2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要

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

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书，全体董事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。

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、会计机构负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、关于是否纳入地方政府债务声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《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》及其他相关法律法规的有关规定，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，确认本次债券募集说明书不存在虚假记载、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。

五、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务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律师事务所审阅，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。

六、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书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，均视为同意《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本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。

八、本次债券基本要素

（一）发行人：咸宁市城市建设投资开发有限公司。

（二）债券名称：2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称"20咸宁城投债"）。

（三）发行总额：人民币2.90亿元。

（四）债券期限：本次债券期限为不超过5年，在债券存续期的第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）债券利率：本次债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本次债券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。

（六）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本次债券存续期的第3年末调整本次债券后2年的票面利率。发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在国家发改委指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告，调整的幅度为-300至300个基点（含本数），最终幅度以发行人调整票面利率公告中约定的调整幅度为准。若发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）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，投资者有权选择在本次债券的第3个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。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，须于投资者回售登记期内进行登记，回售登记期为本公司发布关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后5个交易日内。若投资者行使回售选择权，本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受发行人的上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

（八）还本付息方式：本次债券每年付息一次，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所应获利息进行支付；到期一次还本，末期利息随本金一并支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（九）发行方式：本次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场所和系统向机构投资者公开发行。

（十）发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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）。

（十一）发行价格：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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（十二）债券担保：本次债券无担保。

（十三）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本次债券的信用级别为AA。

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、咸宁城投：指咸宁市城市建设投资开发有限公司

监管银行：指中国民生银行股份有限公司武汉分行 湖北银行股份有限公司咸宁分行

本次债券：指发行人发行的总额为不超过人民币2.90亿元的2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券，简称"20咸宁城投债"

本次发行：指本次债券的发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》

国家发展改革委、国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

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

主承销商、簿记管理人、债权代理人：指华泰联合证券有限责任公司

《债券持有人会议规则》：指《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》

《债权代理协议》：指《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》

《募集资金账户监管协议》：指《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》

余额包销：指主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券的相关款项

咸宁市国资委：指咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会

资信评级机构、联合资信：指联合资信评估有限公司

会计师事务所、北京兴华：指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所、大华：指大华会计师事务所（特殊普通合伙）

发行人律师、律师事务所：指北京市衡基律师事务所

《法律意见书》：指《北京市衡基律师事务所关于2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券发行的法律意见书》

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》

《条例》：指《企业债券管理条例》

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（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/或休息日）

报告期内、近三年：指2017年、2018年和2019年

报告期末、近三年末：指2017年末、2018年末和2019年末

工作日：指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）

元：指人民币元

咸宁高投：指咸宁高新投资集团有限公司

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，"不少于"、"以上"、"不超过"含本数，"超过"不含本数。

第一条 债券发行依据

发行人于2020年2月25日召开董事会，审议通过了关于本次债券申请发行的决议。

发行人于2020年2月26日召开股东会，发行人股东以78.86%表决权通过决议，同意发行人申请发行本次债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕262号文件注册公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：咸宁市城市建设投资开发有限公司
住所：湖北省咸宁市咸宁大道45号
法定代表人：李军平 联系人：刘毅、张文琪
联系地址：湖北省咸宁市咸宁大道45号
联系电话：0715-8111363 传真：0715-8111386 邮政编码：437100

二、承销团成员
（一）主承销商/债权代理人：华泰联合证券有限责任公司
住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401
法定代表人：江禹 联系人：崔宇龙、于秋实
联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦3层
联系电话：010-57615900 传真：010-57615902 邮政编码：100033
（二）副主承销商：东亚前海证券有限责任公司
住所：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场第一座第23层
法定代表人：田洪 联系人：张磊、朱恒祥
联系地址：上海市浦东新区世纪大道1788-1800号陆家嘴金控广场1号楼27层
联系电话：021-38175669 传真：021-38175588 邮政编码：200120
（三）分销商：财达证券股份有限公司
住所：石家庄市自强路35号
法定代表人：翟建强 联系人：秦鹏
联系地址：北京市丰台区晋商联合大厦15层
联系电话：010-83251692 传真：010-56533297 邮政编码：100071

三、托管机构：中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆 联系人：张志杰、李皓
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170733 传真：010-88170752 邮政编码：100033

四、审计机构：
（一）大华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101
执行事务合伙人：梁春、杨雄 联系人：张立、张静
联系地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101
联系电话：010-58350223 传真：010-58350006 邮政编码：100039
（二）北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市西城区裕民路18号中心22层
执行事务合伙人：张恩军 联系人：谢定德、夏亚
联系地址：武汉市武昌区和平大道三角路福星惠誉水岸国际K6-1-7-705-722室
联系电话：027-87264986 传真：027-87264986 邮政编码：430000

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司
住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层
法定代表人：王少波 联系人：黄琪融、李坤
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层
电话：010-85679696 传真：010-85679228 邮政编码：100020

六、发行人律师：北京市衡基律师事务所
住所：北京市朝阳区秀水街1号建外外交公寓7-1-103
负责人：贺正生 联系人：贺正生、方超
联系地址：北京市朝阳区秀水街1号建外外交公寓7-1-103
电话：010-65889108 传真：010-65889150 邮政编码：100020

七、监管银行
（一）中国民生银行股份有限公司武汉分行
住所：武汉市江汉区新华路396号民生银行大厦
负责人：王恭敬 联系人：高兴
联系地址：武汉市江汉区新华路396号民生银行大厦
电话：027-85735892 传真：027-85735892 邮政编码：430000
电子邮箱：gaoxing@cmbc.com.cn
（二）湖北银行股份有限公司咸宁分行
住所：湖北省咸宁市咸宁大道39号
负责人：蔡碧 联系人：熊雅清
联系地址：湖北省咸宁市咸宁大道39号
电话：0715-8219039 传真：0715-8219039 邮政编码：437000

第三条 发行概要

一、发行人：咸宁市城市建设投资开发有限公司。

二、债券名称：2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称"20咸宁城投债"）。

三、发行总额：不超过人民币2.90亿元。

四、债券期限：本次债券期限为不超过5年，在债券存续期的第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、债券利率：本次债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本次债券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。

六、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本次债券存续期的第3年末调整本次债券后2年的票面利率。发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在国家发改委指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告，调整的幅度为-300至300个基点（含本数），最终幅度以发行人调整票面利率公告中约定的调整幅度为准。若发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

七、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，投资者有权选择在本次债券的第3个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。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，须于投资者回售登记期内进行登记，回售登记期为本公司发布关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后5个交易日内。若投资者行使回售选择权，本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受发行人的上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

八、债券形式：实名制记账式企业债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、发行方式：本次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场所和系统向机构投资者公开发行。

十、发行范围及对象：本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行，在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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）。

十一、还本付息方式：本次债券每年付息一次，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所应获利息进行支付；到期一次还本，末期利息随本金一并支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

十三、簿记建档日：2020年11月11日

十四、公告日：2020年11月6日

十五、发行期限：本期债券的发行期限为2020年11月12日至2020年11月13日的2个工作日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年11月12日。

十七、起息日：自2020年11月13日开始计息，本期债券存续期限内每年的11月13日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：若投资者放弃回售选择权，本期债券计息期限为自2020年11月13日至2025年11月12日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券计息期限为自2020年11月13日至2023年11月12日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间不另计利息）。

十九、付息日：若投资者放弃回售选择权，本期债券的付息日为2021年至2025年每年的11月13日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为2021年至2023年每年的11月13日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间不另计利息）。

二十、兑付日：若投资者放弃回售选择权，本期债券的兑付日为2025年11月13日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的兑付日为2023年11月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

二十二、承销方式：余额包销。

二十三、主承销商、债权代理人：华泰联合证券有限责任公司。

二十四、监管银行：中国民生银行股份有限公司武汉分行。

二十五、债券评级：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券的信用级别为AA。

二十六、增信措施：本期债券无担保。

二十七、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十八、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次债券在中国证券登记公司上海分公司进行分托管的具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本次债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本次债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的交易。

第五条 债券发行网点

本次债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行相结合的方式发行。

一、本次债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、投资者同意华泰联合证券有限责任公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本次债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

四、本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

五、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此类安排。

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受此类债务转让：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

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

（三）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承继协议，新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务；

（四）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、本次债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若投资者放弃回售选择权，2021年至2025年每年的11月13日为上一个计息年度的付息日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为2021年至2023年每年的11月13日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第1个工作日）。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用到期一次还本方式，到期利息随本金一起支付。若投资者放弃回售选择权，本期债券的兑付日为2025年11月13日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的兑付日为2023年11月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。本金自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

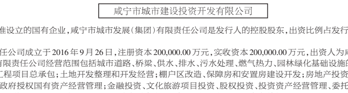
一、发行人概况
名称：咸宁市城市建设投资开发有限公司
成立日期：2005年12月01日
住所：咸宁市咸宁大道45号
法定代表人：李军平
注册资本：123,000万人民币
企业类型：地方国有企业
经营范围：城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、运营；
政府公共资源的特许经营；土地开发经营；市域内产业、中小企业及项目的融资、投资、委贷、咨询评估（凭有效资质经营）服务。

咸宁市城市建设投资开发有限公司是经咸宁市人民政府批准设立，由咸宁市工商行政管理局登记注册，具有独立法人资格的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。发行人是咸宁市主要的国有资产投资运营主体之一，由国有独资公司咸宁城市发展（集团）有限责任公司履行出资人职责，发行人主要职能为城市建设融资、土地经营和城建投资。作为咸宁市主要的大型国有控股公司，发行人致力于从根本上解决长期以来咸宁市城市建设资金投入不足、投资渠道单一的问题，加快咸宁市城市建设进程、深化咸宁市投融资体制改革，为城市建设建立科学有效的投资经营机制。

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的2019年标准无保留意见的审计报告（大华审字〔2020〕0010173号），截至2019年12月31日，发行人资产总额2,712,849.49万元，负债总额1,625,949.20万元，所有者权益合计1,086,900.29万元，资产负债率59.94%。2017-2019年发行人实现营业收入分别为89,143.22万元、123,794.14万元和150,912.16万元，净利润分别为11,339.75万元、12,332.60万元和12,105.65万元，近三年平均净利润11,926.00万元，资产负债率分别为57.01%、58.59%、59.94%。

二、股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：


咸宁市国有资产监督管理委员会
100%
咸宁市城市发展(集团)有限责任公司
国开发展基金有限公司
78.86%
21.14%
咸宁市城市建设投资开发有限公司

发行人为咸宁市人民政府批准设立的国有企业，咸宁市城市发展（集团）有限责任公司是发行人的控股股东，出资比例占发行人注册资本的78.86%，实际控制人为咸宁市人民政府。

咸宁城市发展（集团）有限责任公司成立于2016年9月26日，注册资本200,000.00万元，实收资本200,000.00万元，出资人为咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会。咸宁城市发展（集团）有限责任公司经营范围包括城市道路、桥梁、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化基础设施的投资、建设与经营管理；水环境治理及水利项目投资开发；城建工程项目总承包；土地开发整理和开发经营；棚户区改造、保障房和安置房建设开发；房地产投资开发；商品房销售；物业服务；停车服务；政府公共资源特许经营；政府授权国有资产经营管理；金融投资、文化旅游项目投资、股权投资、投资资产经营管理、委托贷款及咨询服务（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。截至2019年12月31日，咸宁城市发展（集团）有限责任公司资产总额为3,214,567.97万元，所有者权益合计1,428,612.22万元。2019年咸宁城市发展（集团）有限责任公司实现营业收入151,823.61万元，净利润为9,011.42万元。

国开发展基金有限公司成立于2015年8月25日，注册资本5,000,000.00万元，实收资本4,320,000.00万元，出资人为国家开发银行。国开发展基金有限公司经营范围包括非证券业务的投资、投资管理、咨询（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

三、公司治理和组织结构

发行人已按照《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构及《咸宁市城市建设投资开发有限公司章程》。根据《咸宁市城市建设投资开发有限公司章程》规定，发行人设置股东会、董事会、监事会和经理层。

（一）公司治理

1、股东会

公司设股东会，股东会行使下列职权：

（1）委派和更换由非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（2）决定公司的战略发展规划或经营方针；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（5）审批批准公司年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式进行审核，并报人民政府批准；

（10）审议批准公司国有股权转让方案、不良资产处置方案；

（11）审批公司重大事项的报告，批准公司重大投资、融资计划；

（12）修改公司章程；

（13）法律、行政法规及公司章程规定的应当由股东决定的其他事项；

（14）股东国开发展基金有限公司不向公司委派董事、监事和高级管理人员，不直接参与被投资企业的日常经营管理，但对于被投资企业特定事项，除拥有（1）~（13）项权利外，还享有对国开发展基金有限公司权益可能造成重大不良影响的其他事项的表决权。

2、董事会

公司设立董事会，董事会成员共4名，其中：由公司股东会选举3人，由公司职工代表大会选举产生职工董事1人。董事任期3年，任期届满，可连选连任。董事长由董事会从董事会成员中选举产生。董事会行使以下职权：

（1）执行市政府或市国资委的决定，向市政府或市国资委报告工作；

（2）决定公司的年度经营计划和投资方案；

（3）制订公司的中长期发展规划和重大项目投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算、决算方案；

（5）制订公司的亏损弥补及盈利分配方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）制订公司的年度国有资产经营预算、决算方案；

（8）制订发行公司债券的方案；

（9）制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；

（10）在规定额度范围内决定收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权或持有的国有股权；

（11）按规定程序聘任或解聘公司总经理，根据公司总经理提名聘任或解聘公司副总经理及其他高级管理人员；

（12）决定公司总经理、副总经理、其他高级管理人员及所属全资企业法定代表人的报酬及支付方式；

（13）决定聘任或解聘所属全资企业法定代表人，依法推荐控股、参股公司董事、监事、高管等股权代表；

（14）决定设立公司董事会工作机构和公司内部经营管理机构；

（15）制订公司基本管理制度；

（16）公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司依法设立监事会。监事会成员5人，其中职工代表2人。监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事会行使以下职权：

（1）检查企业贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

（2）检查企业财务，查阅企业的财务会计资料以及与企业经营管理活动有关的其他材料，验证企业财务会计报告的真实性、合法性；

（3）检查企业的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；

（4）检查企业负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议。对董事、总经理、副总经理、公司其他高级管理人员及财务负责人执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督，并提出罢免建议；

（5）提议召开临时董事会；

（6）列席董事会。

4、总经理及其他高级管理人员

公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设总经理1名，可设副总经理若干名。董事会成员经股东批准，可兼任总经理、副总经理。总经理、副总经理由董事会聘任或解聘，任期3年。总经理、副总经理及高级管理人员组成公司的经营班子。

总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营与管理工作，组织实施董事会的决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案（拟订公司年度财务预算决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案和公司资产抵质押融资的方案）；

（3）拟订公司内部经营管理机构设置方案；

（4）拟订公司员工薪酬方案和福利计划；

（5）拟订公司基本管理制度，拟订公司具体规章；

（6）根据公司董事长的授权，审批公司日常经营管理中的各项费用支出；

（7）根据公司董事会确定的公司投资计划，负责投资项目的实施；

（8）在董事会授权额度内，审批公司项目投资及其他财务支出款项；

（9）根据董事会或董事长授权，代表公司签署各种合同和协议，签发日常行政、业务等文件；

（10）公司章程和董事会授予的其他职权。

5、内部控制

发行人已经在决策审批、财务审批、融资、对外投资、招投标、担保、会计核算、工程管理、子公司管理等方面建立健全了严密的内部控制体系。通过内部控制体系，不断改进管理模式，确保发行人经营发展目标的实现。

6、财务管理

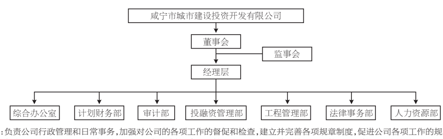
发行人为确保资金安全及预防腐败，在部门和岗位设置中将融资、会计核算、资金管理、风险控制、监督检查等职能相互分离、相互制约。计划财务部负责计划、统计、会计核算、财务管理；审计部负责对发行人资金收支、财务数据、资产等进行核算；投融资管理部负责发行人长期投资的项目发现、投资论证、投资实施、投资管理和评估；工程部负责工程建设项目的立项、报批、勘察设计协调、招投标等前期工作；综合办公室负责发行人内部协调，日常行政事务处理以及行政监察工作。

7、企业运作的独立性

发行人自成立以来，即为咸宁市最主要的国有资产投资运营主体之一，担负着咸宁市区的开发建设以及国有资产的运营工作，在咸宁市政府公共资源配置总体规划指导下，科学合理地开展发行人经营活动，自觉接受政府监督，制定严格的相关管理制度，定期向主管部门及出资人汇报经营情况。发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。

（二）组织结构

根据业务发展需要，发行人设立了综合办公室、计划财务部、审计部、投融资管理部、工程管理部、法律事务部、人力资源部等7个职能部门。发行人组织结构示意图如下：



综合办公室：负责公司行政管理和日常事务，加强对公司的各项工作的督促和检查，建立并完善各项规章制度，促进公司各项工作的规范化管理。

计划财务部：负责公司投资开发项目、资金管理、公司会计核算，账目保管工作、工程项目前期策划阶段的工程估算及经济效益评价工作。

审计部：负责公司内部审计、内部控制等方面管理，并制定完善相关规章制度，负责公司党风廉政建设、法律事务，以及对经济合同的审查工作。

投融资管理部：投资管理、筹资融资、对外招商等工作。根据公司投资预算分析资金需求，制定融资计划并组织落实；负责投融资项目的筹划及储备；根据公司经营目标，合理分解、细化，制定招商计划并组织落实等。

工程管理部：负责开发用地的征用、拆迁协调等开发用地一级开发的前期工作；负责城建项目建议书、可行性研究报告、环境影响评价报告、初步设计、施工图设计等编辑工作；负责拟定公司除土地外资产的经营管理。

法律事务部：法律事务部主要负责公司法律事务及纪检、监察工作。办理公司涉法事务及依法经营事宜，做好法律宣传、教育、培训；负责公司党风廉政建设、纪检监察工作，包括思想教育作风建设、党风廉政建设、重要经济活动风险管控体系建设、贯彻落实公司"三重一大"事项制度，制定完善相关规章制度。

人力资源部：负责人力资源规划、人力资源招聘、薪酬、福利、绩效考核（目标考核）、人事考勤、人员调配、员工培训、人事档案等管理工作，并制定完善相关制度；负责党务、外宣、企业文化、工会及"共青妇"相关工作。

四、发行人子公司及参股公司情况

截至2019年12月31日，发行人纳入合并范围的二级子公司共有6家，发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营等方面具有管理和控制权，具体如下：

公司纳入合并范围的主要子公司基本情况

单位：万元

序号	企业名称	合并级别	业务性质	注册资本	持股比例
1	咸宁宏业土地整理经营有限公司	二级	土地整理开发等	53,100.00	100.00%
2	咸宁城发建工集团有限责任公司	二级	房地产开发等	20,000.00	100.00%
3	咸宁市城市广告发展有限公司	二级	广告建设与经营等	10,000.00	90.00%
4	咸宁市城顺出租汽车有限公司	二级	出租车经营等	3,000.00	100.00%
5	湖北香城泉都建设投资有限公司	二级	河背湿地区域内项目投资等	18,000.00	100.00%
6	咸宁市城市资产经营有限公司	二级	土地开发经营等	58,300.00	93.13%

主要子公司的资产负债及经营情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	2019年末		2019年度		
		资产	负债	所有者权益	主营业务收入	净利润
1	咸宁城发建工集团有限责任公司	328,706.00	270,533.80	58,172.20	52,956.06	-1,345.84
2	咸宁宏业土地整理经营有限公司	255,589.34	185,999.72	69,589.62	47,866.27	9,700.91
3	咸宁市城市资产经营有限公司	996,031.60	807,785.83	188,245.77	753.56	-2,593.18

五、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

李军平，男，董事长，本科。历任赤壁市车埠镇副镇长，赤壁市余家桥乡党委书记、乡长，通城县政府副县长。现任发行人董事长、法定代表人。

曾勇，男，总经理，本科。历任咸宁市政府驻北京联络处副科级干部、咸宁市政府驻北京联络处主任科员，咸宁市政府驻北京联络处综合科科长，咸宁市政府驻北京联络处副主任，咸宁市发改委纪委书记、党委委员，咸宁市发改委党委委员，市纪委派驻市发改委纪检组组长，咸宁市发改委副主任、党组成员。现任发行人总经理。

徐峰，男，董事，本科。历任咸宁市委组织部电教中心副科级组织员，咸宁市委组织部党政干部科副科级组织员，咸宁市委组织部党政干部科副科长，咸宁市委组织部企事业干部科科长，咸宁市委组织部综合干部科科长。现任发行人董事。

卢超，男，董事，大专。历任湖北省高速公路实业开发有限公司项目行政管理员、分公司办公室主任、人力资源部副经理，咸宁市小江南花园餐厅行政人事部经理，咸宁城市发展（集团）有限责任公司办公室副主任。现任发行人董事。

2、监事会成员

郑春炎，男，监事会主席，本科。历任咸宁地区消防支队后勤处副连职助理员，咸宁地区消防支队后勤处正连职助理员，咸宁市消防支队后勤处副营职助理员，崇阳县消防大队大队长（正营职），咸宁市纪委监察局副科员，咸宁市纪委监察局副科级纪检监察员，咸宁市纪委监察局正科级纪检监察员，咸宁市纪委监察局办公室副主任，咸宁市纪委监察局纪检监察干部监督室副主任。现任发行人监事会主席。

余谋振，男，监事，大专。历任咸宁烟厂彩印厂主管会计、供应科会计、通城县烟草局马港烟草站站长、城区访销办副主任、企业管理办公室综合统计，咸宁市金叶资产管理中心办公室文秘，湖北恒丰纸业有限公司办公室文秘兼微机管理员，咸宁城市发展（集团）有限责任公司办公室副主任，咸宁城市发展（集团）有限责任公司法务部副部长，咸宁城市发展（集团）有限责任公司法务部部长。现任发行人监事。

艾治平，男，监事，大专。历任咸宁城市发展（集团）有限责任公司计划财务部副部长、审计部部长。现任发行人监事。

刘毅，男，监事，本科。历任湖北盛泉引和投资有限公司财务总监，发行人投融资管理部副部长。现任发行人监事。

梅楚，男，监事，本科。历任发行人人力资源部职员。现任发行人监事。

3、高级管理人员

曾勇，男，总经理。现任发行人总经理：基本情况见"董事简历"。

顾兴茂，男，副总经理，中专。历任嘉鱼县发展和改革局局长、党组书记，嘉鱼县财政局局长、党组书记，咸宁高新区管委会财政局局长，咸宁高新区管委会财政局（国有资产管理办公室）局长（主任）。现任发行人副总经理。

贾学胜，男，副总经理，大专。历任咸宁市财政局会计科科长，咸宁市财政局国际金融科科长，咸宁市财政局教科文科科长。现任发行人副总经理。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

上述董事、监事以及高级管理人员的任命经过发行人内部决议通过，均为发行人公司专职人员，其人事和党组织关系均在发行人公司，薪酬均在发行人领取，未在其他单位兼职，未违反《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号文）等有关规定的情形。

发行人高级管理人员设置符合《公司法》及发行人《公司章程》的规定，没有违反中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规，发行人高管人员均无海外居住权。

第九条 发行人业务情况

咸宁市城市建设投资开发有限公司是咸宁市主要的城市经营建设主体，在土地整理开发与经营、城市基础设施建设、公用事业等市政经营上处于主导地位。发行人在获得政府各类资源、配套优惠政策和重点项目机会等方面较其他公司具有显著的优势。近年来发行人承担了大量咸宁市的土地开发、城市建设的项目。发行人的业务情况与地方经济、财政情况等息息相关。

一、发行人主营业务情况

发行人2017-2019年分别实现营业收入89,143.22万元、123,794.14万元和150,912.16万元。从主营业务结构来看，代建业务、土地整理业务和建筑业务在发行人主营业务收入中占比相对较大。2017-2019年度，发行人代建业务收入分别为58,145.71万元、71,427.01万元、53,585.50万元，代建业务收入呈现波动趋势，未来随着发行人行业地位不断稳固，代建业务收入将保持稳定；土地整理业务收入分别为6,798.20万元、2,123.64万元、47,798.30万元，土地整理收入呈现波动趋势，主要是受到近年来咸宁市土地出让计划波动的影响；建筑业务收入分别为18,117.32万元、45,599.75万元、34,876.24万元，发行人建筑业务收入呈现波动趋势，主要是受到近年来咸宁市工程施工规模变动的影响。

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施代建业务

为加快并完善咸宁市基础设施建设及城市建设投融资管理，提高咸宁市国有资产运营管理能力，发行人与咸宁市人民政府签订了《综合开发建设协议》，并根据约定的合作项目内容进行城市基础设施项目投资、施工建设以及征收、拆迁补偿等业务。每年咸宁市人民政府和发行人按双方经确认的实际支出成本加成10%-25%的投资回报进行结算。其中结算成本由发行人的前期费用、建筑安装工程费用、设备及工器具购置费用、工程建设管理成本、融资成本、税费和其他费用等投入构成。工程结算后，咸宁市人民政府安排咸宁市财政局根据资金计划定期向发行人支付工程款项。发行人主要运营项目及支付情况如下：

发行人主要基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	东外环工程	5.10	4.51	4.67	4.67
2	武咸城际铁路建设项目	4.39	4.39	3.89	2.95
3	青龙路、金桂路、十六潭路道路建设工程	4.20	3.69	2.81	2.48
4	南外环路工程	1.91	1.91	2.15	2.15
5	政府接待中心（温泉山庄）	1.50	1.06	1.14	–
6	十六潭公园	1.41	1.41	1.58	1.58
7	银泉大道改造工程	1.22	1.22	1.37	1.37
8	桂花中路建设项目	1.21	1.21	1.41	0.81
9	桂乡大道改造工程（张双连接线）	1.16	1.16	0.90	–
10	金桂路延伸工程	1.08	1.08	1.20	0.91
合计		23.18	21.64	21.12	16.92

（二）土地整理业务

发行人作为咸宁市人民政府下属的国有企业，咸宁市土地收购储备中心赋予发行人对咸宁市城范围内土地进行整理的职能，发行人按照咸宁市城市发展规划，经咸宁市人民政府批准与咸宁市土地收购储备中心签订委托整理经营协议，咸宁市土地收购储备中心在委托经营期限内委托发行人实施相关土地的一级开发整理。发行人对土地进行征收、拆迁、补偿、安置，然后对其进行平整处理，最后交由咸宁市自然资源局下属土地交易中心进行出让，由竞得人将土地出让收入上缴财政的土地出让金专户，土地出让收入扣除相关费用后再由咸宁市财政局拨付至土地储备中心，由土地储备中心拨付发行人土地整理成本和土地整理收益。发行人自行承担在土地整理过程中发生的开发成本并获得土地整理收益。

发行人主要土地开发整理项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	老劳动局二期地块	0.08	0.08	0.21	0.21
2	温泉地块	0.42	0.42	0.92	0.76
3	107国道贺胜段东侧地块	0.45	0.45	0.47	0.30
4	桂乡大道地块	0.68	0.68	1.35	0.97
5	潜山村地块	0.25	0.25	1.23	1.12
6	梓山湖长岛未来城	3.60	3.60	4.78	–
合计		5.48	5.48	8.96	3.36

（三）建筑业务

发行人建筑业务主要采取自营模式，依托公司资源优势，通过公开招投标承接重大建设项目。发行人主要承担咸宁市区相关建筑工程的施工任务，近年来逐渐将业务扩展到全省范围。发行人接到项目招标广告或者邀请投标书后，根据工程预期情况进行报价并参与竞标，在中标后施工方与业主单位按照中标价格签署工程施工协议，并根据工程需要由施工方垫资建设或由业主单位预付一部分工程款，在项目完工或分标段完工时，业主方根据中标价格向施工方支付工程款。发行人建筑业务主要建设项目情况如下：

发行人建筑业务主要建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	东方广华项目	2.93	2.93	2.98	0.93
2	东洲大厦工程	0.14	0.14	0.15	–
3	南苑小区一期、二期	1.53	1.53	1.62	1.21
4	咸宁市实验外国语学校工程	0.89	0.89	0.61	0.45
5	东外环杨下棚户区改造项目	1.20	0.90	–	–
6	东外环肖桥棚户区改造项目（2~12#楼）	1.60	1.30	1.13	0.78
合计		8.29	7.69	6.49	3.37

（四）其他业务

发行人其他业务主要包括房地产销售业务、出租车业务、广告业务及房屋租赁收入，其中房地产销售业务、出租车业务、广告业务分别由发行人子公司咸宁市安居工程开发有限公司、咸宁市城顺出租汽车有限公司、咸宁市城市广告发展有限公司负责经营管理，近年来也获得了长足发展。房屋租赁业务均采取市场化租赁模式，均与承租人签订了合法合规的租赁协议。

第十条 发行人财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年度、2018年度的财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（〔2018〕京会兴审字第57000001号、〔2019〕京会兴审字第57000028号）；由于北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）合同到期，发行人选择大华会计师事务所（特殊普通合伙）作为2019年的审计机构，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年度的财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字〔2020〕0010173号），大华会计师事务所（特殊普通合伙）未对2019年审计报告的期初数进行调整。未经特别说明，本募集说明书中发行人2017-2019年度财务数据均引自上述经审计的财务报告。

在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本次债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人近三年主要财务数据

（一）发行人主要财务数据

截至2019年12月31日，发行人资产总额2,712,849.49万元，负债总额1,625,949.20万元，所有者权益合计1,086,900.29万元，资产负债率59.94%。2017-2019年发行人实现营业收入分别为89,143.22万元、123,794.14万元和150,912.16万元，净利润分别为11,339.75万元、12,332.60万元和12,105.65万元，近三年平均净利润11,926.00万元。

发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	2,712,849.49	2,601,703.80	2,388,426.46
负债合计	1,625,949.20	1,524,437.24	1,361,548.98
所有者权益合计	1,086,900.29	1,077,266.57	1,026,877.48
项目	**2019年度**	**2018年度**	**2017年度**
营业收入	150,912.16	123,794.14	89,143.22
营业成本	135,154.59	111,232.50	78,911.88
营业利润	12,559.93	-3,667.23	-3,665.56
利润总额	12,437.22	13,120.28	11,372.50
净利润	12,105.65	12,332.60	11,339.75
项目	**2019年度**	**2018年度**	**2017年度**
经营活动产生的现金流量净额	-184,402.65	-224,611.89	-279,943.59
投资活动产生的现金流量净额	-4,671.37	-49,207.40	-12,541.84
筹资活动产生的现金流量净额	171,074.54	249,325.79	416,376.29
现金及现金等价物净增加额	-17,999.47	-24,493.50	123,890.86

（二）主要财务指标

主要财务指标表

项目	2019年末	2018年末	2017年末
资产负债率	59.94%	58.59%	57.01%
流动比率（倍）	6.29	5.88	4.19
速动比率（倍）	2.63	2.50	1.99
EBITDA利息倍数	0.48	0.83	0.74
项目	**2019年度**	**2018年度**	**2017年度**
应收账款周转率	0.84	0.89	0.90
存货周转率	0.10	0.09	0.08
总资产周转率	0.06	0.05	0.04
净资产收益率	1.12%	1.17%	1.23%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销

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

6、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额

7、存货周转率＝营业成本/平均期末存货余额

8、总资产周转率＝营业收入/平均期末总资产余额

9、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益

二、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

从短期偿债指标来看，发行人2017年至2019年流动比率分别4.19、5.88和6.29，速动比率分别为1.99、2.50和2.63。发行人2017年至2019年流动比率和速动比率持续上升，主要是由于发行人近年来不断优化融资结构，通过增加长期有息负债获得大量货币资金，增加了发行人流动资产，反映了发行人短期偿债能力持续增强。

从长期偿债指标来看，2017年至2019年发行人资产负债率分别为57.01%、58.59%和59.94%，发行人资产负债率整体维持在合理区间内，长期偿债能力较好，财务风险较低。

总体来看，发行人资产负债率维持在合理区间内，发行人流动比率、速动比率维持在较好水平且持续上升，发行人短期偿债能力持续增强，长期偿债能力较为稳定，具有较强的抵御市场风险能力，为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。

（二）营运能力分析

2017年至2019年，发行人应收账款周转率分别为0.90、0.89和0.84。发行人报告期内应收账款周转率呈下降趋势，主要是由于发行人确认大量代建收入后尚未全部完成现金结算，应收账款余额大幅增加所致，符合发行人行业特点。未来随着发行人财务管理能力不断增强，可以有效控制应收账款的增长，使得应收账款周转率得到相应改善。

2017年至2019年，发行人存货周转率分别为0.08、0.09和0.10，符合行业特征。发行人报告期内存货周转率较低，主要是由于发行人存货主要为基础设施建设项目的开发成本，该类项目建设工期较长，阶段性完工后方可结转至营业成本，且发行人在报告期内业务规模进一步增加，造成存货规模增加，从而造成存货周转率较低。发行人存货周转率维持在较低水平，符合发行人行业特点。

2017年至2019年，发行人总资产周转率分别为0.04、0.05和0.06，符合行业特征。发行人报告期内总资产周转率保持稳定，但处于较低水平，主要是由于发行人资产规模持续增加，发行人委托代建、建筑及土地整理业务均具有投入规模大、回报周期长的特点。发行人业务规模和性质决定了发行人存货和资产总额金额较大，因此发行人存货周转率和总资产周转率相对较低。

总体来说，发行人较大的业务规模和区域内相对垄断地位为发行人的业务稳定性提供了保障，发行人各项营运指标处于较为合理的范围。

（三）盈利能力分析

2017年至2019年，发行人营业收入分别为89,143.22万元、123,794.14万元和150,912.16万元，呈持续增长趋势。发行人营业收入主要来源于代建业务、建筑业务、土地整理等业务，2018年营业收入较2017年增长38.87%，主要是由于其代建业务政府确认收入增加以及建筑业务规模不断扩大所致。2019年营业收入较2018年增长21.91%，主要是由于土地整理和房地产销售业务规模较上年度有较大幅度增长所致。未来随着发行人进一步发展，以及原有项目的陆续完工与结算，营业收入有望进一步得到提高。

2017年至2019年，发行人毛利率分别为11.48%、10.15%和10.44%，呈小幅波动态势，总体符合行业特征。未来随着发行人代建业务和建筑业务收入的逐步确认、业务规模的不断扩大以及财务管理体系逐步完善，净利率将保持稳定。

2017年至2019年，发行人来自其他收益和营业外收入中的政府补贴收入分别为15,000.00万元、16,641.52万元和16,407.79万元。发行人来自政府补贴收入占政府补贴收入与营业收入总和之比分别为14.38%、11.81%和9.80%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）"偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益"的要求。

2017年至2019年，发行人净利润分别为11,339.75万元、12,332.60万元和12,105.65万元，近三年平均净利润为11,926.00万元。发行人报告期内净利润较为平稳且保持在较好规模，随着业务规模的不断扩大以及在建项目的完工，获得政府支持力度进一步加大，未来发行人净利润有望得到进一步提升。

总体来看，发行人主营业务突出，具备较强的盈利能力。随着咸宁市城市化进程的进一步加快，发行人基础设施建设、土地开发整理业务收入将稳定增长，预计未来盈利能力将进一步提高。

（四）现金流量分析

2017年至2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-279,943.59万元、-224,611.89万元和-184,402.65万元。2017年至2019年发行人经营活动产生的现金流量净额维持在负值，主要是由于发行人基础设施项目代建以及土地开发整理业务保持较大规模支出，但收到相关工程的资金回流较少所致。但是随着发行人账内工程开发项目不断竣工结算，其经营活动产生的现金流量净额呈现逐年上升趋势。在未来，随着发行人项目资金的进一步回流，经营活动产生的现金流量净额将会显著增加。

2017年至2019年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-12,541.84万元、-49,207.40万元和-4,671.37万元。2018年发行人投资活动产生的净现金流量下降较多，主要是由于发行人在2018年将大量资金用于购建固定资产。随着2019年发行人构建固定资产规模的回落，其投资活动产生的现金流量净额也随之回升。

在筹资活动方面，发行人2017年至2019年筹资活动产生的现金净流量分别为416,376.29万元、249,325.79万元、171,074.54万元。2017年至2019年发行人筹资活动现金净流入持续降低，主要是由于发行人主营业务不断确认收入并实现现金回流，发行人得以通过经营活动和筹资活动等多种方式筹集项目建设资金，从而控制了融资规模。作为咸宁市最为核心的基础设施建设主体，发行人拥有较为通畅的融资渠道，除传统的银行借款等间接融资外，发行人正积极响应国家政策扩大直接融资比重，建立稳定、长效融资体系。

综上所述，发行人经营活动、投资活动、筹资活动具有较好的匹配性，发行人现金流量充足，随着发行人业务规模的扩大及在建项目的逐步竣工结算，发行人的偿债能力将进一步提升。

（五）资产和负债结构分析

1、发行人资产结构分析

随着咸宁市经济整体快速发展，作为咸宁市重要的城市建设投资公司，发行人业务规模逐渐增大，资产规模持续增长。2017年至2019年，发行人资产总额分别为2,388,426.46万元、2,601,703.80万元、2,712,849.49万元，资产规模保持稳步增长。

发行人资产结构以流动资产为主，2017年至2019年，发行人流动资产分别为2,208,337.13万元、2,375,981.90万元、2,479,485.57万元，流动资产占总资产比例分别为92.46%、91.32%和91.40%。发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等组成。

2017年至2019年，发行人非流动资产分别为180,089.33万元、225,721.91万元和233,363.92万元，非流动资产占资产总额的比例分别为7.54%、8.68%和8.60%。发行人的非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产等组成。

各项主要资产具体分析情况如下：

（1）货币资金

2017年至2019年末，发行人货币资金分别为502,374.77万元、477,881.27万元和463,193.58万元，分别占总资产的21.03%、18.37%和17.07%。发行人的货币资金主要由银行存款组成。

（2）应收账款

2017年至2019年末，发行人应收账款分别为120,758.48万元、157,411.21万元和203,487.42万元，分别占总资产的5.06%、6.05%和7.50%。发行人应收账款持续增加，主要是由于发行人代建业务规模快速扩张，确认大量代建收入并计入应收账款，代建业务收入现金结算速度较慢所致。

审计人员对发行人应收账款运用检查、观察、询问、函证等审计程序获取充分、适当的审计证据，审计人员亲往咸宁市财政局、咸宁高新投资集团有限公司、咸宁香城泉都旅游投资发展有限公司进行函证，在被函证单位确认函证金额后，取得被函证单位函证金额相符回函。截至2019年12月31日，发行人对咸宁市财政局应收账款为201,737.19万元，占应收账款欠款金额总额99.14%，占净资产比例为18.56%，上述应收账款主要由土地整理和基础设施建设等业务形成。

总体来看，发行人应收账款整体账龄不长，应收单位大部分均为与发行人有业务往来的国有企业及政府有关部门，且应收单位已针对上述应收款项的回收作出安排，预计不会形成大规模坏账。

（3）预付款项

2017年至2019年末，发行人预付款项分别为167,080.99万元、126,002.28万元、122,708.78万元，分别占总资产的7.00%、4.84%、4.52%。主要是由于发行人基础设施代建和土地开发整理业务规模逐年扩大，资金投入逐年增加，部分支付施工单位的资金暂未用于实际施工，故计入发行人相关工程的预付款项。

（4）其他应收款

2017年至2019年末，发行人其他应收款分别为257,173.31万元、248,230.42万元和246,450.82万元，分别占总资产的10.77%、9.54%和9.08%。其他应收款主要由发行人为发挥国有资产运营主体的相关职能产生的与咸宁市当地国有部门或单位的工程垫付款或往来款构成。

审计人员对发行人其他应收款运用检查、观察、询问、函证等审计程序获取充分、适当的审计证据，审计人员亲往咸宁市土地收购储备中心、咸宁城市发展（集团）有限责任公司、咸宁市资金管理中心、咸宁市香城泉都旅游投资发展有限公司、咸宁祺泰置业投资有限公司等被函证单位进行函证，在被函证单位确认函证金额后，取得被函证单位函证金额相符回函。截至2019年12月31日，政府性其他应收款项金额共计129,312.51万元，占其他应收款项的比例为50.47%，占净资产的比例为11.90%。政府类应收款项合计331,049.70万元，占净资产的比例为30.46%。

发行人非经营性资金占用或资金拆借均严格按照发行人决策程序及相关法律、法规及规范性文件的规定形成决策并执行。目前，发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制，具体如下：

①决策权限

根据发行人相关内控制度，发行人对非经营性资金往来和资金拆借等的决策权限如下：资金支出须控制在年度预算范围内，财务部门每月编制资金计划，合理安排资金使用，确保资金需求和资金链安全。重大非经营性资金占用或资金拆借事项需要纳入发行人预算管理，并经过发行人董事会审核批准。

②决策程序

发行人拟进行的非经营性往来占款或资金拆借等资金借出，由发行人职能部门提出议案，议案应就该非经营性往来占款或资金拆借的具体事项、定价依据和对发行人及股东利益的影响程度作出详细说明；发行人与对手方之间的交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

③定价机制

发行人及其子公司一切非经营性往来占款或资金拆借事项均按照公开、公平和公正的原则进行，非经营性往来占款或资金拆借价格原则上参考市场价格进行定价。

发行人制定的相关内控制度对资金拆借及非经营性其他应收项目进行约束，结合本次债券签署的《募集资金监管协议》，确保发行人的本次债券募集资金严格按照募集说明书中约定的用途对资金的使用进行安排，不用于转借他人。发行人严格控制非经营性其他应收款规模。针对尚未回款的非经营性其他应收款，发行人将加强收回，并积极履行信息披露义务。债券存续期内新增非经营性往来占款或资金拆借事项的安排以及决策程序及信息披露情况：发行人在本次公司债券存续期间，目前没有其他可能新增非经营性占款或资金拆借的安排。如果发行人根据实际情况，确需新增非经营性其他应收款，则其开展的前提是新增部分经合理预判能够按时收回，且需要签订相关的协议合同并履行内部决策和审批程序，必要时需要对手方提供偿还保障措施。在本次公司债券存续期内，如有新增非经营性其他应收款，发行人将在定期报告中对非经营性其他应收款的新增情况进行披露。

总体来看，发行人应收款项整体账龄不长，应收单位大部分均为与发行人有业务往来的国有企业及政府有关部门，且应收单位已针对上述应收款项的回收作出安排，预计不会形成大规模坏账。

（5）存货

2017年至2019年末，发行人存货分别为1,160,471.45万元、1,365,314.34万元和1,442,444.66万元，分别占总资产的48.59%、52.48%和53.17%。发行人报告期内存货金额较大，主要是由于咸宁市近年为改善区域内基础设施条件和居住环境，委托发行人承建大量基础设施建设项目，造成发行人存货中工程施工金额逐年增加。截至2019年末，存货中土地和工程施工分别为458,474.66万元和958,924.65万元。

截至2019年12月31日，发行人共有土地使用权46宗，林权1宗，账面价值458,474.66万元。

截至2019年末，发行人工程施工账面价值958,924.65万元。

（6）可供出售金融资产

2017年至2019年末，发行人可供出售金融资产分别为100,371.38万元、107,700.13万元和107,630.13万元，分别占总资产的4.20%、4.14%和3.97%。

（7）长期股权投资

2017年至2019年末，发行人长期股权投资分别为15,211.12万元、14,910.83万元和14,480.21万元，分别占总资产的0.64%、0.57%和0.53%。

（8）固定资产

2017年至2019年末，发行人固定资产分别为43,362.25万元、72,601.03万元和75,891.75万元，分别占总资产的1.82%、2.79%和2.80%。2018年固定资产较2017年增长较多，主要是由于武咸城际铁路咸宁东站广场及咸宁市武广客运专线新咸宁站市政配套工程入账所致。截至2019年12月31日，发行人固定资产主要为房屋及建筑物、办公设备、运输工具和机器设备。

（9）在建工程

2017年至2019年末，发行人在建工程分别为11,588.08万元、25,435.76万元和30,460.69万元，分别占总资产的0.49%、0.98%和1.12%，近年来在建工程余额不断上升系潜山国家森林公园目成本增加及利息资本化金额增加所致。

2、发行人负债结构分析

2017年至2019年末，发行人负债总额分别为1,361,548.98万元、1,524,437.24万元和1,625,949.20万元，呈现逐年上升趋势。报告期内发行人负债总额有所上升，主要是由于发行人近年来业务规模持续扩大，承担的基础设施等项目资金需求逐年增加，从而使得筹资规模逐年上升，进而导致负债总额有所增加。

负债结构方面，2017年至2019年末，发行人流动负债分别为527,082.67万元、403,882.77万元和394,022.37万元，占负债总额比例分别为38.71%、26.49%和24.23%，均呈现逐年下降趋势。发行人的流动负债主要包括应付账款、预收款项和其他应付款等。

2017年至2019年末，发行人非流动负债分别为834,466.31万元、1,120,554.46万元和1,231,926.83万元，占负债总额比重分别为61.29%、73.51%和75.77%。2018年末非流动负债较2017年末增加286,088.15万元，增幅34.28%，主要是由于发行中期票据，以及长期应付款增加所致。2019年末非流动负债较2018年末增加111,372.37万元，增幅9.94%，主要是由于债券发行规模扩大所致。发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款等。

（1）应付账款

2017年至2019年末，发行人应付账款分别为107,451.82万元、80,414.16万元和72,020.29万元，占负债总额比例分别为7.89%、5.28%和4.43%。发行人应付账款主要为应付土地整理成本及应付工程款。

（2）预收款项

2017年至2019年末，发行人预收款项分别为80,246.17万元、78,444.06万元和20,738.50万元，占负债总额的比例分别为5.89%、5.15%和1.28%。发行人预收款项主要由预收的未完成全部出让程序的土地整理款和未确认收入的预收售房款所构成。

（3）其他应付款

2017年至2019年末，发行人其他应付款分别为286,002.55万元、201,177.14万元和188,696.21万元，占负债总额比例分别为21.01%、13.20%和11.61%。发行人其他应付款逐年减少，主要是由于往来款的减少所致。

（4）一年内到期的非流动负债

2017年至2019年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为49,681.36万元、34,862.61万元和99,124.04万元，占负债总额比例分别为3.65%、2.29%和6.10%。2018年末发行人一年内到期的非流动负债较2017年末减少14,818.75万元，降幅为29.83%，主要是由于2018年内到期的有息负债规模较2017年减少所致。2019年末发行人一年内到期的非流动负债较2018年末增加64,261.43万元，增幅为184.33%，主要是由于之前年度筹措的长期借款与应付债券将于近期到期所致。

（5）长期借款

2017年至2019年末，发行人长期借款分别为547,172.03万元、661,483.00万元和672,066.00万元，占负债总额比例分别为40.19%、43.39%和41.33%，报告期内发行人长期借款呈增长趋势，主要是由于发行人近年来在建项目逐年增加，为满足工程项目资金需求筹集大量建设资金所致。

（6）应付债券

2017年至2019年末，发行人应付债券分别为133,463.60万元、242,847.69万元和374,403.87万元，占负债总额比例分别为9.80%、15.93%和23.03%。2018年末发行人应付债券较2017年末增加109,384.09万元，增幅为81.96%，主要是由于发行"18咸宁城投MTN001"和"18咸宁城投MTN002"所致。2019年末发行人应付债券较2018年末增加131,556.18万元，增幅为54.17%，主要是由于发行"19咸宁城投PPN001"和"19咸宁城投专项债"所致。

（7）长期应付款

2017年至2019年末，发行人长期应付款分别为153,830.68万元、216,223.78万元和185,456.95万元，占非流动负债比例分别为11.30%、14.18%和11.41%。2018年末发行人长期应付款较2017年末增加62,393.10万元，增幅为40.56%，主要是由于收到国开证券股份有限公司投资款3.40亿元及融资租赁款3.00亿元，以及房产局代管专项资金1.07亿元所致。2019年末发行人长期应付款较2018年末减少30,766.83万元，降幅为14.23%，主要是由于偿还华融金融租赁股份有限公司与国银金融租赁股份有限公司的部分融资款项所致。

三、发行人有息负债情况

截至2019年末，发行人账内无高利融资，发行人有息负债总额为1,228,143.93万元，发行人有息负债前十名情况如下所示：

发行人2019年末有息负债前十名情况

单位：万元

序号	债权单位/债券名称	债务类型	债务规模	小计	利率	期限	抵质押/担保情况
1	国家开发银行股份有限公司	银行贷款	110,000.00	252,750.00	浮动利率	2017-03-08-2042-03-07	质押
		银行贷款	49,000.00		4.45%	2018-05-04-2043-05-03	质押
		银行贷款	47,000.00		浮动利率	2014-11-26-2029-11-25	质押
		银行贷款	31,000.00		浮动利率	2015-06-30-2040-06-29	质押
		银行贷款	10,500.00		浮动利率	2016-04-20-2041-04-19	质押
		银行贷款	3,500.00		浮动利率	2016-04-20-2041-04-19	质押
		银行贷款	1,750.00		4.90%	2006-11-03-2026-11-02	质押
2	中国农业发展银行	银行贷款	73,400.00	214,000.00	4.90%	2017-10-25-2033-10-24	第三方担保
		银行贷款	71,800.00		浮动利率	2017-09-14-2037-09-13	质押
		银行贷款	38,800.00		浮动利率	2018-05-15-2036-05-14	质押
		银行贷款	30,000.00		5.64%	2019-11-29-2031-03-26	第三方担保
3	17咸宁城投债	企业债	133,881.58	133,881.58	5.99%	2017-07-27-2027-07-26	–
4	19咸宁城投专项债	企业债	118,980.00	118,980.00	6.40%	2019-06-12-2026-06-11	–
5	兴业银行股份有限公司	银行贷款	100,000.00	100,000.00	浮动利率	2017-09-14-2037-09-13	第三方担保
6	湖北银行股份有限公司	银行贷款	33,800.00	74,600.00	浮动利率	2017-09-12-2020-09-12	信用
		银行贷款	23,300.00		浮动利率	2017-03-06-2042-03-06	质押
		银行贷款	17,500.00		6.80%	2019-03-13-2024-03-11	第三方担保
7	中国农发重点建设基金有限公司	借款	38,036.97	68,895.12	1.20%	2015-09-29-2026-03-02	–
		借款	22,850.67		1.20%	2015-12-21-2026-03-02	–
		借款	8,007.48		1.20%	2015-10-16-2024-10-16	–
8	国开证券股份有限公司	借款	64,000.00	64,000.00	6.40%	2017-12-28-2027-12-25	–
9	18咸宁城投MTN002	中期票据	59,605.25	59,605.25	5.75%	2018-12-10-2023-12-10	–
10	中国银行股份有限公司	银行贷款	50,000.00	50,000.00	浮动利率	2017-06-07-2036-12-05	第三方担保
合计		–	1,136,711.95	1,136,711.95	--	–	–

四、债务偿还压力测算

本次债券存续期内，发行人有息负债偿还压力测算如下所示：

本次债券存续期内发行人债务偿还压力测算表

单位：万元

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
银行借款偿还规模	**155,614.73**	**98,890.05**	**99,670.04**	**61,915.24**	**52,763.95**	**54,522.91**
银行贷款本金	111,270.00	57,002.00	61,832.00	27,352.00	20,952.00	24,352.00
银行贷款利息	44,344.73	41,888.05	37,838.04	34,563.24	31,811.95	30,170.91
已发行债券偿还规模	**37,203.50**	**37,699.85**	**60,891.20**	**169,355.20**	**77,494.20**	**77,346.20**
其他融资工具偿还规模	**25,182.10**	**32,423.15**	**41,623.72**	**36,458.37**	**30,412.72**	**26,441.95**
本次债券偿付规模	**–**	**1,450.00**	**1,450.00**	**1,450.00**	**1,450.00**	**30,450.00**
本金	–	–	–	–	–	29,000.00
利息	–	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00
合计	**218,000.32**	**170,463.05**	**203,634.96**	**269,178.81**	**162,120.87**	**188,761.06**

注：本次债券金额2.90亿元，假设本次债券票面利率5.00%。

五、对外担保情况

截至2019年12月31日，发行人对外担保余额共计30,000.00万元，发行人不存在为其他企业债券提供担保的行为，同时亦不存在互保及连环保等违规行为，具体情况如下表所示：

2019年末发行人对外担保情况

序号	被担保单位	担保金额（万元）	担保开始日	担保结束日	担保形式	担保说明
1	咸宁市土地收购储备中心	30,000.00	2014-12-19	2021-12-19	信用担保	咸宁市城市建设投资开发有限公司对咸宁市土地收购储备中心提供保证

六、关联方及关联交易

（一）关联方

发行人关联方主要为母公司、合并范围内的子公司、合营和联营企业及母公司的其他子公司。

（二）关联担保情况

截至2019年12月31日，发行人与关联方之间不存在关联担保情况。

（三）关联交易情况

截至2019年12月31日，发行人与关联方之间不存在关联交易情况。

七、受限资产情况

截至2019年12月31日，发行人受限资产主要为货币资金、土地及房屋建筑，受限资产金额为47,058.59万元，具体明细情况如下：

2019年末发行人资产受限情况

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	3,311.78	其他货币资金中有保证金3,311.78万元，受到限制。
固定资产	1,267.09	发行人以"鄂（2016）咸宁市不动产权第0001933号-41号、鄂（2016）咸宁市不动产权第0001943号-48号"作为抵押物进行抵押借款。
固定资产	23,417.73	发行人以"咸宁市房权证咸安字第10044158号"作为抵押物进行抵押借款。
存货	19,061.99	发行人以"鄂（2018）咸安区不动产权第0004054号"、"鄂（2018）咸安区不动产权第0004257号"、"鄂（2018）咸安区不动产权第0004055号"作为抵押物进行抵押借款。
合计	**47,058.59**	

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书签署日，发行人已发行债券未偿还本金金额为420,000.00万元，明细情况如下表：

截至募集说明书签署日发行人已发行未兑付债券情况

单位：万元

债券名称	发行金额	发行日期	债券品种	发行方式	债券期限	发行利率	存续金额
17咸宁城投债	135,000.00	2017-07-26	企业债	公开发行	10年	5.99%	135,000.00
18咸宁城投MTN001	50,000.00	2018-04-18	中期票据	公开发行	5年	5.75%	50,000.00
18咸宁城投MTN002	60,000.00	2018-12-07	中期票据	公开发行	5年	5.75%	60,000.00
19咸宁城投PPN001	26,000.00	2019-03-27	定向工具	非公开发行	5年	6.20%	26,000.00
19咸宁城投专项债	120,000.00	2019-06-12	企业债	公开发行	7年	6.40%	120,000.00
20咸宁城投PPN001	29,000.00	2020-04-20	定向工具	非公开发行	5年	4.50%	29,000.00
合计	**420,000.00**	–	–	–	–	–	**420,000.00**

发行人于2012年8月31日发行了2012年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称"12咸宁城投债"），发行规模为6.00亿元，期限为6年，发行利率为7.50%。采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6年末逐年分别按照债券发行总额25%、25%、25%、25%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。本次债券募集资金全部用于"武汉至咸宁城际铁路咸安段基础设施配套工程建设项目"，截至本募集说明书出具之日已经全额兑付完毕。

发行人于2017年7月26日发行了2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称"17咸宁城投债"），发行规模为13.50亿元，期限为10年，发行利率为5.99%。采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。本次债券募集资金8.10亿元用于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目，5.40亿元用于补充营运资金。

发行人分别于2018年4月18日和2018年12月7日发行了咸宁市城市建设投资开发有限公司2018年度第一期中期票据（简称"18咸宁城投MTN001"）和咸宁市城市建设投资开发有限公司2018年度第二期中期票据（简称"18咸宁城投MTN002"），发行规模分别为5.00亿元和6.00亿元，期限均为5年，发行利率均为5.75%。采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。18咸宁城投MTN001和18咸宁城投MTN002募集资金均用于偿还公司到期借款，以降低公司的融资成本，进一步优化融资结构。

发行人于2019年3月27日发行了咸宁市城市建设投资开发有限公司2019年度第一期定向债务融资工具（简称"19咸宁城投PPN001"），发行规模2.60亿元，期限5年，发行利率为6.20%。采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券募集资金用于偿还公司未到期的银行借款和债券利息等。

发行人于2019年6月12日发行了2019年咸宁市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券（简称"19咸宁城投专项债"），发行规模为12.00亿元，期限为7年，发行利率6.40%。采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。本次债券募集资金10.00亿元用于咸宁市停车场建设项目，2.00亿元用于补充营运资金。

发行人于2020年4月20日发行了咸宁市城市建设投资开发有限公司2020年度第一期定向债务融资工具（简称"20咸宁城投PPN001"），发行规模2.90亿元，期限5年，发行利率为4.50%。采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券募集资金用于偿还公司未到期的银行借款和债券利息等。

发行人在债券存续期间按时付息，无延迟支付本息的情况。发行人已在2013年至2019年的付息日按时足额向债券持有人每年支付利息，在2015年至2019年的兑付日按时足额向债券持有人分期支付本金和利息，且募集资金均已按照约定的用途使用。

2019年末，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、融资租赁、理财产品及其他各类私募品种等融资情况如下：

单位：万元

项目	金额	起始日	结束日	利率	融资方式
国银金融租赁股份有限公司	14,389.37	2018-03-28	2023-03-28	7.11%	信用
华融金融租赁股份有限公司	2,842.76	2016-09-28	2021-07-27	7.91%	第三方担保
合计	**17,232.13**	–	–	–	–

截至本次债券募集说明书盖章之日，发行人上述已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。除上述融资行为外，发行人及下属子公司不存在其他保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、本次债券的募集资金使用方案

本次债券募集资金总额为人民币2.90亿元，全部用于偿付往期企业债券在2020年内应支付的本金及利息。具体情况如下表：

本次债券募集资金使用明细表

单位：亿元

序号	偿还债券简称	发行金额/总投资	债券余额	主体评级	债项评级	票面利率	偿还日期	拟偿还本金	拟偿还利息	使用募集资金	占募集资金总额的比例
1	17咸宁城投债	13.50	12.00	AA	AA	5.99%	2020-07-27	1.35	0.80	2.15	74.14%
2	19咸宁城投专项债	12.00	12.00	AA	AA	6.40%	2020-06-12	–	0.77	0.75	25.86%
合计		–	–			–	–	**1.35**	**1.55**	**2.90**	**100.00%**

"17咸宁城投债"发行规模为13.50亿元，期限为10年，发行利率为5.99%，债券余额为12.00亿元。"17咸宁城投债"募集资金中8.10亿元用于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目，5.40亿元用于补充营运资金。本次债券拟偿还"17咸宁城投债"2020年须兑付的本金1.35亿元，利息0.80亿元，合计2.15亿元。

"19咸宁城投专项债"发行规模为12.00亿元，期限为7年，发行利率为6.40%，债券余额为12.00亿元。"19咸宁城投专项债"募集资金中10.00亿元用于咸宁市停车场建设项目，2.00亿元用于补充营运资金。本次债券拟偿还"19咸宁城投专项债"2020年须兑付的利息0.75亿元。

截至2020年6月末，潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目已完成项目主体工程建设，剩余建设期限为5个月；咸宁市停车场建设项目已完成24个停车场建设，共计9,783个停车位，该项目剩余建设期限为9个月。

"17咸宁城投债"和"19咸宁城投专项债"不涉及政府债务，不会增加政府债务规模，咸宁市政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务，符合国发〔2014〕43号等相关政策文件要求。

二、本次债券募集资金使用的意义和必要性

2019年12月以来，新型冠状病毒感染导致的肺炎疫情从武汉爆发。随着疫情加重，叠加春运高峰期间武汉人员流动频繁，疫情向湖北其他城市以及全国各地迅速蔓延。咸宁市位于湘鄂赣三省交界处，是南下北上的主要通道，有"湖北南大门"之称，人口流动较大，受到疫情影响十分严重。

面对疫情的肆虐，党中央、国务院高度重视，习总书记作出一系列重要指示，要求金融系统认真贯彻落实《中共中央关于加强党的领导、为打赢疫情防控阻击战提供坚强政治保证的通知》精神以及党中央、国务院决策部署，主动作为，确保金融服务畅通，支持各地疫情防控，发挥积极作用。

在党中央、国务院的坚强领导下，中国人民银行等五部委印发了《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》，同时国家发改委也发布了《关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），文件要求对受疫情影响较大的地区、行业和企业提供差异化优惠的金融服务，并保持流动性合理充裕。在企业债券方面，国家发改委将设立申报"绿色通道"，对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券专项用于偿还2020年内即将到期的企业债券本金及利息，并比照"加快和简化审核类"债券审核程序办理。

发行人是咸宁市重要的国有资产运营主体和基础设施建设主体，承担着咸宁市大量民生项目及招商引资项目的建设实施工作。我公司自身资产质量优良，往期企业债券募投项目运转良好，受疫情影响严重，符合发改办财金〔2020〕111号文件精神。本次债券募集资金用于偿还发行人往期企业债券在2020年内应付的本息，将极大缓解发行人近期的资金还款压力，对疫情过后发行人开展地区经济重建将起到积极的作用。同时，本次债券的发行，将有助于维护疫情严重地区的金融秩序，对防范疫区的系统性金融风险有着重要的意义。

三、发行人的相关承诺

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的项目投资。

四、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，将严格履行申请和审批手续，实行专款专用。

（二）募集资金管理制度

本次债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。使用本次债券募集资金的投资项目将根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

发行人将成立本次债券偿付工作小组，安排专门人员负责本次债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本次债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本次债券到期后的偿债后续事宜。针对未来的财务状况、本次债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

发行人财务审计部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时，根据本次债券《募集资金监管协议》，发行人及监管银行达成以下协议：

1、发行人应当将本次募集资金集中存于专项账户中。专项账户仅用于发行人本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用。协议中关于募集资金的用途以本次债券《募集说明书》所载内容为准。

2、发行人承诺将按照《募集说明书》中的约定使用募集资金。当发行人违反本次债券《募集说明书》中约定的募集资金用途时，监管银行应必须予以拒绝，并不予付款；

3、监管银行应对募集资金使用专项账户履行基本信息通知职责、资金使用的监管职责、资金异常变动通知职责及本协议约定的其他职责。

4、监管银行应当于专项账户开设后每月向发行人出具专项账户对账单。监管银行应当保证对账单内容真实、准确、完整。

5、发行人应当配合主承销商作为债权代理人时履行的必要的调查。

6、发行人及监管银行双方应当共同遵守《中华人民共和国商业银行法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律法规，保证专项账户在存续过程中处于合法的状态。

第十三条 偿债保证措施

一、发行人自身偿债能力

（一）发行人经营状况良好

发行人是咸宁市政府核心城市经营建设平台，在国有资产运营、土地经营、城市基础设施建设、建筑业务等方面处于主导地位。2017年至2019年，发行人营业收入分别为89,143.22万元、123,794.14万元和150,912.16万元，净利润分别为11,339.75万元、12,332.60万元和12,105.65万元，三年平均净利润为11,926.00万元，足以支付本次债券一年的利息。随着发行人业务的不断发展，本次债券本息的如期偿付将得到保障。

（二）发行人偿债指标分析

从短期偿债指标来看，发行人2017年至2019年流动比率分别4.19、5.88和6.29，速动比率分别为1.99、2.50和2.63。发行人2017年至2019年流动比率和速动比率持续上升，反映了发行人短期偿债能力持续增强。

从长期偿债指标来看，2017年至2019年发行人资产负债率分别为57.01%、58.59%和59.94%，发行人资产负债率整体维持在合理区间内，长期偿债能力较好，财务风险较低。

综上所述，发行人整体负债水平较为合理，财务结构稳健，具有较强的偿债能力。发行人良好的资产流动性、经营稳健性、较为稳定的经营性收益以及抗市场风险能力都为发行人的债务偿还能力提供了保障。

二、地方政府对发行人提供稳定的政策扶持

作为咸宁市政府核心城市经营建设平台，发行人在国有资产运营、土地经营、城市基础设施建设、建筑业务等方面处于主导地位，发行人得到了咸宁市政府在政策导向、资源配置等方面的大力扶持。近年来，发行人承担了大量的基础设施建设任务，受到当地政府的高度重视。随着咸宁市的经济发展及城镇化进程的推进，咸宁市政府预计将为发行人提供稳定的政策扶持以保证公司的良性发展。

三、发行人资信状况优良且融资渠道畅通

发行人经营管理规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，近三年在银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通。即使在本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。

截至2020年6月末，发行人银行授信额度为1,924,320.00万元，已使用1,238,670.00万元，剩余授信额度为685,650.00万元，发行人间接融资能力良好。总体来看，发行人及下属子公司与国内主要银行等金融机构有着良好的合作关系，外部融资能力较强。

四、发行人拥有大量可变现经营性资产

截至2019年末，发行人拥有货币资金463,193.58万元，一定规模可变现的优质经营性资产，为本次债券顺利兑付提供支持。截至2019年末，公司应收账款203,487.42万元，具有较强的变现能力。如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分资产为本次债券还本付息。

咸宁市当前处于快速发展时期，建设用地需求量较大，使得发行人待处置的土地使用权变现能力相对较强。在本次债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地作为偿债资金。发行人的土地将为本次债券的本息偿付提供有力支撑。

五、往期企业债券募投项目收益良好

鉴于发行人往期企业债券募投项目已有序投资，预期收益良好，且本次债券募集资金大部分用于偿还往期已发行企业债券在2020年的应付本息，因此，往期企业债券募投项目收益未来仍可用于本次债券的还本付息，具体项目收益情况如下：

（一）"17咸宁城投债"募投项目

"17咸宁城投债"募集资金13.50亿元，截至本募集说明书盖章日待偿余额为12.00亿元。募集资金中8.10亿元拟用于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目，项目建成后目预计可产生营业收入109,687.28万元，成本费用合计为106,108.34万元，营业税金及附加合计为658.12万元，补贴收入64,000.00万元，利润总额合计为66,920.82万元。

（二）"19咸宁城投专项债"募投项目

"19咸宁城投专项债"募集资金12.00亿元，截至本募集说明书盖章日待偿余额为12.00亿元。募集资金中10.00亿元拟用于咸宁市停车场建设项目，项目建成后将实现总收入576,620.98万元，扣除基本运营成本、修理费和其他费用等经营成本80,086.16万元，扣除增值税及附加55,969.63万元，该项目在经营期15年内可实现净收入440,565.19万元。

综上所述，发行人上述往期企业债券募投项目均已顺利投资，运营情况良好，未来建成后的项目收益将为本次债券的还本付息提供可靠保障。

六、有效的风险控制机制为本次债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本次债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本次债券的兑付风险。

七、债权代理人制度

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请华泰联合证券有限责任公司任本次债券的债权代理人，签订了《债权代理协议》，由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本次债券相关的事项。发行人聘请中国民生银行股份有限公司武汉分行及湖北银行股份有限公司咸宁分行作为本次债券的募集资金使用监管银行，并在中国民生银行股份有限公司武汉分行开立偿债专项账户用于偿债资金的接收、存储及划转。监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

第十四条 债券持有人保护条款

发行人已为本次债券制定了完备的偿债计划和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。

一、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债账户管理

发行人与中国民生银行股份有限公司武汉分行及湖北银行股份有限公司咸宁分行签订《资金监管协议》，发行人与中国民生银行股份有限公司武汉分行（以下简称"偿债账户监管银行"）签订的本次债券《资金监管协议》中包含偿债账户监管协议，根据该协议，中国民生银行股份有限公司武汉分行监管本次债券全部本金和利息的偿付。

（二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于发行人营业收入及在建项目建成后产生的现金流。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本次债券偿付工作组，安排专门人员负责本次债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本次债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本次债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本次债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（1）基本财务安排

本次债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

（2）补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，华泰联合证券有限责任公司作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

二、债权代理人制度

发行人已聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权代理协议》，债权代理人的主要职责和义务如下：

（一）债权代理人应当按照法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

（二）债权代理人应当持续关注发行人的资信状况，知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形后，及时督促提醒发行人向债券持有人履行披露义务。

（三）债权代理人应在本次债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（四）发行人不能偿还债务时，债权代理人应及时通知债券持有人，并根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（五）债权代理人应按照《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债券债权代理人的职责和义务。

（六）债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

（七）债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不存在未披露的与债券持有人存在利益冲突的情形，不得利用作为债券债权代理人而获取的有关信息为自己或任何第三方谋取利益。

（八）债权代理人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

（九）债权代理人应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权代理人应当履行的其他义务。

三、本次债券持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，债权代理人与发行人制定了《债券持有人会议规则》。

（一）召集债券持有人会议的情形

债券持有人会议由本次债券的债权代理人负责召集。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

1、发行人拟变更募集说明书的重要约定；

2、拟改变募集资金用途；

3、拟变更债权代理人、担保人或担保物发生重大变化；

4、单独或合并持有未偿还本次债券本金余额10%以上（含本数）的债券持有人拟变更或解聘债权代理人；

5、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形下，审议相应采取的债权保障措施；

6、发行人作出减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散或申请破产决定时，审议相应采取的债权保障措施；

7、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未兑付债券的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议、提供明确议案的；

8、发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为必要时。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关法律、法规、监管规则等规定及募集说明书等的约定，简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

（二）债券持有人会议职权

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议的权限范围如下：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

2、了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件；

3、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

4、审议发行人提出的变更《募集说明书》约定的申请并作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

5、决定变更或解聘债权代理人；

6、对发行人发生违约事件、减资、合并、分立、解散、停产及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

7、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜；

8、享有法律法规规定的和《债权代理协议》、《募集说明书》约定的其他权利；

9、修改《债券持有人会议规则》。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，一旦市场利率上升，可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

2、偿付风险

在本次债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本次债券本息的按时、足额偿付。

3、流动性风险

由于本次债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本次债券会在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时出现困难。

（二）与发行人有关的风险

1、财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持发行人业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

2、经营管理风险

（1）内控管理风险

近几年，发行人的业务呈现稳步的递增态势，资产规模不断壮大，经营规模持续扩大，建设项目日益增多，对发行人的内部管理提出了较高的要求。如果发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，可能引发内控管理效率降低的风险，导致发行人的发展战略不能顺利实施。

（2）投融资管理风险

发行人投资建设的基础设施、土地开发整理项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。发行人未来几年在道路、土地开发整理建设方面仍有较大投资需求，面临较大的投融资压力，如果发行人不能对投融资加强管理，可能对发行人稳健经营带来风险。

（3）安全生产风险

发行人目前业务范围涉及城市基础设施建设、土地开发整理等行业，均涉及到安全生产问题，尤其是城建施工对安全生产的要求更高。虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素，台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故，将对发行人的经营带来不利影响。

（4）下属子公司管理风险

截至2019年末，发行人纳入合并报表范围内直接控股的二级子公司共6家，其中部分子公司出现了亏损情况，对发行人的盈利能力构成一定影响。此外，未来发行人还可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制力引发的风险。尽管发行人已建立较为规范的子公司管理体系，发行人主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但随着业务规模的扩张、业务领域不断增大，发行人组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的子公司管理风险。

3、应收款项回收风险

发行人资产流动性较弱，应收款项规模较大，且发行人位于湖北地区，受本次新冠肺炎疫情影响严重，有可能造成委托代建业务施工进度不及预期，致使项目工程款无法完整结算，从而进一步扩大应收账款规模，并形成应收账款无法及时回收的风险。

4、土地整理业务波动风险

发行人受委托开展土地整理业务，在咸宁土地整理业务中拥有较强的主导地位，未来土地整理业务持续性较强，但土地整理收入受当地房地产市场环境等影响较大。

（三）与行业有关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事土地整理开发、基础设施建设等业务，其中，城市基础设施的建设、土地整理开发等业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对发行人正常的业务收益产生一定的影响。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，发行人可能的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，发行人所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

二、风险对策

（一）与债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券采用固定利率，考虑到在债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平，对利率风险进行了一定程度的风险补偿，保证投资人获得固定的投资收益。此外，本次债券拟在发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，争取尽快获得有关部门的许可，如交易流通申请获得许可，本次债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、偿付风险对策

发行人具有良好的资产流动性和强大的融资能力，为本次债券的本息偿付提供了有力的保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保可持续发展，尽可能地降低本次债券的兑付风险。同时，发行人还将设立偿债资金专用账户，用于偿债资金的归集和划付，有效地控制兑付风险。

3、流动性风险对策

本次债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与发行人有关的风险对策

1、财务风险对策

发行人与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目款项的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

2、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

对于亏损的子公司，发行人将引入市场化的管理团队，开展市场化的绩效管理，奖优罚劣，自负盈亏，实行末位淘汰制管理，对效益较差的子公司予以积极整改，确保早日扭亏为盈。

3、应收款项回收风险对策

针对本次新冠肺炎疫情造成的工期延长及应收工程款无法按时回收的风险，发行人将梳理现有代建工程，针对即将完工的项目优先投入资金，确保项目尽快完工结算，提高应收账款周转率。此外，发行人将进一步完善应收款项管理制度，对应收款项全面核查，并作出回款计划，定期考察回款进度并向领导汇报，对回款进度不及计划的安排专人进行跟踪。同时，为限制往来款规模，发行人制定了新增应收款项相关审批制度，从源头和决策起点开始重点考核新增应收款项的必要性、合规性及可收回性，进一步加强应收款项管理能力。

4、土地整理业务波动风险对策

在土地市场出现价格波动的情况下，发行人将及时调整经营策略，改变直接交易土地的方式，引入市场化专业开发团队，对存量土地进行高附加值的二级开发，并对开发完成的物业自持租赁实现资金回流，待土地价格回升后再进行土地及其附着物的转让或交易。

（三）与行业有关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对发行人经营和盈利造成的不利影响。

2、经济周期风险对策

发行人所在的土地整理开发、城市基础设施建设等业务行业准入门槛较高，发行人具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，发行人将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现发行人的可持续发展。

第十六条 信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本次债券的信用级别为AA，评级展望为稳定。联合资信评估有限公司主要评级观点如下：

一、评级观点

联合资信评定发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定"2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券"的债项信用等级为AA。

联合资信肯定了咸宁市快速增长的区域经济、咸宁市政府的有力支持、发行人资本实力持续增强以及业务范围较多元等对发行人发展的积极作用。同时，联合资信也关注到发行人债务规模增长较快、资产流动性较弱、应收款项回款情况较差等因素对发行人未来经营及整体信用状况的影响。

（一）优势

1、咸宁市经济持续增长，发行人经营发展的外部环境良好。2017年至2019年，咸宁市分别实现地区生产总值1,234.86亿元、1,362.42亿元和1,594.98亿元。

2、发行人作为咸宁市城区（不含开发区以及生态新城）唯一的土地一级开发和基础设施建设主体，业务具有区域专营优势。

3、咸宁市政府对发行人的定位和支持明确，并持续在资产划拨、资本金注入、政府补贴及债务置换等多方面给予了发行人大力支持。

（二）关注

1、发行人流动资产中存货占比高，资产流动性较弱；应收类款项对公司资金占用明显。

2、近年来，发行人土地整理收入受当地房地产市场环境等影响较大，代建业务回款质量较差。

3、近年来，发行人债务规模快速增长，未来拟投资规模较大，存在一定的筹资压力。

二、历史评级情况

2017年7月，发行人成功发行2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称"17咸宁城投债"），联合资信评估有限公司（简称"联合资信"）对发行人的主体信用级别为AA级，债项级别为AA级，评级展望为稳定。联合资信认为咸宁市经济的持续增长为公司的发展创造了良好的外部环境；公司作为咸宁市重要的市政建设主体，在所辖区域内具有专营性优势；咸宁市政府对公司的定位和支持明确，在资本金注入和资产注入等多方面给予公司有利支持。

2018年4月，发行人成功发行咸宁市城市建设投资开发有限公司2018年度第一期中期票据（简称"18咸宁城投MTN001"），联合资信评估有限公司（简称"联合资信"）给予发行人的主体信用级别为AA级，评级展望为稳定；认为"18咸宁城投MTN001"到期不能偿还的风险很低，安全性高，给予债项AA信用等级。

2018年12月，发行人成功发行咸宁市城市建设投资开发有限公司2018年度第二期中期票据（简称"18咸宁城投MTN002"），联合资信评估有限公司（简称"联合资信"）给予发行人的主体信用级别为AA级，评级展望为稳定；认为"18咸宁城投MTN002"到期不能偿还的风险很低，给予债项AA信用等级。

2019年6月，发行人成功发行2019年咸宁市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券（简称"19咸宁城投专项债"），中诚信国际信用评级有限责任公司（简称"中诚信国际"）给予发行人的主体信用级别为AA级，债项评级为AA级，评级展望为稳定。中诚信国际认为快速增长的区域经济为公司提供了良好的发展环境；公司在咸宁市建设发展中具有重要地位，近年获得股东的支持力度较大；公司资本实力持续增强，资产规模逐步增大，公司业务范围较多元。

三、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后2个月内发布跟踪评级报告。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对发行人或本期债项信用等级变化情况作出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与发行人联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

四、银行授信情况

截至2020年6月末，发行人银行授信额度为1,924,320.00万元，已使用1,238,670.00万元，剩余授信额度为685,650.00万元，具体情况如下：

发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	国家开发银行	934,400.00	458,750.00	475,650.00
2	中国农业发展银行	604,000.00	404,000.00	200,000.00
3	湖北银行股份有限公司	92,300.00	82,300.00	10,000.00
4	中国银行股份有限公司	90,000.00	90,000.00	–
5	交通银行股份有限公司	59,000.00	59,000.00	–
6	兴业银行股份有限公司	50,000.00	50,000.00	–
7	湖北咸宁农村商业银行股份有限公司	38,000.00	38,000.00	–
8	中信银行股份有限公司	25,720.00	25,720.00	–
9	中国光大银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	–
10	渤海银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	–
11	湖北咸安武农商村镇银行有限责任公司	900.00	900.00	–
合计		**1,924,320.00**	**1,238,670.00**	**685,650.00**

五、发行人信用记录

发行人近三年不存在违约的情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京市衡基律师事务所为本次债券发行律师。根据北京市衡基律师事务所出具的《关于2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券的法律意见书》，北京市衡基律师事务所对发行人本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）发行人本次发行债券已经按《公司法》、《证券法》、《条例》等有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》规定的程序获得批准和授权，且该等批准或授权的内容合法有效。

（二）发行人系依法有效存续的中华人民共和国境内注册的有限责任公司，发行人经营效益良好，近三年连续盈利，且最近三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息；发行人近三年无重大违法违规行为，根据《公司法》、《证券法》、《条例》等规定，具有发行本次债券的主体资格。

（三）发行人申请发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《条例》等法律、法规、规章及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

（四）发行人的股东系依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东或进行出资的资格。

（五）发行人业务独立、资产独立完善、人员独立、机构独立、财务独立、具有自主经营能力，能够依靠发行人自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度自主经营。

（六）发行人经营范围的变更符合《公司法》的规定，主营业务突出，持续经营不存在法律障碍，且已聘请信用评级机构对本次债券的发行进行了信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（七）发行人与其关联方近三年内，除《法律意见书》披露的关联交易外，不存在其他重大关联交易及同业竞争。

（八）发行人及其子公司合法拥有其资产的所有权，资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；除已受限资产外，发行人对其主要资产的所有权或使用权的行使无限制。

（九）发行人的重大合同在内容和形式上均不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（十）发行人的重大资产变化均经过法律法规规定的程序并办理了相应的手续。

（十一）发行人执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门进行重大处罚的情形。

（十二）发行人不存在因环境保护、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

（十三）本期企业债券募集资金投向符合国家产业政策，符合《条例》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十四）发行人及其控股子公司、控股股东及持有发行人5%以上股份的股东无重大诉讼、仲裁及被行政处罚的情况。

（十五）发行人本次发行《募集说明书》及其《募集说明书摘要》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

（十六）本次债券发行中的审计机构、信用评级机构及承销商均具有从事相关业务的资格，具备法律、法规和规范性文件规定的资质。

（十七）《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、本期企业债券的担保等均符合《中华人民共和国合同法》、《证券法》以及《条例》的规定，内容合法有效。

综上所述，本所认为，发行人具备本次债券发行的主体资格，发行人本次债券发行符合《中国人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、流动性安排

本次债券发行结束后一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发展和改革委员会对本次债券的批准文件；

（二）《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》；

（三）《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》；

（四）发行人2017-2019年经审计的财务报告；

（五）联合资信评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告；

（六）北京市衡基律师事务所为本次债券出具的法律意见书；

（七）《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券公司债券资金监管协议》及《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》；

（八）《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》；

（九）《2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

二、查询方式

（一）本次债券募集说明书全文刊登于中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

中国债券信息网：http://www.chinabond.com.cn

（二）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、咸宁市城市建设投资开发有限公司
住所：咸宁市咸宁大道45号
联系人：刘毅、张文琪
联系地址：咸宁市咸宁大道45号
联系电话：0715-8111363
传真：0715-8111386
邮政编码：437100

2、华泰联合证券有限责任公司
住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401
联系人：崔宇龙、于秋实
联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦3层
联系电话：010-57615900
传真：010-57615902
邮政编码：100033

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。