2023年第一期江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司
主承销商：五矿证券有限公司

声明及提示

一、发行人声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、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、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商五矿证券有限公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

四、律师事务所发律师声明

江西陈崇律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书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

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]273号文件注册公开发行，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及《债券募集说明书》中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

本期债券按法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

（一）发行主体信用等级、本期债券资信等级及跟踪评级安排

中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人主体信用等级AA，评级展望为稳定，同时评定本次债券品种二的信用级别为AA+，评级展望为稳定，体现本期债券的债务安全性很高，违约风险很低。

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，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。定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。自本期评级报告出具之日起，当发生可能影响本期评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。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。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，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。

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，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。

（二）投告期内，发行人经营性现金流持续净流出的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为万元、-122,226.00万元、-339,604.97万元和-101,695.78万元。最近三年，发行人经营活动产生的经营性现金流量净额持续为负，表现为较大规模的经营性现金流净流出，主要由于发行人主营业务为基础设施项目建设，业务具有前期资金投入大、项目回收周期长的特点，造成经营活动现金流出较大。若发行人在后续经营活动过程中不能进一步改善经营活动现金流成及时回收款项，将会对发行人的偿付能力造成一定影响，造成一定经营风险和财务风险。

（三）发行人应收政府款项规模较大的风险

近三年及一期，发行人应收账款余额分别为43,436.46万元、38,646.82万元、124,561.69万元和333.90万元，占当期总资产比例分别为1.97%、1.62%、4.79%和2.44%；其他应收款余额分别为181,713.28万元、210,404.81万元、353,096.15万元和694,684.15万元，占当期总资产比例分别为8.25%、8.80%、13.59%和23.73%；长期应收款余额分别为484,545.33万元、582,906.50万元、543,772.52万元和520,535.24万元，占当期总资产比例分别为22.00%、24.39%、20.92%和17.78%。发行人应收款项主要为与政府部门之间的往来款项。

截至2021年末，发行人应收政府款项余额567,337.26万元，占期末净资产比例为39.69%，截至2022年9月末，发行人应收政府款项余额500,130.78万元，占期末净资产比例为22.00%、24.39%、20.92%和17.78%。发行人应收政府款项主要为与政府部门之间的往来款项。尽管政府部门信用级别较高，但仍然存在现款回收的可能性，从而对发行人资产流动性及偿付能力造成不利影响。

（四）发行人投告期内收益状况和利润的风险

2019-2021年，发行人分别实现补助收入20,703.76万元、22,411.00万元和27,676.11万元，主要用于发行人“萍乡市湘东区棚户区改造经费补助”。投告期内，发行人营业利润分别为19,283.75万元、13,127.05万元和16,285.00万元，扣除上述“萍乡市湘东区棚户区改造经费补助”后，调整后的营业利润为-1,420.01万元、-9,283.95万元和-11,201.11万元，由于发行人主营业务为基础设施业务，业务资金投入较大，毛利率较低，因此投告期内发行人营业利润主要依赖于政府补助。虽然从历史上看，发行人政府补助金额较为稳定，但仍然存在政府暂停发放补助或补助金额显著下降的情况，从而将会对发行人盈利能力和偿付能力造成不利影响。

（五）发行人受限资产规模较大的风险

截至2021年末，发行人所有用于抵押用途的资产176宗，面积合计6,071.37亩，账面价值合计941,968.80万元，其中已用于抵押的固有土地使用权76宗，面积合计2,268.39亩，账面价值合计439,699.47万元，占发行人固有土地使用权账面价值的46.68%。截至2022年9月末，发行人拥有固有土地使用权共计172宗，面积合计5,378.42亩，账面价值合计848,310.30万元，其中已用于抵押的固有土地使用权面积合计671,331.15万元，占发行人固有土地使用权账面价值的67.36%。由于固有土地使用权为发行人主要资产，其中如账面价值67.36%的土地资产已经用于抵押，发行人可自由处置的土地资产账面价值约276,979.15万元，若发行人偿付能力显著下滑导致无法兑付有息债务时，部分设置土地资产抵押的融资，债权人可能要求变现抵押土地以偿还到期债务，从而导致发行人将土地资产低价变卖，降低发行人资产质量。同时，若发行人遇到短期流动性压力，可用于处置变现的土地资产账面价值仅约276,979.15万元，为发行人提供的流动性支持有限。截至2021年末，发行人将开展基础设施建设业务所产生的代建工程/政府购买项目应收款项进行质押融资，同时，将部分具有经营收益的土地使用权进行质押融资，质押时产金额合计达到1,087,773.66万元。截至2022年9月末，发行人质押时产情况无变化。由于部分代建工程/政府购买款项已经用于质押融资，未来政府回款将无法用于偿付发行人债券本息，对发行人偿付能力造成一定不利影响。

（六）发行人对外担保金额较大且未设置反担保措施的风险

截至2021年末，发行人对外担保余额为193,200.00万元，占2021年末净资产比例为13.52%，截至2022年9月末，发行人对外担保余额为215,163.00万元，占同期净资产比例为14.46%。被担保企业主要为江西省萍乡市星火陶瓷工业投资有限公司、萍乡盛荣建设开发有限公司和萍乡市湘东区农业农村发展有限公司等国有企业。上述担保事项，发行人均未要求被担保企业提供反担保措施，因此，发行人面临一定的或有负债风险。

（十）发行人短期债务增加、偿债能力指标下滑的风险与对策

风险：近三年及一期，发行人流动比率分别为5.30、4.12、5.01和3.44，速动比率分别为1.41、0.81、1.49和1.44，短期流动性指标呈现波动下滑的趋势，主要系发行人短期债务波动上涨所致；近三年及一期，发行人短期借款分别为0万元、23,134.59万元、10,013.58万元和16,500.00万元，一年内到期非流动性负债分别为121,530.00万元、125,580.00万元、86,180.00万元和96,130.00万元。若发行人未来短期债务持续增加，则会对发行人短期债务偿付能力造成不利影响。

（十一）资产流动性风险与对策

风险：发行人资产以流动资产为主，截至2021年末，发行人资产总额2,599,069.44万元，其中流动资产总额1,985,072.50万元，流动资产中变现能力较弱的存货账面价值1,396,009.52万元，占总资产比重53.71%，主要为国有土地使用权及开发成本。截至2022年9月末，发行人资产总额2,927,526.35万元，其中流动资产总额2,334,619.81万元，流动资产中变现能力较弱的存货账面价值1,361,076.84万元，占总资产比重46.49%。由于资产流动性较弱，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

（十二）产业政策变动的风险与对策

风险：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。未来不排除国家对城市基础设施和保障性住房建设的宏观政策出现调控的可能，对发行人的经营活动和经营业绩产生不利影响。

（十三）经济周期的风险与对策

风险：发行人的城市基础设施建设、土地整理转让业务的投资规模、运营环境和政益水平都会受到经济周期的影响。如果经济增长速度放缓或者陷入停滞状态，政府对基础设施投资力度下降、土地出让放缓，将可能导致发行人的营业收入和利润下降，从而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

第二条 发行条款

一、本期债券的发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2021】273号文件同意注册并公开发行。

本期债券发行申报工作业经发行人于2021年4月26日召开的董事会决议授权、批准。

本期债券发行申报工作业经发行人股东萍乡市昌盛投资集团有限责任公司出具的《江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司股东决议》（昌城投字[2021]16号）同意申请发行本期债券。

二、本期债券的发行条款

1、债券名称：2023年第一期江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司公司债券（简称“23萍昌盛债01”）。

2、企业全称：江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司。

3、注册文件：本期债券业已获国家发展和改革委员会发改企业债券【2021】273号注册通知文件同意发行。

4、发行金额：本期债券为本次债券品种二，计划发行规模为6.20亿元。

5、债性配售：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权，本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍。本期债券弹性配售安排如下：

本期债券发行规模为6.20亿元，其中基础发行额为3.10亿元，弹性配售额为3.10亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模6.20亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额3.10亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据投资文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模6.20亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额3.10亿元进行配售。

6、债券期限：本期债券发行期限为7年期，附加第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、发行面值：本期债券发行面值为100元人民币。

8、发行利率确定方式：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

9、债券利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心公布的一年期Shibor（1Y）利率算术平均值（精确到小数点后第二位，四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面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政策协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券票面利率在本期债券存续期前3年期间不变，在本期债券存续期的第3年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后4年债券票面利率，调整后债券票面利率为债券存续期前3年票面利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后4年保持不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

10、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后4年债券票面利率，调整后债券票面利率为债券存续期前3年票面利率加上上调基点或减去下调基点（调整幅度为0至300个基点（含本数），在债券存续期后4年保持不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

11、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告。

12、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分进行回售登记，剩余债券不进行回售的部分，发行人应当按照债券持有人的要求兑付回售资金。

13、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未登记，则视为接受上述调整。

14：发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

15、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档系统进行，并在发行结束后一个工作日内，在债券交易场所网站公告。

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

17、承销方式：本期债券由五矿证券有限公司担任主承销商并担组承销团以代销的方式承销。

18、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2023年4月3日，在簿记建档日当天的工作时间内，簿记管理人将在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公开发布一条簿记建档日的提示性公告。

19、发行期限：2个工作日，自2023年4月3日起，至2023年4月4日止。

20、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2023年4月3日。

21、起息日期：2023年4月4日，本期债券发行期限内每年的4月4日为该计息年度的起息日。

22、计息期限：自2023年4月4日至2030年4月3日止。

23、本金提前偿付条款：本期债券存续期第3至第7年，发行人分别按照债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。若投资者行使回售选择权权益，则回售部分债券的计息日为2024年至2026年每年的4月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

24、付息日：2024年至2030年每年的4月4日为上一个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

25、兑付日期：本期债券的兑付日为2026年至2030年每年的4月4日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

26、兑付价格：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金金额为投资者截至兑付日扣除投资者回售部分后的票面总额与发行价格的乘积。

27、还本付息方式：本期债券设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个年度期末分别按照债券总额的20%、20%、20%、20%、40%的比例偿还债券本金。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应获得的利息进行支付。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。本期债券附加第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后4年债券票面利率，调整后债券票面利率为债券存续期前3年票面利率加上上调基点或减去下调基点（调整幅度为0至300个基点（含本数），在债券存续期后4年保持不变；投资者有权在本期债券存续期的第3年末选择是否将持有的全部或不部分本期债券按面值回售给发行人。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在债券存续期内第3个计息年度末支付，未回售部分债券的本金则在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照每百元本金值的20%偿还债券本金。

五、认购与承销

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）同意本期债券持有人会议规则、授受债权代理协议、《账户资金监管协议》及《资产抵押协议》对本期债券各项权利义务的约定；

（三）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法受理，在经有关主管部门批准后并依法就该等受理进行信息披露时，投资者同意并接受这种受理；

（四）本期债券的债权代理人/抵质押代理人/监管银行/抵押资产监管人发生合法受理，在经国家有关主管部门批准并依法就该受理实施进行信息披露时，投资者同意并接受这种受理；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经纪商的经纪业务交易场所上市或交易商通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（六）在本期债券的存续期间内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则下列有关条款作全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如上市交易）的批准部门出具本期债券项下的债务变更无异议；

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

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

4、如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须债券持有人会议同意，并经有关主管机关审核批准；

5、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。

（七）投资者同意，在本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经纪商的经纪业务交易场所上市或交易商通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（八）本期债券的债权人/抵质押资产监管人/监管银行/抵押资产监管人发生合法受理，则下列有关条款作全部满足的前提下，投资者同意并接受这种安排：

（1）申请受理的债权人/抵质押资产监管人/监管银行/抵押资产监管人及其代理人/代理机构在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，应向本期债券全部承继其债权/抵质押权/监管权/抵押权的债权代理人/抵质押资产监管人/监管银行/抵押资产监管人发行与发行方式相同的本期债券（债权代理协议）（包括《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》和《账户资金监管协议》等文件，统称“债权代理协议”）并受债权代理协议的所有规定并受其约束。

（九）本期债券的债权代理人/抵质押代理人/监管银行/抵押资产监管人发生合法受理，在经有关主管部门批准并依法就该受理实施信息披露时，投资者同意并接受这种安排。

第三条 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本次债券募集资金规模为不超过10.00亿元，其中6.00亿元拟用于萍乡棚西棚户区改造项目（一期），剩余部分用于补充营运资金。本期债券拟发行品种二，发行规模不超过6.20亿元，其中基础发行额为3.10亿元，弹性配售额为3.10亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为3.10亿元，其中1.86亿元拟用于萍乡棚西棚户区改造项目（一期），剩余1.24亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为6.20亿元，其中3.72亿元拟用于萍乡棚西棚户区改造项目（一期），剩余2.48亿元用于补充营运资金，具体情况见下表：

表3-1 本期债券募集资金使用情况表

单位：万元

未行使弹性配售选择权						
募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
萍乡棚西棚户区改造项目（一期）	江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司	100.00%	89,929.58	18,600.00	20.68%	60.00%
补充营运资金				12,400.00		40.00%
合计		-	89,929.58	31,000.00	-	-
行使弹性配售选择权						
募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
萍乡棚西棚户区改造项目（一期）	江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司	100.00%	89,929.58	37,200.00	41.37%	60.00%
补充营运资金				24,800.00		40.00%
合计		-	89,929.58	62,000.00	-	-

二、募集资金投资项目概况详见本期债券《募集说明书》

三、募集资金用于补充营运资金概况详见本期债券《募集说明书》

四、募集资金使用计划和管理制度详见本期债券《募集说明书》

五、本期债券的偿债计划详见本期债券《募集说明书》

六、本期债券的偿债保障措施详见本期债券《募集说明书》

七、募集资金使用承诺详见本期债券《募集说明书》

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

1、注册名称：江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司

2、法定代表人：吴欣

3、注册资本：342,400.00万元

4、实缴资本：328,700.00万元

5、设立（工商注册）日期：2006年8月30日

6、统一社会信用代码：91360300792810022X2

7、住所：江西省萍乡市湘东区工业园D15-5号

8、邮政编码：337000

9、信息披露事务负责人：陈贵萍

10、电话：0799-3433773

11、传真号码：0799-3433773

二、发行人历近年详见本期债券《募集说明书》

三、发行人股东情况及实际控制人情况详见本期债券《募集说明书》

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况详见本期债券《募集说明书》

五、发行人公司治理、组织结构及运行情况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况详见本期债券《募集说明书》

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人主营业务主要包括基础设施建设业务和土地整理业务。2019-2021年及2022年1-9月，发行人分别实现主营业务收入362,275.44万元、346,589.22万元、392,424.19万元和41,150.42万元。2019年，发行人依托土地整理业务，增加了土地回购补偿收入，同时，发行人加大了在回林绿化工程业务的投入，使得当年回林绿化板块收入显著增加。2020年，发行人将萍乡市旺盛供水有限公司划拨出公司，减少了工业供水收入，但同时设立了萍乡市昌盛贸易有限公司，增加了商品销售收入。2021年，发行人基础设施项目建设业务和土地转让业务收入显著增加，同时发行人继续加大在回林绿化工程业务的投入，使得当年回林绿化板块收入显著增加。2019-2021年及2022年1-9月，发行人主营业务收入，成本和利润情况如下表所示：

表4-14 2019-2021年及2022年1-9月发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2022年1-9月	基础设施项目收入	160,192.48	139,337.07	20,855.41	13.02%
	土地整理转让收入	160,201.83	104,999.29	55,202.54	34.46%
	旅游咨询服务收入	1,137.83	802.50	335.33	29.47%
	回林绿化收入	12,790.69	11,826.90	963.79	7.54%
	其他收入	5.80	0.00	5.80	100.00%
2021年度	销售商品收入	80,821.79	80,303.67	518.12	0.64%
	基础设施项目建设收入	352,354.57	327,904.81	24,449.77	6.94%
	商品销售收入	4,976.26	4,864.50	111.77	2.25%
	回林绿化收入	10,690.54	9,798.91	891.63	8.34%
	旅游咨询服务收入	1,291.55	941.91	349.63	27.07%
	装修收入	365.78	338.32	27.46	7.51%
	土地转让收入	22,745.49	12,166.13	10,579.36	46.51%
2020年度	基础设施项目建设商品销售收入	334,968.90	300,036.26	34,932.64	10.43%
	回林绿化收入	4,519.87	4,275.05	244.83	5.42%
	土地整理	3,842.32	2,815.76	1,026.56	26.72%
	旅游咨询服务	564.41	356.53	207.88	36.83%
	土地转让	498.23	523.14	-24.91	-5.00%
2019年度	基础设施项目建设	303,270.44	283,362.67	19,907.77	6.52%
	土地整理	23,906.75	23,906.75	-	0.00%
	土地回购补偿	24,500.00	13,977.60	10,522.40	42.95%
	旅游咨询服务	49.51	107.98	-58.47	-118.06%
	回林绿化	9,294.53	6,380.65	2,903.88	31.25%
	建筑劳务	636.88	556.57	80.32	12.61%
	业扩水	128.32	160.26	-31.95	-24.90%

最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为362,275.44万元、346,589.22万元、392,424.19万元和41,150.42万元，主营业务突出。2019年度，主营业务收入比上年度减少54,850.96万元，降幅为13.17%，主要原因系基础设施项目建设收入下降所致。2019年度，发行人产生24,500.00万元土地回购补偿收入，主要系湘东区因土地规划调整，国土资源中心计划收回相关土地，重新挂牌出让。因此，萍乡市湘东土地收购储备中心与发行人签署土地回购协议书，约定收回发行人土地使用权面积93,333.8平方米，并参考发行人历史土地开发成本的补偿因素，按照每亩175万元的计价标准，以合计24,500.00万元一次性核算。2020年度，发行人主营业务收入比上年度减少4.33%，主要系土地整理、土地转让及回林绿化业务收入下降所致。2020年度，湘东区政府及国土资源中心当年上地整理面积及土地回购面积减少，土地整理收入及土地回购补偿收入分别减少21,710.27万元和24,500.00万元；而受到疫情影响，石峰林业的部分回林绿化工程施工进度滞后，从而导致全年回林绿化收入减少5,442.21万元。2020年4月，发行人设立萍乡市昌盛贸易有限公司，开展商品销售业务，当年增加商品销售收入4,519.87万元。2021年度，发行人主营业务收入比上年度增加13.22%，主要系土地转让收入增加22,247.26万元，基础设施项目建设收入增加17,385.67万元，以及五峰林业开展的回林绿化工程收入增加6,848.22万元。2022年1-9月，发行人主营业务收入比上年同期增加100,706.41万元，增幅为32.03%，主要系土地转让收入和销售商品收入分别增加138,601.83万元和77,048.50万元。

最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为329,051.49万元、309,547.74万元、356,014.58万元和337,269.43万元，主营业务成本变动与主营业务收入变动相一致。2019年度，主营业务成本较上年度减少54,384.98万元，降幅为14.18%，主要系基础设施项目建设成本下降所致。2020年度，主营业务成本较上年度减少19,503.75万元，降幅为5.93%，主要系土地整理、土地转让及回林绿化业务成本下降所致。2021年度，主营业务成本较上年度增加46,466.84万元，增幅为15.01%，主要系土地转让业务、基础设施项目建设业务及回林绿化业务成本增加所致。2022年1-9月，主营业务成本较上年同期增加79,316.25万元，增幅为30.76%，主要系土地整理转让业务和销售商品业务成本增加所致。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为33,223.95万元、37,041.48万元、36,409.62万元和37,880.99万元，主营业务毛利率分别为9.17%、10.69%、9.28%和18.76%。2019-2021年，发行人毛利润和毛利率在报告期内小幅波动提高，原因主要是发行人基础设施项目建设收入比重变化以及基础设施项目建设业务毛利率变化影响。具体来说，2019-2021年度，基础设施项目建设业务毛利率分别为6.52%、10.43%和6.94%，该板块业务收入比重分别为83.85%、96.65%和89.79%，受以上两个因素综合影响，主营业务毛利率总体小幅波动上升。2022年1-9月，发行人毛利润和毛利率呈着提高，主要系土地整理转让收入比重显著提高至38.59%，且该板块业务毛利率为34.46%。

表4-15 截至2021年末及2022年9月末，发行人在建项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资	截至2021年末累计总投资	截至2022年9月末累计总投资	业务模式	是否签订代建协议
湘东老工业区周云-湘东中学	24,800.00	4,900.48	4,900.48	代建	是
易地扶贫搬迁项目	5,350.00	603.71	603.71	代建	是
城区基础设施建设	125,396.00	131,473.11	131,473.11	代建	是
湘东产业园绿色工业园区建设示范工程（二期）	76,211.30	33,574.51	33,574.51	自营	否
萍河新区棚户区改造	284,196.38	285,011.98	285,011.98	代建	是
萍乡市湘东区绿水流域综合治理项目	126,947.77	119,217.99	125,771.39	自营	否
萍乡市湘东区污水收集管网全覆盖建设项目	202,500.00	29,679.83	130,813.22	代建	是
萍乡市湘山新区（一期）建设项目（“14萍昌盛债”募投项目）*	151,262.36	152,224.21	152,224.21	回购	是
陶瓷产业基地（三期）	28,600.00	22,027.26	22,027.26	代建	是
旧城区棚户区改造一期（“17萍昌盛债”募投项目）*	116,638.00	103,755.11	103,755.11	自营	否
采煤沉陷区路网改造工程	14,300.00	5,100.00	5,100.00	代建	是
老工业区搬迁工程	30,374.00	4,239.70	4,239.70	代建	是
湘东区城区基础设施建设项目	69,352.00	68,846.81	66,621.20	代建	是
城区基础设施建设二期	125,396.00	80,486.43	93,291.07	73,456.30	80,486.43	93,291.07	93,291.07	代建	是
区产业园园区扩区基础设施建设项目	500,000.00	198,900.01	143,148.78	30,000.00	222,947.16	214,401.26	101,252.48	代建	是
陶瓷产业基地（三期）	28,600.00	22,027.26	25,244.32	34,278.91	22,027.26	25,244.32	34,278.91	代建	是
萍乡市湘山新区（一期）建设项目	151,262.36	152,224.21	177,245.49	178,447.63	152,224.21	177,245.49	178,447.63	自营	否
城区改造一期	28,979.73	28,979.73	32,634.64	33,213.76	28,979.73	32,634.64	33,213.76	自营	否
星河沟小工程	26,298.18	26,553.30	30,482.75	30,536.29	26,553.30	30,482.75	30,536.29	自营	否
萍乡市湘山路改造工程	43,622.00	43,622.00	49,142.51	50,165.30	43,622.00	49,142.51	50,165.30	自营	否
城区基础设施建设	125,396.00	131,473.11	124,444.93	136,102.62	131,473.11	124,444.93	136,102.62	代建	是
滨江新区棚户区改造	286,011.98	297,044.65	267,227.35	286,011.98	297,044.65	267,227.35	286,011.98	代建	是
鹅西棚户区	392,645.99	400,113.53	418,135.16	349,210.52	400,113.53	418,135.16	349,210.52	代建	是
萍乡市鹅西区污水收集管网全覆盖建设项目	202,500.00	29,679.83	30,998.90	3,000.00	130,813.22	119,938.90	42,232.41	代建	是
湘东区棚户区（城中村）改造	126,362.37	79,524.40	1,413.67	-	79,524.40	1,413.67	-	代建	是
易地扶贫搬迁项目	5,350.00	603.71	-	-	603.71	-	-	代建	是
合计	2,449,915.24	1,852,879.98	1,824,035.65	1,575,623.01	1,978,060.52	1,984,228.13	1,714,089.86		

发行人在法承接建设工程项目的同时，为保证项目顺利实施及合同履约，根据萍乡市昌盛城市投资有限公司在不定期跟踪评级过程中出具的关于发行人承建的代建项目，均由发行人负责项目前期工作、建设及资金筹措工作，项目承接时最一般采取两种模式：一是在项目建设期内，委托方每年按照约定标准确认的工程进度和实际成本向乙方支付代建工程款，一般在此基础上按照约定比例加成作为乙方的代建服务费收益；二是根据签订的政府购买服务协议，委托分年度支付购买价款。

针对发行人开展基础设施建设业务而签订的工程建设协议，律师在核查（因各院关于法院地方政府性债务管理的意见）（玛发〔2014〕43号）、《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）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等相关文件后，认为发行人开展的基础设施建设业务不存在违反地方政府债务管理有关规定的情况。

2、土地整理业务

发行人及下属子公司萍乡市湘东区棚户区改造项目（一期）、萍乡棚西棚户区改造项目（一期）、萍乡市湘山新区（一期）建设项目（“14萍昌盛债”募投项目）、旧城区棚户区改造一期（“17萍昌盛债”募投项目）、城区基础设施建设二期、区产业园园区扩区基础设施建设项目、陶瓷产业基地（三期）、萍乡市湘东区棚户区改造项目、萍乡市湘山新区（一期）建设项目（“17萍昌盛债”募投项目）、城区基础设施建设项目、滨江新区棚户区改造项目、鹅西棚户区改造项目、萍乡市鹅西区污水收集管网全覆盖建设项目、湘东区棚户区（城中村）改造项目、易地扶贫搬迁项目（下列）由各项目业主单位与萍乡市湘东区土地储备中心签订《国有土地使用权收回合同》，自然资源储备中心收回发行人名下土地（2018）湘东区不动产权第0001241号土地。2022年1-9月，发行人确认土地转让业务相关收入121,177.78万元，土地转让业务成本92,829.77万元。

4、商品销售业务

发行人于2020年新设立子公司萍乡昌盛贸易有限公司（以下简称“昌盛贸易”），截至2021年末公司主要从事钢材贸易业务。昌盛贸易与供应商萍乡市大建材配送有限责任公司（以下简称“方大建配”）签订库存的配套性产品购销合同，在日常经营过程中，昌盛贸易与客户签订配套性的（钢材买卖合同）、（钢材买卖合同）约定了客户采购钢材的规格、价格、到货地点、接货单位、交货期限、付款时限等要素。客户根据（