2025-02-21	5.00	20.00	3.95	20.00	正常
24	19 龙城投资 MTN002	2019-12-17	2022-12-19	2024-12-19	5.00	6.00	3.77	6.00	正常
25	19 龙城投资 MTN001	2019-12-03	2022-12-05	2024-12-05	5.00	15.00	3.81	15.00	正常
26	19 龙城发展 PPN004	2019-12-02	2012-12-04	2024-12-04	5.00	10.00	4.23	10.00	正常
27	19 龙城发展 PPN003	2019-10-14	2022-10-16	2024-10-16	5.00	18.00	4.30	18.00	正常
28	19 龙城发展 PPN002	2019-07-17	2022-07-19	2024-07-19	5.00	20.00	4.60	20.00	正常
29	19 龙城发展 PPN001	2019-05-28	2022-05-29	2024-05-29	5.00	20.00	4.78	20.00	正常
30	16 龙城发展 PPN001	2016-08-01	2021-08-02	2023-08-02	7.00	20.00	4.65	20.00	正常
31	16 龙城投资 MTN001	2016-04-27	2021-04-28	2023-04-28	7.00	12.00	4.50	3.30	正常
32	14 并龙城 PPN002	2014-04-17	2017-04-18	2020-04-18	6.00	10.00	5.50	-	已兑付
33	14 并龙城 PPN001	2014-03-20	2017-03-21	2020-03-21	6.00	10.00	5.50	-	已兑付
34	14 并龙城 MTN001	2014-03-11	2019-03-12	2021-03-12	7.00	15.00	6.00	-	已兑付
35	13 并龙城 MTN001	2013-08-02	2018-08-06	2020-08-05	7.00	15.00	6.40	-	已兑付
债务融资工具小计		-	-	-	-	401.10	-	270.70	-
36	12 并龙城债	2012-09-25	-	2019-09-25	7.00	20.00	6.50	-	已兑付

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
企业债券小计						20.00		-	
37	龙城发展 3.7% N20230626	2020-06-27	-	2023-06-27	3.00	3 亿美元	3.70	3 亿美元	正常
38	龙城发展 2.2% N20220815	2021-08-16	-	2022-08-15	1.00	0.77 亿美元	2.20	0.77 亿美元	正常
39	13 龙城 ABN001	2013-02-26		2015-02-27	3.00	5.00	5.80	-	已兑付
其他小计		-	-	-		3.77 亿美元	-	3.77 亿美元	-
合计（未包含境外债券）		-	-	-		446.10	-	290.70	-

（四）发行人报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有违约现象。

（五）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况如下：

图表：发行人发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

单位：亿元、%

债券简称	发行规模	起息日期	到期日	利率	债券类型	偿还情况
22 龙城发展 SCP001	15.00	2022-01-07	2022-04-07	2.60	超短期融资券	正常
21 龙城发展 PPN004B	2.00	2022-01-06	2027-01-06	4.35	定向工具	正常
21 龙城发展 PPN004A	8.00	2022-01-06	2025-01-06	3.60	定向工具	正常

债券简称	发行规模	起息日期	到期日	利率	债券类型	偿还情况
21 龙城发展 PPN003B	3.00	2021-12-08	2026-12-08	4.11	定向工具	正常
21 龙城发展 PPN003A	6.00	2021-12-08	2024-12-08	3.65	定向工具	正常
21 龙城发展 MTN004	5.00	2021-11-22	2023-11-22	3.59	永续中票	正常
21 龙城发展 MTN003	14.00	2021-10-22	2026-10-22	3.69	一般中期 票据	正常
21 龙城 01	20.00	2021-08-27	2026-08-27	3.47	公司债券	正常
21 龙城发展 MTN002	5.00	2021-08-30	2023-08-30	3.68	永续中票	正常
龙城发展 2.2% N20220815	0.77 亿美 元	2021-08-16	2022-08-15	2.20	海外债	正常
21 龙城发展 CP003	3.10	2021-07-27	2022-07-27	2.88	一般短期 融资券	正常
21 龙城发展 CP002	8.00	2021-06-30	2022-06-30	2.90	一般短期 融资券	正常
21 龙城发展 MTN001	15.00	2021-04-27	2026-04-29	4.09	一般中期 票据	正常
21 龙城发展 SCP003	3.30	2021-04-14	2022-01-11	3.00	超短期融 资券	正常
21 龙城发展 SCP002	11.70	2021-03-31	2021-12-26	3.10	超短期融 资券	正常
21 龙城发展 SCP001	15.00	2021-03-23	2021-12-18	3.10	超短期融 资券	正常
21 龙城发展 PPN002	15.00	2021-01-28	2026-01-28	4.39	定向工具	正常
21 龙城发展 CP001	15.00	2021-01-22	2022-01-22	3.10	一般短期 融资券	正常
21 龙城发展 PPN001	15.00	2021-01-07	2026-01-07	4.38	定向工具	正常
20 龙城发展 MTN001	5.00	2020-12-24	2022-12-24	5.05	永续中票	正常
20 龙城发展 SCP002	15.00	2020-10-13	2021-01-11	2.50	超短期融 资债券	正常

债券简称	发行规模	起息日期	到期日	利率	债券类型	偿还情况
龙城发展 3.7% N20230626	3.00 亿美元	2020-06-26	2023-06-26	3.70	海外债	正常
20 龙城发展 SCP001	15.00	2020-06-24	2021-03-21	1.99	超短期融 资债券	正常
20 龙城发展 CP001	15.00	2020-05-21	2021-05-21	2.00	一般短期 融资券	正常
20 龙城发展 PPN001	20.00	2020-02-21	2025-02-21	3.95	定向工具	正常
19 龙城投资 MTN002	6.00	2019-12-19	2024-12-19	3.77	一般中期 票据	正常
19 龙城投资 MTN001	15.00	2019-12-05	2024-12-05	3.81	一般中期 票据	正常
19 龙城发展 PPN004	10.00	2019-12-04	2024-12-04	4.23	定向工具	正常
19 龙城发展 PPN003	18.00	2019-10-16	2024-10-16	4.30	定向工具	正常
19 龙城发展 PPN002	20.00	2019-07-19	2024-07-19	4.60	定向工具	正常
19 龙城发展 PPN001	20.00	2019-05-29	2024-05-29	4.78	定向工具	正常
债券简称	发行规模	起息日期	到期日	利率	债券类型	偿还情况
22 龙城发展 SCP001	15.00	2022-01-07	2022-04-07	2.60	超短期融 资券	正常
21 龙城发展 PPN004B	2.00	2022-01-06	2027-01-06	4.35	定向工具	正常
21 龙城发展 PPN004A	8.00	2022-01-06	2025-01-06	3.60	定向工具	正常
21 龙城发展 PPN003B	3.00	2021-12-08	2026-12-08	4.11	定向工具	正常
21 龙城发展 PPN003A	6.00	2021-12-08	2024-12-08	3.65	定向工具	正常
21 龙城发展 MTN004	5.00	2021-11-22	2023-11-22	3.59	永续中票	正常
21 龙城发展 MTN003	14.00	2021-10-22	2026-10-22	3.69	一般中期 票据	正常
21 龙城 01	20.00	2021-08-27	2026-08-27	3.47	公司债券	正常

债券简称	发行规模	起息日期	到期日	利率	债券类型	偿还情况
21 龙城发展 MTN002	5.00	2021-08-30	2023-08-30	3.68	永续中票	正常
龙城发展 2.2% N20220815	0.77 亿美元	2021-08-16	2022-08-15	2.20	海外债	正常
21 龙城发展 CP003	3.10	2021-07-27	2022-07-27	2.88	一般短期融资券	正常
21 龙城发展 CP002	8.00	2021-06-30	2022-06-30	2.90	一般短期融资券	正常
21 龙城发展 MTN001	15.00	2021-04-27	2026-04-29	4.09	一般中期票据	正常
21 龙城发展 SCP003	3.30	2021-04-14	2022-01-11	3.00	超短期融资券	正常
21 龙城发展 SCP002	11.70	2021-03-31	2021-12-26	3.10	超短期融资券	正常
21 龙城发展 SCP001	15.00	2021-03-23	2021-12-18	3.10	超短期融资券	正常
21 龙城发展 PPN002	15.00	2021-01-28	2026-01-28	4.39	定向工具	正常
21 龙城发展 CP001	15.00	2021-01-22	2022-01-22	3.10	一般短期融资券	正常
21 龙城发展 PPN001	15.00	2021-01-07	2026-01-07	4.38	定向工具	正常
20 龙城发展 MTN001	5.00	2020-12-24	2022-12-24	5.05	永续中票	正常
20 龙城发展 SCP002	15.00	2020-10-13	2021-01-11	2.50	超短期融资债券	正常
龙城发展 3.7% N20230626	3.00 亿美元	2020-06-26	2023-06-26	3.70	海外债	正常
20 龙城发展 SCP001	15.00	2020-06-24	2021-03-21	1.99	超短期融资债券	正常
20 龙城发展 CP001	15.00	2020-05-21	2021-05-21	2.00	一般短期融资券	正常
20 龙城发展 PPN001	20.00	2020-02-21	2025-02-21	3.95	定向工具	正常

债券简称	发行规模	起息日期	到期日	利率	债券类型	偿还情况
19 龙城投资 MTN002	6.00	2019-12-19	2024-12-19	3.77	一般中期 票据	正常
19 龙城投资 MTN001	15.00	2019-12-05	2024-12-05	3.81	一般中期 票据	正常
19 龙城发展 PPN004	10.00	2019-12-04	2024-12-04	4.23	定向工具	正常
19 龙城发展 PPN003	18.00	2019-10-16	2024-10-16	4.30	定向工具	正常
19 龙城发展 PPN002	20.00	2019-07-19	2024-07-19	4.60	定向工具	正常
19 龙城发展 PPN001	20.00	2019-05-29	2024-05-29	4.78	定向工具	正常

（六）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

发行人于 2021 年 8 月 25 日非公开发行公司债券“21 龙城 01”，发行金额为 20 亿元。

发行人之前尚未公开发行过公司债券，假设本次发行规模为 10 亿元，本次发行后，发行人公开发行公司债券累计为 10 亿元，占发行人 2021 年 6 月末净资产的 2.92%。

第七节 增信机制

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的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，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述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。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》¹及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

¹ 《中华人民共和国印花税法》已于 2021 年 6 月 10 日获第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，并将于 2022 年 7 月 1 日起施行，届时《中华人民共和国印花税暂行条例》将废止

第九节 信息披露安排

为规范发行人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进发行人依法规范运作，维护发行人和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规，发行人制订了《太原市龙城发展投资集团有限公司信息披露事务管理制度》。

一、具体信息披露安排

1、存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- （1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- （2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度半年度报告。

2、存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，将披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- （1）发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人名称、主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；
- （3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组或者进行重大投资等；
- （4）发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约或转移债券清偿义务；
- （5）发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十，承担他人债务超过上年末净资产百分之十；
- （6）发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失，发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（8）发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变化、变更等；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违规被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付到期债务本息等违约情形；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；

（24）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

3、其他事项的信息披露

（1）公司应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

（2）债券附利率调整条款的，公司应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

（3）债券附赎回条款的，公司应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

（4）债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司应当及时披露债券回售情况及其影响。

（5）债券附发行人续期选择权的，公司应当于续期选择权行权年度按照约定及时披露其是否行使续期选择权。

4、负责信息披露和投资者关系管理的相关机构及人员

相关负责部门：太原市龙城发展投资集团有限公司计划财务部

信息披露事务负责人：郭志强

电话：15534347999

传真：0351-7780549

二、信息披露事务管理制度

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司对未公开的信息采取严格保密措施。在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围。

2、对于公司未公开信息，公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触了解该部分信息的工作人员，在公司的信息公开披露前，负有保密义务。并和公司签署保密协议，明确保密责任。

3、公司及相关信息披露义务人应对内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄漏未公开重大信息。

4、公司拟披露的信息若属于国家机密、商业秘密的，披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律法规或损害企业利益的，应向信息披露监管机构申请豁免或履行相关义务。

（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、公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。

2、重大信息披露事务负责人由集团公司总经理担任，负责组织和协调信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。由计划财务部负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜；公司各职能部门和全资及控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向计划财务部报告信息。

3、计划财务部应严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，安排公司的信息披露工作。

4、公司股东及其他负有信息披露义务人，应当按照有关规定履行信息披露义务，并在披露前不对外泄漏相关信息。积极配合公司做好信息披露工作，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。信息披露义务人应保证所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带的法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

5、董事、监事、高级管理人员，未经董事会书面授权，不得对外披露本办法规定的未披露信息。

（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、董事、监事、高级管理人员应对计划财务部的工作予以积极配合和支持。

2、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。

3、监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

4、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。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、公司定期报告的编制、审议和披露程序

（1）公司在会计年度、半年度、季度报告期结束后，计划财务部负责根据信息披露监管机构的相关最新规定及时编制并完成审计报告或财务报表。

（2）公司召开董事会会议审议和批准审计报告或财务报表，如公司董事、高级管理人员对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

（3）公司召开监事会会议审阅审计报告或财务报表，监事会应提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和监管机构的规定，报告的内容是否真实、准确、完整的反映了实际情况。如监事对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

（4）计划财务部负责将经董事会批准、监事会审核的审计报告或财务报表在信息披露监管机构所认可的网站上公开披露。

2、公司重大事件的报告、传递、审核和披露程序：

（1）信息披露的相关人员、公司内部信息知情人员在了解或知悉须应临时披露的信息后，或知悉对公司不正确的市场传闻或新闻报导，应及时报告计划财务部。

（2）计划财务部根据董事会的有关授权或《公司章程》等的有关规定，履行公司相关内部程序后，确认是否应当进行临时信息披露以及信息披露的安排，或申请分阶段披露或豁免披露事宜；对于须经董事会审批的拟披露事项议案，经董事会召开审议后披露。

（3）有关信息经审核确认须披露的，由计划财务部按照公司内部程序对临时报告进行审核后，提交董事会审定。对于突发事件或网络舆情导致公司确有必要及时披露相关信息的，因情况紧急来不及召开董事会的，为了公司的利益，在董事长和总经理共同签署后，可对外进行必要的信息披露。

（4）计划财务部将审定或审批的信息披露文件在信息披露监管机构所认可的网站上公开披露。

（5）上述事项按决策权限须履行内部决策程序的，同时履行以下程序：

- ①提供信息的相关部门及单位认真核对相关信息资料；
- ②计划财务部根据披露内容和格式要求，组织和协调有关部门起草披露公告；
- ③计划财务部对披露公告进行合规性审查；

3、临时信息披露应该遵循以下程序：

（1）信息披露的相关人员、公司内部信息知情人员在了解或知悉须应临时披露的信息后，或知悉对公司不正确的市场传闻或新闻报导，应及时报告信息披露事务管理小组。

（2）信息披露事务管理小组根据董事会的有关授权或《公司章程》等的有关规定，履行公司相关内部程序后，确认是否应当进行临时信息披露以及信息披露的安排，或申请分阶段披露或豁免披露事宜；对于须经董事会审批的拟披露事项议案，经董事会召开审议后披露。

（3）有关信息经审核确认须披露的，由信息披露事务管理小组按照公司内部程序对临时报告进行审核后，提交董事会审定。对于突发事件或网络舆情导致公司确有必要及时披露相关信息的，因情况紧急来不及召开董事会的，为了公司的利益，在董事长和总经理共同签署后，可对外进行必要的信息披露。

信息披露事务管理小组将审定或审批的信息披露文件提交债务融资工具主承销商，由主承销商审核后在信息披露监管机构所认可的网站上公开披露。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间以书面形式报告计划财务部，计划财务部收到各单位上报的重大信息后，应立即提出专业意见，根据其性质对其是否予以披露做出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由计划财务部草拟公告，报请董事长审核后予以披露。

三、投资者关系管理安排

发行人将遵守法律法规和上市交易所的规定严格履行信息披露义务，进行相应的投资者关系管理安排。

1、根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》以及其他有关法律规定，发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的债券受托管理人，以处理本次公司债券的相关事务和维护债券持有人的合法权益，与其签订本次债券《债券受托管理协议》并共同制定本次债券的《债券持有人会议规则》。

2、发行人与投资者沟通的方式包括但不限于：定期报告与临时报告、现场接待、电话咨询、公司邮箱和邮寄资料等。发行人应当保证咨询电话、传真和电子信箱等对外联系渠道畅通，确保咨询电话在工作时间有专人接听，并通过有效形式向投资者答复和反馈相关信息。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 1 月 26 日。

本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 26 日；品种二的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 26 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，每次付息款项不另计利息。

本期债券到期一次还本。本期债券品种一兑付日为 2025 年的 1 月 26 日；本期债券品种二兑付日为 2027 年的 1 月 26 日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付登记日期间，本期债券停止交易。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

（一）发行人较好的经营状况和盈利能力

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的收入。报告期内，发行人营业收入分别为 808,885.23 万元、703,202.60 万元、729,953.63 万元和 300,327.31 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 15,970.53 万元、15,805.21 万元、13,736.86 万元和 9,564.92 万元。最近三个会计年度实现的年均归母净利润为 15,170.87 万元，预计可覆盖本期债券一年的利息。

委托代建工程业务板块下，发行人受太原市政府授权承担太原市保障房建设和棚户区改造等项目建设任务。目前棚户区改造业务在建项目 30 个，2021 年新建项目 6 个。原承接的棚改项目代建费率为 3%，但 2017 年以后新增的棚户区改

2018 年-2020 年度，棚改业务的营业收入分别为 15.76 亿元、45.90 亿元和 49.42 亿元，2020 年营业收入同比涨幅 7.67%。棚改项目的储备及业务费用的增加预计为发行人带来稳定的营业收入及利润，可作为稳定的偿债资金来源。

发行人在太原市城市建设的地域垄断地位决定了公司业务发展稳定。未来，随着太原市城市规模的不断发展，企业的经营情况将进一步增强，利润水平和现金获取能力有更加可靠保证，为本期债券的偿还奠定了根本性基础。

（二）较为通畅的外部融资渠道

融资来源方面，目前发行人的融资渠道主要包括银行贷款、债券融资和非标融资。发行人资信水平良好，与国内多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通。在与银行合作过程中，发行人均能严格遵守银行结算制度，按时偿还银行贷款本息，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。截至 2021 年 6 月末，发行人共获得金融机构授信额度合计 625.08 亿元，已使用额度为 282.33 亿元，尚未使用的授信余额为 342.75 亿元，财务备用流动性充沛，间接融资渠道畅通。此外，发行人经营情况良好，直接融资渠道畅通。截至本募集说明书签署日，发行人 2021 年通过发行债券融资 155.10 亿元，获得资本市场上投资者的高度认可。

综上所述，发行人具有充足稳定的偿债资金来源，直接间接融资渠道畅通；同时，发行人制定了切实可行的偿债安排并设置了完善的偿债保障措施，可以充分保证本期债券本金和利息按约定偿还。因此，本期债券偿债资金来源具有合理性，偿债安排具有可行性。

三、偿债应急保障方案

发行人长期以来财务政策稳健，资产流动性情况相对较好，必要时可以通过资产变现来偿还到期债务。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.84、3.32、3.43 和 2.90；速动比率分别为 2.11、2.56、2.78 和 2.35。截至 2021 年 6 月末，发行人流动资产账面价值为 8,466,292.08 万元，在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金。

四、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、专款专用、设立偿付工作小组，建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立债券专项账户

发行人为本期债券在监管银行设立了募集资金专项账户和专项偿债专户，并与其（作为专项账户的监管人）和本期债券受托管理人签订了《专项账户监管协议》，其中募集资金专户仅用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转，偿债专户用于本期债券的本息偿付，不得用作其他用途。

受托管理人在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议，对募集资金专户进行监管。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本金的兑付资金和利息的支付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人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、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期

应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘请中信证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并与之订立了《债券受托管理协议》。由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“七、债券受托管理人”。

（六）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和出资人的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（七）发行人对本期债券偿债保障的相关承诺

根据本次债券的受托管理协议，预计发行人不能按约定偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，公司将至少采取如下措施：

（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

五、发行人违约情形及违约责任

（一）以下事项构成本期债券的违约情形：

- 1、发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；
- 2、发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- 4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 5、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；
- 6、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；
- 7、发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

（二）违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

- 1、在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；
- 2、在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；
- 3、如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：
 - （1）提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
 - （2）对发行人提起诉讼/仲裁；
 - （3）参与发行人的重组或者破产等法律程序。

（三）受托管理人预计发行人违约可能发生的，受托管理人可以采取以下措施：

- 1、要求发行人追加担保，履行《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；
- 2、依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

（四）加速清偿及救济措施

1、如果本期债券的违约事件发生，根据债券持有人会议规则的约定，有表决权的债券持有人可以通过债券持有人会议形成有效决议，以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

2、在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

（1）受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据本协议应当承担的费用，以及受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；

（2）本协议项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；

（3）债券持有人会议决议同意的其他措施。

3、债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

（五）不可抗力

不可抗力事件是指不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。发行人或受托管理人主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

在发生不可抗力事件的情况下，发行人和受托管理人应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。

（六）争议解决机制

本期债券项下所产生的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

六、债券持有人会议

为规范本次债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《深圳证券交易所公司债券持有人会议规则编制指南》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《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《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本公司与债券受托管理人制定的《债券持有人会议规则》。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会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券

持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《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。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

1、总则

1.1 为规范太原市龙城发展投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及深圳证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事

项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 《债券持有人会议规则》中使用的词语与《太原市龙城发展投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

2、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

3、债券持有人会议的筹备

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以

有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

4、持有人会议的召开及决议

4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，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。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条

件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

5、券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人

或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

6、特别约定

6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 % 的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

7、附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

七、债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《太原市龙城发展投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

（一）债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

1. 债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：宋颐岚、寇志博、方晓翼、朱星宇

电话：010-60833522、010-60837524

传真：010-60833504

邮政编码：100026

2. 《债券受托管理协议》签订情况

2021 年 10 月 14 日，发行人与中信证券股份有限公司签订了《太原市龙城发展投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，中信证券股份有限公司及公司负责人、高级管理人员及项目组经办人员与发行人及其负责人、高级管理人员及本项目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。

（三）债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任债券受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

2.2 在本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2.3 发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意债券受托管理人作为本次债券的受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关约定及债券持有人会议规则。

第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3.3 本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在二个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人名称、主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；

（3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组或者进行重大投资等；

（4）发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约或转移债券清偿义务；

（5）发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十，承担他人债务超过上年末净资产百分之十；

（6）发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失，发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（8）发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变化、变更等；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董

事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付到期债务本息等违约情形；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；

（24）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人发生《深圳证券交易所公司债券存续期业务指南第 2 号——临时报告参考格式》规定的相关事项时，应按照深圳证券交易所的要求进行临时信息披露。

3.5 发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前或者在债券受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向债券受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.7 预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.8 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

3.9 发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向债券受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.10 受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

3.11 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托债券受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.12 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，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

3.13 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和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会

会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（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。

3.14 一旦发生《债券受托管理协议》3.4 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》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）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.15 发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

3.16 发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条及第 4.18 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.17 发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.18 发行人应当根据《债券受托管理协议》相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

3.19 发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第四条 债券受托管理人的职责、权利和义务

4.1 债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

4.3 债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4.4 债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.5 债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.6 出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.7 债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺

切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债券受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.8 债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

4.9 债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

4.10 本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。乙方有权聘请律师等专业人士协助乙方处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照本协议第 4.18 条及第 4.19 条的约定执行。

4.11 发行人为本期债券设定担保的，担保财产为信托财产。债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.12 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债券受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构

等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对债券受托管理人采取上述措施进行授权。发行人应承担债券受托管理人提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

4.13 债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.14 债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

4.15 除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

4.16 在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.17 债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。经各方一致同意，本次债券的债券受托管理人报酬已包含在承销费用当中，不另行支付。

4.18 除第 4.17 条所述受托管理事务报酬外，发行人应负担受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：除受托管理事务报酬外，发行人应负担受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）因发行人未履行募集说明书和《债券受托管理协议》项下的义务而导致债券受托管理人/债券持有人额外支出的费用；

（3）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行《债券受托管理协议》项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师、评级机构、评估机构等中介机构服务费用和其他垫支的费用；

（4）因追加担保或采取其他偿债保障措施等所产生的费用；

（5）因登记、保管、管理本期债券担保措施等所产生的费用；

（6）受托管理人代表债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用。

上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单之日起五个工作日内向受托管理人支付。

发行人若延迟向受托管理人支付任何款项，则应向受托管理人按延付金额每日支付万分之二的延付迟延履行违约金。

4.19 《债券受托管理协议》第 4.18 条所述所有费用在费用发生时应由发行人支付。如发行人在前述费用发生时未支付该等费用，则债券持有人应先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向发行人进行追偿，受托管理人无义务垫付任何费用。

（一）受托管理人所代表的债券持有人应当及时通过作出债券持有人会议决议或其他方式同意共同承担受托管理人因履行受托管理职责而产生的费用

（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、评估费、保全费、各类保证金、担保费、聘请其他专业机构费用，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出）；

（二）债券持有人进一步同意，将按照受托管理人的要求按时足额将该等费用先行支付至受托管理人在指定银行开立的专门账户（以下简称“专项账户”），因债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向专项账户支付相应费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为受托管理人怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由持有人承担；

（三）部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，受托管理人可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相关费用；

（四）就受托管理人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用，受托管理人有权从专项账户中预支，最终受托管理人根据费用缴纳和实际使用情况，将债券持有人多缴纳的费用退还至各债券持有人账户，如费用不足则由债券持有人根据受托管理人的通知及时补足。设立专项账户发生的费用、退款手续费等与费用收取、支付、退还等事项有关的费用由债券持有人承担；

（五）受托管理人无义务为发行人及/或债券持有人垫付上述费用或支出，但如受托管理人书面同意垫付该等费用或支出的，发行人及债券持有人承诺，

受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

4.19 如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.20 受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条规定的重大事项，说明基本情况及处理结果；

（10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（11）发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 本期债券存续期内，出现债券受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，或出现第 3.4 条情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

5.4 如果本期债券停牌，发行人未按照第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，债券受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）债券受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与债券受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）债券受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的

其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被债券受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 发行人或债券受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）债券受托管理人提出书面辞职；
- （4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）债券受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若债券受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

第十条 违约责任

10.1 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

（2）发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

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

（5）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

（7）违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；或

（8）发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

10.3 发行人违约事件发生时，债券受托管理人可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，债券受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担债券受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，债券受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(b)对发行人提起诉讼/仲裁；

(c)参与发行人的重组或者破产等法律程序。

10.4 加速清偿及措施

（1）如果《债券受托管理协议》10.2 条项下的发行人违约事件中第（1）项情形发生，或发行人违约事件中第（2）至第（8）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

(a)债券受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及债券受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

(b)《债券受托管理协议》项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

(c)债券持有人会议决议同意的其他措施。

（3）本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

10.5 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

10.6 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

11.2 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对《债券受托管理协议》双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

12.3 《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

- （1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；

（2）债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；

（3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；

（4）出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：山西省太原市迎泽区王家峰南街龙投大厦 13 层-16 层

发行人收件人：宋超、康乐

发行人传真：0351-4238050

债券受托管理人通讯地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

债券受托管理人收件人：宋颐岚、寇志博、方晓翼、朱星宇

债券受托管理人传真：010-60833504

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

第十四条 附则

14.1 《债券受托管理协议》对发行人及债券受托管理人均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

14.2 《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 除非《债券受托管理协议》另有特别约定，否则《债券受托管理协议》涉及的所有债券受托管理人应向发行人收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

14.4 《债券受托管理协议》正本一式陆份，发行人、债券受托管理人各执贰份，其余贰份由债券受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：太原市龙城发展投资集团有限公司

住所：山西省太原市迎泽区王家峰南街龙投大厦 13 层-16 层

法定代表人：刘鹏飞

联系电话：18035134208

传真：0351-4238050

有关经办人员：宋超、康乐

（二）牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：010-60833522、010-60837524

传真：010-60833504

有关经办人员：宋颐岚、寇志博、方晓翼、朱星宇

（三）联席主承销商：

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系电话：010-86451622、010-86451379

传真：010-65608445

有关经办人员：李唯、崔铭锴

2、中德证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层

法定代表人：侯巍

联系电话：010-59026947

传真：010-59026602

有关经办人员：潘登、高飞、李永佳、陶梓锋

3、中国国际金融股份有限公司

住所：北京市建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

联系电话：010-65051166

传真：010-65051166

有关经办人员：武晶晶、崔越、李玥

4、国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：孙孝坤

联系电话：010-88300864

传真：010-88300837

有关经办人员：韩超、宋磊、侯志鑫、文思宇、冯艳茹

（四）律师事务所：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 7 层

负责人：彭雪峰

联系电话：0351-4606444

传真：0351-4606655

有关经办人员：王亚琼、冯璇萍

（五）会计师事务所：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津东疆保税港区亚洲路 6975 号金融贸易中心南区 1 栋 1 门 5017 室

-11

负责人：苏端

联系电话：0351-7089963

传真：022-23733333

有关经办人员：王鹏

（六）信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

负责人：朱荣恩

联系电话：021-63501349

传真：021-63610539

有关经办人员：马青

（七）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司

深圳分公司

住所：深圳市深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：张国平

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（八）债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：010-60833522、010-60837524

传真：010-60833504

有关经办人员：宋颐岚、寇志博、方晓翼、朱星宇

（九）本期债券上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市深南大道 2012 号

总经理：沙雁

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

（十）其他与发行有关的机构

1、募集资金专项账户开户银行、账户监管人：兴业银行股份有限公司太原分行

住所：山西省太原市万柏林区长风西街 1 号丽华大厦 A 座

负责人：焦晓明

联系电话：0351-5658188

有关经办人员：李亚杰

2、募集资金专项账户开户银行、账户监管人：渤海银行股份有限公司太原分行

住所：山西省太原市长治路 308 号

负责人：刘志远

联系电话：0351-8385305

有关经办人员：吴峰

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

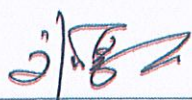
截至本募集说明书签署日，发行人与所聘请的上述与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在股权关系或其他利害关系。

第十二节 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《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：


刘鹏飞

太原市龙城发展投资集团有限公司

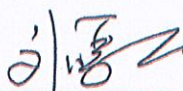


2022 年 / 月 21 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


刘鹏飞

太原市龙城发展投资集团有限公司

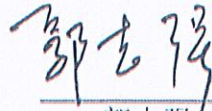


2022年1月21日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


郭志强

太原市龙城发展投资集团有限公司

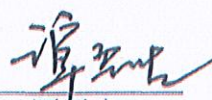


2022年1月21日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


谭晋生



2022年1月21日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


孟 琦

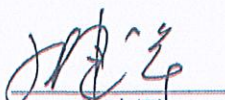


2022年1月21日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


张建军

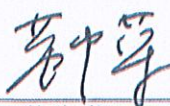


2022年 / 月 21日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


黄贵荣



2022年 1 月 21 日

发行人全体监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名:



侯娟

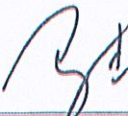


2022年 1 月 21 日

发行人全体监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：


马 杰

太原市龙城发展投资集团有限公司

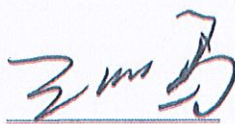


2022年 1 月 21 日

发行人全体监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：


王 鹏

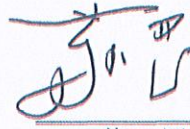


2022年 1 月 21 日

发行人全体监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：


苏玉罡



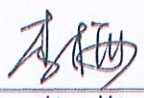
太原市龙城发展投资集团有限公司

2022年1月21日

发行人全体监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：


李 梅

太原市龙城发展投资集团有限公司



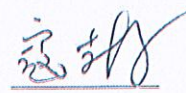
2022年 1 月 21 日

主承销商声明

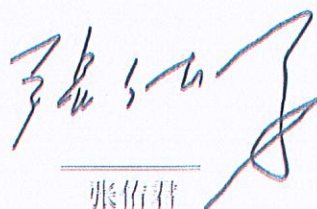
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


宋颀颀


寇志博

法定代表人或授权代表（签字）：


张佑君



2022年 1 月 21 日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

李唯

李唯

法定代表人或授权代表（签字）：

刘乃生

刘乃生

中信建投证券股份有限公司



2022年1月21日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。



授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二二年一月一日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

李永佳
李永佳

陶梓锋
陶梓锋

法定代表人或授权代表（签字）：

高翔 吴如保





中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

中德证券有限责任公司

日常授权委托书

根据中德证券有限责任公司（“公司”）董事会 2012 年 12 月 6 日批准的《中德证券有限责任公司签字授权制度》，公司董事长及法定代表人侯巍在此授权并委托本公司员工高颖（职务：投行业务部门董事总经理）签署仅限于与公司投资银行业务和固定收益业务相关的文件（“签字权限范围”）。

除非法律法规、监管机构或公司内部制度另有规定，任何文件必须经至少两位被授权人共同签署方可生效。高颖应遵守本授权委托书的“签字权限范围”以及公司其他内部制度所规定的权限限制。

本授权委托书自签署之日起生效并持续有效，直至本授权委托书被撤销或被取代之日失效。一旦公司不再雇用高颖或高颖不再担任上述职务时，本授权委托书所赋予高颖的授权将自动撤销。

本授权委托书取代所有先前签署的日常授权委托书（“原授权委托书”，但不包括公司法定代表人关于特定事项或特定时间段出具的专项授权委托书）。原授权委托书于本授权委托书生效之日自动失效。

本授权委托书受中华人民共和国法律管辖，并依其进行解释。

中德证券有限责任公司

签字：

姓名：侯巍

职务：董事长及法定代表人

日期：2020年10月15日





中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

中德证券有限责任公司

日常授权委托书

根据中德证券有限责任公司（“公司”）董事会 2012 年 12 月 6 日批准的《中德证券有限责任公司签字授权制度》，公司董事长及法定代表人侯巍在此授权并委托本公司员工吴东强（职务：投行业务部门执行董事）签署仅限于与公司投资银行业务和固定收益业务相关的文件（“签字权限范围”）。

除非法律法规、监管机构或公司内部制度另有规定，任何文件必须经至少两位被授权人共同签署方可生效。吴东强应遵守本授权委托书的“签字权限范围”以及公司其他内部制度所规定的权限限制。

本授权委托书自签署之日起生效并持续有效，直至本授权委托书被撤销或被取代之日失效。一旦公司不再雇用吴东强或吴东强不再担任上述职务时，本授权委托书所赋予吴东强的授权将自动撤销。

本授权委托书取代所有先前签署的日常授权委托书（“原授权委托书”，但不包括公司法定代表人关于特定事项或特定时间段出具的专项授权委托书）。原授权委托书于本授权委托书生效之日自动失效。

本授权委托书受中华人民共和国法律管辖，并依其进行解释。

中德证券有限责任公司（公章）

签字：

姓名：侯巍

职务：董事长及法定代表人

日期：

2017.11.17

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 武晶晶
武晶晶

法定代表人或授权代表（签字）： 龙亮
龙亮





编号:

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署
与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件,包括承销业务中涉及
的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授
权。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司
沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日

仅限用于太原市龙城发展投资集团有限公司
2021年面向专业投资者公开发行公司债使用20220113



编号:

中国国际金融股份有限公司 授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司王晟签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王晟可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



黄朝晖

首席执行官

二零一九年十二月三十日

编号: 2021050058

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人赵沛霖或执行负责人龙亮签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



王 晟

二零二一年五月十一日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


文思宇


冯艳茹

法定代表人或授权代表（签字）：


孟天山



2022年 1 月 21 日

国开证券股份有限公司法定代表人基本授权书格式

-适用法定代表人对总裁授权

编号:2021-252-N-GG-08

国开证券股份有限公司

基本授权书

(被授权人: 蒋道振, 职务: 总裁)



根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》，现由国开证券股份有限公司法定代表人孙孝坤作为授权人签发本授权书。

第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务，并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件，以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项，审批机构批准的相关议案或会议纪要，即可作为相关授权文件，无需另行出具授权书。

第二章 授权事项

授权人在此授权【蒋道振，职务：总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

一、负责公司各项业务及工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、业务申报材料等（监管要求及外部规定必须由法定代表人签署的除外）。

二、审批公司公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。



第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项可以进行转授权。

被授权人应明确行使转授权的职责，转授权不得大于直接授权。转授权程序及转授权书的使用按照《国开证券股份有限公司授权管理规定》执行。

二、本授权书生效之前，公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的，以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项，公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书，可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字之日起生效，有效期至【2022】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份，分别由授权人、被授权人各执一份，综合办公室留存一份，合规法律部留存一份。

仅供办理 太原城发材料 授权人： 孙岩坤
业务使用，其它无效。

被授权人： 蒋总振

日期：2022.01-01

国开证券股份有限公司基本授权书格式

-适用总裁对其他高管转授权

编号:2021-255-N-661-1

国开证券股份有限公司

授权书



(被授权人: 孟天山, 职务: 副总裁)

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》，国开证券股份有限公司总裁蒋道振作为授权人签发本授权书。

第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务，并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件，以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项，审批机构批准的相关议案或会议纪要，即可作为相关授权文件，无需另行出具授权书。

第二章 授权事项

授权人在此授权【孟天山 副总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

一、负责分管工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、申报材料等。

二、审批分管工作开展所涉及的公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。



第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项不得进行转授权。

二、本授权书生效之前，公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的，以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项，公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书，可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字生效，有效期至【2022】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份，分别由授权人、被授权人各执一份，综合办公室留存一份，合规法律部留存一份。

仅供办理
业务使用，其它无效。



授权人：

蒋总振

被授权人：

王

日期：2022.01.01

发行人律师声明

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。

经办律师 (签字): 梁丽君 王亚琼
梁丽君 王亚琼

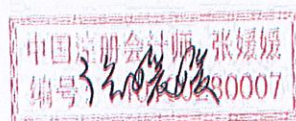
律师事务所负责人 (签字): 彭雪峰
彭雪峰



会计师事务所声明

本所及签字注册会计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审计报告(立信中联审字[2019]D-0098号、立信中联审字[2020]D-0406号和立信中联审字[2021]D-0257号)不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中及其摘要引用的财务报告的内容无异议,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。

经办注册会计师签名:



会计师事务所负责人签名:



立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



2022年1月21日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《太原市龙城发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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《太原市龙城发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）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《信用评级报告》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。

资信评级人员：

马青

[马青]

张雪宜

[张雪宜]

评级机构负责人：

丁豪樑

[丁豪樑]



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2022 年 1 月 21 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2022 年 6 月 30 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：





(盖章或签字)



2021 年 12 月 31 日

第十三节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人 2018 年度财务报表及审计报告，2019 年度财务报表及审计报告，2020 年度财务报表及审计报告，2021 年上半年财务报表，2021 年 1-9 月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）评级报告；

（七）中国证券监督管理委员会关于本期债券发行的注册批复文件。

二、备查文件查阅方式

自发行人取得中国证券监督管理委员会关于本次发行注册批复之日起，投资者可至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件。

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:30-11:30，14:00-17:00。

（二）查阅地点

发行人：太原市龙城发展投资集团有限公司

法定代表人：刘鹏飞

注册地址：太原市迎泽区王家峰南街龙投大厦 13 层-16 层

联系人：宋超

联系地址：太原市迎泽区王家峰南街龙投大厦 13 层-16 层

联系电话：18035134208

传真：0351-4238050

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系人：宋颐岚、寇志博、方晓翼、朱星宇

电话：010-60833522、010-60837524

传真：010-60833504

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

联系地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：李唯、崔铭锴

电话：010-86451622、010-86451379

传真：010-65608445

联席主承销商：中德证券有限责任公司

法定代表人：侯巍

联系地址：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层

联系人：潘登、高飞、李永佳、陶梓锋

电话：010-59026947

传真：010-59026602

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：沈如军

联系地址：北京市西城区金融街街道武定侯街 6 号卓著中心 11 层

联系人：武晶晶、崔越、李玥

联系电话：010-65051166

传真：010-65051166

联席主承销商：国开证券股份有限公司

法定代表人：孙孝坤

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 8 层

联系人：韩超、宋磊、侯志鑫、文思宇、冯艳茹

联系电话：010-88300864

传真：010-88300837