中国经济导报

责编：王雄伟　组版：黄金亮　新闻热线：(010)63691260

2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人：寿光市城市建设投资开发有限公司
主承销商：财信证券有限责任公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

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，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。

声明与承诺

国家发展和改革委员会对本次债券发行的注册，并不代表对本次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摘要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。

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事、监事、高级管理人员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。

发行人的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及其摘要中财务报告真实、完整。

发行人与所在地方政府之间信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

主承销商已根据按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，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，确认本募集说明书摘要不存在虚假记载、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。

本期债券经由中诚信国际信用评级有限公司评级，其中债券信用等级为AA级，主体评级为AA级，评级机构将在本期债券存续期内对发行人的相应工商信息、财务会计信息、债券偿还能力等情况进行跟踪评级，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本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。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券受益权管理协议》、《2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供本在本次债券募集说明书中明确的信息和对本次债券募集说明书作任何说明。投资者若对本次债券募集说明书存在任何疑问，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。

投资者在评价和购买本次债券时，应审慎考虑本募集说明书摘要重大事项提示及第一章所述的各项风险因素。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书摘要约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要"第一章 风险提示及说明"等有关章节。

一、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临时性变现时出现困难。

二、2018-2020年末，发行人存货账面价值分别为351,751.72万元、407,847.84万元和538,062.57万元，占总资产的比例分别为29.28%、26.76%和27.64%。发行人存货占比较高，且部分土地资产已办理抵押手续，存在处置受限的状况，变现能力受到限制，公司资产流动性一般，面临一定的资产流动性风险。

三、2018-2020年末发行人的资产负债率分别为58.04%、64.98%和68.67%，公司负债率水平较高，报告期内，发行人有息债务增长较快，截至2020年末，发行人有息债务92.73亿元，较上年末增加近62亿元，增长34.18%，主要原因系发行人为偿还即将到期的有息债务、补充营运资金、发行了10亿元公司债、5亿元中期票据以及0.68亿美元海外债。2021-2023年，发行人到期债务分别为15.83亿元、31.98亿元和26.25亿元，未来可能面临较大的集中偿付压力。未来随着发行人工程项目建设的推进，债务规模可能进一步扩大，有息负债规模的增加可能对发行人的生产经营产生一定影响。合理的资产负债结构对公司的经营和发展十分重要，如果负债水平不能保持在合理范围，公司可能面临一定的财务风险。

四、2018年-2020年末，发行人应收账款分别为111,477.61万元、130,602.51万元和169,146.23万元；其他应收款分别为119,016.75万元、129,849.97万元和161,739.32万元，随着公司业务规模的扩大，应收款项将有可能继续增长，存在一定回收风险。

五、2018年度、2019年度以及2020年度，公司主营业务综合毛利率分别为14.47%、34.44%和16.07%，报告期内，受土地增减挂钩板块和房地产开发板块盈利能力波动的影响，公司主营业务综合毛利率呈现较大幅度波动，公司主营业务经营范围涉及较广，不同业务板块毛利率差别较大，同一业务板块中不同项目的毛利率也有较大差异，由于公司各业务板块及各建设项目的推进发展速度存在一定的不确定性，可能会导致综合毛利率出现波动的风险。

六、截至2020年末，发行人其他应收款中非经营性往来占款和资金拆借款余额为97,545.84万元，占当期净资产的比例为15.99%。发行人非经营性往来款和资金拆借余额较大，存在资金被占用的风险。

七、中国投融资担保股份有限公司作为第三方担保人为本期债券在其担保范围内提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，目前担保人资信情况良好，担保代偿能力较强，但在债券存续期内，可能会因债券市场发行人信用风险增加导致担保人实际履行偿债责任情形增多，或者出现成争、严重自然灾害等不可抗力因素，导致担保人无法正常履行担保合同义务，使得本期债券投资者的利益面临一定程度的不确定性。

八、联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体长期信用级别为AA，联合资信认为本期债券安全性极高，违约风险极低，联合资信认为本期债券的主要风险有利息支付、本期债券信用级别变动、可能因债券市场发行人信用风险增加导致担保人实际履行偿债责任情形增多，或者出现成争、严重自然灾害等不可抗力因素，导致担保人无法正常履行担保合同义务，使得本期债券投资者的利益面临一定程度的不确定性。

九、投资者认购或持有本期债券所附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。

十、债券持有人会议按照公司信用类债券管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后取得本次债券的债券持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

释 义

中国、我国：指中华人民共和国（为本募集说明书摘要之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）

本公司、公司、发行人、寿光城投：指寿光市城市建设投资开发有限公司

本次债券：指经发行人董事会及股东批准，并经国家发展和改革委员会"发改企业债券〔2021〕149号"注册成功的、面向国内机构投资者公开发行总额不超过10亿元的公司债券

本期债券：指发行人发行的总额为不超过人民币10亿元的"2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）"

本次发行：指本期债券的发行

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《2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）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而制作的《2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》

债券信息：指中华人民共和国境内银行间债券市场

中国证券登记、证监会：指中国证券登记结算有限责任公司

发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

财政部：指中华人民共和国财政部

上交所：指上海证券交易所

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：指中国证券登记结算有限责任公司

寿光市国资办：指寿光市国有资产监督管理委员会

主承销商、债权代理人、财务顾问、受托管理人、债券受益权管理人、簿记建档人、登记托管机构、监管银行、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。

十一、债券持有人会议决议对发行人的信用状况、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，对信用状况、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，以及在相关决议通过后取得本次债券的债券持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

释 义

中国、我国：指中华人民共和国（为本募集说明书摘要之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）

本公司、公司、发行人、寿光城投：指寿光市城市建设投资开发有限公司

本次债券：指经发行人董事会及股东批准，并经国家发展和改革委员会"发改企业债券〔2021〕149号"注册成功的、面向国内机构投资者公开发行总额不超过10亿元的公司债券

本期债券：指发行人发行的总额为不超过人民币10亿元的"2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）"

本次发行：指本期债券的发行

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《2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）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而制作的《2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》

债券信息：指中华人民共和国境内银行间债券市场

中国证券登记、证监会：指中国证券登记结算有限责任公司

财政部：指中华人民共和国财政部

上交所：指上海证券交易所

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：指中国证券登记结算有限责任公司

寿光市国资办：指寿光市国有资产监督管理委员会

主承销商、债权代理人、财务顾问、受托管理人、债券受益权管理人、簿记建档人、登记托管机构、监管银行、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。

主承销商已根据按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，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，确认本募集说明书摘要不存在虚假记载、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。

本期债券经由中诚信国际信用评级有限公司评级，其中债券信用等级为AA级，主体评级为AA级，评级机构将在本期债券存续期内对发行人的相应工商信息、财务会计信息、债券偿还能力等情况进行跟踪评级，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本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。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券受益权管理协议》、《2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供本在本次债券募集说明书中明确的信息和对本次债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本次债券募集说明书存在任何疑问，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。

投资者在评价和购买本次债券时，应审慎考虑本募集说明书摘要重大事项提示及第一章所述的各项风险因素。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书摘要约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要"第一章 风险提示及说明"等有关章节。

一、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临时性变现时出现困难。

二、2018-2020年末，发行人存货账面价值分别为351,751.72万元、407,847.84万元和538,062.57万元，占总资产的比例分别为29.28%、26.76%和27.64%。发行人存货占比较高，且部分土地资产已办理抵押手续，存在处置受限的状况，变现能力受到限制，公司资产流动性一般，面临一定的资产流动性风险。

三、2018-2020年末发行人的资产负债率分别为58.04%、64.98%和68.67%，公司负债率水平较高，报告期内，发行人有息债务增长较快，截至2020年末，发行人有息债务92.73亿元，较上年末增加近62亿元，增长34.18%，主要原因系发行人为偿还即将到期的有息债务、补充营运资金、发行了10亿元公司债、5亿元中期票据以及0.68亿美元海外债。2021-2023年，发行人到期债务分别为15.83亿元、31.98亿元和26.25亿元，未来可能面临较大的集中偿付压力。未来随着发行人工程项目建设的推进，债务规模可能进一步扩大，有息负债规模的增加可能对发行人的生产经营产生一定影响。合理的资产负债结构对公司的经营和发展十分重要，如果负债水平不能保持在合理范围，公司可能面临一定的财务风险。

四、2018年-2020年末，发行人应收账款分别为111,477.61万元、130,602.51万元和169,146.23万元；其他应收款分别为119,016.75万元、129,849.97万元和161,739.32万元，随着公司业务规模的扩大，应收款项将有可能继续增长，存在一定回收风险。

五、2018年度、2019年度以及2020年度，公司主营业务综合毛利率分别为14.47%、34.44%和16.07%，报告期内，受土地增减挂钩板块和房地产开发板块盈利能力波动的影响，公司主营业务综合毛利率呈现较大幅度波动，公司主营业务经营范围涉及较广，不同业务板块毛利率差别较大，同一业务板块中不同项目的毛利率也有较大差异，由于公司各业务板块及各建设项目的推进发展速度存在一定的不确定性，可能会导致综合毛利率出现波动的风险。

六、截至2020年末，发行人其他应收款中非经营性往来占款和资金拆借款余额为97,545.84万元，占当期净资产的比例为15.99%。发行人非经营性往来款和资金拆借余额较大，存在资金被占用的风险。

七、中国投融资担保股份有限公司作为第三方担保人为本期债券在其担保范围内提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，目前担保人资信情况良好，担保代偿能力较强，但在债券存续期内，可能会因债券市场发行人信用风险增加导致担保人实际履行偿债责任情形增多，或者出现成争、严重自然灾害等不可抗力因素，导致担保人无法正常履行担保合同义务，使得本期债券投资者的利益面临一定程度的不确定性。

八、联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体长期信用级别为AA，联合资信认为本期债券安全性极高，违约风险极低，联合资信认为本期债券的主要风险有利息支付、本期债券信用级别变动、可能因债券市场发行人信用风险增加导致担保人实际履行偿债责任情形增多，或者出现成争、严重自然灾害等不可抗力因素，导致担保人无法正常履行担保合同义务，使得本期债券投资者的利益面临一定程度的不确定性。

九、投资者认购或持有本期债券所附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。

十、债券持有人会议按照公司信用类债券管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权