中国经济导报
责编:王雄伟 组版:商广辉 新闻热线:(010)63691260

2021年第一期远安县栖凤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:远安县栖凤城市建设投资开发有限公司
主承销商:中邮证券有限责任公司
(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、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书,发行人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。

发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人近三年无违法和重大违规行为。

二、企业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、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例,已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本期债券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。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书对本期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。投资者在评价本期债券时,应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期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。

六、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券(简称"21远安债01")。

(二)发行总额:不超过人民币3亿元。

(三)债券期限:本期债券期限为7年期。

(四)债券利率:本期债券为7年期固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。本期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票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(五)还本付息方式:本期债券每年付息一次,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;本期债券的本金在本期债券存续期的第3年末、第4年末、第5年末、第6年末和第7年末分期兑付,分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配。

(六)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。

(七)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合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(八)信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA-,本期债券的信用级别为AAA。

(九)增信措施:由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

释 义

在本期债券募集说明书中,除非文中另有规定,下列词语具有以下含义:

发行人、远安城投、公司:指远安县栖凤城市建设投资开发有限公司。

本期债券:发行人发行的总额为人民币3亿元的2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券,简称"21远安债01"。

本次发行:指本期债券的发行。

募集说明书:发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》。

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。

主承销商/簿记管理人/债权代理人:指中邮证券有限责任公司。

簿记建档:指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率(价格)簿记建档区间后,申购人发出申购意向函,由簿记管理人记录申购人申购债券利率(价格)和数量意愿,按约定的定价和配售方式确定发行利率(价格)并进行配售的行为。

余额包销:指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

《债权代理协议》:指本期债券的债权代理协议。

《募集资金账户监管协议》:指本期债券《募集资金使用专项账户监管协议》。

《偿债资金账户监管协议》:指本期债券《偿债资金使用专项账户监管协议》。

《债券持有人会议规则》:指本期债券的持有人会议规则。

《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》。

利安达会计师事务所:指利安达会计师事务所(特殊普通合伙)。

兴华会计师事务所:指北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)。

发行人律师、律师事务所:指湖南光韵律师事务所。

法定节假日或休息日:指中华人民共和国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地区法定节假日或休息日)。

工作日:指北京市的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。

第一条 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【2020】102号文件批准公开发行。

2019年9月25日,发行人向国家发展改革委上报《县栖凤城投公司关于申请发行2019年企业债券的请示》(远城投【2019】51号)。

本期债券业经远安县国有资产监督管理局于2019年6月5日出具的《县国资局关于对远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公开发行公司债券的批复》(远国资【2019】11号)批复同意申请公开发行。

本期债券业经远安县栖凤城市建设投资开发有限公司2019年5月22日作出的董事会决议同意申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:远安县栖凤城市建设投资开发有限公司
住所:远安县鸣凤镇沮阳路23号附1号
法定代表人:王其畅　联系人:岳鹏杰
联系地址:远安县鸣凤镇沮阳路23号附1号
联系电话:0717-3758998　传真:0717-37589982　邮政编码:444200

二、承销团

(一)主承销商:中邮证券有限责任公司
住所:陕西省西安市唐延路5号陕西邮政信息大厦9-11层
法定代表人:于晓军　联系人:李佳、张杰
联系地址:北京市海淀区西直门北大街56号生命人寿大厦9层
联系电话:010-82290822　传真:010-67017788　邮政编码:100082

(二)分销商:兴业证券股份有限公司
住所:福州市湖东路268号
法定代表人:杨华辉　联系人:肖雄一
联系地址:上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦10层
联系电话:13811166091　传真:0591-38281508　邮政编码:350003

三、托管人

(一)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号楼
法定代表人:水汝庆　联系人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170745、010-88170731　传真:010-66061875　邮政编码:100032

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
营业场所:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号
负责人:聂燕　联系人:王博
联系地址:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号
联系电话:021-68870172　传真:021-38874800　邮政编码:200120

四、账户及资金监管人:

(一)中国邮政储蓄银行股份有限公司宜昌市分行
住所:宜昌市西陵区福绥路47号
负责人:万开梅　联系人:张晶玲
联系地址:远安县鸣凤镇鸣凤大道40号
联系电话:0717-3758560　传真:0717-3758560　邮政编码:444299

(二)湖北银行股份有限公司远安支行
住所:远安县鸣凤大道18号
负责人:李小莉　联系人:曾伟
联系地址:远安县鸣凤大道18号湖北银行
联系电话:0717-3897241　传真:0717-3897241　邮政编码:444200

(三)湖北远安农村商业银行股份有限公司
住所:湖北省远安县鸣凤镇鸣凤大道73号
负责人:薛先武　联系人:宗凯
联系地址:湖北省远安县鸣凤镇鸣凤大道73号
联系电话:0717-3813881　传真:0717-3813881　邮政编码:444299

五、审计机构:

(一)利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市朝阳区慈云寺北里210号1101室
执行事务合伙人:黄锦辉　联系人:李健、王显伟、魏红勤
联系地址:北京市朝阳区慈云寺北里210号12楼业务十七部
联系电话:010-85886680　传真:010-85886690　邮政编码:100025

(二)北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京西城区裕民路18号2206房间
执行事务合伙人:王全洲　联系人:李健、余莹莹
联系地址:合肥市庐阳区北二环桃源路滁河干渠管理分局四楼
联系电话:0551-62316337　传真:0551-62316337　邮政编码:230041

六、信用评级机构:中证鹏元资信评估股份有限公司
住所:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
法定代表人:张剑文　联系人:刘惠琼、刘诗华
联系地址:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
联系电话:0755-82872318　传真:0755-82872090　邮政编码:518040

七、发行人律师:湖南光韵律师事务所
住所:长沙市芙蓉中路一段593号湖南国际金融大厦中国银行2002
负责人:郭方春　联系人:谷凌宏
联系地址:长沙市开福区万达写字楼C1座1204
电话:0731-89739097　传真:0731-89739097　邮政编码:410005

八、担保方:湖北省融资担保集团有限责任公司
住所:武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼
法定代表人:王进力　联系人:宁景锋
联系地址:武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼
电话:027-87317028　传真:027-87319263　邮政编码:430071

第三条 发行概要

一、债券名称:2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券(简称"21远安债01")。

二、发行总额:不超过人民币3亿元。

三、债券期限:本期债券期限为7年期。

四、债券利率:本期债券为7年期固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。本期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票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

五、债券形式及托管方式:实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

六、发行价格:本期债券面值100元,平价发行。

七、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。

八、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合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

九、还本付息方式:本期债券每年付息一次,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;本期债券的本金在本期债券存续期的第3年末、第4年末、第5年末、第6年末和第7年末分期兑付,分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配。

十、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年1月18日。

十一、发行期限:本期债券的发行期限为3个工作日,自发行首日至2021年1月21日止。

十二、发行首日:本期债券的发行首日为发行期限的第1日,即2021年1月19日。

十三、起息日:自2021年1月21日开始计息,本期债券存续期内每年的1月21日为该计息年度的起息日。

十四、付息日:本期债券存续期内每年的1月21日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十五、兑付日:本期债券的兑付日为2024年-2028年每年的1月21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)。

十六、承销方式:本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

十七、增信措施:由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十八、信用评级:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA-,本期债券的信用等级为AAA。

十九、流动性安排:本期债券发行结束后,发行人将尽快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。

二十、税务提示: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金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、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。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021年第一期远安县栖凤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、境内法人机构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期债券;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期债券。如法律、法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

三、本期债券由中央国债登记结算有限责任公司托管记载,具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

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、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

一、本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的安排并受其约束。

二、本期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,投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意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》,制定《债券持有人会议规则》,同意中国邮政储蓄银行股份有限公司宜昌市分行作为账户及资金监管人与发行人签订《募集资金使用账户监管协议》及《偿债资金账户监管协议》,同意湖北银行股份有限公司远安支行、湖北远安农村商业银行股份有限公司作为账户及资金监管人与发行人签订《募集资金使用账户监管协议》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、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,投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后,发行人将尽快申请本期债券在经批准的证券交易场所上市和交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律、法规将其在本期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这种债务转让:

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让无异议;

(二)债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过;

(三)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告;

(四)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期债券原定条款和条件履行债务;

(五)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。

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。2022年至2028年每年的1月21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)为上一个计息年度的付息日。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,投资者投资本期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)本期债券采用提前偿还本金方式,即在债券发行完毕后第3年即2024年至2028年每年的1月21日,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,到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,本金自兑付日起不另计利息。每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。兑付日为2024年至2028年每年的1月21日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第1个工作日)。

(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、公司概况

名称:远安县栖凤城市建设投资开发有限公司
成立日期:2010年8月18日
住所:远安县鸣凤镇沮阳路23号附1号
法定代表人:王其畅
注册资本:20,000万元
企业类型:有限责任公司(国有独资)
经营范围:城市环境和公共设施建设;城市道路建设;城市建设项目;投资咨询管理;房地产建设投资及资产经营;土地、矿产资源经营管理;商业贸易。

根据北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)和利安达会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017年至2019年度分别出具的标准无保留意见审计报告(〔2018〕京会兴审字第55000183号)、(利安达审字〔2019〕第2306号)和(利安达审字〔2020〕第2291号)。截至2019年12月31日,发行人资产总额934,945.12万元,负债总额399,945.22万元,所有者权益合计534,999.90万元。2017年至2019年,发行人分别实现营业收入45,985.30万元、58,051.02万元和70,927.90万元;分别实现净利润15,236.48万元、10,722.28万元和11,413.78万元。

二、历史沿革

2010年6月22日,远安县人民政府向远安县国有资产监督管理局下发了《县人民政府关于国有资产注资成立远安县城市建设投资有限公司的函》(远政函〔2010〕55号)文件,为进一步提高远安县城市建设、经营、管理水平,决定成立远安县城市建设投资有限公司。远安县国有资产监督管理局根据远安县人民政府的文件,于2010年8月18日设立了远安县栖凤城市建设投资开发有限公司,住所为远安县鸣凤镇鸣凤大道10号,庄辉俊出任法定代表人,公司类型为有限责任公司(国有独资)。公司注册资本为5,000万元,实收资本为1,000万元。根据宜昌诚信会计师事务有限责任公司出具的(宜诚审验字〔2010〕266号)《验资报告》,出资人认缴的1,000万元注册资本已于2010年8月10日之前以货币方式缴足。

2012年3月29日,根据远安县人民政府(远政任〔2011〕9号)文件,变更公司的法定代表人为温志刚。2013年10月30日,根据公司股东远安县国有资产管理局决定,变更法定代表人为孙明琴,同时对公司董事会、监事会及高级管理人员进行调整。2014年12月30日,根据公司股东远安县国有资产管理局决定,变更法定代表人为陈富金。

2015年8月14日,根据远安县人民政府下发的《县人民政府关于增加远安县栖凤城市建设投资开发有限公司注册资本的函》(远政函〔2015〕79号)文件和远安县国有资产监督管理局作出的《县人民政府国有资产监督管理局关于增加县栖凤城市建设投资开发有限公司注册资本的通知》(远国资〔2015〕1号)文件,公司的注册资本增加至20,000万元。根据湖北华海会计师事务有限公司出具的(鄂华海变验字〔2015〕2055号)《验资报告》,公司的注册资本已由远安县国有资产监督管理局于2015年8月12日之前以货币方式缴足。2015年11月30日,根据远安县人民政府(远政任〔2015〕7号)文件,变更公司法定代表人为陈德虎,同时对公司董事会、监事会及高级管理人员进行调整。

2016年5月11日,公司注册地址由远安县鸣凤镇鸣凤大道10号变更为远安县鸣凤镇三吉巷2号。2018年2月9日,公司法人代表由陈德虎变更为沈贤辉。2018年9月20日,公司注册地址由远安县鸣凤镇三吉巷2号变更为远安县鸣凤镇沮阳路23号附1号。

2020年10月26日,根据《县国资局关于县栖凤城投公司董事及董事长、监事及监事会主席职务任免的通知》(远国资〔2020〕18号)文件,变更公司的法定代表人为王其畅,同时对公司董事会、监事会及高级管理人员进行调整。

发行人自设立以来不存在重大资产重组情况。

三、股东情况

截至2020年9月末,发行人的股东、出资额及持股比例为:

发行人股权结构表

股东名称	出资额(万元)	持股比例
远安县国有资产监督管理局	20,000.00	100.00%
合计	**20,000.00**	**100.00%**

发行人实际控制人是远安县国有资产监督管理局。截至本摘要签署日,远安县国有资产监督管理局持有的发行人出资份额不存在被质押的情况。

第九条 发行人业务情况

发行人是远安县重要的国有企业,作为远安县城市基础设施建设的主体,发行人的业务情况与地方经济、财政情况等经营环境息息相关。

一、发行人主营业务情况

发行人主营业务为城市基础设施建设行业和保障性安居建设行业。根据政府规划,筹措、融通项目建设所需资金,并负责基础设施和重大政府保障房项目的立项申报、实施与建设管理。工程代建收入和物业管理收入构成了发行人营业收入的主要资金来源。其中物业管理收入占比较小。工程代建收入主要包括基础设施代建业务及保障房建设业务。

2017年至2019年,发行人主营业务情况如下表所示:

2017年至2019年公司主营业务收入、成本和利润情况

单位:万元、%

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2019年	工程代建	51,883.10	45,544.37	6,338.73	12.22
	物业管理	334.61	100.90	233.71	69.85
	房地产业务	14,550.71	9,817.35	4,733.36	32.53
	合计	**66,768.42**	**55,462.62**	**11,305.80**	**16.93**
2018年	工程代建	45,167.20	40,114.67	5,052.53	11.19
	物业管理	212.20	48.58	163.62	77.11
	租金收入	-	-	-	-
	销售收入	-	-	-	-
	合计	**45,379.40**	**40,163.25**	**5,216.15**	**11.49**
2017年	工程代建	44,182.80	38,622.84	5,559.96	12.58
	物业管理	68.88	32.90	35.98	52.24
	租金收入	44.92	19.97	24.95	55.54
	销售收入	1,628.10	1,090.15	537.95	33.04
	合计	**45,924.70**	**39,765.87**	**6,158.83**	**13.41**

二、发行人主营业务经营模式

(一)基础设施代建业务

发行人肩负着主要道路、桥梁隧道及广场建设等基础设施的建设任务,其业务具有较强的区域专营性。发行人城市基础设施建设项目实行委托代建模式,发行人与远安县政府签订代建协议,在项目建设期内,由发行人组织对基建项目进行建设。项目资金由发行人先行垫付建设资金,竣工验收后由远安县人民政府与发行人进行结算,工程结算内容包括投资成本、项目前期费用、代建项目的管理费用等。工程结算款由政府相关部门与发行人每年末进行结算,其中代建管理费费率(工程成本基础上加成)根据政府相关部门与发行人协商确定,近年公司已确认收入的项目代建管理费率多数为18%,少部分项目代建费率为3%。远安县人民政府每年末会根据各项目工程结算单与发行人进行一次结算并支付相关工程款项。工程代建收入是公司收入的主要来源。2019年公司实现工程代建收入51,883.10万元,主要来源于远安县易地扶贫搬迁项目、远安县工业园道路工程项目、城中村改造项目一期等。

2019年公司代建收入明细

单位:万元

序号	2019代建项目名称	代建成本	代建收入
1	远安县易地扶贫搬迁项目	16,949.26	19,417.60
2	远安县工业园道路工程项目	7,232.35	8,285.61
3	城中村改造项目一期	15,825.87	17,935.99
4	城南三路及刘家湾大桥建设项目	1,740.61	1,740.61
5	四馆一中心项目	1,877.77	2,151.23
6	其他	1,918.50	2,352.06
	合计	**45,544.37**	**51,883.10**

(二)保障性房建设业务

发行人作为远安县旧城改造、保障房建设主体,承担了远安县大量安置小区的建设。发行人保障性安居建设项目实行委托代建或自建销售模式,具体如下:

保障性安居委托代建模式具体为:发行人与远安县人民政府签订代建协议,在项目建设期内,由发行人组织对保障房安居项目进行建设。项目资金由发行人先行垫付建设资金,竣工验收后由远安县人民政府与发行人进行结算,工程结算内容包括投资成本、项目前期费用、代建项目的管理费用等。工程结算款由政府相关部门与发行人每年末进行结算,其中代建管理费费率(工程成本基础上加成)根据政府相关部门与发行人协商确定。远安县人民政府每年末会根据各项目工程结算单与发行人进行一次结算并支付相关工程款项。

保障性安居自建销售模式具体为:发行人自行建设保障房,项目资金由发行人自行筹集,竣工后保障房由发行人根据安置补偿方案价格销售给棚户区拆迁户。远安县人民政府主要给予拆迁户购房资金支持,由远安县财政局委托项目征地搬迁办公室支付给被拆迁人。被拆迁人获得货币补偿资金后,统一安排购买相应棚户区改造安置房。

三、发行人所在行业情况

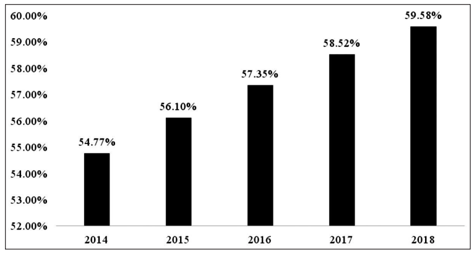
(一)城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础,对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用,其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视,并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来,伴随着国民经济持续快速健康发展,我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据《2018年国民经济和社会发展统计公报》,截至2018年末,全国城镇化率已达59.58%,城市已成为我国国民经济发展的重要载体,城市经济对我国GDP的贡献率已经超过70%。

2014年至2018年末全国常住人口城镇化率情况

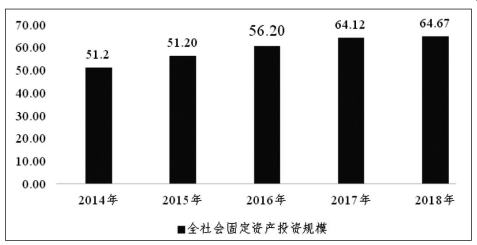


数据来源:2014年至2018年国民经济和社会发展统计公报

我国城市基础设施建设行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成。城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求,同时城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。根据《2018年国民经济和社会发展统计公报》,2018年,全年全社会固定资产投资645,675亿元,比2017年增长5.9%;其中固定资产投资(不含农户)完成635,636亿元,较2017年增长5.9%;民间固定资产投资394,051亿元,增长8.7%,占固定资产投资(不含农户)的比重为62.0%;基础设施投资较2017年增长3.8%。中国城市化进程正步入快速发展阶段,《中国城市发展报告》预计,到2030年我国城镇化率将达到70%左右。

2014年至2018年全社会固定资产投资规模

单位:万亿元



数据来源:国家统计局网站及2018年国民经济和社会发展统计公报

然而,随着城市化进程的加快和城市人口增长,城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要,城市垃圾无害化处理以及污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在,公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外,我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言,中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出,严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。因此,城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

目前,我国城镇化水平已超过了世界平均水平(42%),但是与美国、德国、英国等发达国家80%以上的城镇化水平相比,仍有较大的差距,未来我国城镇化水平仍有较大的提升空间。

党的十九大报告明确提出实施区域协调发展战略,这既是对原有区域发展战略的丰富完善,也是对长期以来坚持区域协调发展的全面提升。党的十九大报告提出"建立更加有效的区域协调发展新机制",以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局,以城市群为抓手促进大中小城市协调发展,合理控制超大特大城市规模,加快培育新生中小城市,推进特色小镇多样化建设。将城镇化放到区域发展战略中,这意味着城市群将成为新型城镇化的主体形态,也将成为未来经济社会发展的重要载体。未来20年将是中国实现城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长,将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

《国家发展改革委关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》中也明确提出:通过优化城市空间布局以提高城市发展质量;2018年改造各类棚户区580万套,推进部分商品住房库存量大的三四线城市和县城去库存;高标准建设城市基础设施,优先发展公共交通,深入创建公交都市;完善快速路、主次干路和支路级配合理的城市路网系统,建设城市人行道、非机动车道系统和行人过街设施;支持一批综合客运枢纽、货运枢纽(物流园区)建设;加强排涝管网、地下综合管廊和消防设施建设;健全菜市场、停车场等便民服务设施。

在"以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略"引导下,提高城市群建设质量和提高城市发展质量已作为重点任务提上日程,由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等优化城市空间布局的举措也将带来大量的基础设施建设任务,这也是市政建设企业大发展的最佳时期。

2、宜昌市城市基础设施建设行业现状和前景

根据《宜昌市2019年国民经济和社会发展统计公报》,宜昌市2019年固定资产投资(不含农户投资)比上年增长12.1%,高于全省平均增幅1.5个百分点。其中,5000万元以上项目投资比上年增长13.3%。全市共有施工项目2,916个,较上年增加505个;其中新开工项目共有1,479个,较上年增加120个。全年房地产开发投资比上年增长2.9%。

根据《2020年宜昌市政府工作报告》,持续开展重大项目"集中开工+集中签约",新开工亿元以上招商项目440个,126个省市级重点项目加快推进,广汽乘用车生产基地、兴发新材料产业园技改升级等一批产业项目投产运行;中旗精细化工、卓尔航空城等一批重大项目成功签约,招商引资实际到位资金1,780亿元。按照"打通大动脉、畅通微循环",峡州大道二期、点军大道三期、花溪路、夷陵"三路一匝"、秭归长江大桥等建成通车,三峡"高改快"互通立交工程启动,伍家岗长江大桥、兴山峡口香溪河大桥建设加快,白洋长江大桥主桥钢梁合龙。

《宜昌市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确提出:坚持空间拓展和功能提升并重、产业发展与城市建设共融,加快"四大平台"建设,推进中心城区东拓西进、南展北联、新旧互动,构筑以宜昌城区为中心的城市群。到2020年,中心城区建成区面积达到300平方公里,常住人口230万人。一方面,加快推进城市扩容提质,按照"沿江东拓、跨江发展、垂江延伸"的思路,加快推进中心城区沿江向白洋组团突破,跨江向点军组团拓展,垂江向江北小溪塔、龙泉、三峡机场、江南奥体片区方向延伸。围绕快速路、大型公园和大型公共服务设施周边区域,相对集中、合理有序的推进片区深度开发,形成城东片区、东站片区、点军沿江片区、点军奥体片区和唐家湾片区等一批成熟的建成区。适度推进白洋建设。加快推进三峡枢纽经济新区建设。到2020年,宜昌新区新增建成区40平方公里,用地规模达到100平方公里,具备100万人口的承载能力,建成产业转型升级引领区、生态文化旅游精品区、现代复合功能示范区和区域协调发展示范区。对中心城区4个既有片区进行重点改造和开发,提升中心城区的整体功能和空间形象。西陵区突出功能提升,加快建设高新总部基地,改造提升沙河片区、黑虎山大树湾片区、西坝片区和平湖半岛片区,提升城市形象。伍家岗区突出用地优化,推进市级公共服务设施、商业区、滨水公园等项目建设,加快建设柏临河公共中心,强化片区公共服务中心功能。点军区突出生态开发,加快建设点军生态新城。夷陵区突出用地发掘,推进提升沙河新城、物流市场等项目建设,增强区域发展活力。另一方面加强市政公用设施建设,加快推进伍家岗长江大桥、BRT快速公交系统、峡州大道、西陵二路、点军大道、江城大道、排水设施及城镇污泥第三方治理试点、地下综合管廊等重大市政工程建设,启动红花套长江大桥项目前期工作。

未来宜昌市将继续坚持生态优先、产城融合、城乡一体、人城共进、智慧个性、包容共享的城市发展道路,构建全域联动的新型城镇体系,提升中心城区核心引领功能,强化综合交通运输网络支撑,加强能源基础设施建设,统筹推进智慧宜昌建设,推进城乡一体化发展,全力推进省域副中心特大城市建设。加快推进新型城市化,构建"一带两圈九走廊"城镇空间形态,推进"一带三区多组团"城镇带建设,完善"一主六副多层次"城镇结构体系。实现到2020年,全市常住人口城镇化率达到65%,户籍人口城镇化率达到45%的目标。未来宜昌市将步入城市化快速发展时期,城市基础设施建设的需求与投入也将随之进入快速增长期。

3、远安县城市基础设施建设行业现状和前景

近几年来,远安县一直致力于加快发展城市基础设施建设,不断提升城市品位和完善城市功能,极大地改变了远安县的城市风貌。根据《2020年远安县政府工作报告》,2019年全年固定资产投资共完成192.7亿元,比上年增长9.4%。全年新签约5000万元以上项目43个、总投资76.18亿元。

城区街道改造提升、刷黑率达95%。远安二级客运站投入使用,花林寺收费站撤除。花林至百里荒、北门至万家咀道路改扩建工程加快建设。新建农村公路64公里,建设"美丽宜道"59.2公里。乡镇污水处理厂实现全覆盖,城镇污水处理率达100%。快舟大道通车,桃花岛生态公园建成开放,县一高空间拓展完工,"四馆一中心"、县医疗中心加快建设。

发行人作为远安县城市基础设施建设的重要主体,在远安县城市基础设施建设领域发挥着重要作用,市政府长期给予高度的支持,发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

(二)棚户区改造保障房

1、我国棚户区改造建设行业现状及前景

近年来,我国部分城市房价上涨,低收入家庭住房保障不足,住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度,做出了加强保障性住房建设的决定,不断增加对保障性住房建设的扶持力度。2007年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》;2010年4月,国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》;2010年6月,由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013年7月,国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》,要求加快推进各类棚户区改造,稳步实施城中村改造,2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户,使居民住房条件明显改善,基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013年8月,国家发展改革委办公厅出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》,引导更多社会资金参与棚户区改造。2015年6月,国务院出台了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》,指出要制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划(2015-2017年)。2015-2017年,改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套(其中2015年580万套),农村危房1060万户(其中2015年432万户),加大棚改配套基础设施建设力度,使城市基础设施更加完备,布局合理、运行安全、服务便捷。2018年3月,《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》,有序推进"城中村"、老旧小区改造,2018年改造各类棚户区580万套,推进部分商品住房库存量大的三四线城市和县城去库存。

目前我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁房为主要形式的住房保障体系初步形成。截至2014年底,全国共改造各类棚户区住房2,080万套、农村危房1,565万户,其中2013-2014年改造各类棚户区住房820万套、农村危房532万户。中央财政保障性安居工程支出、新开工建设保障性住房套数逐年增加,保障性住房建设的力度进一步加强,有效改善了困难群众住房条件,缓解了城市内部二元矛盾,提升了城镇综合承载能力,促进了经济增长与社会和谐。

国家"十二五"规划提出,保障性住房建设的目标在于立足保障基本需求、引导合理消费,加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。规划目标是通过新建3,600万套保障房,到"十二五"期末,使保障房的覆盖面达到20%。据测算完成3,600万套保障性安居住房需土地约14.4万公顷、资金约4.93万亿元,其中,廉租房和公租房需土地6万公顷、资金1.8万亿元;经适房和限价房需土地3.27万公顷、资金1.75万亿元;棚户区改造需土地5.13万公顷、资金1.38万亿元,市场发展潜力巨大。

2、宜昌市棚户区改造建设行业现状和前景

2014年7月,为响应国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)、省住建厅《关于鼓励和引导民间资本参与全省保障性安居工程建设运营的指导意见》(鄂建办〔2014〕61号)和宜昌市委、市政府《关于推进城区旧城改造的意见》(宜发〔2014〕9号)等政策的精神,宜昌市政府下发《宜昌市城区棚户区改造实施方案》,计划2013年-2017年,城区规划实施棚户区改造81,300户;按照提出的5年内完成棚户区改造总量75%的总体目标,到2017年完成改造总量不低于60,975户。2013年至2016年,城区共完成棚改征收4.7万户(含城中村),11.8万棚改居民"出棚上楼",真正享受到了宜昌改革发展的成果。

宜昌市早在2013年大规模启动棚改前,就编制了棚改专项规划,成为省内唯一编制了棚改专项规划的城市。五年来,宜昌创新思路,创造了全国领先、全省示范的"宜昌棚改经验":棚改初期,宜昌市探索实行的"安置先行"棚改模式得到住建部的充分肯定,"安置房品质看宜昌"在全国达成共识;2015年4月,宜昌市在全国率先搭建实体、网络棚改商品房安置交易平台,引导棚改居民选择货币化安置购买商品房,满足了棚改居民安置需求。2017年10月,宜昌市城区启动了新三年棚改计划编制,城区2018年至2020年计划实施棚改5万户,到2020年底,基本完成现有棚户区改造任务。

2015年宜昌市人民政府下发了《关于进一步加快宜昌城区棚户区改造工作的通知》,明确棚户区改造是重大的民生工程和发展工程,棚户区改造工程的实施,对改善困难群众住房条件、促进经济增长、改善城市面貌,具有重要作用,要进一步加大棚户区改造工作力度。为棚户区改造建设行业提供了有力的政策支持。

3、远安县棚户区改造建设行业现状及前景

2017年,新开工城市棚户区改造850户,建成保障性住房1108套(户),荷花、茅坪场、北门公租房项目基本完工。目前远安县住建局为加快中心县城区提质发展,继续坚持提质并重,加大基础设施投入,优化县城功能,拓展县城空间,提高县城综合承载力和辐射带动力,棚户区改造是为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的又一项重点民心工程。县住建局强化履职服务民生,加强目标管理,拓宽资金渠道,加强质量管理,加快实现老百姓的"安居梦"。按照城市建设规划的整体布局,完善县城规划,强化规划管理,严格监督实施,抓好凤山棚户区改造、鸣凤大道延伸段、环城路三期等重点项目开工建设。抓好城乡基础设施建设。加强城市给排水、天然气、污水垃圾处理等基础设施建设,合理布局综合商业区和公共服务设施,加快城市生态和绿化景观等重大绿化、美化项目,扎实推进道路绿化配套改造,不断强化城市管理,着力打造精致靓丽县城。加快付家河水库水源建设。优化乡村布局规划,推动城区扩容提质。支持劳动密集型产业和农产品加工业以园区为载体,向县城和集镇集聚;积极解决进城务工人员的就业和生活问题,促进农民融入企业、子女融入学校、家庭融入社区。

(二)发行人的行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人作为远安县城市基础设施方面重要的投融资和建设主体,承担着远安县城市基础设施建设的重要角色。多年来,发行人以政府部门的规划要求为依据,实施并完成了远安县多个重大项目建设,为远安县经济和社会发展作出了重要贡献。作为远安县城市基础设施建设重要的投融资主体,发行人处于行业垄断地位,市场前景广阔。

远安县内同级别基础设施投融资主体仅发行人一家,其他公司规模均较小且未发行过债券产品。

2、竞争优势

发行人作为远安县城市建设基础设施重要的投融资和建设主体,有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

(1)发行人作为远安县城市基础设施和保障房建设重要的投融资和建设主体,良好的经营环境为发行人未来的发展提供了良机。同时,发行人是远安县政府大力支持的国有企业,远安县经济的快速发展为其发展壮大提供了良好的环境。

(2)发行人作为远安县人民政府最大的投融资主体,拥有良好的商业信用,截至募集书签署日无任何逾期贷款。公司自成立以来,在融资渠道上逐步拓展,与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作,发行人的经营发展将得到有利的信贷支持,业务拓展能力获得可靠的保障,通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

(3)发行人作为远安县重要的城市基础设施建设主体,自成立以来在资产注入和财政补贴等方面都得到了远安县人民政府的大力支持。2017年至2019年,发行人分别获得13,388.76万元、13,245.79万元和12,303.00万元财政补贴。远安县在政策以及资金上的支持,为发行人提供了广阔的发展空间。

四、发行人地域经济情况

(一)宜昌市经济概况

宜昌市为湖北省域副中心城市,位于湖北西部,长江三峡西陵峡东口,是长江上、中游分界地。作为重庆和武汉之间重要的区域性中心,宜昌市是进入中国西部的重要入口和国家西部大开发的东门,处于承东启西的战略地位,也是三峡大坝和葛洲坝水利枢纽所在地,自古被称为"川鄂咽喉,西南门户",具有十分重要的交通、军事地位。

2019年,宜昌市经济保持快速增长,实现地区生产总值4,460.82亿元,同比增长8.1%;宜昌全市实现财政总收入369.82亿元,其中地方一般公共预算收入240.78亿元。宜昌市经济总量在湖北省排名第三位,整体经济实力很强。

2019年,宜昌市全年固定资产投资同比增长12.1%,高于全省平均增幅1.5个百分点。分产业看,第一产业投资比上年增长102.0%%;第二产业投资比上年增长9.5%%;第三产业投资比上年增长12.5%。2019年,全市常住人口为413.79万人,全体居民人均可支配收入28,772元,比上年增长9.9%,其中,城镇常住居民人均可支配收入38,463元,比上年增长9.9%;农村常住居民人均可支配收入18,134元,同比增长9.8%,居民收入稳定增长。

2017年至2019年宜昌市主要经济指标

单位:亿元

主要指标	2019年	2018年	2017年
地区生产总值	4,460.82	4,064.18	3,857.17
公共财政预算收入	240.78	237.23	242.08
公共财政预算支出	598.95	503.15	493.83
政府性基金收入	119.86	153.08	141.61
政府性基金支出	111.08	133.41	183.51
全社会固定资产投资	-	-	2,582.05

数据来源:宜昌市国民经济和社会发展统计公报及宜昌市财政局

面对严峻复杂的经济形势和转型升级的艰巨任务,宜昌市虽然出现部分经济指标回落现象,但GDP连年增长,呈现出强劲的发展态势,宜昌市作为湖北省域副中心城市和前三大经济体的地位日益显著。未来随着城市规模的不断扩大,经济建设的进一步提升,宜昌市的经济发展状况将对整个湖北省经济和社会的发展产生重要影响。

(二)远安县经济概况

远安县位于湖北省西部、宜昌市之东北,县域面积1,752平方公里,辖6镇1乡、117个村(居),总人口20万人。远安生态环境优良,森林覆盖率达74%,是全省绿化达标第一县。

远安县近年来发展迅速,2019年远安县实现地区生产总值181.79亿元、可比增长9.1%,规模以上工业增加值增速13.8%,地方一般公共预算收入9.81亿元、增长2.1%,固定资产投资192.7亿元、增长9.4%,社会消费品零售总额62.1亿元、增长12.4%;城镇居民和农村居民人均可支配收入分别增长10.3%和9.9%。

总体来看,2019年远安县经济规模保持增长,固定资产投资拉动了当地经济增长,未来将继续保持稳定增长。

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)对发行人出具了2017年标准无保留意见的审计报告(〔2018〕京会兴审字第55000183号)。利安达会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人出具了2018年及2019年标准无保留意见的审计报告(利安达审字〔2019〕第2306号)、(利安达审字〔2020〕第2291号)。发行人2020年1-9月财务报表未经审计。

由于发行人与北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)合作合同到期,发行人聘请利安达会计师事务所(特殊普通合伙)作为公司财务数据的审计机构,对公司2018年度财务报告进行审计,并出具了审计报告。发行人会计师事务所变更后无重大事项调整变更,不会对本期债券产生重大不利影响。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、注释及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人主要财务数据

(一)发行人主要财务数据

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	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	947,412.21	934,945.12	951,989.27	833,936.54
负债合计	408,331.22	399,945.22	428,403.08	329,625.08
所有者权益合计	539,081.00	534,999.90	523,586.19	504,311.46
项目	**2020年1-9月**	**2019年度**	**2018年度**	**2017年度**
营业收入	50,193.01	70,927.90	58,051.02	45,985.30
营业成本	45,345.09	60,460.52	52,112.92	40,446.06
营业利润	-853.40	12,901.95	10,792.49	15,850.52
利润总额	4,081.09	12,752.51	10,718.34	15,770.53
净利润	4,081.09	11,413.78	10,722.28	15,236.48
经营活动产生的现金流量净额	9,536.17	-60,237.27	-95,010.58	-57,295.89
投资活动产生的现金流量净额	-18,459.22	2,507.66	-8,565.62	39,664.84
筹资活动产生的现金流量净额	-9,913.10	-14,101.10	57,652.92	84,733.28
现金及现金等价物净增加额	52,457.77	-71,830.71	-45,923.28	67,102.23

(二)主要财务指标

主要财务指标表

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产负债率	43.10%	42.78%	45.00%	39.53%
流动比率	5.42	6.48	5.23	12.39
速动比率	2.23	2.70	2.92	7.83
项目	**2020年1-9月**	**2019年度**	**2018年度**	**2017年度**
应收账款周转率	0.41	0.64	0.67	0.78
存货周转率	0.11	0.17	0.19	0.21
总资产周转率	0.05	0.08	0.07	0.06
净资产收益率	0.76%	2.16%	2.09%	3.27%

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、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额
5、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额
6、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额
7、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券募集说明书摘要出具之日,发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的企业债券规模为54,000.00万元,有关情况如下所示:

发行人已发行尚未兑付企业债券情况

债券名称	发行期限	发行日	发行金额	待偿还余额	票面利率
2016年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券	7年	2016.5.27	90,000.00万元	54,000.00万元	5.5%
合计	-	-	**90,000.00万元**	**54,000.00万元**	-

截至本期债券募集说明书摘要签署之日,发行人已发行的企业债券未处于违约或者延迟支付本息的状况。除2016年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券(简称"16远安债")以外,发行人无其他短期融资券、中期票据、资产证券化产品、信托计划、融资租赁、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

截至本期债券募集说明书摘要出具之日,公司已发行1只企业债券,为90,000.00万元的16远安债。截至2019年12月31日,16远安债募集资金已使用89,857.46万元。

截至2019年12月31日,发行人不存在超过银行相同期限贷款基准利率2倍以上的高利融资。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金为3亿元人民币,拟用于城市棚户区改造城东安置区城东花园(二期)项目建设和补充营运资金。投资项目具体情况如下:

募集资金投资项目一览表

序号	项目名称	投资总额(亿元)	拟使用债券资金(亿元)	募集资金占项目总投资比例
1	城市棚户区改造城东安置区城东花园(二期)项目	6.06	1.80	29.70%
2	补充营运资金	-	1.20	-
	合计	**-**	**3.00**	**-**

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期债券募集资金的用途对资金进行支配,并保证发债所筹资金中,用于投资项目的比例不超过项目总投资的70%。

二、募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理,努力提高整体经济效益水平,严格控制成本支出。本期债券发行完毕后,发行人将设立募集资金专用账户,用以存放本期债券募集资金,并接受债权代理人的监管,及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用,实行专款专用。

发行人已按照国家法律法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、《固定资产管理办法》、《对外投融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定,并在经营过程中严格执行上述规定,确保本期募集资金投资项目顺利实施。

第十三条 偿债保证措施

一、本期债券担保情况

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司(以下简称"湖北省担")提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人为保障本期债券的偿付能力,确保债券持有人的合法权益不受损害,聘请湖北省担为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时,湖北省担将承担担保责任,将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户,以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

(一)担保人概况

担保人成立于2005年2月,注册资本75亿元,其控股股东和实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会,本次债券担保函签署于2019年6月20日。担保人母公司口径相关财务及担保数据如下:

单位:亿元

项目	2017年末/2017年度	2018年末/2018年度	2019年末/2019年度
总资产	76.19	71.95	97.40
净资产	65.07	67.80	93.36
营业收入	4.54	3.21	2.16
利润总额	8.43	3.64	0.74
期末融资担保责任余额	192.74	152.55	240.36
净资产放大倍数(扣除了对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资)	2.96	2.25	2.57
当期担保代偿率	1.56%	0.83%	1.60%

截至2017年、2018年及2019年末,担保人母公司口径净资产(扣除了对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资)分别为65.07亿元、67.80亿元和93.36亿元,2017年、2018年及2019年净资产(扣除了对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资)的10%即6.51亿元、6.78亿元和9.34亿元,被担保人主体信用评级为AA-级,本期债券规模上限为6亿元,未超过净资产(扣除了对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资)10%的指标要求,满足新《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。担保人2019年净资产放大倍数为2.57倍,满足新《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。担保人承诺,在本期债券申报及发行时,担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求,准确合规。

(二)担保人财务情况

1、主要财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时,应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

湖北省担保2018年及2019年主要财务数据(合并口径)

单位:万元

项目	2019年度/末	2018年度/末
资产总计	1,342,846.84	831,788.82
负债总计	297,626.11	110,931.59
所有者权益	1,045,220.74	720,857.22
营业收入	38,952.58	62,356.69
利润总额	72,470.61	63,587.16
净利润	54,363.51	47,607.56
经营活动产生的现金流量净额	31,557.19	168,459.81
投资活动产生的现金流量净额	-36,142.55	-152,760.64
筹资活动产生的现金流量净额	273,925.95	-
资产负债率	22.16%	13.34%

2、财务报表

担保人2018年及2019年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表以及2020年三季度的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表分别见附表五、附表六和附表七。

(三)累计担保余额

截至2019年12月31日,湖北省担累计对外担保余额为240.36亿元,累计对外担保余额占公司净资产比例为257.46%。

(四)担保人资信情况

大公国际资信评估有限公司、联合资信评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司给予担保人长期主体信用等级AAA。

(五)担保人发行债券情况

担保人自2005年成立以来,未发行过企业(公司)债券、中期票据及短期融资券等。

(六)担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函,该担保函的主要内容包括:

(1)被担保的债券种类和数额

被担保的债券为不超过7年期的"2019年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券",发行面额总计为人民币不超过6亿元(具体期限、金额以国家发展和改革委员会最后批复为准)。

(2)债券的到期日

本期债券分期兑付本金,在债券发行后第三至第七年每一个兑付日,分别偿还债券发行总额的20%等额偿还本金。

本期债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

(3)保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(4)保证责任的承担

在本担保函项下本期债券存续期间和到期时,如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金差额部分划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。

(5)保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(6)保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及债务到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。

(7)财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督,并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

(8)债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的,无需告知并征得担保人同意,担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下,担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

(9)主债权的变更

经有关监管部门批准,发行人调整本期债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本期债券发行方案的,无需告知并征得担保人的同意,担保人仍在原担保范围内继续承担担保责任。

(10)加速到期

本担保函项下的债券到期日之前,担保人发生分立、合并、停产、停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在15日之内提供新的担保,债券发行人不提供新的担保时,债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

(七)担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系

在保证期间内,如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息,担保人应在收到登记在册的本期债券持有人或债权代理人的书面要求后,在不超过担保人担保范围的情况下,根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任,债权代理人亦可依照本次债券的《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时,应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的,或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的,担保人免除保证责任。

(八)担保协议及程序的合法性

发行人律师湖南光韵律师事务所认为,发行人为发行本期债券采用的担保人保证担保符合《中华人民共和国担保法》及相关法律法规的规定;担保人出具的《担保函》合法、完整、有效。

二、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,发行人为本期债券的按时、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

发行人与监管银行中国邮政储蓄银行股份有限公司宜昌市分行(以下简称"监管银行")签订了《2019年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券偿债账户监管协议》,根据《监管协议》,发行人应在本期债券的每个还本付息日(T日)前10个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金,并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。监管银行应根据发行人的指令,不晚于T日前2个工作日(T-2个工作日)将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用,不得用于其它任何用途。

(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,对本期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期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起,将全面负责本期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期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、本期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)基本财务安排本期债券本息的偿还,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》、《债权代理人协议》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,中邮证券作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务,维护债券持有人的利益。

(四)债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》,债券持有人会议依法行使下列职权:

1、对是否同意发行人变更本期债券募集说明书的约定做出决议;但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率;

2、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人;

3、如果设定抵(质)押资产的,根据法律法规的规定及相关抵(质)押协议的约定,对抵(质)押资产监管人进行监督;

4、如果存在保证人,根据法律法规的规定,监督保证人;

5、根据法律法规的规定及《偿债资金专户监管协议》的约定监督偿债资金账户监管人;

6、审议债券持有人会议参加方提出的议案,并作出决议;

7、如果设定抵(质)押资产的,当发行人未按时偿付当期本息,且自付息日或兑付日起30个工作日之内仍不能足额支付当期本息和违约金(违约金=延期兑付金额×万分之三×延迟兑付日数)时,有权决定启动抵(质)押资产处置方案,以加速清偿本期债券及违约金;

8、如果存在保证人的,当发行人未按时偿付当期本息,且自付息日或兑付日起30个工作日之内仍不能足额支付当期本息和违约金(违约金=延期兑付金额×万分之三×延迟兑付日数)时,有权要求保证人履行保证责任,以加速清偿本期债券及违约金;

9、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议;

10、对更换、解聘本期债权代理人作出决议;

11、当发生其它对债券持有人权益有重大影响的事项时,作出相关决议。

根据《债券持有人会议规则》,在本期债券存续期内,发生下列事项之一的,应召开债券持有人会议:

1、拟变更债券募集说明书的约定;

2、变更、解聘债权代理人;

3、发行人未按时偿付当期本息,且自付息日或兑付日起30个工作日之内仍不能足额支付当期本息和违约金(违约金=延期兑付金额×万分之三×延迟兑付日数);

4、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产;

5、如果设定抵(质)押资产的,抵(质)押资产发生重大不利变化,资产价格下跌幅度超过1/5,产权关系发生变化及重大灾害造成抵(质)押资产损失等;

6、如果存在保证人的,保证人减资、合并、分立、解散或者申请破产;

7、出现使本期债券持有人的债权难以实现或无法实现的其他情形。

三、本期债券偿债资金安排和保障措施

(一)发行人在远安县基础设施建设领域具有重要地位

发行人作为远安县重要的城市基础设施建设主体,在发展过程中,获得了远安县政府多种形式的政策支持。为加快远安县城市基础设施建设,远安县政府持续给予发行人城市基础设施建设投入资金补贴,2017年至2019年,发行人分别获得13,388.76万元、13,245.79万元和12,303.00万元财政补贴。发行人在远安县城市基础设施建设领域具有重要地位,收入来源稳定,持续盈利能力较强。随着远安县经济的持续发展,发行人的业务规模和效益将同步增加,从而保障本期债券的偿付。

(二)发行人良好的盈利能力为本期债券还本付息奠定了基础

发行人2017年、2018年和2019年的营业收入分别为45,985.30万元、58,051.02万元和70,927.90万元,营业收入逐年增长。发行人2017年、2018年和2019年主营业务的毛利率分别为12.05%、10.23%和14.76%,基本保持稳定。

发行人2017年、2018年和2019年的净利润分别为15,236.48万元、10,722.28万元和11,413.78万元,年均实现净利润12,457.51万元,盈利能力良好,足以支付本期债券一年的利息。

(三)募投项目达产后具有良好的经济效益及可期的现金流入

本期债券募集资金拟用于城市棚户区改造城东安置区城东花园(二期)项目建设和补充营运资金,募投项目建成投产后预计每年可为公司带来稳定的现金流入。

项目住宅可销售面积共计为153,223.75平方米,销售价格3,650元/平方米。配套商业可销售面积3,629.97平方米,销售价格8,000元/平方米。停车位可销售数量为960个,停车位销售价格为100,000元/个。销售期限为5年,第一年至第五年销售比例均为20%。安置房预计实现销售收入共计55,926.67万元;配套商铺预计销售收入2,903.98万元;停车位预计销售收入9,600.00万元。另外,发行人物业费收入包括安置房物业费收入、停车位服务费收入和车位租赁费收入,根据缴费面积计算,7年计算期内物业费收入合计为1,142.15万元。可保证发行人投入的成本及时回笼,在后期收费经营管理中可保持适度盈余。项目收益测算如下:

项目收益测算

单位:万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			项目建设期		项目运营期				
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	**项目收入**	**69,572.80**	**-**	**-**	**13,762.27**	**13,838.42**	**13,914.56**	**13,990.70**	**14,066.85**
1.1	其中:销项税	5,741.18	-	-	1,136.11	1,142.17	1,148.24	1,154.30	1,160.36
2	**运营成本及费用**	**1,026.95**	**-**	**-**	**159.70**	**182.55**	**205.39**	**228.23**	**251.08**
2.1	其中:进项税	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**税金及附加**	**1,424.86**	**-**	**-**	**281.96**	**283.47**	**284.97**	**286.48**	**287.98**
3.1	增值税	1,272.2	-	-	251.75	253.10	254.44	255.78	257.13
3.2	营业税及附加	152.66	-	-	30.21	30.37	30.53	30.69	30.86
4	**净收益((1-1.1)-(2-2.1)-3.2)**	**62,652.00**	**-**	**-**	**12,436.25**	**12,483.32**	**12,530.40**	**12,577.48**	**12,624.55**

本项目运营期内净收益为62,652.00万元,可覆盖本项目总投资60,562.11万元。

(四)担保人为本期债券的还本付息提供了有力保障

湖北省担是湖北省级担保公司,实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。截至2019年底,湖北省担经审计资产总额为134.28亿元,所有者权益合计104.52亿元;2019年实现净利润5.44亿元。作为本期债券的担保人,湖北省担为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如发行人不能按期兑付债券本息,湖北省担将依照本期债券担保函的相关约定主动承担担保责任,将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用,划入债券登记托管机构或主承销指定账号。债券持有人可以分别或联合要求担保人承担保证责任,主承销商可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。湖北省担的保证担保,为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

(五)与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障

发行人自成立以来,与各大商业银行以及国家开发银行、中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作,在还本付息方面也从未有违约记录,培育了良好的市场声誉。发行人资信优良,具备较强的融资能力。发行人将根据市场形势的变化,不断改进管理方式,努力降低融资成本,改善债务结构,优化财务状况,为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

(六)有效的风险控制机制为本期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期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,尽可能地降低本期债券的兑付风险。

(七)完善的偿债机制安排

为防止本期债券本金集中兑付存在的风险,发行人设计了提前偿还条款,在债券存续期的后5年每年末按照债券发行总额20%比例偿还债券本金。此外,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中邮证券有限责任公司担任本期债券的债权代理人,签订了《债权代理人协议》,由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述风险因素:

一、与本期债券相关的风险

(一)利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个利率波动周期,市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策:本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响,考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通,如上市申请获得批准,本期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。同时,本期债券主承销商及其他承销商将积极促进债券场外交易的进行。

(二)偿付风险

在本期债券的存续期限内,受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报,进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,可能会对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

对策:本期债券筹集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证,并已经监管部门批准。同时,公司将进一步提高项目管理与经营效率,严格控制成本支出,保证工期,争取早日建成并创造效益,为本期债券本息偿付提供资金保证。发行人及其下属企业良好的资产流动性和强大的融资能力为本期债券本息偿付提供了有力的保障。

(三)流动性风险

由于本期债券的具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在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相关的证券交易场所上市或交易流通,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。

对策:本期债券发行结束后,主承销商将协助发行人尽快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,为投资者拓宽债券转让的渠道,主承销商也将促进本期债券交易的进行。同时,随着债券市场的发展,公司债券交易日趋活跃,未来的流动性风险将会有所降低。

(四)违规使用债券资金的风险

由于本期债券申报、发行及募集资金到位过程中需要耗费一定的时间,发行人为保证募投项目工程进度,可能会通过其他渠道筹集建设资金,待募集资金到位后将募集资金用于置换前期通过其他渠道筹集的资金,或者直接将募集资金用于其他项目和投资,从而造成募集资金混用的情况。

对策:发行人已分别聘请了债权代理人和账户及资金监管人。待本期债券募集资金到位后,账户及资金监管人将对发行人募集资金使用专户和偿债资金专户进行监管,督促发行人按照协议的约定接收、存储及划转相关资金,同时主承销商也将切实履行监督职责,确保募集资金的合规使用。

(五)偿债保障措施相关风险

本期债券募集资金期限较长,虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施,但在债券存续期间,也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况,从而影响本期债券本息的偿付。

对策:公司将继续保持良好的财务结构和资本结构,合理安排偿债计划。同时在本期债券存续期间,发行人还将进一步加强自身经营能力,同时通过拓展地铁沿线业务提高募投项目盈利能力,确保有足够的资金来偿付本期债券的本息。

(六)募投项目投资风险

本期债券募投项目投资规模大、建设工期较长,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,影响项目按期竣工及投资效益。

对策:发行人具有完善的项目管理制度,公司在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了可能出现的突发情况,综合考虑了各方面因素。对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险,并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开,确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用,最大限度地降低项目管理风险。

二、与发行人有关的风险

(一)财务风险

发行人公司资产总额中土地使用权占比较大,土地资产的流动性及价值易受一级土地市场以及房地产市场波动影响。发行人承担的基础设施建设项目资金需求量大,随着在建项目的投入,有息债务规模快速增长,偿债压力和融资压力均会有所增加;公司基建项目规模较大,未来资本性支出较大,存在较大对外融资压力;公司资产流动性较弱,在建工程对公司形成较大资金占用;此外,发行人应收款项规模较大,回收时间可能较长。

对策:发行人将加强企业管理能力,提高工程质量、控制开发成本、缩短工程周期。同时,发行人将充分整合、挖掘城市可利用资源,通过对国有资本的有效运营,盘活资产,按照企业发展规律实行可持续发展,稳步提高企业运营能力,提高存货周转率和总资产周转率,进而提高资产流动性和资产质量,降低公司的财务风险。

(二)经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素,经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

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,完善项目经理责任制和业务流程管理,规范运作,防范经营风险,保证公司的健康发展。

(三)在建项目资金周转风险

发行人基础设施建设和保障房建设投资规模较大,随着发行人基础设施建设、保障房建设等项目的推进,未来面临较大的筹资压力。

对策:发行人作为远安县国有资产的运营主体以及基础设施的建设主体,在承建基础设施建设项目时,会得到远安县人民政府有力的资金支持。此外,在实施本期债券募投项目过程中,募投项目的收益将有力缓解发行人在实施本期债券募投项目时的筹资压力。

三、政策风险

(一)产业政策风险

发行人主要从事城乡基础设施建设投资业务,该项业务现阶段符合国家政策方向,但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响,可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策:针对可能出现的产业政策风险,发行人将强化内部管理,降低可控成本,提高发行人经营效益。同时,发行人将进一步跟踪政府的政策取向,加强对国家产业结构、产业政策及其它相关政策的深入研究,提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

(二)经济周期风险

城乡基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响,如果未来经济增长放慢甚至出现衰退,发行人可能经营效益下降、现金流减少,从而影响本期债券的兑付。

对策:发行人将依托其综合经济实力,进一步加强管理,提高运营效率,增强核心竞争力,以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响,从而真正实现可持续发展。

(三)发行人所在地政府财政风险

近年来,受体制调整及房地产市场波动影响,远安县政府性基金收入波动较大,未来将继续受房地产市场波动等因素影响,具有一定的不确定性。

对策:远安县人民政府政府性基金收入主要包括土地出让收入,因此,远安县人民政府将根据国家宏观政策调控区内土地供应政策以及土地出让价格,从土地供求关系和住房市场需求潜力两个维度入手,使远安县土地出让价格保持稳定。同时,远安县将积极招商引资,发展实体经济,使税收收入在财政收入中占比稳步提高,以减小由于基金收入波动对远安县财政收入带来的影响。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告概要及跟踪评级安排

(一)信用级别

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA-,本期债券的信用级别为AAA,该级别反映了本期债券安全性很高,违约风险很低。

(二)评级报告的内容摘要

中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"中证鹏元")对远安县栖凤城市建设投资开发有限公司(以下简称"远安城投"或"公司")本次拟发行总额不超过3亿元公司债券(以下简称"本期债券")的评级结果为AAA,该级别反映了本期债券安全性极高,违约风险极低。该等级的评定是考虑到远安县区域经济增长较快,为公司发展提供了良好基础,公司工程代建业务可持续性较好,获得了当地政府给予的较大支持,并且湖北省融资担保集团有限责任公司(以下简称"湖北省担保")提供的保证担保能有效提升本期债券的安全性;同时中证鹏元也关注到公司资产流动性较弱,在建项目面临较大的资金支出压力,有息债务增加,存在一定的偿债压力等风险因素。

1、正面

(1)公司工程代建业务可持续性较好。公司主要承担远安县城市基础设施建设、棚户区改造等任务,近年收入主要来源于工程代建。截至2019年末,主要在建及拟建项目计划总投资额75.10亿元,已完成投资35.01亿元,存货中待结算工程余额26.37亿元,大部分工程已签订代建协议,业务持续性较好。

(2)公司获得的外部支持力度较大。2016-2018年远安县人民政府向公司拨付款项43,528.62万元、注入房产评估价值合计48,809.15万元,远安县财政局利用地方政府存量债务置换公司银行贷款资金合计62,099.12万元。此外,2017-2019年远安县财政局累计给予公司政府补助38,937.55万元。

(3)湖北省担保提供的保证担保有效提升本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定,湖北省担保主体长期信用级别为AAA,其为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保有效地提升了本期债券的安全性。

2、关注

(1)公司资产流动性较弱。截至2020年9月末,公司应收款项账面价值合计22.00亿元,占总资产的23.22%,部分款项账龄较长,资金占用明显;存货及固定资产账面价值分别为42.22亿元和20.31亿元,其中部分土地使用权和房屋已抵押,2019年末受限资产占总资产的比重为16.92%。此外,公司部分固定资产未办理产权证,2019年末账面价值9.15亿元,主要系水库、公路及桥梁等资产。

(2)公司经营活动现金流持续净流出,在建及拟建项目面临较大的资金支出压力。公司经营活动现金流表现不佳,净流出规模较大,2017-2019年净流出规模分别为5.73亿元、9.50亿元和6.02亿元。截至2019年末,公司主要在建及拟建项目尚需投入资金40.09亿元,面临较大的工程建设资金支出压力。

(3)公司有息债务增加,存在一定的偿债压力。近年公司随着债务增长及利息支出增加,EBITDA利息保障倍数持续下降,2019年仅为0.96。截至2020年9月末公司有息债务为32.07亿元,占期末负债总额的78.54%;2021-2022年公司预计需偿还债务本金10亿元,面临一定的偿债压力。

(4)近期远安县公共财政收入大幅下滑。2020年前三季度远安县一般公共预算收入为3.95亿元,同比下降43%;地方税收收入2.69亿元,同比下降41.1%。

(三)跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度,评级机构在初次评级结束后,将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级,评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时,发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料,评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级,必要时,可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人历史评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司2016年出具的《远安县栖凤城市建设投资开发有限公司2016年公司债券信用评级报告》(鹏信评【2016】第Z【62】号)发行人主体评级为AA-;经中证鹏元资信评估股份有限公司2017年出具的《远安县栖凤城市建设投资开发有限公司2016年公司债券2017年跟踪信用评级报告》发行人主体评级为AA-;经中证鹏元资信评估股份有限公司2018年出具的《2016年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券2018年跟踪信用评级报告》发行人主体评级为AA-;经中证鹏元资信评估股份有限公司2019年出具的《2016年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券2019年跟踪信用评级报告》发行人主体评级为AA-;经中证鹏元资信评估股份有限公司2020年出具的《2016年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券2020年跟踪信用评级报告》发行人主体评级为AA-。

三、发行人授信情况

截至2020年9月末,发行人共获得授信额度为440,800.00万元,未使用的授信额度117,263.00万元,明细如下:

单位:万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	35,000.00	35,000.00	-
湖北银行	12,000.00	11,470.00	530.00
中国建设银行	12,000.00	1,000.00	11,000.00
中国农业发展银行	284,000.00	181,800.00	10,2200.00
中国农业银行	56,000.00	56,000.00	-
湖北远安农村商业银行	41,800.00	38,267.00	3,533.00
合计	**440,800.00**	**323,537.00**	**117,263.00**

四、发行人信用记录

最近三年,发行人未发生任何重大债务违约情况。根据中国人民银行企业征信系统的查询记录,发行人不存在不良和违约负债余额,已结清信贷信息中不存在不良/违约类和关注类信贷信息。

第十六条 法律意见

发行人聘请湖南光韵律师事务所作为2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券发行(以下简称"本期债券")之专项法律顾问。

该所及经办律师保证由该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该所审阅,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。

该所已根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金〔2004〕1134号)、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19号)、《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)、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451号)、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》(发改办财金〔2013〕957号)、《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327号)、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》(发改财金〔2020〕298号)等相关法律、法规及规范性文件之规定,并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证,出具了《2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券发行的法律意见书》,认为:

1、发行人为中华人民共和国境内依法设立且有效存续的公司法人,不存在依据法律、法规、规范性文件及发行人《公司章程》规定需要终止的情形,具备本期债券发行的主体资格;

2、发行人本期债券发行已取得必备的批准、授权手续,决策程序及内容合法有效;

3、发行人本期债券发行符合相关法律、法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的各项实质条件;

4、发行人前一次公开发行的企业债券已募足,且不存在擅自改变前次企业债券募集资金用途;

5、发行人已发行的债券或其他债务未处于违约或迟延支付本息的状态;

6、本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准,募集资金占总投资比例不超过70%,资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

7、发行人主体评级AA-,债项评级AAA,本期债券有担保,担保合法有效;

8、发行人最近三年无重大违法违规行为。发行人及其合并报表范围内子公司、发行人股东、发行人的高级管理人员不存在尚有未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件,且未纳入全国信用信息共享平台失信黑名单;

9、发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容,在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

10、相关各方为本期债券发行而签署的《承销协议》、《公司债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》等文件合法有效。

11、本期债券发行涉及的主承销商、信用评级机构、审计机构和律师事务所均依法设立并有效存续,具备从事债券发行相关业务的资质。

12、发行人本期债券的申报材料完备,在所有重大方面的披露真实、准确、完整,符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述,本所律师认为,本次债券发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、发改财金[2004]1134号文、财预[2010]412号文、国发[2010]19号文、发改办财金[2010]2881号文、发改办财金[2012]3451号文、发改办财金[2013]1177号文、发改办财金[2015]1327号文、发改办财金[2020]298号文等相关法律、行政法规以及规范性文件的规定,发行人具备发行本次债券的主体资格和实质性条件,不存在对本次债券发行构成重大影响的法律障碍。

第十七条 其他应说明事项

一、上市安排

本期债券发行结束后,发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

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款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件;
(二)《2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》;
(三)《2021年第一期远安县栖凤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,2020年三季度未经审计的财务报告;
(五)中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
(六)湖南光韵律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(七)湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券出具的《担保函》;
(八)《2019年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》;
(九)《2019年远安县栖凤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》;
(十)《2019年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司企业债券募集资金使用专项账户监管协议》、《2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》;
(十一)《2019年远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券偿债账户监管协议》。

二、查询地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

(一)远安县栖凤城市建设投资开发有限公司
住所:远安县鸣凤镇鸣凤大道10号
法定代表人:王其畅
联系人:岳鹏杰
联系地址:远安县鸣凤镇沮阳路23号附1号
联系电话:0717-3758998
传真:0717-3758998
邮政编码:444200

(二)中邮证券有限责任公司
住所:陕西省西安市唐延路5号(陕西邮政信息大厦9-11层)
法定代表人:于晓军
联系人:李佳、张杰
联系地址:北京市东城区珠市口东大街17号
联系电话:010-82290822
传真:010-67017788
邮政编码:100000

此外,投资者可以在本期债券发行期限内登陆国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.com)及中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查询本募集说明书全文。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	中邮证券有限责任公司	中邮证券有限责任公司投资银行部	北京市东城区珠市口东大街17号	刘曦桐	18500312681
2	兴业证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司固定收益业务总部	上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦10层	肖雄一	13811166091