# 2022年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要

**发 行 人：资兴市城市建设投资有限责任公司**
**主承销商：财信证券股份有限公司**
**（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）**

## 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项分内容。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

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 发行人/公司 | 指 | 资兴市城市建设投资有限责任公司 |
| 本期债券 | 指 | 发行人计划发行规模为1.20亿元的“2022年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券” |
| 本次发行 | 指 | 经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行 |
| 募集说明书 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2022年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》 |
| 募集说明书摘要 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2022年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要》 |
| 主承销商、簿记管理人 | 指 | 财信证券股份有限公司 |
| 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 |
| 承销团 | 指 | 主承销商为本期债券发行组织召集的由主承销商和分销商组成的承销团 |
| 主承销协议 | 指 | 发行人与主承销商签署的《资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券主承销协议》 |
| 余额包销 | 指 | 承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销的份额对应的款项 |
| 国家发改委 | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会 |
| 市投融资服务中心 | 指 | 资兴市投融资服务中心（原“资兴市国有资产管理局”） |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 市发改委 | 指 | 郴州市发展和改革委员会 |
| 市政府，市人民政府 | 指 | 资兴市人民政府 |
| 市发改局 | 指 | 资兴市发展和改革局 |
| 中央国债登记公司/中国证券登记结算公司上海分公司 | 指 | 中央国债登记结算有限责任公司<br>中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 债券持有人 | 指 | 本期债券的投资者 |
| 审计机构/中审华 | 指 | 中审华会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 律师事务所 | 指 | 湖南启元律师事务所 |
| 评级机构/中证鹏元/鹏元资信 | 指 | 中证鹏元资信评估股份有限公司 |
| 债券受托代理人 | 指 | 华融湘江银行股份有限公司资兴支行 |
| 工作日 | 指 | 北京市商业银行的对公营业日（不包含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省的法定节假日和休息日） |
| 元 | 指 | 如无特别说明，指人民币元 |
| 报告期、最近三年 | 指 | 2019年度/末，2020年度/末，2021年度/末 |

注：
1.如无特别说明，本募集说明书摘要中所有表权益指包含少数股东权益的合计数。
2.本募集说明书摘要中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

## 第一章 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

（二）兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的交易场所流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和偿付性变现时出现困难。

（四）与担保保障措施相关的风险

本期债券本息偿付以发行人的盈利能力和财务状况作为基础，同时常融时鑫融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力，募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况，上述情况可能使发行人出现流动性问题，在债务本息偿付时点上不能保障投资者按时到位。发行人为本期债券制定了多项保障措施，如担保保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1.有息负债规模较大的风险

截近三年，发行人资产负债率分别为40.17%、38.97%和42.03%；截近三年，发行人有息负债规模分别为414,798.81万元、404,042.11万元和462,898.99万元。未来随着公司业务规模的扩大，百有资金无法满足日益增长的资金需求，对外融资余额将上升，如果公司未来无法有效控制债务规模，将对公司的偿债带来一定压力，公司将可能面临较大的财务风险。如果公司债务管理不当或者未来公司运营情况出现不利波动，将可能影响到公司的生产经营业务，对公司资产状况，持续经营能力产生不利影响，从而给公司的资金流动性和偿债能力带来一定的风险。

2.经营活动现金流波动风险

截近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-38,285.89万元、-25,212.78万元和-17,322.38万元，由于公司收入回款相比成本支出存在滞后性，经营活动产生的现金流量存在一定波动风险。经营活动现金流量是发行人偿债资金的最直接来源，若发行人不能产生持续稳定的经营现金流，则会对发行人的生产经营和债券偿付产生不利影响。

3.对外担保导致的或有负债风险

截至2021年末，公司对外担保合计金额为22.33亿元，占发行人净资产比重为18.19%。如果被担保方未来企业经营出现风险，不能按时偿还相关款项，发行人将面临代偿的可能，公司或有负债将会发行人的债务规模带来一定的风险。

4.作为联模共比较大的风险

截近三年，发行人存货金额分别为477,341.17万元、471,104.17万元和440,957.34万元，占总资产的比例分别42.22%、40.97%和35.91%，占比较高。发行人的存货以开基土地资产为主且在总资产中占比较高，土地资产受市场价格波动影响较大。投资者应当关注存货资产金额比重较高，若宏观经济与国家政策发生变化，导致上述存货变现能力下降，将对发行人盈利能力与本期债券偿付造成不利影响。

5.受限资产规模较大的风险

截至2021年末，发行人受限资产金额为381,381.70万元，占净资产的比例为53.58%。虽然发行人有较强的偿债能力和较好的盈利能力，上述受限资产对债券的正常还本付息影响不大，但在债券存续期内，如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化，上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

6.应收账款集中度较高的风险

截近三年，公司应收账款余额分别为116,938.68万元、146,381.67万元和169,420.97万元，主要为应收资兴市财政局的基础设施代建款项上地开发整理款。截至2021年末，发行人对该单位的应收账款余额占全部应收账款余额的比例达到99.89%。一旦发现经济环境持续恶化或产业政策调整，以及付款方经营困难，发行人应收款项可能面临不能按时回收的风险。

7.其他应收款规模较大的风险

截近三年，发行人其他应收款账面价值分别为66,831.20万元、112,118.99万元和151,276.16万元，占总资产的比例分别为5.91%、9.75%和12.32%，主要为基础设施代建等业务应收往来款和保证金等。由于发行人的其他应收款金额较大，如未来债务人经营出现困难，其他应收款可能存在不能及时足额收回的风险。

8.补助收入比较高的风险

截近三年，发行人分别获得相关政府补助12,344.59万元、14,173.78万元和13,184.22万元，分别占当年净利润的110.47%、122.51%和121.44%。报告期内，发行人获得的政府补贴就业较大，占净利润的比重较高，如未来不能持续获得政府补贴资金，将对公司净利润产生不利影响，从而可能影响本期债券的本息偿付。

（二）经营风险

1.经济周期风险

发行人经营所处的资兴市虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地开发、基础设施建设等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

2.项目建设风险

作为资兴市基础设施建设、产业投资和城市综合服务运营的龙头企业，发行人承接了大量基础设施建设和产业发展相关业务。基础设施建设具有投资规模大、建设周期长的特点。资金、技术、管理和气候条件等方面因素均有可能增加基础工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设周期的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期建工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

3.区域经济风险

由于发行人主要业务地域范围限制在资兴市，地理位置固定，且身资源有限，如果未来资兴市经济发展受到重大不利因素影响，甚至出现衰退，或者发行人业务地域范围内的业务量减少，这些都将给公司的经营带来风险。

（三）管理风险

1.投融资管理风险

发行人承接了资兴市内较多的基础设施建设和产业投资，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续扩张。发行人投资项目具有投入资金量大、投资建设周长和成本回收慢的特点。随着资兴市城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，并且相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

2.安全生产管理风险

发行人主营业务涉及范围广，生产经营面临的问题具有很强的复杂性和突发性，属于安全生产重点行业。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理层、管理制度和监督体系的有效运作和稳定性风险，并且发行人承担的项目施工安全是未托第三方实施，对项目建设施工的安全生产管理难度大。

3.项目建设管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的按期建工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

4.人员管理风险

发行人按照公司法等法律法规，建立了完善的法人治理结构体系。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因其他法律行政责任、或因其他外部事件导致高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可能影响公司业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。

## 第二章 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]22号文件注册公开发行。

本期债券已于2020年5月17日资兴市城市建设投资有限责任公司董事会决议，2020年6月1日资兴市城市建设投资有限责任公司股东资兴市投融资服务中心(又称“资兴市城市建设投资有限责任公司全体股东”)作出股东决定，2020年6月5日资兴市城市建设投资有限责任公司股东资兴市投融资服务中心(又称“资兴市城市建设投资有限责任公司全体股东”)作出股东决定，并分别通过了关于发行本期债券的决议，并对本期债券的还本付息产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1.有息负债规模较大的风险

截近三年，发行人资产负债率分别为40.17%、38.97%和42.03%；截近三年，发行人有息负债规模分别为414,798.81万元、404,042.11万元和462,898.99万元。未来随着公司业务规模的扩大，百有资金无法满足日益增长的资金需求，对外融资余额将上升，如果公司未来无法有效控制债务规模，将对公司的偿债带来一定压力，公司将可能面临较大的财务风险。如果公司债务管理不当或者未来公司运营情况出现不利波动，将可能影响到公司的生产经营业务，对公司资产状况，持续经营能力产生不利影响，从而给公司的资金流动性和偿债能力带来一定的风险。

2.经营活动现金流波动风险

截近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-38,285.89万元、-25,212.78万元和-17,322.38万元，由于公司收入回款相比成本支出存在滞后性，经营活动产生的现金流量存在一定波动风险。经营活动现金流量是发行人偿债资金的最直接来源，若发行人不能产生持续稳定的经营现金流，则会对发行人的生产经营和债券偿付产生不利影响。

3.对外担保导致的或有负债风险

截至2021年末，公司对外担保合计金额为22.33亿元，占发行人净资产比重为18.19%。如果被担保方未来企业经营出现风险，不能按时偿还相关款项，发行人将面临代偿的可能，公司或有负债将会发行人的债务规模带来一定的风险。

4.作为联模占比较大的风险

截近三年，发行人存货金额分别为477,341.17万元、471,104.17万元和440,957.34万元，占总资产的比例分别42.22%、40.97%和35.91%，占比较高。发行人的存货以开基土地资产为主且在总资产中占比较高，土地资产受市场价格波动影响较大。投资者应当关注存货资产金额比重较高，若宏观经济与国家政策发生变化，导致上述存货变现能力下降，将对发行人盈利能力与本期债券偿付造成不利影响。

5.受限资产规模较大的风险

截至2021年末，发行人受限资产金额为381,381.70万元，占净资产的比例为53.58%。虽然发行人有较强的偿债能力和较好的盈利能力，上述受限资产对债券的正常还本付息影响不大，但在债券存续期内，如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化，上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

6.应收账款集中度较高的风险

截近三年，公司应收账款余额分别为116,938.68万元、146,381.67万元和169,420.97万元，主要为应收资兴市财政局的基础设施代建款和土地开发整理款。截至2021年末，发行人对该单位的应收账款余额占全部应收账款余额的比例达到99.89%。一旦发现经济环境持续恶化或产业政策调整，以及付款方经营困难，发行人应收款项可能面临不能按时回收的风险。

7.其他应收款规模较大的风险

截近三年，发行人其他应收款账面价值分别为66,831.20万元、112,118.99万元和151,276.16万元，占总资产的比例分别为5.91%、9.75%和12.32%，主要为基础设施代建等业务应收往来款和保证金等。由于发行人的其他应收款金额较大，如未来债务人经营出现困难，其他应收款可能存在不能及时足额收回的风险。

8.补助收入比较高的风险

截近三年，发行人分别获得相关政府补助12,344.59万元、14,173.78万元和13,184.22万元，分别占当年净利润的110.47%、122.51%和121.44%。报告期内，发行人获得的政府补贴就业较大，占净利润的比重较高，如未来不能持续获得政府补贴资金，将对公司净利润产生不利影响，从而可能影响本期债券的本息偿付。

（二）经营风险

1.经济周期风险

发行人经营所处的资兴市虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地开发、基础设施建设等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

2.项目建设风险

作为资兴市基础设施建设、产业投资和城市综合服务运营的龙头企业，发行人承接了大量基础设施建设和产业发展相关业务。基础设施建设具有投资规模大、建设周期长的特点。资金、技术、管理和气候条件等方面因素均有可能增加基础工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设周期的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期建工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

3.区域经济风险

由于发行人主要业务地域范围限制在资兴市，地理位置固定，且身资源有限，如果未来资兴市经济发展受到重大不利因素影响，甚至出现衰退，或者发行人业务地域范围内的业务量减少，这些都将给公司的经营带来风险。

（三）管理风险

1.投融资管理风险

发行人承接了资兴市内较多的基础设施建设和产业投资，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续扩张。发行人投资项目具有投入资金量大、投资建设周长和成本回收慢的特点。随着资兴市城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，并且相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

2.安全生产管理风险

发行人主营业务涉及范围广，生产经营面临的问题具有很强的复杂性和突发性，属于安全生产重点行业。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理层、管理制度和监督体系的有效运作和稳定性风险，并且发行人承担的项目施工安全是托第三方实施，对项目建设施工的安全生产管理难度大。

3.项目建设管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的按期建工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

4.人员管理风险

发行人按照公司法等法律法规，建立了完善的法人治理结构体系。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因其他法律行政责任、或因其他外部事件导致高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可能影响公司业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。

## 第二章 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]22号文件注册公开发行。

本期债券已于2020年5月17日资兴市城市建设投资有限责任公司董事会决议，2020年6月1日资兴市城市建设投资有限责任公司股东资兴市投融资服务中心(又称“资兴市城市建设投资有限责任公司全体股东”)作出股东决定，2020年6月5日资兴市城市建设投资有限责任公司股东资兴市投融资服务中心(又称“资兴市城市建设投资有限责任公司全体股东”)作出股东决定，并分别通过了关于发行本期债券的决议，并对本期债券的还本付息产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1.有息负债规模较大的风险

截近三年，发行人资产负债率分别为40.17%、38.97%和42.03%；截近三年，发行人有息负债规模分别为414,798.81万元、404,042.11万元和462,898.99万元。未来随着公司业务规模的扩大，百有资金无法满足日益增长的资金需求，对外融资余额将上升，如果公司未来无法有效控制债务规模，将对公司的偿债带来一定压力，公司将可能面临较大的财务风险。如果公司债务管理不当或者未来公司运营情况出现不利波动，将可能影响到公司的生产经营业务，对公司资产状况，持续经营能力产生不利影响，从而给公司的资金流动性和偿债能力带来一定的风险。

2.经营活动现金流波动风险

截近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-38,285.89万元、-25,212.78万元和-17,322.38万元，由于公司收入回款相比成本支出存在滞后性，经营活动产生的现金流量存在一定波动风险。经营活动现金流量是发行人偿债资金的最直接来源，若发行人不能产生持续稳定的经营现金流，则会对发行人的生产经营和债券偿付产生不利影响。

3.对外担保导致的或有负债风险

截至2021年末，公司对外担保合计金额为22.33亿元，占发行人净资产比重为18.19%。如果被担保方未来企业经营出现风险，不能按时偿还相关款项，发行人将面临代偿的可能，公司或有负债将会发行人的债务规模带来一定的风险。

4.作为联模共比较大的风险

截近三年，发行人存货金额分别为477,341.17万元、471,104.17万元和440,957.34万元，占总资产的比例分别42.22%、40.97%和35.91%，占比较高。发行人的存货以开基土地资产为主且在总资产中占比较高，土地资产受市场价格波动影响较大。投资者应当关注存货资产金额比重较高，若宏观经济与国家政策发生变化，导致上述存货变现能力下降，将对发行人盈利能力与本期债券偿付造成不利影响。

5.受限资产规模较大的风险

截至2021年末，发行人受限资产金额为381,381.70万元，占净资产的比例为53.58%。虽然发行人有较强的偿债能力和较好的盈利能力，上述受限资产对债券的正常还本付息影响不大，但在债券存续期内，如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化，上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

6.应收账款集中度较高的风险

截近三年，公司应收账款余额分别为116,938.68万元、146,381.67万元和169,420.97万元，主要为应收资兴市财政局的基础设施代建款和土地开发整理款。截至2021年末，发行人对该单位的应收账款余额占全部应收账款余额的比例达到99.89%。一旦发现经济环境持续恶化或产业政策调整，以及付款方经营困难，发行人应收款项可能面临不能按时回收的风险。

7.其他应收款规模较大的风险

截近三年，发行人其他应收款账面价值分别为66,831.20万元、112,118.99万元和151,276.16万元，占总资产的比例分别为5.91%、9.75%和12.32%，主要为基础设施代建等业务应收往来款和保证金等。由于发行人的其他应收款金额较大，如未来债务人经营出现困难，其他应收款可能存在不能及时足额收回的风险。

8.补助收入比较高的风险

截近三年，发行人分别获得相关政府补助12,344.59万元、14,173.78万元和13,184.22万元，分别占当年净利润的110.47%、122.51%和121.44%。报告期内，发行人获得的政府补贴就业较大，占净利润的比重较高，如未来不能持续获得政府补贴资金，将对公司净利润产生不利影响，从而可能影响本期债券的本息偿付。

（二）经营风险

1.经济周期风险

发行人经营所处的资兴市虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地开发、基础设施建设等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

2.项目建设风险

作为资兴市基础设施建设、产业投资和城市综合服务运营的龙头企业，发行人承接了大量基础设施建设和产业发展相关业务。基础设施建设具有投资规模大、建设周期长的特点。资金、技术、管理和气候条件等方面因素均有可能增加基础工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设周期的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期建工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

3.区域经济风险

由于发行人主要业务地域范围限制在资兴市，地理位置固定，且身资源有限，如果未来资兴市经济发展受到重大不利因素影响，甚至出现衰退，或者发行人业务地域范围内的业务量减少，这些都将给公司的经营带来风险。

（三）管理风险

1.投融资管理风险

发行人承接了资兴市内较多的基础设施建设和产业投资，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续扩张。发行人投资项目具有投入资金量大、投资建设周长和成本回收慢的特点。随着资兴市城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，并且相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

2.安全生产管理风险

发行人主营业涉及范围广，生产经营面临的问题具有很强的复杂性和突发性，属于安全生产重点行业。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理层、管理制度和监督体系的有效运作和稳定性风险，并且发行人承担的项目施工安全是托第三方实施，对项目建设施工的安全生产管理难度大。

3.项目建设管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的按期建工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

4.人员管理风险

发行人按照公司法等法律法规，建立了完善的法人治理结构体系。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因其他法律行政责任、或因其他外部事件导致高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可能影响公司业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。

## 第三章 募集资金运用

一、本期债券募集资金金额及用途

本期债券拟募集资金1.2亿元，全部用于东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目，募集资金使用分配情况见表3-1：

**表3-1 募集资金使用分配表**

单位：万元，%

| 序号 | 项目名称 | 总投资规模 | 拟使用募集资金 | 募集资金占总投资比例 | 占募集资金比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷） | 140,645.42 | 12,000.00 | 8.53 | 100% |
| 合计 | | 140,645.42 | 12,000.00 | - | 100.00% |

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于参与股权投资性质业务，未用于参与证券投资，股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

## 第四章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：资兴市城市建设投资有限责任公司

设立日期：2003年5月10日

注册资本：33,000.00万元人民币

实缴资本：33,000.00万元人民币

法人代表人：陈炼跃

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：资兴市唐洞街道阳安中路18号

统一社会信用代码：91431081748391515C

邮政编码：423400

联系电话：0735-3229229

经营范围：投资城市基础设施建设；农林水项目投资开发；房地产开发经营(涉及专项审批除外)；国家法律法规允许的土地整理、复垦和土地开发经营；国有资产管理经营；城镇棚户区改造、新型城镇化建设；环境污染治理项目投资；物业管理、房屋租赁；商业网点建设，停车场运营管理；政府公共设施的特许经营；股权投资；电子商务平台开发建设；文化旅游产业开发；互联网数据中心建设与运营；区域能源的规划、投资、建设运营。(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)。

公司成立于2003年5月10日，是资兴市城市建设的大型国有企业，是资兴市重要的基础设施建设主体、土地开发整理主体。截至2021年12月31日，公司资产总计1,227,797.41万元，负债合计516,049.25万元，所有者权益(含少数股东权益)合计711,748.16万元，资产负债率42.03%。2021年实现营业总收入68,942.03万元，净利润10,856.91万元，近三年平均净利润为10,387.14万元。

二、发行人历史沿革

（一）2003年5月10日，发行人成立

2003年5月10日，根据资兴市人民政府资政发[2003]36号文件批准，由资兴市建设局、资兴市土地收购储备中心、资兴市国有资产经营管理中心、资兴市房地产开发公司、资兴市城市建设综合开发公司共同出资组建国有企业一资兴市城市建设投资有限责任公司，获得工商行政管理局批准。公司初始注册资本为4,000万元人民币，其中：资兴市建设局以货币出资400万元整，以房地产出资570万元，共计970万元，占注册资本24.25%；资兴市土地收购储备中心以货币出资1,700万元，以土地资产出资800万元，共计2500万元整，占注册资本62.5%；资兴市城市建设综合开发公司以房地产出资250万元整，占注册资本6.25%；资兴市城市建设综合开发公司以房地产出资80万元整，占注册资本2%；资兴市国有资产经营管理中心以房地产出资200万元整，占注册资本5%。上述设立资本已经郴州金华有限责任会计师事务所出具郴金会验[2003]验字第54号验证。发行人设立时的股东情况如下表所示：

**表4-1 发行人成立时的股东结构情况**

单位：万元，%

| 序号 | 股东名称 | 出资额 | 出资比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 资兴市建设局 | 970.00 | 24.25 |
| 2 | 资兴市土地收购储备中心 | 2,500.00 | 62.50 |
| 3 | 资兴市城市建设综合开发公司 | 80.00 | 2.00 |
| 4 | 资兴市房地产开发公司 | 250.00 | 6.25 |
| 5 | 资兴市国有资产经营中心 | 200.00 | 5.00 |
| 合计 | | 4,000.00 | 100.00 |

（二）2006年7月6日股东结构变更

2006年7月6日，资兴市城市建设综合开发公司、资兴市房地产开发公司分别将所持资兴市城市建设投资有限责任公司2%、6.25%股份全部转让给资兴市国有资产经营管理中心。至此，资兴市城市建设投资有限责任公司的注册资本仍为4000万元整，股东情况为：资兴市建设局持股970万元，占注册资本24.25%；资兴市土地收购储备中心持股2500万元，占注册资本62.5%；资兴市国有资产经营管理中心持股330万元，占注册资本13.25%。上述变更事项已经郴州金华有限责任会计师事务所出具郴金会验[2006]验字第081号验资报告验证。此次股权变更后，发行人的股东情况如下表所示：

**表4-2 发行人第一次股权变更后股东结构情况**

单位：万元，%

| 序号 | 股东名称 | 出资额 | 出资比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 资兴市建设局 | 970.00 | 24.25 |
| 2 | 资兴市土地收购储备中心 | 2,500.00 | 62.50 |
| 3 | 资兴市国有资产经营中心 | 530.00 | 13.25 |
| 合计 | | 4,000.00 | 100.00 |

（三）2009年12月28日注册资本变更

2009年12月28日，根据资兴市城市建设投资有限责任公司股东会决议和修改后章程的规定，资兴城投公司申请增加注册资本1.4亿元，由原股东资兴市国有资产经营管理中心以货币出资2770万元，以房地产出资11230万元。变更后的注册资本1.8亿元，实收资本1.8亿元，其中：资兴市建设局持股970万元，占注册资本5.39%；资兴市土地收购储备中心持股2500万元，占注册资本13.89%；资兴市国有资产经营管理中心持股14530万元，占注册资本80.72%。已经郴州金华有限责任会计师事务所出具郴金会验[2009]验字第22号验资报告验证。发行人此次股本变化后股东结构情况如下表所示：

**表4-3 发行人第二次股权变更后的股东结构情况**

单位：万元，%

| 序号 | 股东名称 | 出资额 | 出资比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 资兴市建设局 | 970.00 | 5.39 |
| 2 | 资兴市土地收购储备中心 | 2,500.00 | 13.89 |
| 3 | 资兴市国有资产经营管理中心 | 14,530.00 | 80.72 |
| 合计 | | 18,000.00 | 100.00 |

（四）2018年6月11日，股权无偿划转，股东变更

根据资国资(2018)9号文件，将原由市住建局、市土地收购储备中心的出资无偿划转到资兴市国有资产经营管理中心。本公司股东变更为由资兴市国有资产经营管理中心100%持股。发行人此次股本变化后股东结构情况如下表所示：

**表4-4 发行人第三次股权变更后的股东结构情况**

单位：万元，%

| 序号 | 股东名称 | 出资额 | 出资比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 资兴市国有资产经营管理中心 | 18,000.00 | 100.00 |
| 合计 | | 18,000.00 | 100.00 |

（五）2020年3月18日，股东名称变更

2019年3月27日，中共资兴市委办公室、资兴市人民政府办公室发布《关于印发(资兴市机构改革实施方案)的通知》(资办发[2019])决定：将市国有资产经营管理中心、市城市建设投资中心承担的行政职能划入市财政局，整合有关国有资产经营、城市建设投融资等公益服务职责，组建市投融资服务中心，为市财政局所属正科级公益类事业单位。不再保留市国有资产经营管理中心、市城市建设投资中心。

（六）2021年3月1日，公司增资

2021年1月28日，发行人股东资兴市投融资服务中心作出股东书面决定，同意公司增加注册资本15,000万元并通过公司章程修正案。根据该公司章程修正案，公司增加的注册资本15,000万元，全部由股东资兴市投融资服务中心以货币认缴。

2021年3月1日，发行人于资兴市市场监督管理局办理变更登记，公司注册资本由18,000万元变更为33,000万元。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人持有资兴市市场机资量监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码：91431081748391515C)，法定代表人为陈炼跃，注册资本为人民币33,000.00万元，经营范围为：投资城市基础设施建设；农林水项目投资开发；房地产开发经营(涉及专项审批除外)；国家法律法规允许的土地整理、复垦和土地开发经营；国有资产管理经营；城镇棚户区改造、新型城镇化建设；环境污染治理项目投资；物业管理、房屋租赁；商业网点建设，停车场运营管理；政府公共设施的特许经营；股权投资；电子商务平台开发建设；文化旅游产业开发；互联网数据中心建设与运营；区域能源的规划、投资、建设运营。(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)。

三、股东和实际控制人情况

截至本募集说明书摘要出具之日，资兴市投融资服务中心所持发行人股权不存在质押等受限情况。

四、公司治理和机构情况

公司是具有独立法人资格的国有企业。公司已按照《企业法人登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和《中华人民共和国公司法》(以下简称“公司法”)等有关法律法规的要求，制定了《资兴市城市建设投资有限责任公司章程》(以下简称“《公司章程》”)，建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司法》规定，公司设董事会、监事会和经营管理机构。

五、内部控制制度的建立和运行情况

发行人已建立了较为完善的内部控制制度，并将到了一定有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

六、发行人国家级超投资情况

（一）发行人子公司基本情况

截至2021年12月31日，发行人列入合并报告范围的全资子公司及控股子公司共有9家，其中企资子公司7家，控股子公司2家。具体情况如下表：

**表4-5 发行人对其他企业的重要权益投资情况**

单位：万元，%

| 序号 | 子公司名称 | 注册资本 | 直接持股 | 间接持股 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资兴市城市建设投资有限责任公司 | 20,000.00 | 100.00% | – |
| 2 | 井元(资兴)投资有限公司 | 8,245.00 | 100.00% | – |
| 3 