2023年浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券(第一期)募集说明书摘要

发　行　人：浏阳市城乡发展集团有限责任公司
牵头主承销商：财信证券股份有限公司
联席主承销商：国开证券股份有限公司

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中国债券信息网网站（www.chinabond.com.cn），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。

释义

发行人/本公司/公司/浏发集团	指	浏阳市城乡发展集团有限责任公司
本次债券	指	经过发行人董事会及股东批准，并经国家发展改革委文件（发改企业债券〔2022〕215号）同意正面发行的总额为不超过人民币17.20亿元的“2022年浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券”
本期债券	指	本次债券项下第一期发行的计划发行规模为5.00亿元的“2023年浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）”
本期发行	指	经有关主管部门批准的本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023年浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商/簿记管理人	指	财信证券股份有限公司
联席主承销商	指	国开证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2022年浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券主承销协议》
余额包销	指	主承销商按主承销协议中约定的承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各计未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各日承销份额款项的做法
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司法	指	中华人民共和国公司法
会计师事务所/中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	湖南启元律师事务所
持债机构/中国登	指	中国证券登记结算有限责任公司
湖南省政府	指	湖南省人民政府
浏阳市政府	指	浏阳市人民政府
浏阳市国有资产	指	浏阳市国有资产事务中心
湖南城投	指	湖南城乡发展投资有限公司
湖南水建	指	湖南水利建设投资有限责任公司
湖南交投	指	湖南省交通水运投资集团有限责任公司
湖南文投	指	湖南文旅投资发展有限公司
湖南广播电视产业投资集团	指	湖南广播电视产业投资集团有限公司
湖南湘江新区发展集团	指	湖南湘江新区发展集团有限责任公司
湖南省国有资产经营管理公司	指	湖南省国有资产经营管理公司
湖南省国有资产投资管理公司	指	湖南省国有资产投资管理有限责任公司
湖南省国有资产投资集团	指	湖南省国有资产投资集团有限责任公司
湖南省国有资产投资控股集团	指	湖南省国有资产投资控股集团有限责任公司
湖南省国有资产经营管理集团	指	湖南省国有资产经营管理集团有限公司
中国证券登记结算有限责任公司	指	中国证券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
报告期、最近一年及一期/本次债券发行前最近一年及一期	指	2019年度/本、2020年度/本、2021年度/本和2022年1-9月/本
工作日	指	商业银行营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加位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　风险提示

发行人及中介机构承诺将根据国家发改委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露；

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与发行人相关的风险

1.新务风险

（1）公司资产中存货占比较高，存货价值不确定的风险

截近三年及一期末，发行人存货余额分别为3,171,999.87万元、4,321,337.60万元、5,979,219.78万元和5,878,340.89万元，占总资产的比重分别为58.73%、65.57%、68.76%和67.39%，为总资产中占比最大的部分。发行人的存货周转率分别为0.10次/年、0.07次/年、0.06次/年和0.04次/年，存货周转率较低。

发行人存货主要由开发成本和库存商品构成，开发成本主要系公司在城市基础设施建设中形成的项目，库存商品主要系发行人的砂石资源以及土地。若存货较长时间未能实现变现，可能存在需要计提存货跌价准备的风险。此外，发行人存货中砂石资源价值为609,011.00万元，发行人将定期对砂石资源的价值进行评估，可能存在砂石资源价值波动的风险，从而影响存货价值。若出现上述情况，将对发行人的经营产生不利影响。

（2）应收款项较高风险

发行人应收款项主要包括应收账款和其他应收款。截近三年末，发行人应收账款余额分别为356,611.52万元、101,660.15万元、126,299.06万元和178,465.84万元，其他应收款账面价值分别为307,934.16万元、119,723.47万元、206,124.03万元和166,176.50万元，合计占当期总资产的比重分别为12.30%、4.41%、4.12%和3.26%。

发行人应收款项余额主要系由应收代建工程款、土地整理款和土地转让款等构成，其他应收款主要为与发行人经营活动相关的代付往来款和预借款。若应收款项不能及时收回，发行人将面临一定的坏账风险。

（3）有息负债规模较大，借债压力较大的风险

发行人总资产及总负债规模较大，随着公司县城新型城镇化建设的持续快速增长，发行人的债务规模不断扩大。截近三年末，发行人负债总额分别为2,466,721.80万元、2,863,102.72万元、3,929,380.60万元和4,448,481.09万元，其中，随着投资项目数量及规模的持续快速增长，发行人的债务规模不断扩大。截近三年末，发行人负债总额分别为2,466,721.80万元、2,863,102.72万元、3,929,380.60万元和4,448,481.09万元，其中，流动负债分别为1,814,327.08万元、2,607,944.02万元、3,243,084.89万元和3,536,482.85万元，占当期负债总额的比例为73.85%、80.16%、82.53%和79.50%，呈现上升的趋势，债务规模增长较为迅速。

由于发行人承担的基础设施建设项目前期资金投入量大，建设周期较长，而发行人主地出让和工程建设会计核算有滞后性，大部分资金需要先行垫付，以及发行人建设资金缺口较大，主要来自债务融资，虽然发行人自身盈利能力、往来回款、募投项目收益等预计能够实现足额的偿债资金来源以保障公司债偿付，但若未来发生经济环境恶化、经营管理不善等不利因素影响，发行人未来可能存在有息债务规模较大而无法按时偿还的风险。

（4）对外担保风险

截至2022年9月末，公司对外担保余额为152,299.37万元，占同期净资产的比例为3.56%，对高阳现代制造产业建设投资开发有限公司担保余额为47,394.47万元；对浏阳市广宇建设投资开发有限公司担保余额为64,000.00万元；对湖南金阳新建设发展集团有限公司担保余额为30,000.00万元；对湖南文旅建设投资有限公司担保余额为8,000.00万元；对长沙潇科光电有限公司担保余额为2,904.90万元。公司对外担保金额若持续上升，一旦被担保企业出现偿付困难，发行人将面临一定的代偿风险。

（5）经营性净现金流波动大的风险

截近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为4,860.59万元、-230,701.87万元、-223,123.25万元和-209,466.21万元，波动较大，且最近两年及一期经营活动净现金流持续为负，发行人经营活动净现金流受承建基础设施业务、土地整理开发业务的项目数量、规模及工程进度的影响较大，由于发行人所处行业的特性，项目建设资金投入较大，而营业收入现金流的回笼具有一定的滞后性，近年来发行人经营活动净现金流存在波动较大的风险。

（6）受限资产风险

截至2022年9月末，发行人受限资产金额为501,309.83万元，占同期净资产的比例为11.73%，占同期净资产总额的比例为5.75%，受限原因系融资抵押和存款保证金。此外，发行人还存在以项目未来收益权质押融资和股权质押的情况。受限资产主要为发行人存货土地资产，加之土地资产的变现受市场价格波动影响较大，若受限资产在一定期限内无法顺利变现，则发行人将面临一定的偿债压力。

（7）政府补助收入占比较高的风险

截近三年及一期，发行人分别收到政府补助金收入4,194.31万元、21,028.37万元、20,226.78万元和7,083.85万元，占同期利润总额的比例分别为34.64%、36.18%、27.53%和11.18%，最近三年，发行人政府补助收入/净利润的比例较高，表明发行人利润总额对政府补助的依赖程度较高。发行人的政府补助收入存在一定的波动性，只是地方政府财政收策影响较大。如果未来政府补助收入连年萎缩，将对发行人利润总额造成一定的不利影响。

（8）盈利能力较高风险

截近三年及一期，公司的利润总额分别为69,848.69万元、58,116.08万元、73,467.76万元和63,387.36万元；截近三年，发行人的营业净利率分别为19.28%、16.95%和19.14%。近年来发行人的营业净利率出现一定程度的波动，尽管近年来发行人营业收入呈现增长的趋势，但由于所属行业特点，发行人若加大城市基础建设规模，则可能导致原材料价格上涨，利润规模的降低；若加强市场经济环境发生变化，使公司的盈利能力出现一定的波动，发行人则会面临盈利能力波动风险。

（9）主营业务收入受宏观经济影响较大的风险

发行人主营业务收入主要来源于土地开发整理业务和工程建设业务。截近三年及一期，发行人主营业务收入分别为361,392.38万元、337,017.41万元、375,242.36万元和275,242.36万元，其中土地开发整理业务收入分别为103,003.03万元、161,168.65万元、154,828.04万元和124,804.78万元，工程建设业务收入198,143.90万元、109,966.50万元、129,570.67万元和130,989.14万元，两项业务合计占发行人主营业务收入的比例为83.33%、80.45%、75.79%和85.90%，截近三年，土地整理开发业务以及工程建设业务占发行人主营业务收入呈现下降的趋势，但仍占比较高。由于发行人主营业务受土地市场以及宏观经济的影响较大，发行人的主营业务收入及盈利能力存在一定的不确定性。

（10）未来资本支出较大的风险

发行人系浏阳市主城区内主要的基础设施项目建设主体，随着浏阳市经济的快速发展，未来发行人承担的基础设施项目的建设规模将呈现扩张的趋势，预计未来三年发行人资本支出规模较大，如果公司未能被优安排各项投资的资金投入，将在中短期内给公司财务带来压力。

（11）参股公司经营风险

截至报告期末，发行人持有湖南浏阳江南村镇银行股份有限公司8.26%的股权，发行人在湖南浏阳江南村镇银行股份有限公司存款数为8,000.00万元，内资所贷金额的比重为2.13%，湖南浏阳江南村镇银行股份有限公司成立于2015年，截至目前总部位于湖南省浏阳市所辖一家村镇银行。鉴于村镇银行体量较小、抗风险能力弱，一旦因市场变动或自身原因造成经营不善，有可能导致包括发行人在内的股东存款资产的信用风险，投资收益可能存在不稳定性。

2.经营风险

（1）经济周期风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展给国内各行业带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，将会对发行人的外部经济环境造成较大影响。而且，发行人从事的城市基础设施建设行业受经济周期的影响较大，如果未来经济出现波动或国家减少项目资产的投入，可能会对发行人的盈利能力产生不利影响，降低发行人业务及盈利能力增长的稳定性。

（2）项目建设风险

发行人投资建设项目主要为工程建设和土地开发，项目建设周期较长，在投资建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。

（3）市场竞争风险

发行人在浏阳市城市基础设施建设方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场的有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程会进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

（4）合同履约风险

随着发行人承建的基础设施建设项目的日趋增多，虽然发行人采取了一系列措施来防范合同违约，但如果合同对于方因为各种问题出现无法履约的情况，将会对发行人的项目建设及经营状况产生不利影响。

（5）突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、发行人管理层关键人员变动、发行人重大诉讼、仲裁事件、职称采购管理、或本管理、合同管理、安全生产炮等、应急管理、向上协责、文明创建和蓝天蓝水保卫战等工作，为公司持久、稳健发展奠定了基础。发行人主要的内部控制制度如下所示：

1.财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，发行人依照以公司法对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，做好会计核算事宜，加实现资产的保值增值，并通过加强内部控制和内部审计，保证公司财务管理的顺利开展，加强内部控制和内部审计工作的管理，对费用开支、款项收付等内部控制工作实施有效的监督，不得从事收取存款、存股权、签署等内部控制职责不有关的工作。有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，杜绝了资金管理及运用的不规范行为，保证了资金管理及运用的不规范行为，（依法记批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

从事非上市类股权投资活动及其相关咨询服务：不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，发放贷款等金融业务，（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）。

从事非上市类股权投资活动及其相关咨询服务：不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，发放贷款等金融业务，（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）。

一般项目：在公司经营范围内，以自有资产进行投资；市场信息服务；投资管理服务；供应管理；建筑物清洁服务；受托资产管理服务（除证券投资基金）；文化旅游产业投资与管理；旅游景区规划设计、开发、管理；项目策划；会议会务策划；会展会务策划；停车场建设；停车场运营管理；公园、景区及相关服务；绿化管理；项目投资；投权投资；商标注册代理业务；资本管理；商业管理；广告发布服务；酒店管理；房屋租赁；物业管理；市场调查；投资咨询；建筑物广告业项目的建设、管理、运营；养产业策划；咨询；养老院的投资；教育投资管理；土地整理、复垦（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，公司股东计外投资长期股权投资为6,913,696.17万元，为负债总额的3.92%，其中，对外投资的比重为14.84%，其中，对浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书

（三）行业规则内重大事项的信息披露

企业债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

1、公司名称变更；

2、公司生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、公司变更财务报告审计机构、受托管理人、信用评级机构；

4、公司1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、公司控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、公司提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

8、公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、公司发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者股弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

10、公司股权、经营权涉及被委托管理；

11、公司发失对重要子公司的实际控制权；

12、企业债券信用增进安排发生变更；

13、公司转移企业债券清偿义务；

14、公司一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

15、公司未勉清偿到期债务或公司进行债务重组；

16、公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的企业债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、公司发生可能影响其信用能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、公司划分配股利、或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、公司涉及需要说明的市场传闻；

22、企业债券信用评级发生变化；

23、公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；

25、其他认定的重大事项或其他可能影响公司偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期公司债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十条　投资者权利保护机制

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他合法方式取得本期债券之行为视同是并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

本节仅列示了本期债券之《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。

一、设立债券持有人会议

（一）债券持有人会议规则主要内容

详见《债券持有人会议规则》。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请中国民生银行股份有限公司长沙分行为本期债券偿债资金监管银行，并与中国民生银行股份有限公司长沙分行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户是用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人稳定的营业收入和良好的利润水平、公司持有的优质资产以及通畅的融资渠道。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日（付息日和本金兑付日参照债券募集说明书13个工作日前将偿债资金存入专户，在本期债券还本付息日3个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在1个工作日内书面通知发行人和债权代理人。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请中国民生银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司长沙分行为本期债券募集资金监管银行，并与监管银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并在国家发改委或其授权机构备案本期债券注册之后在各监管银行开设募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，中国民生银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司长沙分行负责对本期债券募集资金进行监管。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

四、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应付获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2024】年至【2030】年每年的【4】月【24】日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2024】年至【2028】年每年的【4】月【24】日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理：上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券每年应付本金一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，本期债券的兑付日为【2026】年至【2030】年每年的【4】月【24】日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第一个工作日）；若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2026】年至【2028】年每年的【4】月【24】日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第一个工作日）；未回售部分债券的兑付日为【2026】年至【2030】年每年的【4】月【24】日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。

五、信用评级情况

（一）发行人资信状况

发行人资信状况良好，在银行间债券市场、证券市场、公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“债券市场”）及银行间