**{$发行人}**

**{$本次债券含年份去公司名全称}**

**募集说明书**

**（面向专业投资者）**

**发行人：**

**{$发行人}**

住所：{$发行人住所}

**主承销商：**

**图片包含 游戏机, 画, 食物

描述已自动生成**

住所：{$主承销商住所}

签署日期： 年 月 日

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

1. **本次债券挂牌转让**

本次债券挂牌转让前，截至EX第三年末经审计的总资产为EXA-3万元，净资产为EXE-3万元，合并报表资产负债率为EXZB3-3%；发行人{$第二年度}和{$第三年度}实现的净利润分别为EXIN21-2万元和EXIN21-3万元。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。本次债券发行及挂牌转让安排请参见发行公告。

1. **本次债券面向专业投资者发行**

{$发行人}拟面向专业投资者非公开发行不超过人民币{$发行规模不超过}元的公司债券。本次债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《{$交易所}债券市场投资者适当性管理办法》。本次债券发行完毕后，也将仅限于专业投资者范围内交易流通。

1. **债券投资价值具有不确定性**

受国家宏观经济、金融政策以及国际政治经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动将可能使投资者实际投资收益具有一定的不确定性。在本次债券存续期内，市场利率的波动可能使本次债券实际投资收益具有一定的不确定性。

1. **发行所在交易所的交易流通具有不确定性**

由于本次债券挂牌转让事宜需要在债券发行结束后方能进行，同时本次债券仅能在200名专业投资者范围内流通转让，发行人无法保证本次债券能够按照预期挂牌交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易。如果{$交易所}不同意本次债券挂牌交易的申请，或本次债券挂牌后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

1. **发行人及债券的信用担保情况**
2. **存货占比及变现跌价风险情况**

截至EX第三年末，公司存货占当期流动资产和总资产的比例分别为EXCA11-3/%和EXCA11-3//%。房地产开发企业的存货主要由土地款、已经投入但尚未完工销售的开发成本、开发产品构成，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。虽然公司的拟开发项目、在建项目和已完工项目地理位置优越，具有较好的市场前景，房地产存货质量优越，变现能力较强。但若销售市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。此外，由于{$报告期文字表述}均未发现发行人存货有减值迹象，故暂未提取存货跌价准备。如果未来宏观经济或政策形势发生重大变化，则可能对发行人存货账面价值产生较大影响，发行人存货存在一定的跌价风险。

1. **其他应收款账面价值较大风险**

{$报告期文字表述}末，发行人其他应收款分别为EXCA10-2万元和EXCA10-3万元，占同期末流动资产的比例分别为EXCA10-2/%和EXCA10-3/%。发行人其他应收款主要由代建项目垫付款、拆迁补偿款和押金保证金等构成。由于其他应收款占用发行人流动资金，影响发行人经营、投资资金的正常使用，将对发行人生产经营和偿债能力带来一定的压力。

1. **有息负债规模较大的风险**

发行人为【】建设主体，随着【】建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模也相应扩大。截至EX报告期末，发行人有息负债余额为【】万元，资产负债率为EXZB3-3%。预计未来几年发行人投资规模仍处于上升阶段，债务融资规模也将继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力，而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

1. **受限资产较大的风险**

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、货币资金等。截至EX第三年末，发行人所有权受限资产账面价值合计【】万元，占当期资产总额的【】%。总体来看，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本次债券的还本付息。

1. **经营活动现金流量净额波动较大的风险**

{$报告期文字表述}，公司经营活动现金流量净额分别为EXO-2万元和EXO-3万元，报告期内发行人经营活动现金流量净额均为负，主要系支付代收代垫款项、押金及保障金的现金流出较多所致。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏、项目开发进度及库存去化速度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险，可能对公司偿债能力产生不利影响。

1. **发行人对外担保风险**

截至EX第三年末，公司关联担保余额为【】万元，公司关联担保全部为对子公司的担保，关联担保金额较大。被担保人财务状况良好，未出现明显债务困难迹象，发行人的代偿风险较低。但如果被担保人经营状况不佳而出现偿债风险时，发行人将因承担连带担保责任而面临一定风险。

1. **发行人涉及的纠纷及诉讼情况**
2. **发行人股权质押情况**
3. **债券持有人会议决议适用性**

债券持有人会议根据《{$本次债券全称}持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《{$本次债券全称}持有人会议规则》并受之约束。

目 录

[声明 i](#_Toc41980658)

[重大事项提示 III](#_Toc41980659)

[目录 V](#_Toc41980660)

[释义 VII](#_Toc41980661)

[第一节发行概况 1](#_Toc41980662)

[**一、本次发行的基本情况及发行条款** 1](#_Toc41980663)

[**二、本次债券发行的有关机构** 3](#_Toc41980664)

[**三、发行人与本次发行的有关机构及人员的利害关系** 6](#_Toc41980665)

[第二节风险因素 7](#_Toc41980666)

[**一、本次债券的投资风险** 7](#_Toc41980667)

[**二、发行人的相关风险** 8](#_Toc41980668)

[第三节发行人的资信情况 16](#_Toc41980669)

[**一、本次债券的信用评级情况** 16](#_Toc41980670)

[**二、信用评级报告的主要事项** 16](#_Toc41980671)

[**三、发行人的资信情况** 17](#_Toc41980672)

[第四节偿债计划及偿债保障措施 19](#_Toc41980673)

[**一、增信机制** 19](#_Toc41980674)

[**二、具体偿债计划** 21](#_Toc41980675)

[**三、偿债保障措施** 22](#_Toc41980676)

[**四、设立募集资金专户** 24](#_Toc41980677)

[**五、违约责任及解决措施** 24](#_Toc41980678)

[**六、投资者保护条款** 25](#_Toc41980679)

[第五节发行人基本情况 30](#_Toc41980680)

[**一、发行人基本信息** 30](#_Toc41980681)

[**二、发行人设立及历史沿革** 30](#_Toc41980682)

[**三、发行人股东及实际控制情况** 30](#_Toc41980683)

[**发行人股权结构** 30](#_Toc41980684)

[**四、发行人重要权益投资情况** 31](#_Toc41980685)

[**五、发行人组织架构和公司治理** 32](#_Toc41980686)

[**六、发行人现任董事、监事及高级管理人员情况** 40](#_Toc41980687)

[**七、发行人独立性情况** 41](#_Toc41980688)

[**八、发行人主营业务情况** 42](#_Toc41980689)

[**九、发行人关联方及交易情况** 46](#_Toc41980690)

[**十、发行人报告期内的合规情况** 47](#_Toc41980691)

[**十一、关于地方政府融资平台监管政策的自查情况** 47](#_Toc41980692)

[**十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排** 48](#_Toc41980693)

[第六节财务会计信息 49](#_Toc41980694)

[**一、{$报告期文字表述}财务报表审计情况** 49](#_Toc41980695)

[**二、{$报告期文字表述}财务会计资料** 49](#_Toc41980696)

[**三、财务报表合并范围及其变化情况** 58](#_Toc41980697)

[**四、{$报告期文字表述}主要财务指标** 59](#_Toc41980698)

[**五、管理层讨论与分析** 60](#_Toc41980699)

[**六、最近一年末有息负债情况** 85](#_Toc41980700)

[**七、本次债券发行后资产负债结构的变化** 86](#_Toc41980701)

[**八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项** 87](#_Toc41980702)

[**九、资产抵押、质押和其他限制用途安排** 87](#_Toc41980703)

[第七节募集资金运用 88](#_Toc41980704)

[**一、本次债券募集资金规模** 88](#_Toc41980705)

[**二、本次债券募集资金使用计划** 88](#_Toc41980706)

[**三、募集资金的现金管理** 90](#_Toc41980707)

[**四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施** 90](#_Toc41980708)

[**五、本次债券募集资金专项账户管理安排** 91](#_Toc41980709)

[**六、募集资金运用对发行人财务状况的影响** 92](#_Toc41980710)

[**七、发行人关于本次募集资金的承诺** 92](#_Toc41980711)

[第八节债券持有人会议 93](#_Toc41980712)

[**一、总则** 93](#_Toc41980713)

[**二、债券持有人会议的权限范围** 94](#_Toc41980714)

[**三、债券持有人会议的召集** 95](#_Toc41980715)

[**四、债券持有人会议的出席人员及其权利** 97](#_Toc41980716)

[**五、债券持有人会议的召开** 98](#_Toc41980717)

[**六、表决、决议及会议记录** 100](#_Toc41980718)

[第九节债券受托管理人 102](#_Toc41980719)

[**一、受托管理人聘任及受托管理协议签订情况** 102](#_Toc41980720)

[**二、《债券受托管理协议》的主要内容** 102](#_Toc41980721)

[第十节发行人、中介机构及相关人员声明 114](#_Toc41980722)

[第十一节备查文件 115](#_Toc41980723)

[**一、备查文件** 115](#_Toc41980724)

[**二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话** 115](#_Toc41980725)

第六节 财务会计信息

1. **{$报告期文字表述}财务会计资料**

**（一）合并财务报表**

**1、合并资产负债表**

**表：发行人{$报告期文字表述}合并资产负债表**

单位：万元

| **具体项目** | **EX第三年末** | **EX第二年末** | **content\_1** |
| --- | --- | --- | --- |
| **流动资产：** |  |  | content\_2 |
| 货币资金 | EXCA1-3 | EXCA1-2 | content\_3 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | EXCA2-3 | EXCA2-2 | content\_4 |
| 衍生金融资产 | EXCA3-3 | EXCA3-2 | content\_5 |
| 应收票据 | EXCA4-3 | EXCA4-2 | content\_6 |
| 应收账款 | EXCA5-3 | EXCA5-2 | content\_7 |
| 预付款项 | EXCA6-3 | EXCA6-2 | content\_8 |
| 其他应收款 | EXCA7-3 | EXCA7-2 | content\_9 |
| 其中：应收股利 | EXCA8-3 | EXCA8-2 | content\_10 |
| 应收利息 | EXCA9-3 | EXCA9-2 | content\_11 |
| 其他应收款 | EXCA10-3 | EXCA10-2 | content\_12 |
| 存货 | EXCA11-3 | EXCA11-2 | content\_13 |
| 持有待售资产 | EXCA12-3 | EXCA12-2 | content\_14 |
| 一年内到期的非流动资产 | EXCA13-3 | EXCA13-2 | content\_15 |
| 其他流动资产 | EXCA14-3 | EXCA14-2 | content\_16 |
| **流动资产合计** | **EXCA-3** | **EXCA-2** | **content\_17** |
| **非流动资产：** |  |  | **content\_18** |
| 可供出售金融资产 | EXNCA1-3 | EXNCA1-2 | content\_19 |
| 持有至到期投资 | EXNCA2-3 | EXNCA2-2 | content\_20 |
| 长期应收款 | EXNCA3-3 | EXNCA3-2 | content\_21 |
| 长期股权投资 | EXNCA4-3 | EXNCA4-2 | content\_22 |
| 投资性房地产 | EXNCA5-3 | EXNCA5-2 | content\_23 |
| 固定资产 | EXNCA6-3 | EXNCA6-2 | content\_24 |
| 在建工程 | EXNCA7-3 | EXNCA7-2 | content\_25 |
| 生产性生物资产 | EXNCA8-3 | EXNCA8-2 | content\_26 |
| 油气资产 | EXNCA9-3 | EXNCA9-2 | content\_27 |
| 无形资产 | EXNCA10-3 | EXNCA10-2 | content\_28 |
| 开发支出 | EXNCA11-3 | EXNCA11-2 | content\_29 |
| 商誉 | EXNCA12-3 | EXNCA12-2 | content\_30 |
| 长期待摊费用 | EXNCA13-3 | EXNCA13-2 | content\_31 |
| 递延所得税资产 | EXNCA14-3 | EXNCA14-2 | content\_32 |
| 其他非流动资产 | EXNCA15-3 | EXNCA15-2 | content\_33 |
| **非流动资产合计** | **EXNCA-3** | **EXNCA-2** | **content\_34** |
| **资产总计** | **EXA-3** | **EXA-2** | **content\_35** |

1. **财务报表合并范围及其变化情况**

**（一）财务报表合并范围**

截至EX第三年末，发行人纳入合并范围的子公司共有【】家，纳入合并范围的子公司情况如下：

**表：截至EX第三年末发行人纳入合并范围的子公司情况**

**单位：万元**

| **序号** | **子公司名称** | **注册地** | **业务性质** | **注册资本** | **持股比例** | | **取得方式** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **直接** | **间接** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |

**（二）{$报告期文字表述}财务报表合并范围变化情况**

**1、发行人{$第二年度}合并报表范围变化情况**

{$第二年度}，发行人纳入合并范围的子公司【】家，较上一年度增加【】家，减少【】家，具体情况如下：

**表：发行人{$第二年度}合并报表范围变化情况**

| **序号** | **子公司名称** | **增加/减少** | **变动原因** | **持股比例** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **直接** | **间接** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |

**2、发行人{$第三年度}合并报表范围变化情况**

{$第三年度}，发行人纳入合并范围的子公司【】家，较上一年度增加【】家，减少【】家，具体情况如下：

**表：发行人{$第三年度}合并报表范围变化情况**

| **序号** | **子公司名称** | **增加/减少** | **变动原因** | **持股比例** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **直接** | **间接** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |

1. **{$报告期文字表述}主要财务指标**

**表：发行人{$报告期文字表述}合并口径主要财务指标**

| **财务指标** | **EXN3** | **EXN2** |
| --- | --- | --- |
| 流动比率（倍） | EXZB1-3 | EXZB1-2-2 |
| 速动比率（倍） | EXZB2-3 | EXZB2-2-2 |
| 资产负债率（%） | EXZB3-3 | EXZB3-2-2 |
| 债务资本比率（%） | EXZB5-3 | EXZB5-2-2 |
| 毛利率（%） | EXZB7-3 | EXZB7-2-2 |
| 总资产收益率（%） | EXZB9-3 | EXZB9-2-2 |
| 净资产收益率（%） | EXZB10-3 | EXZB10-2-2 |
| EBITDA(万元) | EXZB13-3 | EXZB13-2-2 |
| EBITDA全部债务比（%） | EXZB14-3 | EXZB14-2-2 |
| EBITDA利息保障倍数（倍） | EXZB15-3 | EXZB15-2-2 |
| 应收账款周转率(次/年) | EXZB17-3 | EXZB17-2-2 |
| 存货周转率(次/年) | EXZB18-3 | EXZB18-2-2 |
| 总资产周转率(次/年) | EXZB19-3 | EXZB19-2-2 |
| 贷款偿还率（%） | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率（%） | 100.00 | 100.00 |

注：上述财务指标计算方法如下：

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

4、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

5、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

6、总资产收益率=净利润/总资产平均余额（第一年以总资产期末余额代替总资产平均余额）

7、净资产收益率=净利润/净资产平均余额（第一年以净资产期末余额代替净资产平均余额）

8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

9、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

10、EBITDA利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

11、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额（第一年以应收账款期末余额代替应收账款平均余额）

12、存货周转率=营业成本/存货平均余额（第一年以存货期末余额代替存货平均余额）

13、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额（第一年以总资产期末余额代替总资产平均余额）

14、贷款偿还率=已到期已偿付贷款/已到期应偿付贷款

15、利息偿付率=已到期已偿付利息/已到期应偿付利息

1. **管理层讨论与分析**

公司管理层根据{$报告期文字表述}的财务报告，对公司的资产负债结构、现金流量、盈利能力、偿债能力和营运能力进行了讨论与分析。

**（一）资产情况分析**

**表：发行人{$报告期文字表述}资产结构情况**

单位：万元、%

| **项目** | **EX第三年末** | | **EX第二年末** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **金额** | **占比** | **金额** | **占比** |
| **流动资产：** |  |  |  |  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | EXCA2-3 | EXCA2-3// | EXCA2-2 | EXCA2-2// |
| 衍生金融资产 | EXCA3-3 | EXCA3-3// | EXCA3-2 | EXCA3-2// |
| 应收账款 | EXCA5-3 | EXCA5-3// | EXCA5-2 | EXCA5-2// |
| 预付款项 | EXCA6-3 | 0 | 0 | 0 |
| 其他应收款 | EXCA7-3 | EXCA7-3// | EXCA7-2 | EXCA7-2// |
| 其中：应收股利 | EXCA8-3 | EXCA8-3// | EXCA8-2 | EXCA8-2// |
| 应收利息 | EXCA9-3 | EXCA9-3// | EXCA9-2 | EXCA9-2// |
| 其他应收款 | EXCA10-3 | EXCA10-3// | EXCA10-2 | EXCA10-2// |
| 存货 | EXCA11-3 | EXCA11-3// | EXCA11-2 | EXCA11-2// |
| 持有待售资产 | EXCA12-3 | EXCA12-3// | EXCA12-2 | EXCA12-2// |
| 一年内到期的非流动资产 | EXCA13-3 | EXCA13-3// | EXCA13-2 | EXCA13-2// |
| 其他流动资产 | EXCA14-3 | EXCA14-3// | EXCA14-2 | EXCA14-2// |
| **流动资产合计** | **EXCA-3** | **EXCA-3//** | **EXCA-2** | **EXCA-2//** |
| **非流动资产：** |  |  |  |  |
| 可供出售金融资产 | EXNCA1-3 | EXNCA1-3// | EXNCA1-2 | EXNCA1-2// |
| 持有至到期投资 | EXNCA2-3 | EXNCA2-3// | EXNCA2-2 | EXNCA2-2// |
| 长期应收款 | EXNCA3-3 | EXNCA3-3// | EXNCA3-2 | EXNCA3-2// |
| 长期股权投资 | EXNCA4-3 | EXNCA4-3// | EXNCA4-2 | EXNCA4-2// |
| 投资性房地产 | EXNCA5-3 | EXNCA5-3// | EXNCA5-2 | EXNCA5-2// |
| 固定资产 | EXNCA6-3 | EXNCA6-3// | EXNCA6-2 | EXNCA6-2// |
| 在建工程 | EXNCA7-3 | EXNCA7-3// | EXNCA7-2 | EXNCA7-2// |
| 生产性生物资产 | EXNCA8-3 | EXNCA8-3// | EXNCA8-2 | EXNCA8-2// |
| 油气资产 | EXNCA9-3 | EXNCA9-3// | EXNCA9-2 | EXNCA9-2// |
| 无形资产 | EXNCA10-3 | EXNCA10-3// | EXNCA10-2 | EXNCA10-2// |
| 开发支出 | EXNCA11-3 | EXNCA11-3// | EXNCA11-2 | EXNCA11-2// |
| 商誉 | EXNCA12-3 | EXNCA12-3// | EXNCA12-2 | EXNCA12-2// |
| 长期待摊费用 | EXNCA13-3 | EXNCA13-3// | EXNCA13-2 | EXNCA13-2// |
| 递延所得税资产 | EXNCA14-3 | EXNCA14-3// | EXNCA14-2 | EXNCA14-2// |
| 其他非流动资产 | EXNCA15-3 | EXNCA15-3// | EXNCA15-2 | EXNCA15-2// |
| **非流动资产合计** | **EXNCA-3** | **EXNCA-3//** | **EXNCA-2** | **EXNCA-2//** |
| **资产总计** | **EXA-3** | **EXA-3//** | **EXA-2** | **EXA-2//** |

{$报告期文字表述}末，发行人资产总额分别为EXA-2万元和EXA-3万元，报告期内发行人总资产规模呈【稳步增长/逐渐下降/波动扩张/基本稳定】趋势。EX第三年末资产总额较EX第二年末EXA-32xEXA-32万元，EXA-3/2x为EXA-3/2%，主要系【】的EXA-32x所致。

从资产构成来看，发行人EX资产构成占资产总额的比重相对较大。{$报告期文字表述}末，发行人流动资产规模分别为EXCA-2万元和EXCA-3万元，占同期末资产总额的比例分别为EXCA-2//%和EXCA-3//%。非流动资产规模分别为EXNCA-2万元和EXNCA-3万元，占同期末资产总额的比例分别为EXNCA-2//%和EXNCA-3//%。