



## 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) 募集说明书摘要

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

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

## 重大事项提示

### 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的 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

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
目 录.....	7
释 义.....	9
第一节 发行概况.....	12
一、本期债券基本情况.....	12
二、认购人承诺.....	15
第二节 募集资金运用.....	16
一、募集资金运用计划.....	16
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	19
三、前次公司债券募集资金使用情况.....	20
第三节 发行人基本情况.....	21
一、发行人概况.....	21
二、发行人历史沿革.....	21
三、发行人控股股东和实际控制人情况.....	24
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	25
五、发行人的治理结构及独立性.....	31
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	37
七、发行人主营业务情况.....	41
八、媒体质疑事项.....	84
九、发行人内部控制制度.....	84
十、发行人报告期内重大违法违规情况.....	88
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.....	88
第四节 财务会计信息.....	89
一、主要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项.....	89
二、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况.....	90
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	94
四、报告期内主要财务指标.....	103
五、管理层讨论与分析.....	105



六、公司有息债负债情况.....	139
七、关联方关联交易.....	141
八、重大或有事项或承诺事项.....	143
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	143
十、发行人 2021 年 1-9 月财务数据.....	145
第五节 发行人及本期债券的资信状况.....	154
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	154
二、信用评级报告的主要事项.....	154
三、其他重要事项.....	156
四、发行人的资信情况.....	156
第六节 备查文件.....	163
一、备查文件内容.....	163
二、备查文件查阅方式.....	163

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

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）
<b>二、公司简称</b>		
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
<b>三、专业术语</b>		
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。

本募集说明书摘要中，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 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。

**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 20 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。



## 第二节 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。

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

截至本募集说明书摘要签署日，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。

## 第三节 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。截至本募集说明书摘要签署之日，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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

截至本募集说明书摘要签署日，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。

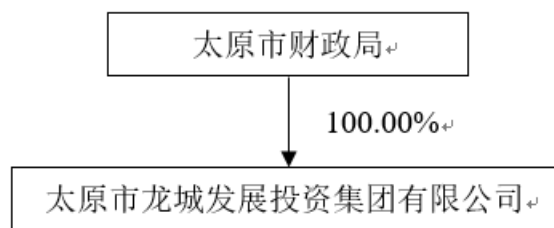
截至本募集说明书摘要签署日，发行人的控股股东及实际控制人未将发行人股权进行质押，不存在任何股权争议情况。

## 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

截至本募集说明书摘要签署之日，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 服务；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。

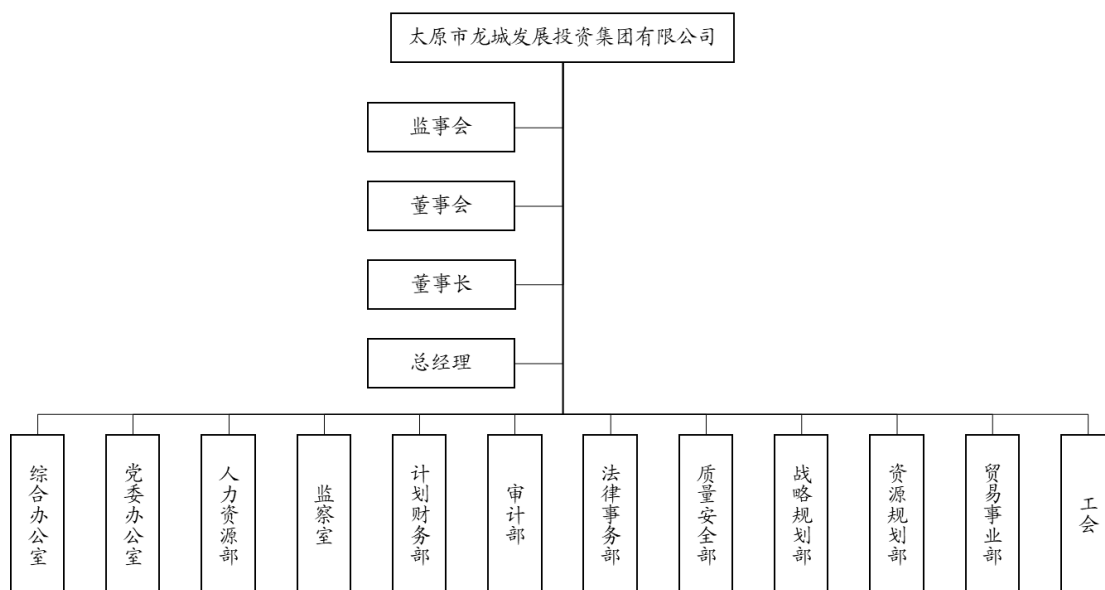
### （一）发行人的治理结构

#### 1、发行人的组织架构

截至本募集说明书摘要签署日，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**

截至本募集说明书摘要签署日，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，截至募集说明书摘要签署日，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

截至本募集说明书摘要签署之日，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**

截至本募集说明书摘要签署之日，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**

截至本募集说明书摘要签署之日，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。

截至本募集说明书摘要签署之日，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 and 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	<b>30.03</b>	<b>100.00</b>	<b>73.00</b>	<b>100.00</b>	<b>70.32</b>	<b>100.00</b>	<b>80.89</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>28.53</b>	<b>100.00</b>	<b>70.81</b>	<b>100.00</b>	<b>67.40</b>	<b>100.00</b>	<b>74.88</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>1.50</b>	<b>100.00</b>	<b>2.19</b>	<b>100.00</b>	<b>2.92</b>	<b>100.00</b>	<b>6.01</b>	<b>100.00</b>

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
<b>综合毛利率</b>	<b>5.00</b>	<b>3.00</b>	<b>4.15</b>	<b>7.43</b>

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
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

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
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
<b>合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,669,946.06</b>	<b>611,731.47</b>	<b>1,121,818.41</b>	<b>1,733,549.88</b>	<b>-</b>	<b>1,785,582.50</b>	<b>1,163,027.36</b>	<b>-</b>

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
<b>合计</b>		-	-	<b>4,720,164.94</b>	<b>2,883,259.36</b>	-	<b>2,969,757.18</b>	<b>1,130,510.98</b>	-

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				<b>133.85</b>	<b>25.00</b>	<b>43.53</b>	<b>39.06</b>	<b>34.33</b>	

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责任公司就迎宾路、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，山西省城镇建设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			<b>467.38</b>	<b>218.35</b>	<b>234.17</b>	<b>104.61</b>		<b>52.59</b>						

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2014033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2014090号
6	大东关	并发改审核〔2014〕162号	20180121467	并环审批表2014055号
7	金刚里	并发改审核〔2014〕164号	201600110	并环审批表2014052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2013088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2014056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2015099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2013100号
14	铜厂	晋发改投资发〔2014〕348号	201600114	并环审批书2014031号
15	桥东街	晋发改投资发〔2013〕1590号	20180112874/20180113550/20180112876	并环审批表2014088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201518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201519号
18	邮政器材	并发改审批发〔2015〕235号	20180120281	并环迎审批201520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201513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m <sup>2</sup>	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/m <sup>3</sup> /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		<b>870,066.37</b>	<b>544,434.98</b>	-	-	<b>428,362.26</b>	<b>170,828.87</b>	-	-

2、棚户区改造业务在建项目详见“第三节 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

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》，制定了资金管理辦法，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。

## 第四节 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，本募集说明书摘要中 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 年度审计报告期初期末/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	2,000.00	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、应用软件服务；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
<b>资产：</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>8,466,292.08</b>	<b>8,132,202.93</b>	<b>8,026,002.81</b>	<b>8,340,229.29</b>
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	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,425,584.80</b>	<b>1,396,350.30</b>	<b>1,253,829.44</b>	<b>1,100,778.05</b>
<b>资产合计</b>	<b>9,891,876.88</b>	<b>9,528,553.22</b>	<b>9,279,832.25</b>	<b>9,441,007.34</b>
<b>负债：</b>				
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
<b>流动负债合计</b>	<b>2,921,880.50</b>	<b>2,374,282.67</b>	<b>2,414,648.92</b>	<b>2,940,677.85</b>
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,547,893.00</b>	<b>3,744,996.08</b>	<b>3,500,136.60</b>	<b>3,263,918.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,469,773.50</b>	<b>6,119,278.75</b>	<b>5,914,785.51</b>	<b>6,204,596.34</b>
<b>所有者权益：</b>				
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
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>3,110,296.32</b>	<b>3,101,492.01</b>	<b>2,969,250.77</b>	<b>2,839,425.63</b>
少数股东权益	311,807.06	307,782.46	395,795.97	396,985.37
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,422,103.38</b>	<b>3,409,274.47</b>	<b>3,365,046.74</b>	<b>3,236,411.00</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>9,891,876.88</b>	<b>9,528,553.22</b>	<b>9,279,832.25</b>	<b>9,441,007.34</b>

## 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
<b>一、营业收入</b>	<b>300,327.31</b>	<b>729,953.63</b>	<b>703,202.60</b>	<b>808,885.23</b>
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
<b>二、营业利润</b>	<b>13,824.33</b>	<b>26,025.06</b>	<b>24,302.14</b>	<b>24,055.43</b>
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
<b>三、利润总额</b>	<b>12,817.69</b>	<b>23,844.20</b>	<b>22,402.90</b>	<b>21,795.47</b>
减：所得税	3,436.39	9,207.73	5,861.13	5,559.21
<b>四、净利润</b>	<b>9,381.30</b>	<b>14,636.46</b>	<b>16,541.77</b>	<b>16,236.26</b>
（一）按持续经营性分类				
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
<b>五、其他综合收益</b>	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>9,381.30</b>	<b>14,636.46</b>	<b>16,541.77</b>	<b>16,236.26</b>
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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>221,575.46</b>	<b>559,692.76</b>	<b>1,218,872.67</b>	<b>1,231,788.83</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>269,418.12</b>	<b>471,259.37</b>	<b>867,443.71</b>	<b>1,261,690.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-47,842.66</b>	<b>88,433.39</b>	<b>351,428.96</b>	<b>-29,902.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>251,388.31</b>	<b>1,691,428.74</b>	<b>43,774.36</b>	<b>40,450.47</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>344,007.16</b>	<b>2,198,168.98</b>	<b>55,924.99</b>	<b>186,095.80</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-92,618.85</b>	<b>-506,740.24</b>	<b>-12,150.63</b>	<b>-145,645.33</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,404,094.87</b>	<b>1,768,871.42</b>	<b>1,678,037.83</b>	<b>1,166,940.33</b>
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
<b>资产：</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>8,199,676.22</b>	<b>7,891,576.05</b>	<b>7,675,904.19</b>	<b>7,402,506.03</b>
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,681,707.53</b>	<b>1,606,183.49</b>	<b>1,455,727.83</b>	1,359,784.81
<b>资产合计</b>	<b>9,881,383.75</b>	<b>9,497,759.55</b>	<b>9,131,632.02</b>	8,762,290.84
<b>负债：</b>				
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
<b>流动负债合计</b>	<b>3,348,287.31</b>	<b>2,748,745.78</b>	<b>2,763,389.68</b>	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
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,448,391.95</b>	<b>3,664,806.77</b>	<b>3,418,676.54</b>	<b>3,162,975.85</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,796,679.26</b>	<b>6,413,552.55</b>	<b>6,182,066.22</b>	<b>5,934,308.56</b>
<b>所有者权益：</b>				
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
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,084,704.49</b>	<b>3,084,207.00</b>	<b>2,949,565.80</b>	<b>2,827,982.28</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>9,881,383.75</b>	<b>9,497,759.55</b>	<b>9,131,632.02</b>	<b>8,762,290.84</b>

## 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
<b>一、营业总收入</b>	<b>75,053.23</b>	<b>113,735.01</b>	<b>244,169.83</b>	<b>627,364.60</b>
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
<b>二、营业利润</b>	<b>3,860.69</b>	<b>24,698.76</b>	<b>11,176.57</b>	<b>12,772.42</b>
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
<b>三、利润总额</b>	<b>2,908.19</b>	<b>22,539.40</b>	<b>9,272.57</b>	<b>10,694.39</b>
减：所得税费用	1,297.24	6,507.17	2,318.14	2,673.60
<b>四、净利润</b>	<b>1,610.96</b>	<b>16,032.23</b>	<b>6,954.42</b>	<b>8,020.79</b>
（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	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,610.96</b>	<b>16,032.23</b>	<b>6,954.42</b>	<b>8,020.79</b>

## 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>197,535.03</b>	<b>491,604.40</b>	<b>1,160,699.17</b>	<b>932,259.83</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>48,373.14</b>	<b>393,291.00</b>	<b>588,740.78</b>	<b>1,423,580.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>149,161.89</b>	<b>98,313.40</b>	<b>571,958.40</b>	<b>-491,320.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>242,560.48</b>	<b>1,684,885.35</b>	<b>45,504.36</b>	<b>39,763.91</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>308,229.78</b>	<b>2,097,767.78</b>	<b>19,351.08</b>	<b>170,569.89</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-65,669.30</b>	<b>-412,882.42</b>	<b>26,153.28</b>	<b>-130,805.98</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
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	<b>1,172,090.00</b>

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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,169,645.35</b>	<b>1,770,052.32</b>	<b>1,787,891.82</b>	<b>1,819,569.75</b>
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	<b>411,062.86</b>
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,081,878.83</b>	<b>1,561,793.35</b>	<b>2,164,301.74</b>	<b>1,490,892.16</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>87,766.52</b>	<b>208,258.97</b>	<b>-376,409.92</b>	<b>328,677.59</b>
四、汇率变动对现金的影响	-0.03	-2.82	-	-
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>171,259.11</b>	<b>-106,312.87</b>	<b>221,701.75</b>	<b>-293,449.33</b>
加：期初现金及现金等价物余额	327,280.58	433,593.45	211,891.70	<b>505,341.03</b>
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>498,539.66</b>	<b>327,280.58</b>	<b>433,593.45</b>	<b>211,891.70</b>

#### 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、速动利率=（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
<b>流动资产合计</b>	<b>8,466,292.08</b>	<b>85.59</b>	<b>8,132,202.93</b>	<b>85.35</b>	<b>8,026,002.81</b>	<b>86.49</b>	<b>8,340,229.29</b>	<b>88.34</b>

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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,425,584.80</b>	<b>14.41</b>	<b>1,396,350.30</b>	<b>14.65</b>	<b>1,253,829.44</b>	<b>13.51</b>	<b>1,100,778.05</b>	<b>11.66</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,891,876.88</b>	<b>100.00</b>	<b>9,528,553.22</b>	<b>100.00</b>	<b>9,279,832.25</b>	<b>100.00</b>	<b>9,441,007.34</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>812,339.99</b>	<b>100.00</b>

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%	-
<b>合计</b>	<b>4,587,861.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>

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	<b>171,591.90</b>	<b>100.00</b>

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	<b>105,278.35</b>	<b>61.35</b>	-	-

#### 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	<b>863,898.21</b>	<b>100.00</b>

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	<b>574,433.11</b>	<b>66.49</b>	-	-	-

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
<b>其他应收款合计</b>	<b>863,898.21</b>	<b>100.00</b>

(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
<b>合计</b>	<b>1,534,863.10</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>603,770.90</b>	<b>83.76</b>

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，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	
<b>合计</b>	<b>339,560.24</b>	<b>90.26</b>	

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
<b>合计</b>	<b>70,000.00</b>	<b>70,000.00</b>	<b>144,000.00</b>	<b>174,000.00</b>

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	<b>61,485.34</b>

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
<b>合计</b>	<b>658,131.78</b>	<b>100.00</b>

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		<b>410,469.00</b>

## （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
<b>流动负债合计</b>	<b>2,921,880.50</b>	<b>45.16</b>	<b>2,374,282.67</b>	<b>38.80</b>	<b>2,414,648.92</b>	<b>40.82</b>	<b>2,940,677.85</b>	<b>47.40</b>
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
<b>合计</b>	<b>495,180.91</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>258,054.76</b>	<b>52.11</b>	-

### 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
<b>合计</b>	<b>558,901.72</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>548,223.41</b>	<b>98.09</b>	-

#### 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
<b>合计</b>	<b>76,255.14</b>	<b>62.88</b>

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
<b>合计</b>	<b>76,255.14</b>	<b>100.00</b>

#### 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
<b>合计</b>	<b>2,084,642.02</b>	<b>100.00</b>

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	-
<b>合计</b>	<b>1,585,747.00</b>

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
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>3,110,296.32</b>	<b>90.89</b>	<b>3,101,492.01</b>	<b>90.97</b>	<b>2,969,250.77</b>	<b>88.24</b>	<b>2,839,425.63</b>	<b>87.73</b>
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
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,422,103.38</b>	<b>100.00</b>	<b>3,409,274.47</b>	<b>100.00</b>	<b>3,365,046.74</b>	<b>100.00</b>	<b>3,236,411.00</b>	<b>100.00</b>

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	<b>990,718.97</b>	<b>990,718.97</b>	<b>1,109,971.21</b>	<b>1,900,562.77</b>

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	<b>99.07</b>	<b>100.00</b>

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质押权；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
<b>二、营业利润</b>	<b>13,824.33</b>	<b>26,025.06</b>	<b>24,302.14</b>	<b>24,055.43</b>
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
<b>三、利润总额</b>	<b>12,817.69</b>	<b>23,844.20</b>	<b>22,402.90</b>	<b>21,795.47</b>
<b>四、净利润</b>	<b>9,381.30</b>	<b>14,636.46</b>	<b>16,541.77</b>	<b>16,236.26</b>
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、674024.40 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投资减少所致。

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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-47,842.66</b>	<b>88,433.39</b>	<b>351,428.96</b>	<b>-29,902.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-92,618.85</b>	<b>-506,740.24</b>	<b>-12,150.63</b>	<b>-145,645.33</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>268,659.96</b>	<b>328,321.49</b>	<b>-338,344.46</b>	<b>-140,476.25</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-0.03</b>	<b>-2.82</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>128,198.45</b>	<b>-89,988.18</b>	<b>933.87</b>	<b>-316,023.66</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>940,538.41</b>	<b>812,339.99</b>	<b>902,328.17</b>	<b>901,394.30</b>

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
<b>短期有息债务合计</b>	<b>1,694,113.18</b>	<b>32.78</b>	<b>1,138,676.87</b>	<b>23.68</b>	<b>894,077.04</b>	<b>20.73</b>	<b>1,245,051.77</b>	<b>28.14</b>
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
<b>长期有息债务合计</b>	<b>3,473,285.94</b>	<b>67.22</b>	<b>3,670,389.02</b>	<b>76.32</b>	<b>3,417,897.45</b>	<b>79.27</b>	<b>3,178,668.56</b>	<b>71.86</b>
<b>有息债务合计</b>	<b>5,167,399.13</b>	<b>100.00</b>	<b>4,809,065.89</b>	<b>100.00</b>	<b>4,311,974.49</b>	<b>100.00</b>	<b>4,423,720.33</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>5,167,399.13</b>	<b>100.00</b>

## （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
5 年以上	784,037.00	0.00	46,287.14	830,324.14	16.07
<b>合计</b>	<b>1,359,229.62</b>	<b>2,745,503.00</b>	<b>1,062,666.51</b>	<b>5,167,399.13</b>	<b>100.00</b>

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“第三节 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“第三节 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
<b>合计</b>		<b>5,255,147.73</b>	<b>5,373,266.99</b>

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



受限资产	受限资产金额	对应借款金额	对应项目
			<p>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《政府采购服务合同》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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（4）2016 年公司与中信信托有限责任公司签订《信托借款合同》，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。</p> <p>（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。</p> <p>（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，</p>

受限资产	受限资产金额	对应借款金额	对应项目
			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	<b>200.71</b>	<b>179.07</b>	

## 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
<b>资产</b>		
<b>流动资产：</b>		
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
<b>流动资产合计</b>	<b>8,491,938.13</b>	<b>8,132,202.93</b>

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,399,889.44</b>	<b>1,396,350.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,891,827.57</b>	<b>9,528,553.22</b>
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
<b>流动负债合计</b>	<b>2,991,634.77</b>	<b>2,374,282.67</b>
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
衍生金融工具	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,497,046.31</b>	<b>3,744,996.08</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,488,681.07</b>	<b>6,119,278.75</b>
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
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>3,165,126.98</b>	<b>3,101,492.01</b>
少数股东权益	238,019.52	307,782.46
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,403,146.50</b>	<b>3,409,274.47</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>9,891,827.57</b>	<b>9,528,553.22</b>

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
<b>营业收入</b>	<b>374,615.11</b>	<b>402,495.32</b>
<b>减：营业成本</b>	<b>354,314.59</b>	<b>382,713.39</b>
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	-	-
<b>营业利润</b>	<b>19,087.34</b>	<b>23,598.33</b>
加：营业外收入	65.00	217.95
减：营业外支出	1,496.18	1,922.58
<b>利润总额</b>	<b>17,656.16</b>	<b>21,893.71</b>
减：所得税费用	4,169.54	4,362.76

项目	2021 年 1-9 月	2020 年 1-9 月
<b>净利润</b>	<b>13,486.62</b>	<b>17,530.95</b>
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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
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
<b>经营活动使用的现金流量净额</b>	<b>-68,367.21</b>	<b>-54,734.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
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
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>-103,042.43</b>	<b>-426,102.83</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
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
收到其他与筹资活动有关的现金	69,232.38	46,302.66

项目	2021 年 1-9 月	2020 年 1-9 月
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
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>212,871.40</b>	<b>337,830.53</b>
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
<b>资产</b>		
<b>流动资产：</b>		
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
<b>流动资产合计</b>	<b>8,318,350.85</b>	<b>7,891,576.05</b>
<b>非流动资产：</b>		
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
无形资产	1,929.70	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,776,902.12</b>	<b>1,606,183.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,095,252.97</b>	<b>9,497,759.55</b>
<b>负债及所有者权益</b>		
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
<b>流动负债合计</b>	<b>3,550,047.09</b>	<b>2,748,745.78</b>
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,409,465.67</b>	<b>3,664,806.77</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,959,512.76</b>	<b>6,413,552.55</b>
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	-	-
盈余公积	34,938.31	35,049.65

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

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
<b>营业收入</b>	<b>98,898.83</b>	<b>59,940.62</b>
<b>减：营业成本</b>	<b>89,875.46</b>	<b>55,564.01</b>
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	-	-
<b>营业利润</b>	<b>5,826.25</b>	<b>13,510.70</b>
加：营业外收入	-	5.59
减：营业外支出	1,428.62	1,897.63
<b>利润总额</b>	<b>4,397.63</b>	<b>11,618.66</b>
减：所得税费用	1,750.95	2,267.16
<b>净利润</b>	<b>2,646.68</b>	<b>9,351.49</b>
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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
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
<b>经营活动使用的现金流量净额</b>	<b>162,599.86</b>	<b>-83,029.45</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
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
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>-137,925.93</b>	<b>-379,672.01</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
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
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>111,906.51</b>	<b>271,638.17</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-0.02</b>	<b>-0.52</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额(减少额)</b>	<b>136,580.43</b>	<b>-191,063.30</b>
加：年初现金及现金等价物余额	327,280.58	433,593.45
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>463,860.99</b>	<b>242,529.63</b>

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。

## 第五节 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		<b>6,250,800.00</b>	<b>2,823,277.00</b>	<b>3,427,523.00</b>

### （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

截至募集说明书摘要签署日，发行人报告期内境内外债券存续以及偿还情况如下：

图表：发行人报告期内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 (年)	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		-	-	-	-	<b>20.00</b>	-	<b>20.00</b>	-
2	21 龙城发展 PPN003B	2021/12/06	-	2026/12/08	5.00	3.00	4.11	3.00	正常
3	21 龙城发展 PPN003A	2021/12/06	-	2024/12/08	3.00	6.00	3.65	6.00	正常
4	21 龙城发展 MTN004	2021/11/18	-	2023/11/22	2.00	5.00	3.59	5.00	正常
5	21 龙城发展 MTN003	2021/10/20	2024/10/22	2026/10/22	5.00	15.00	3.69	15.00	正常
6	21 龙城发展 MTN002	2021/08/26	-	2023/08/30	2.00	5.00	3.68	5.00	正常
7	21 龙城发展 CP003	2021/07/23	-	2022/07/27	1.00	3.10	2.88	3.10	正常
8	21 龙城发展 CP002	2021/06/29	-	2022/06/30	1.00	8.00	2.90	8.00	正常
9	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
10	21 龙城发展 SCP003	2021/04/14	-	2022/01/11	0.74	3.30	3.00	3.30	正常
11	21 龙城发展 SCP002	2021/03/30	-	2021/12/26	0.74	11.70	3.10	-	已兑付
12	21 龙城发展 SCP001	2021/03/19	-	2021/12/18	0.74	15.00	3.10	-	已兑付
13	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
14	21 龙城发展 CP001	2021/01/20	-	2022/01/22	1.00	15.00	3.10	15.00	正常
15	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
16	20 龙城发展 MTN001	2020/12/22	-	2022/12/24	2.00	5.00	5.05	5.00	正常

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限（年）	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
17	20 龙城发展 SCP002	2020/10/12	-	2021/01/11	0.25	15.00	2.50	-	已兑付
18	20 龙城发展 SCP001	2020/06/23	-	2021/03/21	0.74	15.00	1.99	-	已兑付
19	20 龙城发展 CP001	2020/05/19	-	2021/05/21	1.00	15.00	2.00	-	已兑付
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	14 并龙城 PPN002	2014/04/17	2017/04/18	2020/04/18	6.00	10.00	5.50	-	已兑付
30	14 并龙城 PPN001	2014/03/20	2017/03/21	2020/03/21	6.00	10.00	5.50	-	已兑付
31	14 并龙城 MTN001	2014/03/11	2019/03/12	2021/03/12	7.00	15.00	6.00	-	已兑付
32	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		-	-	-	-	<b>376.10</b>	-	<b>245.70</b>	-



序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限（年）	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
33	12 并龙城债	2012/09/25	-	2019/09/25	7.00	20.00	6.50	-	已兑付
企业债券小计						<b>20.00</b>		-	
34	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
35	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
其他小计		-	-	-		<b>3.77 亿美元</b>	-	<b>3.77 亿美元</b>	-
合计（未包含境外债券）		-	-	-		<b>416.10</b>	-	<b>265.70</b>	-

#### （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

截至募集说明书摘要签署日，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
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

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 MTN004	5.00	2021/11/22	2023/11/22	3.59	一般中期票据	正常
21 龙城发展 MTN003	15.00	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	一般中期票据	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	已兑付
21 龙城发展 SCP001	15.00	2021/03/23	2021/12/18	3.10	超短期融资券	已兑付
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	已兑付
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	已兑付

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
20 龙城发展 CP001	15.00	2020/05/21	2021/05/21	2.00	一般短期融资券	已兑付
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

#### （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%。

## 第六节 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；

（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）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、王洲、朱星宇、方晓翼

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、吴敬云、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

（本页无正文，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）募集说明书摘要》之盖章页）

  
太原市龙城发展投资集团有限公司  
2022 年 1 月 21 日