2021年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：湖北松滋金松投资控股集团有限公司
主承销商：天风证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本次债券主承销商已根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本次债券募集说明书摘要中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本次债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书摘要中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本次债券募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书摘要对本次债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2021年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券（简称"21金松集团债"）。

（二）发行总额：2.60亿元。

（三）债券期限：5年期，同时设置本金提前偿还条款，在本次债券存续期的第3年、第4年、第5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差区间的上限为2.79%，即簿记建档的区间上限为5.80%。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在本次债券存续期的第3年、第4年、第5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

（六）发行方式：本次债券通过承销团成员在银行间债券市场及上海证券交易所公开发行。

（七）债券形式：实名制记账式债券。

（八）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA。

（十）债券担保：本次债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十一）上市或交易流通安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（十二）税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

释义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/本公司/公司/松滋金松/金松集团：指湖北松滋金松投资控股集团有限公司
本次债券：指发行总额为2.60亿元的2021年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券
本次发行：指经有关主管部门注册，本次债券在中国境内的公开发行
募集说明书：指发行人为本次债券发行而根据有关法律法规制作的《2021年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要：指发行人为本次债券发行而根据有关法律法规制作的《2021年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券：指天风证券股份有限公司
簿记建档：指指由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
承销团：指主承销商为本次债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券承销团协议》
余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额所对应的款项
募集资金账户监管人/偿债账户监管人/监管银行：指湖北银行股份有限公司松滋支行
中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所：指上海证券交易所
《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签署的《2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》：指发行人签署的《2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签署的《2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债账户监管协议》：指发行人与监管银行签署的《2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
募集资金账户：指发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金的账户
偿债账户：指发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本次债券本息的账户
审计报告：指大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《湖北松滋金松投资控股集团有限公司审计报告》（大信审字[2018]第2-00929号）、《湖北松滋金松投资控股集团有限公司审计报告》（大信审字[2019]第2-00740号）、《湖北松滋金松投资控股集团有限公司审计报告》（大信审字[2020]第2-01046号）
资产说明：指大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《湖北松滋金松投资控股集团有限公司资产清单》（大信专审字[2020]第2-00475号）
法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府规定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日：指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元、万元、亿元：指人民币元、万元、亿元
《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》
《企业债券管理条例》：指《企业债券管理条例》（2011年1月8日修订）
《债券管理通知》：指《国家发展改革委关于进一步加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
《公司章程》：指《湖北松滋金松投资控股集团有限公司章程》
国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会
市政府/市人民政府：指松滋市人民政府
中证鹏元：指中证鹏元资信评估股份有限公司（曾用名：鹏元资信评估有限公司）
担保人、湖北省担保：指湖北省融资担保集团有限责任公司
最近三年末：指2017年末、2018年末及2019年末
最近三年：指2017年度、2018年度及2019年度

备注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

2020年2月29日，公司召开董事会，决定公开发行本次债券，并提交公司股东审议；2020年3月26日，公司股东决议同意公开发行本次债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕13号文注册公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：湖北松滋金松投资控股集团有限公司
住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道266号
法定代表人：黄伟　联系人：李少钧
联系地址：松滋市新江口镇贺炳炎大道266号
电话：0716-6266788　传真：0716-6266208　邮编：434200

二、承销团
（一）主承销商：天风证券股份有限公司
住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼
法定代表人：余磊　联系人：杨羽云、王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、谢正航
联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号
联系电话：010-59833001、010-59833016　传真：010-65522557　邮编：100031
（二）分销商：申港证券股份有限公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人：邵亚良　联系人：周金龙
联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
电话：021-20639659　传真：021-20639423　邮编：200122

三、托管人
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745、010-88170731　传真：010-66061875　邮编：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号
负责人：聂燕　联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
电话：021-68870172　传真：021-58754185　邮编：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东新区浦东南路528号
法定代表人：黄红元　联系人：孙治山
联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号
电话：021-68809228　传真：021-68807177　邮编：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
主要经营场所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
执行事务合伙人：吴卫星、胡咏华　联系人：张晓丹
联系地址：武汉市武昌区中北路31号知音广场大厦16楼
电话：027-82809031　传真：027-82809031　邮编：430061

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司
住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
法定代表人：张剑文　联系人：张钰仪
联系地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
电话：0755-82873258　传真：0755-82872090　邮编：518040

七、发行人律师：北京市京师（武汉）律师事务所
住所：武汉市武昌区中北路山河企业大厦40楼
负责人：胡涛　联系人：彭英武
联系地址：武汉市武昌区中北路山河企业大厦40楼
电话：027-50242747　传真：027-68786358　邮编：430061

八、债权代理人：天风证券股份有限公司
住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼
法定代表人：余磊　联系人：杨羽云、王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、谢正航
联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号
联系电话：010-59833001、010-59833016　传真：010-65522557　邮编：100031

九、募集资金账户监管人、偿债账户监管人：湖北银行股份有限公司松滋支行
营业场所：松滋市新江口镇人和路2号松江阳光城1A幢105室、202室
负责人：陶海鹏　联系人：刘倩
联系地址：松滋市新江口镇白云路146号
联系电话：0716-6267000　邮编：434200

十、担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司
住所：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼
法定代表人：王进力　联系人：谌彬
联系地址：武汉市武昌区杏林西路6号2层
联系电话：18995555535　邮编：430071

第三条 发行概要

一、发行人：湖北松滋金松投资控股集团有限公司。

二、债券名称：2021年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券（简称"21金松集团债"）。

三、发行总额：2.60亿元。

四、债券期限：5年期，同时设置本金提前偿还条款，在本次债券存续期的第3年、第4年、第5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

五、票面利率：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差区间的上限为2.79%，即簿记建档的区间上限为5.80%。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、发行价格：本次债券的债券面值为100.00元，平价发行，以1,000.00元为一个认购单位，认购金额必须是1,000.00元的整数倍且不少于1,000.00元。

七、债券形式：实名制记账式债券。

八、发行方式：本次债券通过承销团成员在银行间债券市场及上海证券交易所公开发行。

九、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、认购与托管：本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。投资者通过承销团成员设置的营业网点认购的本次债券，由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所发行的本次债券，在中国证券登记公司上海分公司进行托管。

十一、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2021年4月29日。

十二、发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第1个工作日，即2021年4月30日。

十三、发行期限：本次债券的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2021年5月7日止。

十四、起息日：自2021年5月7日开始计息，本次债券存续期限内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本次债券的计息期限自2021年5月7日起至2026年5月7日止。

十六、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在本次债券存续期的第3年、第4年、第5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

十七、付息日：2022年至2026年每年的5月7日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、兑付日：本次债券的兑付日为2024年至2026年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：本次债券主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

二十二、担保方式：本次债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA。

二十四、上市或交易流通安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业网点认购并持有在中央国债登记公司登记托管部分，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司证券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

通过上海证券交易所认购本次债券的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让。

第五条 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。具体发行网点见附表一。

二、本次债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本次债券承销商设置的发行网点（附表一中标注"▲"的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、投资者同意湖北银行股份有限公司松滋支行作为募集资金账户监管人、偿债账户监管人，与发行人签订《募集资金账户监管协议》及《偿债账户监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本次债券的募集资金账户监管人和偿债账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，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。

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

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；
（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；
（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务；
（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；
（五）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

十、投资者认购本次债券时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期限内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本次债券的付息日为2022年至2026年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）等相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本次债券设置本金提前偿还条款，在本次债券存续期的第3年、第4年、第5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（二）本次债券本金的兑付日为2024年至2026年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（三）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）等相关媒体上发布的公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
名称：湖北松滋金松投资控股集团有限公司
住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道266号
法定代表人：黄伟
注册资本：122,000.00万元
企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：政府公共资源的特许经营（国家有专项规定及涉及前置审批的除外）；土地开发经营、城乡基础设施（工程代建、新农村、城镇化建设）、公用事业、基础产业的建设营运；房地产开发投资及资产物业经营管理；资本营运；对工业项目进行投资；非融资性信用担保；水利、水电基础设施投资、建设与施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）

发行人主要承担松滋市基础设施建设和保障房业务，主要业务有保障房业务、基础设施建设业务、担保业务及其他业务等，是松滋市重要的基础设施开发建设主体和资本运营实体。

截至2019年末，公司合并口径的资产总额为1,251,414.71万元，负债总额为706,581.53万元，所有者权益为544,833.18万元；2019年实现营业收入80,135.97万元，净利润10,284.32万元（其中归属于母公司所有者的净利润10,299.84万元）。

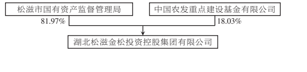
二、发行人历史沿革

发行人历史沿革详见本次债券募集说明书。

三、发行人股东情况

截至2019年末，松滋市国有资产监督管理局和中国农发重点建设基金有限公司分别持有发行人81.97%以及18.03%的股权。其中松滋市国有资产监督管理局为公司的控股股东、实际控制人，公司的股权结构图如下：

截至2019年末公司股权结构图

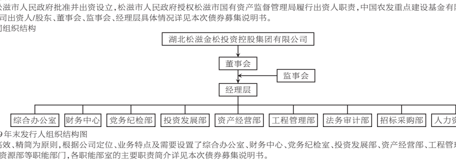

松滋市国有资产监督管理局
中国农发重点建设基金有限公司
81.97%
18.03%
湖北松滋金松投资控股集团有限公司

四、公司治理情况和组织结构

（一）公司治理

公司经松滋市人民政府批准并出资设立，松滋市人民政府授权松滋市国有资产监督管理局履行出资人职责，中国农发重点建设基金有限公司以增资方式成为公司股东。公司出资人/股东、董事会、监事会、经理层具体情况详见本次债券募集说明书。

（二）公司组织结构



截至2019年末发行人组织结构图

公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了综合办公室、财务中心、党务纪检室、投资发展部、资产经营部、工程管理部、法务审计部、招标采购部、人力资源部等职能部门，各职能部室的主要职责简介详见本次债券募集说明书。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年末，发行人纳入合并范围内的子公司共13家，具体情况如下：

发行人纳入合并范围内子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	松滋金投商业开发有限公司	30,000.00	100.00	100.00
2	湖北松滋金投置业有限公司	30,000.00	100.00	100.00
3	松滋金松工业投资开发有限公司	10,000.00	100.00	100.00
4	湖北松滋金松路桥投资建设有限公司	10,000.00	100.00	100.00
5	松滋金投文化产业发展有限公司	10,000.00	100.00	100.00
6	松滋市金投机动车驾驶人考训有限公司	7,000.00	100.00	100.00
7	松滋金投医养有限公司	5,000.00	100.00	100.00
8	松滋市金松石油有限公司	2,000.00	100.00	100.00
9	松滋市金投石油有限公司	2,000.00	100.00	100.00
10	松滋金松金融信息服务有限责任公司	2,000.00	100.00	100.00
11	湖北金投物业管理有限公司	500.00	100.00	100.00
12	松滋市金财融资性投资担保有限公司	20,000.00	88.90	88.90
13	松滋市金松石化油气经营有限公司	2,200.00	51.00	51.00

六、发行人主要子公司情况

发行人主要子公司情况详见本次债券募集说明书。

七、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况

（一）董事会成员

黄伟，男，汉族，1980年3月出生，本科学历。历任松滋市招商局办公室工作员；松滋市发展和改革局办公室主任；松滋市人民政府研究室副主任；松滋市人民政府办公室副主任、党组成员；松滋市八宝镇委员会委员、副书记；松滋市金源城市投资开发有限公司总经理、党组成员；湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司党组副书记、总经理。现任公司党组书记、董事长。

李少钧，男，汉族，1973年12月出生，本科学历。历任松滋市农税局科员；松滋市财政局预算科科长；松滋市预算编审中心主任；湖北松滋金松投资控股集团有限公司副总经理。现任公司董事、总经理。

曾云，男，汉族，1976年2月出生，大专学历。历任松滋市建设局干部；松滋市城镇管理监察大队法规科科长、办公室主任、副大队长。现任公司董事、副总经理。

（二）监事会成员

刘平，男，汉族，1964年3月出生，研究生学历，高级经济师。历任松滋市新江口镇团委书记；松滋市委政研室副主任；松滋市经委副主任，城市资本营运办主任；松滋市统计局局长，党组书记；松滋市经济局局长，党组书记；松滋市人民政府办公室副主任、金融办主任；现任松滋市金财融资性投资担保有限公司总经理、本公司监事长。

黄松，男，汉族，1977年8月出生，大专学历。历任松滋电视台新闻部记者、副主任、主任；湖北松滋金松投资控股集团综合办公室副主任、人力资源部副部长。现任松滋市金源城市投资开发有限公司总经理、湖北松滋金松投资控股集团有限公司综合办公室主任、湖北松滋金投置业有限公司总经理、本公司职工监事。

覃兆俊，男，汉族，1973年11月出生，1991年12月参加工作。历任松滋市国有资产监督管理局党建负责人，经济师，助理会计师，分管企业负责人。现任本公司监事。

张华忠，男，汉族，1968年7月出生，1986年5月参加工作，经济师。现任松滋市国有资产经营有限公司副总经理，本公司监事。

刘曼，女，汉族，1988年8月出生，硕士学历。现任公司职工监事。

（三）高级管理人员

李少钧，男，汉族，现任公司董事、总经理，详见本章之董事会成员介绍。

李爱兵，男，汉族，1967年7月出生，大学本科学历。历任湖北白云边酒厂技术员、宣传科长；松滋市经委办公室副主任；松滋市经济局企业科长、副主任科员、副局长；松滋市经信局党组副书记、副局长。现任公司副总经理、党组成员。

王保红，男，汉族，1974年10月出生，大专学历。历任松滋市经济委员会生产科副科长、经委战线团委书记、人事科科长；松滋市经济和信息化局办公室主任；松滋市电力行政执法监察大队大队长；松滋市经济和信息化局工会主席、副局长。现任公司副总经理、党组成员。

曾云，男，汉族，现任公司董事、副总经理，详见本章之董事会成员介绍。

陈川华，男，汉族，1973年7月出生，大专学历。历任松滋市金松开发区经济发展局副局长、党政办公室副主任；松滋市新江口镇农办副主任、经贸办公室副主任、主任、经贸战线党总支书记；松滋市万家乡党委组统委员、副乡长；松滋市临港工业园建设指挥部办公室副主任；松滋市白云新城建设指挥部办公室副主任；松滋市城市管理局副局长、党组成员；松滋市金源城市投资有限公司副总经理，党组成员。现任公司副总经理、党组成员。

邓玲，女，汉族，1979年1月出生，大学本科学历。历任松滋市民政局团委书记、救灾科副科长、办公室主任；松滋市救助管理站站长。现任公司副总经理。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人董事、监事、高级管理人员未有公务员兼职的情况，符合《公务员法》中关于公务员兼职的相关规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所处的经营环境

（一）松滋市基本情况、经济发展状况和发展前景

1、松滋市基本情况

松滋市位于湖北省西南部，处于平原和丘陵结合地区，隶属荆州市管辖。全市国土总面积2,235平方公里，总耕地面积92.3万亩，共辖2街15个乡镇，人口近100万，未来2-3年，中心城区人口将达到30万人以上。松滋市东临荆州，西连宜昌，南接武陵，北滨长江，华实蔽野，系焦柳铁路与长江的交汇处，是一座集工业农业商贸旅游于一体的新兴城市。

松滋市区位条件优越。松滋市城区（新江口）地处松滋腹地，位于巫山余脉与江汉平原的交汇处，北枕长江支流松滋河，是长江通往洞庭湖的黄金水道；南靠国家级森林公园洈水风景区；西毗松滋火车站；近邻沙市、三峡飞机场，两条省道在此交汇，是鄂西南重要的交通枢纽和经济重镇。

2、松滋市经济发展情况

2017-2019年，松滋市分别实现地区生产总值270.11亿元和285.05亿元和343.78亿元，按可比价格计算，分别增长7.7%、6.1%和9.4%，经济运行呈现总体平稳、质效向好的态势。

2019年松滋市经济实力保持增长，实现地区生产总值343.78亿元，增长9.4%。其中，第一、二、三产业增加值分别为44.38亿元、156.69亿元和142.71亿元，分别增长3.3%、11.6%和8.8%。三次产业结构由2017年的15.7:49.6:34.7调整为12.9:45.6:41.5，第三产业占比有所提高。2019年松滋市人均地区生产总值为44786元，是全国人均GDP的63.08%。

松滋市目前形成了食品加工、化工、纺织服装、轻工建材、机械电子、新型能源等支柱产业，商贸流通业和旅游业持续发展，知名企业有湖北白云边酒业股份有限公司、飞利浦汽车照明湖北有限公司、松滋市金犀牛纺织服饰有限公司等。2019年松滋市实现工业增加值142.42亿元，增长12.7%。旅游业方面，2019年全市接待旅客540万人次，增长38.5%；旅游综合收入达48.50亿元，增长73.2%，促进了当地第三产业发展。

投资和消费是拉动当地经济增长的重要动力，2019年松滋市固定资产投资为204.92亿元，较2018年增长16.2%。全年完成房地产投资29.16亿元，增长12.7%；商品房销售面积46.20万平方米，增长22.4%；商品房销售额22.66亿元，增长42.7%。2019年松滋市社会消费品零售总额为168.11亿元，保持较高增速。

财政收支方面，2017-2019年松滋市一般公共预算收入分别实现18.22亿元、17.85亿元、18.21亿元，一般公共预算支出分别为48.50亿元、48.58亿元、59.41亿元。2019年松滋市一般公共预算收入和一般公共预算支出分别较上年同期增长2.02%和22.29%。

2017-2019年松滋市地方公共财政收支情况统计

单位：亿元、%

项目	2019年	2018年	2017年
地方综合财力		65.65	53.19
（一）一般公共预算收入	18.21	17.85	18.22
其中：税收收入	12.26	11.84	11.11
非税收入	5.95	6.01	7.11
（二）上级补助收入	–	30.07	27.68
（三）政府性基金收入	–	17.73	7.29
财政支出		72.31	63.57
（一）一般公共预算支出	59.41	48.58	48.50
（二）政府性基金支出	–	20.36	11.87
（三）上解上级支出	–	3.37	3.20
财政自给率	–	36.74	37.57

资料来源：松滋市人民政府网站
注：(1)地方综合财力=一般公共预算收入+上级补助收入+政府性基金收入；
(2)财政支出=一般公共预算支出+政府性基金支出；
(3)财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出。

3、松滋市发展前景

松滋市人民政府发布了松滋市城市总体规划（2014年-2030年），明晰了松滋未来的发展思路：(1)夯实优势产业，集群化打造加工业，进一步延伸酒文化产业链，配套发展职教、信息、仓储等服务功能；承接东部产业转移，利用本地高档纺织品原料，发展服装辅料、服饰、鞋帽、防护用品等加工业，同时以大型企业为龙头，建成亚洲最大的汽车和摩托车灯泡生产基地。(2)培育沿江产业，壮大临港产业板块，利用临港工业园和城东工业园两个发展平台，发展重化工、精细化工、生物医药等产业；依托重点项目，促进水电开发、太阳能等企业快速发展。(3)升级传统产业，培植现代产业体系，发展物流、休闲旅游产业，培育城市转型等新的经济增长点。松滋市人民政府在上述规划的基础上，将不断深化改革，提升政府服务质量和效率，助力松滋市经济和社会的不断发展。

二、发行人所在行业现状及前景

（一）城市基础设施建设行业现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，具有投资规模大、项目周期长的特征。近几年随着我国"城镇化"迅猛发展，城镇化比率预计将由2005年年底的43%上升至2020年的60%，全国各地区城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。城市基础设施建设行业的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和地方财政的重点扶持。

根据《2019年国民经济和社会发展统计公报》，截至2019年末，我国城镇化水平已达到60.60%，城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要区域。为提升我国城市基础设施建设水平，未来几年内我国仍将保持基础设施建设的投资规模。2014年3月16日，国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到2020年，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。目前，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。"十三五"时期，我国城市基础设施建设取得了突出成绩，但总体而言，投资总量仍然偏少，城市化率低于发达国家75%的平均水平，城市基础设施建设仍落后于社会经济发展的需要。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中提出在"十三五"时期全面建成小康社会，拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。

按照目前城镇建设和区域经济发展的需求以及国家对于城市基础设施建设的政策导向，预计未来10-20年间，我国城市化进程将步入快速发展阶段，基础设施的规模将不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，城市基础设施建设行业在城市经济发展中将会扮演更加重要的角色。

2、松滋市城市基础设施建设行业发展现状及前景

近年来，松滋市经济发展迅速，"十三五"期间主要经济社会发展指标均实现了大幅提升。根据《松滋市2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年全市生产总值达到272.10亿元，地方公共财政预算收入18.22亿元，社会消费品零售总额136.20亿元，完成固定资产投资314.97亿元。基础设施不断完善，"一轴两区"格局初步形成，江南高速和荆松一级公路建成通车，松滋临港工业区建设加快推进，发展底盘进一步夯实；城乡一体化格局加快构建，城乡面貌大为改观。未来，松滋市将持续加大对城市基础设施建设的投资，努力营造更为宜居、宜商的现代化城市环境。

根据《松滋市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，松滋市将在规划期内：

（1）建设现代综合立体交通网络。促使枝江至石门新建高速公路，打通南北大通道。推进洈水旅游快速通道建设，改善旅游交通条件。建设矿港公路、小南海环湖公路、洈水环湖公路、洈水生态旅游公路以及村级公路等道路。实施车阳河码头二期工程，大力发展现代机械化港口和专用码头，提升我市港口竞争能力；整治松西河，提升长江支流的航运效益。推进进港货运专用铁路建设，积极争取江南沿江铁路过境松滋，启动前期工作。按一级站标准建设好松滋市换乘中心，抓好洈水旅游服务中心建设。

（2）加强水利基础设施建设。重点实施荆南四河堤防加固、长江崩岸段治理、中小河流治理、城市防洪排涝、新增小型水库除险加固、小型泵站更新改造与建设、抗旱应急水源建设等工程，全面提高防洪排涝抗旱能力。加强水生态建设和水环境保护，重点实施13处饮水水源地保护、小南海等13处重点湖泊保护、松西河4个排污口整治、农村河道593公里整治、6处灌区水利血防等工程，畅通江河湖泊自然水体联系，推进江湖连通，活化水体。加强民生水利工程建设，重点实施中型灌区续建配套与节水改造、农村供水、水资源配置等工程。

（3）增强能源保障能力。重点围绕新建和改造变电设施、输电线路等方面，加快城乡电网改造步伐，推进变电站的新建、改扩建及增容工程，提高主电网输送能力，保障城乡用电需求。"十三五"期间，电网规划新建110千伏变电站2座，容量100MVA，扩建110千伏变电站3座，新增容量150MVA；至2020年松滋市110千伏变电站达到10座，变电总容量653.5MVA。

（二）保障房行业现状及前景

1、我国保障房行业现状及前景

保障性住房，又称保障房，是与商品房相对应的概念，是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造、安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。保障性住房建设既是政府房地产调控的重要手段，也是政府关心民生、解决百姓基本生活需要的重要组成部分。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障房建设的鼓励措施。

当前，我国城镇化正处在加速发展阶段，根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口将达14.50亿，城镇人口将达8.10-8.40亿，城镇化水平将达56.00%-58.00%。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容，极大地推动了我国拆迁安置房建设行业的发展。同时，中央和各地方政府也在不断出台各项法律法规来支持并规范安置房建设。预计未来一段时间内，在城市化的推动下，拆迁安置房建设行业仍将有很大的发展空间。

城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动拆迁安置房建设行业的发展。如前所述，住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济建康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题，我国政府十分重视。然而，由于保障性住房建设项目具有社会性、公益性的特点，存在资金投入量大、建设周期长、投资回报少、收益水平低等问题，营利性的社会资本对此热情有限，在利率安排、还款方式、融资期限等多方面存在限制的银行贷款对于保障性住房建设的参与程度也较为有限。因此，资金问题是保障性住房建设工作亟待解决的关键问题之一，需要通过有效措施拓展我国目前保障性住房建设主体——政府投融资平台公司的融资渠道和融资规模。

2、松滋市保障房行业发展现状及前景

经过几年的努力，松滋市住房保障力度不断加强，保障水平不断提高，保障效果逐步显现，根据松滋市2016年政府工作报告，松滋市近五年建设保障性住房3,370套，发放租赁补贴477.40万元。改造城市和国有工矿棚户区3,300户。2013年，松滋市人民政府根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）要求，编制了《松滋市棚户区改造规划（2013-2017）》，改造选址主要分布在老城区中建筑低矮破旧拥挤、基础设施不够完善的地块，共有需要改造的城市棚户区项目18个。全市计划用5年时间完成本次规划的棚户区改造任务，总用地面积为751.82亩。

松滋市"十三五"工作重点，按照"一核两轴三点"城镇布局，突出中心城区首位度，推进城区道路互联互通，改造城市棚户区，建设天蓝、地绿、人和、城美的山水绿城；强化功能分区，推动中心镇、特色乡镇差异化发展，协调建设美丽乡村，建设城镇保障房3,000套。

实施城市棚户区改造工程，对松滋河两岸旧城实施整体改造，贯通沿江大道，建设江滩公园，打造滨江走廊，连接松滋一桥、二桥，形成"一江两岸"发展格局。

三、发行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是松滋市最主要的城市基础设施投资和建设主体，在松滋市城市建设中扮演着重要角色，并得到了松滋市人民政府的大力支持。公司在松滋市保障房建设、城市基础设施建设等领域具有不可替代的地位，各项业务具有良好的发展前景。

松滋市从事城市基础设施投资和建设的公司主要为发行人和松滋市金源城市投资开发有限公司。根据松滋市整体规划，自2013年发行人成立后松滋市金源城市投资开发有限公司主营业务逐渐转移至发行人经营。详细情况如下表：

松滋市主要城市基础设施投资建设公司情况表

单位：亿元

序号	公司名称	注册资本	存续期债券余额
1	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	12.20	20.20
2	松滋市金源城市投资开发有限公司	1.59	–

（二）发行人所具备的竞争优势

1、经营优势

发行人是松滋市主要的城市基础设施的投资建设和运营主体，主要职能是从事保障房建设与城市基础设施建设等领域。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在松滋市具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强，有着较强的竞争优势。随着松滋市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人拥有巨大的发展机遇。

2、政策优势

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，代表松滋市人民政府对市区大型基础设施和保障房项目进行投资并实施管理，对松滋市地方经济发展做出了重要的贡献。为使发行人具有可持续性经营和发展实力，地方政府持续将其所有的土地资产、国有股权、国有经营性资产整合投向发行人，并在发行人项目投融资以及发行人税收和项目开发等事宜上给予多方面政策扶持。随着松滋市财政实力的稳步提高，发行人获得的支持力度将进一步增强。

3、区域优势

松滋市位于湖北省西南部，处于平原和丘陵结合地区，隶属荆州市管辖，是湘鄂两省在东北部与西南部的主要通道之一，是长江经济走廊和焦柳铁路的交汇点。东临荆州武汉，西连宜昌，北邻三峡飞机场，南靠国家级森林公园洈水风景区接武陵，北滨长江是长江通往洞庭湖的黄金水道，是鄂西南重要的交通枢纽和经济重镇，在发展区域经济上具有较强的地缘优势。

松滋市是一座集工业、农业、商贸、旅游于一体的新兴城市。旅游资源得天独厚，国家级风景名胜区洈水风景区融山、水、洞、林、泉于一体，与长江三峡、荆州古城、张家界构成旅游金三角。优越的交通环境和丰富的旅游资源为松滋市经济发展带来诸多优势，而松滋市广阔的发展前景也让发行人拥有了较大的发展潜力。

根据《松滋市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，松滋市将坚持"工业强市"、"生态立市"两大战略，加快形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式，全力打造产业实力强劲、生态特色鲜明、开放水平较高的工业新城、山水绿城、口岸江城，以全面建成小康社会为统揽，确保综合实力实现新跨跃，改革创新取得新突破，新型城镇化水平显著提升，生态环境显著改善，人民生活水平大幅提高，努力实现"全省同类领先、荆州县市率先"的奋斗目标。

4、良好的融资能力

公司作为松滋市国有企业，资信状况良好，在国内银行中具有优良的信用记录，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

四、发行人的主营业务模式、状况及发展规划

（一）主营业务模式及经营状况

作为松滋市最重要的城市建设投资主体，经过多年的发展，公司已经逐步形成了保障房建设与城市基础设施建设为主，担保业务、其他业务为辅的经营模式。公司主营业务收入构成具体见下表：

2017-2019年发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2019年		2018年		2017年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
保障房建设	841.54	1.05	13,417.48	23.02	16,254.09	33.47
基础设施建设	42,754.25	53.35	40,614.04	69.67	27,798.79	57.25
担保业务	930.03	1.16	1,235.67	2.12	1,470.60	3.03
房屋销售业务	32,015.21	39.95	–	–	–	–
其他收入	913.41	1.14	547.17	0.94	526.85	1.08
其他业务收入	2,681.52	3.35	2,480.16	4.25	2,509.08	5.17
合计	80,135.97	100.00	58,294.52	100.00	48,559.41	100.00

2017-2019年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	2019年			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
保障房建设	841.54	707.96	133.58	15.87
基础设施建设	42,754.25	35,967.86	6,786.39	15.87
担保业务	930.03	1,039.57	-109.54	-11.78
房屋销售业务	32,015.21	27,650.81	4,364.40	13.63
其他收入	913.41	836.22	77.19	8.45
其他业务收入	2,681.52	440.63	2,240.89	83.57
合计	80,135.97	66,643.06	13,492.91	16.84
业务板块	2018年			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
保障房建设	13,417.48	11,287.72	2,129.76	15.87
基础设施建设	40,614.04	34,167.37	6,446.67	15.87
担保业务	1,235.67	1,141.01	94.66	7.66
房屋销售业务	–	–	–	–
其他收入	547.17	51.77	495.40	90.54
其他业务收入	2,480.16	344.06	2,136.10	86.13
合计	58,294.52	46,991.93	11,302.59	19.39
业务板块	2017年			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
保障房建设	16,254.09	13,951.43	2,302.66	14.17
基础设施建设	27,798.79	23,860.63	3,938.16	14.17
担保业务	1,470.60	1,036.46	434.14	29.52
房屋销售业务	–	–	–	–
其他收入	526.85	5.44	521.41	98.97
其他业务收入	2,509.08	153.18	2,355.90	93.89
合计	48,559.41	39,007.13	9,552.28	19.67

数据来源：公司提供、审计报告

1、保障房建设

保障房建设方面，近年来松滋市大力开展保障房建设，加快城乡基础设施建设，推动城乡一体化，在政府的大力支持下，发行人承担了多项松滋市保障房项目的建设工作。

发行人目前已经确认收入的保障房项目均采用代建模式为主。代建模式下，发行人的保障房项目与松滋市人民政府授权市财政局签订代建协议，建设前期建设资金来源为公司自有资金、外部融资和财政拨款。由松滋市财政局按照每年度分期完工部分进行工程结算审核对项目成本进行审计，之后按经审计的工程造价加成一定比例代建管理费与发行人进行结算，发行人按此确认为保障房建设收入，同时结转相应成本。

2017-2019年，公司分别实现保障房建设收入1.63亿元、1.34亿元和0.08亿元，2019年发行人保障房建设收入较2018年降低93.73%，主要系当年在建保障房项目结转收入较少所致。

截至2019年末发行人保障房项目已完工情况

单位：亿元

项目名称	建设期（年）	投资	已确认收入	已回款金额	委托方
言程安置房建设项目	2018-2019	0.07	0.08	0.08	松滋市财政局
合计		0.07	0.08	0.08	–

截至2019年末主要在建保障房项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期（年）	预计总投资	已投资额	已确认收入	已回款金额	委托方
金投新城壹品	2018-2023	16.05	5.48	0.00	0.00	–
松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目	2016-2020	9.59	5.72	1.28	0.00	–
金松尚合绿城	2017-2020	6.20	4.41	1.86	1.86	–
城西片区城中村棚户区改造项目	2017-2020	5.04	1.82	0.00	0.00	–
松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目	2019-2020	3.56	0.89	0.00	0.00	–
永兴小区丝线潮小区	2017-2019	2.00	0.02	0.00	0.00	政府
南城嘉园安置小区	2018-2019	2.50	0.58	0.68	0.68	政府
合计		44.94	18.92	3.82	2.54	–

数据来源：公司提供

2、基础设施建设

发行人是松滋市主要的城市基础设施建设主体，在城市建设中起到了关键作用。

根据发行人与松滋市人民政府授权财政局签订的代建协议，在项目建设期内，由发行人组织对基建项目进行建设。项目建设完成后，由松滋市财政局按照每年度分期完工部分进行工程结算审核对项目成本进行审计，之后按经审计的工程造价加成一定比例代建管理费与发行人进行结算，发行人据此确认基础设施代建收入。2017-2019年，发行人主要从事白云新城城市综合体项目、小南海湖片区综合治理开发建设、松滋市临港新区建设项目以及白云新城二期建设项目等项目建设。

截至2019年末发行人基础设施建设完工项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期（年）	总投资	已确认收入	已回款金额	委托方
乐乡公园建设项目	2016-2019	0.56	0.67	0.67	松滋市财政局
金松大道西段道路工程	2016-2017	0.42	0.50	0.50	松滋市财政局
矿港公路建设项目	2017-2018	0.15	0.17	0.17	松滋市财政局
合计		1.13	1.34	1.34	–

数据来源：公司提供

截至2019年末发行人主要基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期（年）	预计总投资	已投资额	已确认收入	已回款金额	委托方
白云新城二期建设项目	2017-2020	16.00	14.90	0.00	0.00	政府
白云新城城市综合体项目	2014-2020	15.00	10.04	5.05	1.03	政府
松滋市城市停车场建设项目	2019-2020	5.28	0.97	0.00	0.00	–
松滋市临港新区建设项目	2017-2019	3.00	2.24	0.00	0.00	政府
小南海生态涵养区项目	2018-2020	2.64	1.14	0.00	0.00	政府
城南片区项目	2016-2019	3.85	0.81	0.96	0.00	政府
南海镇区域征地项目	2017-2019	3.58	0.87	0.00	0.00	政府
松滋金松现代新城区建设项目	2016-2019	13.69	0.24	0.28	0.00	政府
合计		63.04	31.21	6.29	1.03	–

数据来源：公司提供

3、房屋销售业务

发行人房屋销售业务主要由子公司湖北松滋金投置业有限公司经营。发行人房屋销售业务模式与一般房地产开发业务类似，通过将开发完成的房屋对外出售获利。2019年发行人房屋销售业务收入主要来源于金松•尚合绿城、玉岭花园小区等安置房和商品房项目，销售对象包括周边拆迁居民及刚需、改善型客户等个人客户，具体情况如下表所示：

2019年发行人房屋销售收入明细表

单位：亿元

项目	确认收入	确认成本
金松·尚合绿城	1.86	1.71
玉岭花园小区	0.95	0.75
白云花园	0.17	0.13
蓝天雅苑	0.12	0.10
其他零星项目	0.10	0.07
合计	3.20	2.77

数据来源：公司提供

4、其他主营业务

其他主营业务主要为发行人的租赁收入、委贷收益以及发行人控股子公司松滋市金财融资性投资担保有限公司的担保业务收入。

作为松滋市最主要的城市基础设施建设和投资主体，发行人得到了松滋市人民政府的大力支持，根据松滋市规划部署，未来3年发行人将成为集基础设施建设、资本运营、担保、资产管理、文化旅游、房地产开发投资、水务、交通为一体的集团化企业，公司的收入来源将更具多元化。

（二）发展规划

发行人作为松滋市最主要的城市基础设施建设和投资主体，在松滋市城市建设中扮演着重要角色，得到了松滋市人民政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。公司将大力发展城市基础设施建设业务和保障房建设业务，进一步完善公司治理结构，强化公司管理能力，提升公司的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

1、做好投资项目推进

利用松滋市加速发展的良机，发行人将持续推进城市基础设施建设业务，努力提升松滋市城市基础设施水平，积极发展松滋市金融商务便民配套服务，增强城市整体吸引力，为松滋市的发展贡献一份力量。

2、创新融资方式

发行人将进一步拓宽融资渠道，重点做好企业债券融资。争取市政府授权城投公司，优化公司股权结构，引入民营资本，推进企业产业多元化，实现利润共享，风险共担。积极探索发行人出资控股、参股市里其他优质企业，力求发挥资金效益最大化。

3、整合城市优质资源，扩大公司资产规模

将推动市政府逐步将各类可经营收益的国有资源划转至公司，有效益的政府经营项目由城投公司作为特许经营权单位投资、建设、运营。

4、健全体制机制，提高内部管理水平

按照市场化运作和企业化管理的模式，建立产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代企业管理制度，进一步健全和完善董事会、监事会、经理层等组织架构，完善公司内部决策机构、监督机构和执行机构之间的制衡机制，形成各负其责、协调运转、有效制衡的公司法人治理结构。同时，以管资本、管资产、管资金为核心，严格按照《公司法》和《公司章程》，建立、健全规章制度，规范公司管理。进一步建立健全与市场经济体制相适应、与工作业绩相联系、鼓励员工创新创造的分配激励机制，提高公司的运行效率及员工的业务能力。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年至2019年合并财务报表审计后出具了标准无保留意见的审计报告。本募集说明书摘要中2017-2019年的财务数据均来源于经审计的财务报告。发行人2020年1-9月的财务数据未经审计。

建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人2017-2019年完整的经审计的财务报告。发行人主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

发行人合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	1,581,984.85	1,251,414.71	1,076,244.17	1,015,181.88
流动资产合计	1,422,094.28	1,121,920.53	1,002,417.52	952,038.64
货币资金	93,097.00	66,251.25	66,707.81	166,707.24
其他应收款	203,361.01	131,621.11	120,787.84	106,740.07
存货	1,031,889.11	885,937.96	725,667.56	604,726.21
非流动资产合计	159,890.57	129,494.18	73,826.65	63,143.24
投资性房地产	14,554.58	13,556.12	10,551.39	4,997.61
在建工程	67,082.14	47,934.02	32,902.68	30,912.04
无形资产	47,829.60	44,298.91	25,957.03	13,931.95
负债合计	1,037,970.47	706,581.53	554,773.75	492,749.47
流动负债合计	442,791.03	298,905.91	179,650.10	79,565.08
预收款项	349,691.78	188,959.00	90,045.77	7,778.42
其他应付款	57,776.41	60,455.68	57,991.81	48,579.60
一年内到期的非流动负债	10,913.63	26,537.90	22,299.68	11,133.33
非流动负债合计	595,179.44	407,675.61	375,123.65	413,184.39
长期借款	368,597.17	309,173.67	276,527.53	314,500.00
应付债券	205,582.27	98,501.94	98,596.12	98,684.39
所有者权益合计	544,014.38	544,833.18	521,470.42	522,432.41
其中：归属母公司所有者权益	542,612.63	542,416.22	519,204.55	518,025.93

数据来源：审计报告、公司提供

（二）合并利润表主要数据

发行人合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
营业收入	38,077.38	80,135.97	58,294.52	48,559.41
营业利润	-8,820.81	5,634.36	1,981.23	9,029.43
净利润	-1,197.07	10,284.32	10,702.40	9,057.23
归属于母公司的净利润	-1,209.61	10,299.84	10,813.12	8,882.77

数据来源：审计报告、公司提供

（三）合并现金流量表主要数据

发行人合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
经营活动产生的现金流量净额	-75,387.39	3,274.82	3,813.09	-343,518.08
投资活动产生的现金流量净额	-21,688.54	-24,317.79	-52,129.14	-21,000.90
筹资活动产生的现金流量净额	127,209.73	14,732.88	-52,855.55	386,738.48
现金及现金等价物净增加额	30,133.80	-6,310.08	-101,171.61	22,219.50

数据来源：审计报告、公司提供

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构

发行人合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,422,094.28	89.89	1,121,920.53	89.65	1,002,417.52	93.14	952,038.64	93.78
非流动资产	159,890.57	10.11	129,494.18	10.35	73,826.65	6.86	63,143.24	6.22
总资产	1,581,984.85	100.00	1,251,414.71	100.00	1,076,244.17	100.00	1,015,181.88	100.00
流动负债	442,791.03	42.66	298,905.91	42.30	179,650.10	32.38	79,565.08	16.15
非流动负债	595,179.44	57.34	407,675.61	57.70	375,123.65	67.62	413,184.39	83.85
总负债	1,037,970.47	100.00	706,581.53	100.00	554,773.75	100.00	492,749.47	100.00
所有者权益	544,014.38	100.00	544,833.18	100.00	521,470.42	100.00	522,432.41	100.00

数据来源：审计报告、公司提供

1、资产结构分析

最近三年末，发行人资产总额分别为1,015,181.88万元、1,076,244.17万元及1,251,414.71万元，资产规模在2017年快速增长。资产结构方面，发行人资产构成主要以流动资产为主，最近三年末发行人流动资产占资产总额的比例分别为93.78%、93.14%及89.65%。

发行人流动资产主要由存货、货币资金和其他应收款构成。截至2019年末，发行人存货、货币资金和其他应收款占流动资产比例分别为78.97%、5.91%和11.73%。存货主要系发行人因承担松滋市保障房建设以及基础设施建设业务所形成的开发成本和工程施工成本。随着发行人相关业务的推进，存货规模将不断增加。

2、负债结构分析

从负债构成来看，发行人负债以非流动负债为主。截至2019年末，发行人负债合计706,581.53万元，其中流动负债为298,905.91万元，占负债总额的42.30%；非流动负债为407,675.61万元，占负债总额的57.70%。

3、有息负债构成及偿还压力测算

截至2019年末，发行人有息负债余额459,213.52万元，主要为银行贷款及企业债券，其中应付债券余额98,501.94万元，长期借款余额309,173.67万元，短期借款3,000.00万元，其他应付款中有息部分22,000.00万元，一年内到期的非流动负债26,537.90万元。具体情况如下：

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	起息	到期
1	17松滋金投债	企业债	98,501.94	6.60	2017.06.20	2024.06.20
2	中国农业发展银行	贷款	59,300.00	5.39	2017.06.09	2035.06.08
3			60,000.00	5.64	2016.03.02	2036.02.28
4			6,900.00	5.64	2019.03.12	2029.03.11
5			10,000.00	5.64	2019.06.20	2034.06.19
6			3,500.00	5.39	2019.12.12	2029.12.11
7			30,000.00	4.55	2019.10.25	2027.10.22
8	中国工商银行	贷款	53,078.03	5.39	2016.03.24	2026.03.08
9			18,055.55	5.39	2016.03.24	2026.03.08
10	中国农业银行	贷款	45,410.00	5.39	2016.06.28	2033.06.26
11	中国建设银行	贷款	18,000.00	4.66	2017.02.20	2029.02.12
12	湖北银行	贷款	8,150.00	5.39	2017.07.05	2027.07.05
13			12,700.00	6.50	2018.03.18	2028.03.18
14			1,218.00	6.50	2019.07.01	2024.07.01
15	松滋农商行	贷款	4,600.00	5.39	2017.03.15	2027.03.14
16			4,800.00	6.90	2019.06.27	2022.06.26
17	中信银行	贷款	3,000.00	5.22	2019.10.10	2020.10.09
15	农发基金	贷款	12,000.00	1.20	2015.11.31	2025.11.31
16		贷款	5,000.00	1.20	2016.6.16	2026.6.16
17		贷款	5,000.00	1.20	2016.6.24	2026.6.24
合计			459,213.52	–	–	–

本次债券存续期为5年，存续期内，发行人有息负债偿还压力测算情况如下：

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
有息负债当年偿付规模	58,957.09	60,724.08	65,623.99	82,959.89	78,274.73	54,425.98
其中：银行借款偿还规模	32,357.09	35,444.08	41,663.99	60,319.89	56,954.73	54,425.98
其他债务偿还规模	26,600.00	25,280.00	23,960.00	22,640.00	21,320.00	–
本次债券偿还规模	–	1,729.00	1,729.00	9,709.00	9,190.30	11,331.60
本金	–	–	–	7,980.00	7,980.00	10,640.00
利息	–	1,729.00	1,729.00	1,729.00	1,210.30	691.60
合计	58,957.09	62,453.08	67,352.99	92,668.89	87,465.03	65,757.58

注：假设本次债券在2020年发行，票面利率6.50%。

（二）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2020年9月末/2020年1-9月	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度	2017年末/2017年度
营业收入	38,077.38	80,135.97	58,294.52	48,559.41
营业成本	34,610.50	66,643.06	46,991.93	39,007.13
应收账款	894.32	678.57	37,123.51	24,760.88
存货	1,031,889.11	885,937.96	725,667.56	604,726.21
总资产	1,581,984.85	1,251,414.71	1,076,244.17	1,015,181.88
应收账款周转率（次/年）	48.42	4.24	1.88	2.29
存货周转率（次/年）	0.04	0.08	0.07	0.08
总资产周转率（次/年）	0.03	0.07	0.06	0.06

数据来源：审计报告
注：①应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额
②存货周转率=营业成本÷存货平均余额
③总资产周转率=营业收入÷总资产平均余额
④2020年1-9月数据未作年化处理

最近三年末，发行人应收账款周转率分别为2.29次/年、1.88次/年和4.24次/年，呈现波动态势，2019年增幅明显，显示出发行人应收账款回收能力有所回升。

最近三年末，发行人存货周转率分别为0.08次/年、0.07次/年和0.08次/年，数值较低，主要因为发行人承担的基础设施建设，项目开发周期相对较长，项目投资形成的开发成本规模较大，存货规模相对较高，导致存货周转率偏低。

最近三年末，发行人总资产周转率分别为0.06次/年、0.06次/年和0.07次/年，总资产周转速度较慢，这与发行人所属的城市基础设施建设、工程建设行业投资规模大、开发成本高、投资资金回收期较长的行业特点相吻合。

（三）盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
营业收入	38,077.38	80,135.97	58,294.52	48,559.41
净资产	544,014.38	544,833.18	521,470.42	522,432.41
总资产	1,581,984.85	1,251,414.71	1,076,244.17	1,015,181.88
净利润	-1,197.07	10,284.32	10,702.40	9,057.23
净利润率	-3.14	12.83	18.36	18.65
净资产收益率	-0.22	1.93	2.05	2.04
总资产收益率	-0.08	0.88	1.02	1.13

数据来源：审计报告、公司提供
注：①净利润率=净利润÷营业收入
②净资产收益率=净利润÷净资产平均余额
③总资产收益率=净利润÷总资产平均余额
④2020年1-9月数据未作年化处理

最近三年，发行人营业收入分别为48,559.41万元、58,294.52万元和80,135.97万元，发行人营业收入呈逐年增长的态势，主要系发行人承接委托代建项目增加所致；2017-2019年，发行人净利润分别为9,057.23万元、10,702.40万元和10,284.32万元，发行人净利润近三年保持稳定。

发行人获得的政府补助计入营业外收入和其他收益科目，最近三年，公司分别获得政府补助2,677.00万元、9,764.32万元和7,061.35万元，发行人最近三年总营业收入/（总营业收入+总补贴收入）为100%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）文件的要求。

最近三年，发行人净资产收益率分别为2.04%、2.05%和1.93%，总资产收益率分别为1.13%、1.02%和0.88%，发行人收入规模发展稳定，保持了良好的净利润水平，总资产收益率、净资产收益率表现良好。

（四）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率（倍）	3.21	3.75	5.58	11.97
速动比率（倍）	0.88	0.79	1.54	4.37
资产负债率（%）	65.61	56.46	51.55	48.54
EBITDA（万元）	–	20,139.80	15,094.53	13,596.00
EBITDA利息保障倍数	–	0.82	0.74	0.95

注：①流动比率=流动资产÷流动负债；
②速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债；
③资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%；
④EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
⑤EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）。

最近三年末，公司流动比率分别为11.97、5.58和3.75，速动比率分别为4.37、1.54和0.79，呈逐年下降态势，主要系流动负债逐年增加所致。与流动比率相比，公司的速动比率明显低于流动比率，其原因主要由于发行人处于城市基础设施建设行业，工程施工形成的存货规模较大，导致发行人存货资产较大，速动比率较低。

从长期负债指标来看，最近三年末，发行人的资产负债率分别为48.54%、51.55%和56.46%，发行人资产负债率虽呈逐年上涨趋势，主要系发行人流动负债快速增长所致，资产负债率水平仍在可控范围内。

综合来看，发行人整体负债水平低，财务结构较稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（五）现金流量分析

发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
经营活动现金流入小计	177,921.66	377,375.25	248,408.15	259,340.86
经营活动现金流出小计	253,309.05	374,100.43	244,595.07	602,858.94
经营活动产生的现金流量净额	-75,387.39	3,274.82	3,813.09	-343,518.08
投资活动现金流入小计	5,537.09	10,540.71	42,529.15	83,182.15
投资活动现金流出小计	27,225.63	34,858.50	94,658.29	104,183.05
投资活动产生的现金流量净额	-21,688.54	-24,317.79	-52,129.14	-21,000.90
筹资活动现金流入小计	195,430.85	61,518.00	40,900.00	401,373.00
筹资活动现金流出小计	68,221.12	46,785.12	93,755.55	14,634.52
筹资活动产生的现金流量净额	127,209.73	14,732.88	-52,855.55	386,738.48
现金及现金等价物净增加额	30,133.80	-6,310.08	-101,171.61	22,219.50

数据来源：审计报告、公司提供

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-343,518.08万元、3,813.09万元和3,274.82万元。2017年经营活动现金流量大幅流出主要系当年发行人业务规模快速扩张，购买工程所需原材料以及劳务服务所致。

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-21,000.90万元、-52,129.14万元和-24,317.79万元。最近三年内发行人投资活动现金流均呈净流出状态，主要系公司购置对自建项目投入较多所致。发行人后期将加快自建项目的销售和回款，改善投资活动现金流量持续流出的现状。

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为386,738.48万元、-52,855.55万元和14,732.88万元。发行人2017年筹资活动现金流量呈大幅流入的情况，主要系发行人对现金需求随着业务的扩张而增大，进而增加借款融资所致。发行人2018年筹资活动现金流量呈净流出状态，主要系陆续归还借款所致。

最近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为22,219.50万元、-101,171.61万元和-6,310.08万元。2018年、2019年发行人现金及现金等价物净增加额为负主要系发行人开展自营商品房等业务，投资活动现金流出远大于投资活动现金回流所致。发行人后期将加快自建项目的销售和回款，改善公司整体现金流状况。

总体来说，发行人现金流量情况较好，现金管理能力较强，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。随着未来松滋市相关基础设施配套工程的加速推进，发行人营业收入将得以进一步提升，发行人现金流量存在进一步改善的空间。

（六）其他重要事项

1、对外担保情况分析

截至2019年末，发行人对外担保情况如下：

截至2019年末公司对外担保明细表

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	期限
1	松滋曲尺河温泉度假村有限公司	3,000.00	2016.11.22-2019.11.22
2	松滋市惠众保障房投资建设开发有限公司	35,802.07	2017.05.18-2027.05.17
合计		38,802.07	–

注：子公司金财担保从事担保业务，截至2019年末，金财担保为多家单位提供担保，担保金额为68,379.40万元

截至2019年末，发行人对外担保金额合计为38,802.07万元，占总资产的比例为3.10%，占净资产的比例为7.12%。公司对外担保对象主要为松滋市相关国有企业，而且担保总额低于公司净资产的30.00%，处在可控范围内，代偿风险较低。

2、受限资产情况

截至2019年末，发行人主要受限资产为公司对外担保用以提供抵押担保的土地资产与存货，以及子公司松滋市金财融资性投资担保有限公司对外担保的存出保证金。

截至2019年末发行人受限资产明细

单位：万元

受限资产的种类	期末账面余额	受限原因
货币资金	13,976.00	担保
土地使用权	217,054.20	抵押借款
房屋及建筑物	23,528.63	抵押借款、担保
合计	254,558.83	–

数据来源：公司提供

3、关联交易情况

（1）关联担保

截至2019年末，发行人关联担保情况如下表所示：

截至2019年末发行人关联担保明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
湖北松滋金松投资控股集团有限公司	松滋金投文化产业发展有限公司	23,760.00	否
湖北松滋金松投资控股集团有限公司	湖北松滋金投置业有限公司	139,800.00	否
湖北松滋金松投资控股集团有限公司	湖北松滋金松路桥投资建设有限公司	18,000.00	否
湖北松滋金松投资控股集团有限公司	松滋市金投商业开发有限公司	13,000.00	否
湖北松滋金投置业有限公司	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	3,000.00	否
松滋市国有资产经营有限公司	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	246,200.00	否
松滋市金源城市投资开发有限公司	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	140,600.00	否
湖北荆松公路建设管理有限公司	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	36,000.00	否
合计		620,360.00	

（2）关联方应收付款项

截至2019年末，发行人关联应收付款项情况如下表所示：

截至2019年末发行人关联方应收付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019年末	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	松滋市金源城市投资开发有限公司	57,634.83	288.17
其他应收款	湖北荆松公路建设管理有限公司	55,966.33	279.83
预收款项	松滋市金源城市投资开发有限公司	7.91	–
合计		113,609.07	568.01

4、发行人诉讼、仲裁或行政处罚

截至本募集说明书摘要出具日，发行人及下属子公司不存在诉讼、仲裁或行政处罚。

三、发行人最近三年及一期末的合并资产负债表（见附表二）

四、发行人最近三年及一期的合并利润表（见附表三）

五、发行人最近三年及一期的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付的债务融资情况

截至2020年9月末，发行人及其下属子公司已发行未兑付的债券明细情况如下表：

截至2020年9月末发行人已发行未兑付债券情况

单位：亿元、年、%

债券简称	发行主体	发行时间	债券品种	发行规模	利率	期限	担保情况	债券余额
20松滋02	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	2020.07.30	私募债	1.00	6.30	（3+2）	武汉信用风险管理融资担保有限公司	1.00
20松滋金投债	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	2020.04.29	一般企业债	8.20	4.07	7	湖北省融资担保集团有限责任公司	8.20
20松滋01	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	2020.03.17	私募债	4.00	6.50	（3+2）	武汉信用风险管理融资担保有限公司	4.00
17松滋金投债	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	2017.06.20	一般企业债	10.00	6.60	7	重庆三峡融资担保集团股份有限公司	8.00
合计	–	–	–	23.20	–	–	–	21.20

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人累计申报企业债券并获取批文次数2次，本次债券注册申报系发行人第3次申报企业债券。前次企业债券获批文号分别为发改企业债券〔2017〕11号、发改企业债券〔2020〕53号，获批发行规模合计18.20亿元，并已全部发行完毕。除上述情形外，发行人不存在其他已批未发债券额度。

二、已发行企业债券情况

"17松滋金投债"募集资金10.00亿元，其中6.00亿元用于松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目，4.00亿元用于补充营运资金。

"17松滋金投债"当前债券余额为8.00亿元，发行人在债券存续期间按时付息，无延迟支付本息的情况。发行人已在2018年、2019年、2020年的付息日按时足额向债券持有人支付利息，募集资金已按照约定的用途使用。并且于2020年6月21日向债券持有人支付债券本金及利息共计2.66亿元。

"20松滋金投债"募集资金8.20亿元，其中2.40亿元拟用于松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目，3.60亿元拟用于松滋市城市停车场建设项目，2.20亿元拟用于补充营运资金。截至2020年9月末，"20松滋金投债"尚未有本息兑付的情况。

除上述所列外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种，不存在发行人及其控股子公司的有关债务处于违约或者延迟支付本息的状态，亦不存在代建回购、售后回购等方式融资情况和高利融资情形。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途基本情况

2020年2月8日，国家发改委发布《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），允许自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业申请发行新的企业债券专项用于偿还2020年内到期的企业债券本金及利息，发行人符合对应的申报要求与条件，具体说明如下：

（一）发行人自身资产质量优良

发行人成立于2013年6月13日，注册资本为人民币122,000.00万元；截至2019年末，发行人经审计的资产总额为1,251,414.71万元，负债总额为706,581.53万元，所有者权益为544,833.18万元，资产负债率为56.46%；2019年度实现营业收入80,135.97万元，净利润10,284.32万元（其中归属于母公司所有者的净利润10,299.84万元）。综上所述，发行人自身资产质量优良。

（二）募投项目运营良好

发行人当前存续的企业债券，系分别于2017年6月20日和2020年4月29日发行的2017年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券（简称"17松滋金投债"）和2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券（简称"20松滋金投债"），根据募集说明书中的约定，"17松滋金投债"募集资金6.00亿元用于松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目，4.00亿元用于补充营运资金，"20松滋金投债"募集资金2.40亿元拟用于松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目，3.60亿元拟用于松滋市城市停车场建设项目，2.20亿元拟用于补充营运资金。

1、松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目

松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目建设地点位于松滋市城区内，该项目主要对松滋市城区内林园村、同兴桥村、青峰山社区、谢家渡社区4个棚户片区内居民房屋进行拆迁和安置。项目计划采取新建安置房的方式对项目拆迁居民进行安置，拟建设安置小区5个，用地面积合计205.98亩，总建筑面积35.08万㎡，其中：住宅建筑面积27.23万㎡，总套数2,184套；配套商服及公建设施建筑面积5.54万㎡，架空层、地下人防及车库工程2.32万㎡。

截至2020年6月末，松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目已完成投资额6.62亿元，松江花园、言程雅苑、泰和花园、南城嘉园二期、南城嘉园三期五个新建安置小区项目建设已完成，并实现销售收入1.28亿元。综上所述，募投项目运营情况良好。

2、松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目

本项目主要对松滋市城西片区、城南片区、临港片区、城中片区等4个片区进行拆迁改造，共拆迁389户，拆迁房屋面积合计6.20万㎡。拆迁价格按照不同情形，执行保障安置区间价2,800-3,200元/㎡（根据楼层进行适当区别浮动）。拆迁总费用金额区间预计为1.73-2.17亿元。执行项目计划采取新建安置房进行拆迁安置，拟建松江花园三期安置点，用地面积合计74.81亩，总建筑面积9.60万㎡，其中：住宅建筑面积6.82万㎡，总套数668套；配套公建及商业设施建筑面积1.05万㎡，商业设施建筑为非独栋底层商铺。架空层、停车场、地下建筑面积1.73万㎡，配套完成安置小区内道路、供排水、供电、供气、绿化、照明、围墙、停车场、物业管理及公建设施97等工程。安置房小区配建设停车位680个，其中：地上停车位220个，地下停车位460个。

截至2020年6月末，松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目已完成投资0.93亿元，项目主体工程正在进行施工，进度符合可研要求。综上所述，募投项目运营情况良好。

3、松滋市城市停车场建设项目

本项目新建4座公共停车场，项目建成后，可提供5,582个停车泊位，其中：地上泊位2,746个，地下泊位2,836个。项目总用地面积120,207.38平方米，总建筑面积222,454.08平方米，其中停车场建筑面积184,000.20平方米，配套商业建筑面积38,453.88平方米，商业建筑为非独栋底层商铺。

截至2020年6月末，松滋市城市停车场建设项目已完成投资3.16亿元，正在进行项目主体工程以及配套道路、绿化、管理设施等附属工程建设，进度符合可研要求。综上所述，募投项目运营情况良好。

（三）发行人受疫情影响严重

自2020年新型冠状病毒疫情爆发以来，发行人保障房建设、基础设施建设等业务按照疫情防控要求停工停产，主营业务开展受到较大影响，进而导致工程项目施工停滞，工期与交付日延后，工程回款较慢，对发行人的盈利能力以及资金周转造成了重大不利影响。

按照文件通知的规定，拟将本次债券募集资金2.60亿元全部用于偿还2020年内到期的企业债券本金及利息。募集资金用途具体情况如下：

募集资金使用安排具体情况

单位：亿元、%

序号	资金用途	募集资金使用额度	占募集资金总额的比例
1	偿还2020年内到期的"17松滋金投债"企业债券本金及利息	2.60	100.00
合计		2.60	100.00

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并按国家发改委备案且及时进行信息披露。

二、本次债券募集资金详细使用计划

公司拟将本次债券募集资金中的2.60亿元用于偿还2020年内到期的"17松滋金投债"企业债券本金及利息。

"17松滋金投债"募集资金投向批复情况

核准内容	核准部门	核准文号	核准时间
国家发展改革委关于湖北松滋金松投资控股集团有限公司发行公司债券核准的批复	国家发展和改革委员会	发改企业债券〔2017〕11号	2017.1.11

公司于2017年6月21日发行的7年期、债项评级为AAA的10.00亿元"17松滋金投债"，其中6.00亿元用于松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目，4.00亿元用于补充营运资金。

松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目于2016年9月开始建设，计划总投资8.77亿元，建设期2年，已于2018年8月完工。截至2020年6月末，项目已累计完成投资金额6.62亿元，其中使用"17松滋金投债"募集资金6.00亿元。

截至目前，募投项目已完工，实际投资金额与计划总投资额存在差异主要系项目建设过程中政策调整、规范标准更新而引起投资额的变化，项目进行中及时进行了工程造价调整，以及不可预见费、预备费用实际支出低于预期所致。项目销售工作已启动，发行人将通过出售住宅、商铺、车库等方式实现收益，预计可实现销售收入11.99亿元。截至2020年6月末，该项目已实现销售收入1.28亿元，较好的项目收益为该债券的本息偿付提供了直接保障。

"17松滋金松债"需于2020年6月21日兑付本金及利息合计2.66亿元，具体情况如下表所示：

"17松滋金投债"2020年还本付息情况

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	发行期限	发行利率	2020年偿还本金	2020年偿还利息
17松滋金投债	10.00	7年	6.60	2.00	0.66

本次债券募集资金用于保障"17松滋金投债"2020年度的还本付息，上述债券募投项目资金回流后，又可用于保障本次债券的还本付息，形成有效的偿债保障措施。

三、申请发行本次债券的背景及意义

（一）松滋市新冠病毒肺炎疫情情况严重

从2019年12月31日武汉市卫生健康委员会的首则官方疫情通报算起，爆发于武汉的新冠病毒肺炎在国内的确诊病例已经超过8万例。2020年1月31日凌晨，世界卫生组织宣布，中国发生的新型冠状病毒感染的肺炎为"全球突发性公共卫生紧急事件"（PHEIC），这是世界卫生组织传染病应急机制中的最高等级。松滋市隶属荆州市，与武汉距离仅有300公里，是受疫情影响最严重的地区之一。截至2020年3月24日24时，荆州市累计报告新冠肺炎病例1,580例，累计病亡51例，是全国除武汉之外疫情最严重的地区之一。

（二）政策支持疫情地区企业融资需求

2020年1月31日，中国人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局等发布《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29号），指出为受疫情影响较大的地区、行业和企业提供差异化优惠的金融服务。为贯彻落实习近平总书记重要指示和《中共中央关于加强党的领导、为打赢疫情防控阻击战提供坚强政治保证的通知》精神，2020年2月8日，国家发展改革委发布《关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。疫情严重影响了发行人正常的投融资活动，通过发行本次债券，有利于有效缓解当下松滋金松债务压力。

（三）本次债券发行能有效支持松滋市疫情防控和经济社会发展

发行人是松滋市重要的市级城市基础设施投融资和建设主体，从事城市建设资金管理、城市综合开发、城市基础设施的投资建设、国有资产运营管理等工作。发行人对推进松滋市城镇化建设快速发展，为松滋市创造更多的就业岗位，推动松滋市社会经济发展有着重要的帮助。发行人自身资产质量优良，项目运营良好，但松滋市受到本次疫情影响严重，疫情防控任务艰巨，发行人的运营受到一定的影响。本次债券发行后，可以拓宽公司融资渠道，补充公司抗击疫情所需营运资金，改善公司的债务期限结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施，有利于公司未来更好推进基础设施投融资和建设工作，能有效支持松滋市疫情防控和经济社会发展。

四、募集资金使用计划、管理制度及偿还安排

（一）募集资金使用计划

本次债券募集资金2.60亿元人民币，发行人将严格按照在国家发展改革委注册的本次债券募集资金用途进行使用。

（二）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度。通过建立募集资金专项账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书摘要承诺的投向安排使用。

发行人财务部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，确保资金做到专款专用。

此外，公司还与湖北银行股份有限公司松滋支行签署了《募集资金专项账户监管协议》及《偿债资金专项账户监管协议》，并聘请其担任监管银行。监管银行负责监管本次债券募集资金是否按照本募集说明书摘要的约定进行使用，以保护本次债券投资者的利益。

（三）发行人相关承诺

发行人针对本次债券做出了以下承诺：在本次债券存续期内，将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续；"17松滋金投债"募投项目收益将优先用于偿还本次债券本金和利息。

第十三条 偿债保证措施

一、担保情况

本此债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人概况
名称：湖北省融资担保集团有限责任公司
住所：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼
法定代表人：王进力
注册资本：750,000.00万元人民币
公司类型：其他有限责任公司

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

截至2019年末，湖北省担保总资产为1,342,846.84万元，所有者权益合计为1,045,220.74万元；实现营业收入41,672.13万元，利润总额72,470.61万元，净利润54,363.51万元。

湖北省担保系湖北省省级国有融资性担保平台，截至2019年末，湖北省担保注册资本和实收资本均为75.00亿元，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会，具体股权结构如下所示：

截至2019年末担保人股权结构

单位：万元、%

股东名称	投资额	持股比例
湖北中经资本投资发展有限公司	500,000.00	66.67
中国农发重点建设基金有限公司	250,000.00	33.33

（二）担保人资信状况

湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省省级担保公司，原名为湖北中企投资担保有限公司（湖北省第一家国有省级专业担保平台），成立于2005年2月，设立时注册资本7,100.00万元，由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为98.59%和1.41%。2014年9月，湖北中企投资担保有限公司更名为湖北省担保集团有限责任公司；2016年7月13日，湖北省担保控股股东变更为湖北中经中小企业投资有限公司，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会；2019年12月，湖北省担保集团有限责任公司名称变更为现名。

湖北省担保成立以来，秉承"支持中小企业发展，促进地方经济建设"发展思路，逐步形成了覆盖全省的银行合作网络、独具特色的担保服务品牌、科学规范的内部管理机制。同时，省担保集团与省内所有中资银行以及主流券商、基金公司、信托公司、资产管理公司等建立了合作关系，成为湖北省内规模最大、综合实力最强的省级国有融资担保平台，在全省担保体系中居于核心与龙头地位。2017年9月，湖北省担保集团获得"AAA"主体信用评级，正式迈入全国担保行业"第一梯队"。

（三）担保人累计担保余额

湖北省担保对于担保责任余额进行计量时，采用"增信余额"指标，其对外增信均为融资性担保，类比《融资担保责任余额计量办法》计算。截至2019年末，湖北省担保融资担保在保责任余额为240.36亿元，截至目前，除2020年第二期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券外，湖北省融资担保集团对湖北松滋金松投资控股集团有限公司融资担保在保余额为8.20亿元。若本期债券发行成功后，湖北省融资担保集团对发行人担保责任余额=(8.2+2.60)*60%=6.48亿元，担保放大倍数为2.59倍，湖北省担保对湖北松滋金松投资控股集团有限公司融资担保责任余额未超过湖北省担保最近一期净资产的10%。未超过净资产的10倍。

湖北省担保对湖北松滋金松投资控股集团有限公司及其关联方融资担保在保余额为8.20亿元，若本期债券发行成功后，湖北省担保对发行人及其关联方担保责任余额=(8.2+2.60)*60%=6.48亿元，本次担保额为2.60亿元，担保额占2019年末非合并财务报表净资产的比率为2.83%，未超过湖北省担保最近一期净资产的15.00%。

在本次债券申报及发行时，湖北省担保的融资担保责任余额（总计）、对发行人的融资类担保责任余额及集中度、对发行人及其关联方的融资类担保责任余额及集中度等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第683号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37号）的相关要求，准确合规。

（四）担保人财务状况

截至2019年末，湖北省担保总资产为1,342,846.84万元，所有者权益合计为1,045,220.74万元；实现营业收入41,672.13万元，利润总额72,470.61万元，净利润54,363.51万元。

湖北省担保2019年末合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五至附表七。

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书摘要出具日，湖北省担保无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。

（六）担保函主要内容

1.被担保的债券种类、数额

湖北省担保为本次发行的5年期企业债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，发行面额总计为不超过人民币2.66亿元（以国家发展和改革委员会最终核准的发行方案为准）。

2、债券的到期日

担保函项下的债券到期日为本次债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照规定清偿全部债券本金和利息。

3、担保方式

担保保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人未兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本次债券登记托管机构或主承销商指定的兑付付息账户。

5、保证范围

担保人担保的范围包括本次债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本次债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

（八）担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保协议》均已由担保人及其法定代表人签章，合规合法。

二、本次债券的偿债计划

发行人在对本次债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本次债券的本息支付做了相应的偿债安排：公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（一）设立偿债专户和归集偿债资金

发行人与湖北银行股份有限公司松滋支行签订了《募集资金账户监管协议》及《偿债账户监管协议》，将指定偿债账户，在本次债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（二）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理李少钧担任组长，副总经理李爱兵、王保红、陈川华、邓玲、曾云为组员，小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动，则偿债工作小组成员相应变动。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿债工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿债工作小组负责制订债券利息及本金偿付办法。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于本次债券注册发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，保证在每个兑付日前的第10个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本次债券当期应付本息。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本次债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

三、偿债保障措施

（一）发行人较强的整体综合经营实力是债券偿付的有效保证

公司2017-2019年，营业收入分别为48,559.41万元、58,294.52万元和80,135.97万元，2017-2019年归属于母公司所有者的净利润分别为8,882.77万元、10,813.12万元和10,299.84万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为9,998.58万元，足以支付本次债券一年的利息。2017-2019年末公司的资产负债率分别为48.54%、51.55%和56.46%。综合来看，发行人整体负债水平在同行业内相对较低，财务结构较稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（二）畅通的融资渠道为本次债券偿付提供了后备支持

作为松滋市重要的城市建设投资主体，发行人自成立以来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各贷款银行均拥有优良的信用记录，无不良贷款记录。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

（三）地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础

公司作为松滋市重要的城市建设投资主体，受到了政府从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。2017-2019年，公司先后收到2,677.00万元、9,764.32万元和7,061.35万元的财政补贴，为公司的发展提供了坚实的基础，也为本次债券的还本付息提供了有力的支持。

（四）《债权代理协议》、《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与湖北银行股份有限公司松滋支行签订了《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前的10个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户内余额不低于当期应付本息金额。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

（五）湖北省融资担保集团有限责任公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

湖北省担保为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，根据担保函的内容，在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。湖北省担保具有较好的担保能力，其担保为本次债券本息的偿付提供了较强的保障。

第十四条 投资者保护条款

一、债权代理协议

发行人与天风证券签订了《债权代理协议》，本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

《债权代理协议》主要内容详见本次债券募集说明书。

二、债券持有人会议规则

发行人与债权代理人签订了《债券持有人会议规则》，本条仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

《债券持有人会议规则》主要内容详见本次债券募集说明书。

第十五条 风险与对策

一、与本次债券有关的风险及对策

（一）利率风险及对策

受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资者的投资收益带来一定的不确定性。

对策：

在设计本次债券的发行方案时，公司在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本次债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，债券结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本次债券的流动性，为投资人应对利率波动提供便利。

（二）兑付风险及对策

在本次债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。此外，由于发行人建设项目存在前期投资规模大、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑或项目资金周转出现困难，将可能导致本次债券不能按期足额兑付。

对策：

公司将加强现金流动性管理，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而降低本次债券的兑付风险。同时，公司将加强自身建设项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本次债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

二、与公司业务相关的风险及对策

（一）产业政策风险及对策

公司主要从事的城市基础设施建设项目代建业务，现阶段都属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能。

对策：

针对未来产业政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确掌握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

（二）公司经营风险及对策

公司承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能。此外，城市基础设施建设项目依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：

从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍将保持增长趋势，政府的相关补贴也将不断落实，企业经营风险相对较低。此外，企业今后将继续争取当地政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理，提高整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快企业的市场化改制改革，提高运营效率。

（三）企业融资风险及对策

发行人所在地区发展速度较快，对基础设施建设和城市棚户区改造需求较大，发行人作为当地相关业务的主要承担者，其目前在建项目较多，需要大量资金投资其中，存在较大的融资压力。

对策：

目前发行人正积极、灵活地利用各种融资手段开展融资工作，提高企业的融资效率，进一步加强与相关金融机构的合作；同时，企业在运营项目上也将更注重项目本身的经济效益，项目本身是否能产生足够的收益用以偿还使用融资工具所获得的款项将是发行人选择项目的一个重要指标。

（四）公司整体资产流动性较弱的风险与对策

发行人系松滋市主要的城市基础设施投资建设主体，主要资产为开展代建业务、房地产业务形成的工程项目存货，周转速度较慢。最近三年及一期末，发行人总资产周转率分别为0.06、0.06、0.07、0.02，整体资产流动性较弱。

对策：

目前发行人正在加强对代建项目的工程管理工作，有序推进项目施工进度，加快实现代建销售收入。同时发行人针对自营房地产项目，加大营销力度，拓展销售渠道，加快存货中商品房的销售与周转。

（五）公司面临较大的资金支出压力的风险与对策

截至2020年6月末，公司主要在建的基础设施和保障房建设项目尚需投资51.51亿元，且前期投入主要依靠公司自筹。2017-2019年及2020年1-6月公司经营活动产生的现金流量净额分别为-34.35亿元、0.38亿元、0.33亿元和-4.05亿元。整体来看，公司面临较大的资金支出压力。

对策：

发行人所在地区发展速度较快，对基础设施建设的需求较为迫切，且发行人作为当地相关业务的主要承担者，当地政府对发行人持续给予项目支持补助，能够在一定程度上缓解现金压力。同时，发行人前期项目建设竣工后将形成稳定的资金回流，未来经营活动现金流入预期良好，能够较好改善发行人现金状况。

（六）公司整体债务规模较大且快速扩张的风险与对策

截至2020年6月末，公司有息债务规模为55.75亿元，占期末负债总额的61.54%，较2019年末增长21.40%，增速较快，有息债务规模较大，公司面临较大的债务压力。同时，随着负债规模的持续增长，公司资产负债率由2017年末的48.54%上升至2020年6月末的62.38%，负债水平较高。

对策：

首先，发行人最近三年分别实现净利润9,057.23万元、10,702.40万元和10,284.32万元，发行人良好的盈利能力是其债务偿付的基本保障；其次，发行人作为松滋市重要的城市建设投资主体，受到了政府从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。最近三年，公司先后收到2,677.00万元、9,764.32万元和7,061.35万元的财政补贴，为公司债务的偿付提供了有力的支持。最后，发行人与地方各金融机构均保持有较好的合作关系，融资渠道畅通，授信额度充足，必要时也可通过外部融资筹集偿债资金。

（七）公司存在一定或有负债的风险与对策

截至2019年末，公司控股子公司松滋市金财融资性投资担保有限公司在保余额为6.84亿元，公司对外担保余额（不含金财担保在保余额）3.88亿元，规模合计达10.72亿元，具有一定的或有负债风险。

对策：

松滋市金财融资性投资担保有限公司为专业的担保公司，公司建立有科学的风险评估标准和完备的业务开展流程规范，能够有效降低代偿风险。同时松滋市金财融资性投资担保有限公司已停止开展对外担保业务，预计对外担保余额将随着相关债务的到期逐年减小。

除金财担保外，发行人对外担保对象主要为松滋市相关国有企业，经营状况良好，不存在逾期偿还银行贷款本息的情况，为发行人长期合作伙伴，信用风险可控，代偿风险较低。

（八）短期偿债能力下降的风险与对策

最近三年末，公司流动比率分别为11.97、5.58和3.75，速动比率分别为4.37、1.54和0.79，呈逐年下降态势。公司流动比率以及速动比率快速上升均系公司部分长期有息负债临近到期致使公司流动负债规模快速增加所致。流动比率和速动比率下降表明公司短期偿债能力持续下降，偿债压力逐年增大。

对策：

针对短期偿债能力下降的风险，发行人一方面将持续提升自身经营效率，提高盈利能力，进而增强公司的偿债能力来保障债务的到期偿付；另一方面，发行人将通过债务置换的方式，以长期债务置换短期债务，拉长负债久期，改善财务资本结构，进而缓解短期偿债压力。

第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券发行人及债项进行综合评估后，评定本次债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

一、评级结论及标志所代表的涵义

中证鹏元对本次债券发行人及债项进行综合评估后，评定本次债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA，该级别反映了公司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。本次债券安全性很高，违约风险很低。

二、基本观点

（一）正面

1、松滋市初步培育了白酒酿造等产业集群，外部环境较好，为公司发展提供了良好的基础。松滋市拥有湖北省长江南岸唯一的县级水运开放口岸，初步培育了白酒酿造、农副产品加工等产业集群。2017-2019年松滋市分别实现地区生产总值270.11亿元、285.05亿元和343.78亿元，分别增长7.7%、6.1%和9.4%，为公司发展提供了良好的基础。

2、公司获得的外部支持力度较大。2014年至2020年6月末公司累计获得当地政府资本性投入46.64亿元，其中货币注资41.39亿元，实物增资3.44亿元，增强了公司资本实力。此外，2017-2019年公司获得松滋市财政局的财政补贴分别为0.43亿元、0.98亿元和0.71亿元，占同期利润总额的比重分别为37.09%、84.21%和56.38%。

3、公司在建项目投资规模较大，房产销售项目剩余可售面积较大，公司核心业务可持续性较好。公司是松滋市基础设施及保障房建设的重要主体，2017-2019年及2020年1-6月上述业务收入合计占同期营业收入的比重分别为90.72%、92.69%、54.40%和53.77%。截至2020年6月末，公司主要在建的基础设施及保障房建设项目计划总投资107.98亿元，已投资待结算金额为41.75亿元，大部分项目已签订代建协议或可获得经营性收益；公司房地产项目已售未结算金额合计12.36亿元，剩余可售面积为50.67万平方米，未来收入较有保障。

4、湖北担保提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，湖北担保主体长期信用等级为AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

（二）关注

1、公司整体资产流动性较弱。截至2020年6月末，公司应收账款和其他应收款账面价值合计为20.40亿元，占期末总资产的14.05%，应收对象主要为松滋市财政局及当地国企，回款时间不确定，对资金形成一定占用；施工成本及土地使用权账面价值合计102.08亿元，占总资产的70.29%，受限资产占总资产的23.61%，整体资产流动性较弱。

2、公司面临较大的资金支出压力。截至2020年6月末，公司主要在建的基础设施和保障房建设项目尚需投资51.51亿元，且前期投入主要依靠公司自筹。2017-2019年及2020年1-6月公司经营活动产生的现金流量净额分别为-34.35亿元、0.38亿元、0.33亿元和-4.05亿元。整体来看，公司面临较大的资金支出压力。

3、公司有息债务规模较大且快速增长，面临较大的债务压力。截至2020年6月末，公司有息债务规模为55.75亿元，占期末负债总额的61.54%，较2019年末增长21.40%，增速较快，有息债务规模较大，公司面临较大的债务压力。同时，随着负债规模的持续增长，公司资产负债率由2017年末的48.54%上升至2020年6月末的62.38%，负债水平较高。

4、公司存在一定的或有负债风险。截至2020年6月末，公司控股子公司松滋市金财融资性投资担保有限公司（以下简称"金财担保"）在保余额为6.46亿元，2019年末担保放大倍数为3.61，担保收入难以覆盖担保代偿余额，需持续关注其代偿风险。2020年6月末公司对外担保余额（不含金财担保在保余额）合计为1.53亿元，与期末净资产之比为2.80%，其中对民营企业的担保余额为0.24亿元，占比15.68%。

三、跟踪评级安排

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

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

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

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

本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京市京师（武汉）律师事务所担任本次债券发行律师。北京市京师（武汉）律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的公司，不存在依据法律、法规、规范性文件及公司章程规定需要终止和解散的情形，具备本次发行的主体资格。

（二）本次债券发行已合法、有效地获得目前所需的各项内部批准与授权。

（三）本次债券发行符合现行法律、法规及其他规范性文件规定的实质条件。

（四）发行人的设立合法；股东已投入发行人的资产、产权关系清晰，不存在法律障碍或风险；发行人业务、资产、机构、人员、财务独立，具有面向市场自主经营的能力；发行人主营业务突出，不存在持续经营法律障碍，资信良好，在关联交易方面合法合规。

（五）发行人的主要财产均系合法取得、不存在产权纠纷或其他潜在纠纷；发行人名下房产及有效土地使用权的行使不存在权利受到限制的情形；金额较大的其他应收、应付款合法有效，没有产生侵权之债。

（六）发行人在税务、环境保护方面不存在违反现行法律、法规和规范性文件的情形。

（七）发行人募集资金的运用符合《证券法》等相关法律法规及其他规范性文件的规定。

（八）《募集说明书》及其摘要的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（九）为本次债券的债权代理与资金监管而签订的协议及文件系相关各方真实意思表示，符合法律法规的有关规定。

（十）本次债券发行涉及的主承销商、信用评级机构、审计机构、担保机构和律师事务所均依法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的资格。

综上所述，北京市京师（武汉）律师事务所律师认为，发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《管理通知》、《简化意见》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件，且已获得本期债券必要的批准和授权。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本次债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件
（一）国家发改委同意本次债券注册的文件；
（二）《2021年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
（三）发行人2017-2019年度经审计的财务报告；
（四）中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告；
（五）北京市京师（武汉）律师事务所出具的法律意见书；
（六）《2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》；
（七）《2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
（八）《2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》；
（九）《2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》。

二、查询地址及网址

（一）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、湖北松滋金松投资控股集团有限公司
联系人：李少钧
联系地址：松滋市新江口镇贺炳炎大道266号
电话：0716-6266788
传真：0716-6266208
邮编：434200

2、天风证券股份有限公司
联系人：杨羽云、王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、谢正航
联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号
联系电话：010-59833001、010-59833016
传真：010-6552257
邮编：100031
互联网地址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网
网址：http://www.chinabond.com.cn/
2、中国货币网
网址：http://www.chinamoney.com.cn/

（三）如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券发行网点表

序号	地点	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路36号	丁子静	010-59833042
2	上海市	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-2639659