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

2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：麻城市城市发展投资集团有限公司
主承销商：长江证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人董事会声明

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。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、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、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《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，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

湖北博林律师事务所及经办律师保证由湖北博林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。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期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、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券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，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书摘要中列明的各种风险。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摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，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。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券（简称"21麻城债"）。

（二）发行总额：人民币10亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，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。

（四）债券利率：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。

（五）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（六）债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。

（七）债券托管：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。

（八）发行方式和对象：本期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。

（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债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，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的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，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。

（十）承销方式：承销团余额包销。

（十一）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

（十二）债券担保：本期债券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。

（十三）上市或交易流通安排：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申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

（十四）债权代理人：武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行。

（十五）监管银行：武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行和汉口银行股份有限公司黄冈分行。

八、关于落实财预50号文的相关说明

（一）发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

（二）本期债券募投项目建设主体为发行人的全资子公司。

本期债券偿债来源为：（1）公司良好的财务状况；（2）募投项目收益。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/麻城城投/本公司/公司：指麻城市城市发展投资集团有限公司。

本期债券：指发行总额为不超过人民币10亿元的2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券（简称"21麻城债"）。

本次发行：指经有关主管部门同意注册，本期债券在中国境内公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/长江证券：指长江证券股份有限公司。

簿记管理人：指长江证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程。

审计机构/大信：指大信会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构/鹏元资信/中证鹏元：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

湖北省担保/担保人：指湖北省融资担保集团有限责任公司

麻城市国资局：指麻城市人民政府国有资产监督管理局

麻城市国资公司：指麻城市国有资产经营有限公司

承销团：指主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商签署的《麻城市城市发展投资集团有限公司2019年公司债券承销协议》及其补充协议。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券承销团协议》。

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，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。

《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（2019年修订）》。

近三年及一期：指2017年、2018年、2019年、2020年1-6月。

近三年：指2017年、2018年、2019年。

债券持有人：指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

债权代理人：指武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行。

监管银行：指武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行和汉口银行股份有限公司黄冈分行。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签署的《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指发行人与债权代理人签署的《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

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。

国家发改委/国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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）。

工作日：指周一至周五，法定节假日除外。

元：指人民币元。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和存在尾数差异，均为四舍五入造成。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的注册文件

本期债券依法经国家发展和改革委员会注册（发改企业债券[2020]341号）。

二、发行人内部对本次发行的批准文件

2019年10月16日，发行人董事会形成了董事会决议，同意本期债券申请公开发行。

2019年10月29日，发行人唯一股东麻城市国有资产经营有限公司出具《关于同意麻城市城市发展投资集团有限公司发行企业债券的批复》（麻国资经发[2019]1号），同意本期债券申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：麻城市城市发展投资集团有限公司
注册地址：麻城市金桥大道48号　法定代表人：李朝阳　联系人：喻振兴
联系地址：麻城市金桥大道48号
联系电话：0713-2957001　传真：0713-2957001　邮政编码：438300

二、主承销商：长江证券股份有限公司
注册地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦
法定代表人：李新华　联系人：杨英杰、刘岭、廖旭
联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦
联系电话：027-65799545　传真：027-85481502　邮政编码：430015

三、债权代理人及监管银行一：武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行
住所：黄冈市黄州区东门路74号　法定代表人：柴亚炜　联系人：邬杰
联系地址：黄冈市黄州区东门路74号
联系电话：19972560111　传真：0713-2528059　邮政编码：438000

四、监管银行二：汉口银行股份有限公司黄冈分行
住所：黄冈市黄州区赤壁大道76号翡翠一品55号楼
法定代表人：张叙　联系人：邓晓梦
联系地址：黄冈市黄州区赤壁大道76号翡翠一品55号楼
联系电话：18071219450　邮政编码：438000

五、证券登记机构

（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　经办人员：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号楼
联系电话：010-88170745、010-88170731　传真：010-66061875　邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼　负责人：聂燕　经办人员：袁璐
联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼
联系电话：021-68870172　传真：021-68875802-8245　邮政编码：200120

六、交易所交易流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东新区浦东南路528号　总经理：蔡建春　联系人：李刚
联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号
电话：021-68802562　传真：021-68807177　邮政编码：200120

七、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
执行事务合伙人：吴卫星　联系人：张岭
联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路31号工行知音大厦16楼
联系电话：027-82809031　传真：027-82816985　邮政编码：430060

八、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司
住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼
法定代表人：张剑文　联系人：刘晶、杨雨晴
联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼
联系电话：0755-82871617　传真：0755-82872338　邮政编码：518000

九、发行人律师：湖北博林律师事务所
住所：湖北省黄冈市麻城市沿河大道1号　负责人：颜远志　联系人：颜远志、董柳红
联系地址：湖北省黄冈市麻城市沿河大道1号
联系电话：0713-2916555　传真：0713-2916555　邮政编码：438300

十、债券担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司
法定代表人：王进力　联系人：郑李、项凌
联系地址：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼
联系电话：027-87319181　传真：027-87319265-8331　邮政编码：430061

第三条 发行概要

一、发行人：麻城市城市发展投资集团有限公司。

二、债券名称：2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券（简称"21麻城债"）。

三、发行总额：人民币10亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，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。

五、债券利率：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、发行价格：本期债券面值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。

七、债券形式及托管方式：本次债券为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。

八、发行方式和对象：本期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。

九、簿记管理人：长江证券股份有限公司。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年01月29日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年02月01日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日起至2021年02月05日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的02月02日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为2021年02月02日至2028年02月02日。

十五、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债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，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。

十六、付息日：本期债券的付息日为2021年至2028年每年的02月02日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券兑付日为2024年至2028年每年的02月02日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券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。

二十二、债权代理人：武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行。

二十三、监管银行：武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行和汉口银行股份有限公司黄冈分行。

二十四、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。在本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，每年对发行人开展定期跟踪评级。

二十五、上市或交易流通安排：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申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法请见发行前在相关媒体刊登的《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

二、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公司及中国证券登记公司上海分公司登记托管。中央国债登记公司托管部分的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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；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规定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。

本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点（具体发行网点见附表一）向境内机构投资者公开发行。

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）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受并认可本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定，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、投资者认购本期债券即被视为接受《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人依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。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期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该等债务转让：

（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变更无异议；

（二）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期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（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）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2021年至2028年每年的02月02日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），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，由发行人在有关主管部门指定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款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记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）。本期债券每年的兑付日为2024年至2028年每年的02月02日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），到期兑付款项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；已上市或交易流通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，由发行人在有关主管部门指定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
公司名称：麻城市城市发展投资集团有限公司
成立日期：2005年9月14日
注册地址：麻城市金桥大道48号
法定代表人：李朝阳
注册资本：壹拾贰亿元整
企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
营业期限：长期

经营范围：城市基础设施、公用事业、基础产业、水利设施的建设与运营；城市公共资源（含城市广告、公用设施冠名、城市出租车、公汽运输线路）的经营；市域内产业、中小企业及项目的融资、投资、委托贷款及其咨询评估服务。（以上经营范围中未取得国家法律、法规及国务院决定需前置审批的项目不得经营）

二、历史沿革

（一）2005年初始成立

发行人成立于2005年9月14日，经麻城市人民政府《关于同意组建麻城市城市建设投资有限公司的批复》（麻政函〔2004〕4号）批准，由麻城市国资公司出资设立，并取得麻城市工商行政管理局核发的第4211811000732号营业执照。公司成立时注册资本为20,000.00万元，全部由麻城市国资公司出资，其中货币出资1,000.00万元，土地使用权出资19,000.00万元，该注册资本业经北京亚洲会计师事务所有限公司湖北分公司出具的京亚鄂验字（2005）第019号验资报告审验，用于出资的土地业经湖北竞发房地产评估有限公司评估，并出具了鄂发土估字〔2005〕第005号土地估价报告。

（二）2007年第一次增资

2007年12月18日，根据麻城市人民政府办公室《市政府办公室关于麻城市城市建设投资有限公司增资扩股的通知》（麻政办发〔2007〕128号）文件要求，同意授权麻城市国资公司作为国有资产出资人对麻城城投增资扩股。本次新增注册资本16,000.00万元，全部由麻城市国资公司出资认缴，其中货币出资5,000.00万元，土地使用权出资9,849.00万元，实物出资1,151.00万元，变更后公司的注册资本增至36,000.00万元。以上注册资本变更业经湖北利安达会计师事务所有限责任公司出具的鄂利安达验字〔2007〕第297060号验资报告审验，用于出资的土地和实物资产业经湖北麻城国华资产评估事务所评估，并出具了鄂麻国华评报字〔2007〕第052号资产评估报告。

（三）2008年营业执照变更

2008年6月16日，由于企业法人营业执照号码统一由13位升至15位，发行人在麻城市工商行政管理局办理了变更登记，并换发了麻城市工商行政管理局核发的第421181000010885号《企业法人营业执照》。

（四）2010年第二次增资

2010年7月19日，根据麻城市人民政府办公室《关于将有关单位的国有资产划转给市城投公司经营的通知》（麻政办发〔2010〕49号），麻城城投进行第二次增资。本次新增注册资本44,000.00万元，全部由麻城市国资公司出资认缴，其中货币出资13,332.00万元，土地使用权出资30,668.00万元，变更后公司的注册资本增至80,000.00万元。以上注册资本变更业经湖北三德会计师事务有限公司出具的鄂三师验字〔2010〕02648号验资报告审验，用于出资的土地业经湖北三德资产评估有限公司评估，并出具了鄂三师评报字〔2010〕第02094号资产评估报告。

（五）2013年第三次增资

2013年12月23日，根据麻城市国资局《关于麻城市城市建设投资有限公司增加注册资本的批复》，麻城市国资公司对麻城城投进行第三次增资。本次新增注册资本40,000.00万元，全部由麻城市国资公司出资认缴，其中货币出资13,850.00万元，土地使用权出资26,150.00万元，变更后公司的注册资本增至120,000.00万元。以上注册资本变更业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2013〕第02317号验资复核报告审验，用于出资的土地业经湖北三德资产评估有限公司评估，并出具了鄂三师评报字〔2013〕第02127号资产评估报告。

（六）2018年公司改制

2018年12月28日，根据麻城市国资局《关于麻城市城市发展投资集团有限公司高管人员任职的通知》，根据麻城市委、市政府下发的《组建麻城市城市投资发展集团实施方案》（麻办发[2017]80号）文件精神，依据《公司法》的有关规定，同意将麻城市城市建设投资有限公司重组为麻城市城市发展投资集团有限公司。

发行人现有注册资本为120,000万元，持有麻城市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为914211817739474153。

三、股东情况

发行人是法人独资公司，出资人为麻城市国有资产经营有限公司。公司实际控制人为麻城市国资局，麻城市国资局原名称为麻城市国有资产监督管理局，于2019年3月政府机构改革中更名为麻城市人民政府国有资产监督管理局，在麻城市财政局挂牌，其职能职责不变，麻城市国资局授权麻城市国资公司履行出资人职责，负责监管市属国有资产。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及有关法律、法规的规定，公司制定了《麻城市城市发展投资集团有限公司章程》，建立了较为完善的治理结构和治理制度。公司设有股东、董事会、监事、总经理。

（二）公司组织结构

公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要，公司设置了：综合管理部、人力资源部、计划财务部、法务审计部、土地开发部、投融资发展部、项目管理部。

五、发行人主要子公司情况

截至2019年12月31日，发行人下属全资子公司6家，控股子公司2家。

表8-1 发行人纳入合并报表范围内二级子公司情况

序号	单位名称	经济性质	注册资本（万元）	合并范围内持股比例（%）	级次
1	麻城市城投房地产开发有限公司	国有	5,000.00	100.00	二级
2	麻城市金通物业服务有限公司	国有	50.00	100.00	二级
3	麻城市城市资产经营有限公司	国有	56,000.00	100.00	二级
4	湖北瑞隆工程项目管理有限公司	国有	2,000.00	100.00	二级
5	麻城市湖广移民文化公园建设开发有限公司	国有	6,000.00	100.00	二级
6	麻城石材产业投资有限公司	国有	22,000.00	90.91	二级
7	麻城市城发资本运营有限公司	国有	15,000.00	60.00	二级
8	麻城市楚和砂石国有经营有限公司	国有	19,500.00	100.00	二级

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表8-2 公司董事、监事及高级管理人员任职情况表

董事任职情况					
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务
1	胡庚红	男	1974年11月	本科学历	董事长
2	李朝阳	男	1969年7月	本科学历	董事、总经理
3	周吉刚	男	1974年5月	本科学历	董事
4	梅新华	男	1967年12月	专科学历	董事
5	占必成	男	1968年1月	专科学历	董事、副总经理
6	马军	男	1974年6月	专科学历	董事、副总经理
7	王志刚	男	1969年2月	本科学历	董事、副总经理
8	郑建武	男	1972年11月	本科学历	职工董事、副总经理、总经济师
监事任职情况					
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务
1	梁斌	男	1967年1月	专科学历	监事长
2	黄才安	男	1974年2月	专科学历	监事
3	熊武	男	1970年6月	专科学历	监事
4	李继阳	男	1975年9月	专科学历	职工监事
5	徐红胜	男	1974年10月	专科学历	职工监事
高级管理人员任职情况					
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务
1	李朝阳	男	1969年7月	本科学历	董事、总经理
2	占必成	男	1968年1月	专科学历	董事、副总经理
3	马军	男	1974年6月	专科学历	董事、副总经理
4	王志刚	男	1969年2月	本科学历	董事、副总经理
5	郑建武	男	1972年11月	本科学历	职工董事、副总经理、总经济师

上述董事、监事以及高级管理人员中梅新华兼任麻城市财政局国债办副主任、黄才安兼任投资审计局局长，但均未在发行人处领取薪酬，相应兼职情况符合《公司法》《中华人民共和国公务员法》要求。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是麻城市城市建设的主导企业，主要承担麻城市城市基础设施代建、土地开发整理、保障性住房建设及商品房开发、房屋租赁、公共事业经营等业务，其中城市基础设施代建、土地开发整理、保障性住房建设及商品房开发业务对发行人营业收入的贡献最为显著。

表9-1 发行人近三年主营业务收入及成本构成情况

单位：万元

业务名称	2019年度		2018年度		2017年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
城市基础设施代建	39,479.74	33,413.09	37,052.64	32,342.56	65,992.51	59,106.33
土地开发整理	79,741.09	68,612.27	72,653.67	53,442.58	48,721.36	34,776.31
保障性住房建设及商品房开发	8,494.24	6,965.57	7,012.47	5,965.97	7,950.75	5,103.57
砂石收入	43,877.28	44,893.35	–	–	–	–
合计	**171,592.35**	**153,884.29**	**116,718.78**	**91,751.11**	**122,664.62**	**98,986.21**

表9-2 发行人近三年主营业务毛利润及毛利率构成情况

单位：万元

业务名称	2019年		2018年		2017年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
城市基础设施代建	6,066.65	15.37%	4,710.08	12.71%	6,886.17	10.43%
土地开发整理	11,128.82	13.96%	19,211.09	26.44%	13,945.05	28.62%
保障性住房建设及商品房开发	1,528.67	18.00%	1,046.50	14.92%	2,847.19	35.81%
砂石收入	–1,016.07	–2.32%	–	–	–	–
合计	**17,708.06**	**10.32%**	**24,967.67**	**21.39%**	**23,678.41**	**19.30%**

（一）城市基础设施代建业务

城市基础设施建设是发行人承担的核心职能。近年来，在麻城市委、市政府的大力支持下，公司城市基础设施建设业务取得了长足的发展。近三年，发行人通过代建形式相继承担并实施了麻城市建材城工程、麻城市公租房项目、大别山旅游转运中心、京广大道西段道路硬化工程、麻城市经济开发区供水管网项目、麻城市金桥大道西段刷黑及配套工程、麻城市金桥大道西段延伸线和将军北路工程、麻城市金桥广场项目、麻城市生活垃圾处理厂工程、麻城市一河两岸项目、麻城市孝感街物流中心工程以及麻城市城东污水处理厂工程等工程项目。2017年至2019年，发行人分别实现城市基础设施代建收入65,992.51万元、37,052.64万元和39,479.74万元，收入规模有所下降。2017年至2019年，发行人城市基础设施代建业务毛利率分别为10.43%、12.71%和15.37%，发行人城市基础设施代建业务毛利率基本保持稳定。

（二）土地开发整理业务

近三年，随着"新型城镇化"及"建立大别山中心城市"政策的不断推进，作为麻城市土地开发整理的核心主体，发行人土地开发整理业务发展迅速。2017年至2019年，公司分别实现土地开发整理收入48,721.36万元、72,653.67万元和79,741.09万元，呈现稳定上升趋势。发行人土地整理业务收入增加主要系麻城市近年来随着新型城镇化的推进，住宅及工业用地需求不断上升，土地出让市场较为活跃所致。2019年发行人前五大土地开发整理项目如下：

总体看来，在近年来政策及市场环境的变化下，发行人土地开发整理业务状况也呈现稳定增长。

（三）保障性住房建设及商品房开发业务

2017年至2019年发行人保障性住房建设及商品房开发收入分别达到7,950.75万元、7,012.47万元和8,494.24万元。随着未来保障性住房项目和商品住宅开发项目的逐步开展，发行人有望实现更多持续、稳定的建设及开发收入，同时也将获得政府提供的大量政策及资金支持。

总体看来，发行人各主要板块业务均发展良好，并体现出结构逐步优化的成长态势。未来发行人将继续抓住当前较好的宏观政策支持，充分利用自己的竞争优势，将相关业务进一步做大做强。

二、发行人主营业务经营模式

（一）城市基础设施代建业务

发行人是麻城市城市基础设施建设领域主要的实施主体。城市基础设施建设项目大多基础性较强，具有典型的非单纯盈利性经济特征。由于城市基础设施建设投资规模大、投资回收期长，因此投资回报率一般不高，但城市基础设施的逐步配套和完善对城市经济的增长起到不可或缺的支持和拉动作用。

在城市市政建设工程方面，发行人根据市政府确定的基础设施建设项目，负责项目立项、申报、实施及建设管理工作。发行人已经同麻城市财政局签署了《项目委托代建（管）协议》，根据协议规定，由发行人作为受托代建（管）主体，负责麻城市城东污水处理厂、麻城市开发区供水管网、麻城市开发区道路网工程、生活垃圾处理厂等工程项目的建设和组织管理。项目的工程总造价由工程费用、其他费用、基本预备费、建设期利息和其他属于建设工程概算和预算价格标准范围内的费用及支出，发行人按照每年度项目投资实际支出的15%确认当年的代建（管）管理费利润，即公司应当确认的代建（管）管理费收入为项目投资实际支出的115%。发行人的代建（管）管理费在确认时将先行挂账"应收账款"，并在未来1年内向麻城市财政局收取。根据麻城城投的审计报告显示，发行人近几年应收麻城市财政局代建工程款账龄基本维持在1年左右水平，款项支付情况良好。

（二）土地开发整理业务

发行人是麻城市从事土地开发整理业务的重要主体，土地开发整理收入是其营业收入的主要来源。2011年1月4日，发行人同麻城市国土资源局签署了《土地委托整理开发合同》，明确了发行人整理开发期限为10年，从2011年1月1日起至2020年12月31日，在委托整理开发期限内由发行人受托实施土地前期整理开发等相关业务，发行人承担实施土地前期开发等工作发生的全部成本和费用，加计合理收益后形成土地整理收入归公司享有。因公司土地开发整理业务易受到政府政策、地方土地市场波动及不同地块地价差异等因素影响，该业务的综合盈利水平存在一定的波动性。发行人的土地开发整理收入在确认时同时先行挂账"应收账款"，并在未来1年内向麻城市财政局收取。根据麻城城投的审计报告显示，发行人近几年应收麻城市财政局土地开发整理款项账龄基本维持在1年左右水平，款项支付情况良好。截至本募集说明书摘要披露之日，发行人和麻城市自然资源局正在协商续签《土地委托整理开发合同》，合同期拟定为2021年至2030年。

（三）保障性住房建设及商品房开发业务

随着麻城市"建立大别山中心城市"战略的稳步实施和城镇化进程的不断推进，保障性住房建设行业已成为提升麻城市市民整体生活水平和居住质量的重要力量。发行人子公司房地产开发公司作为麻城市唯一保障性住房建设主体，承接了市内诸多保障性住房建设任务，其所承担的保障性住房工程均纳入麻城市政府每年制定的保障性住房计划，受到了麻城市政府在政策层面、资金层面、税收层面的大力支持。目前，发行人主要受麻城市政府委托实施保障性住房的建设，建设完成后由麻城市住房保障局通过"政府限价、定向销售"等方式对棚户区居民等优先销售，公司通过收取安置房销售收入获得盈利。

三、发行人未来的发展规划

为进一步强化公司综合实力，不断提升主体融资能力，拓展和加强自身城市经营水平，充分发挥公司支持麻城全市经济社会快速发展的重要职能作用，发行人正积极制定《麻城市城市建设投资有限公司"十四五"发展规划》，在未来几年力争从以下五个方面将公司做大、做强。

（一）强化公司融资能力

"十四五"期间，公司将围绕麻城市委、市政府工作部署，努力做大自身资产规模、优化资产质量，精心选择、策划融资项目，积极探索多元化融资渠道和融资方式，全面强化公司融资能力，保障麻城市城市建设、园区建设所需资金的顺利落实，为推动麻城市经济社会实现跨越式发展做出更大的贡献。

（二）提升土地开发能力

公司将充分利用麻城市委、市政府赋予的土地开发整理垄断性职能，全力改善自身土地开发整理水平和效率，进一步盘活麻城市土地市场，优化麻城市城市空间布局，提高城市土地利用效益，提高土地增值潜力，在提升麻城百姓生活环境质量的同时，也为麻城市经济可持续发展提供坚实保障。

（三）增强地产开发能力

未来几年，公司子公司房地产开发公司将进一步发挥麻城市保障性住房建设及商品房开发的核心主体地位，全面提升房屋建设及开发质量，严格把控土地征迁过程中可能产生的民生风险，扩大保障性住房建设规模，力争早日解决麻城市所有低收入贫困家庭的住房问题。

（四）夯实资源盘活能力

将城市资源和资产盘活、盘强、实现经营效益的最大化是麻城市委、市政府授予发行人的重要使命，更是发行人未来发展的重要方向。发行人将通过租赁经营、合作开发、融资经营、项目策划等多种手段和途径，全力开发和发展麻城市委、市政府赋予公司的众多资产和资源，努力建立城市资产经营手段多样、方法灵活、效益突出、增值快速的良好的格局。

（五）打造企业文化生命力

一种良好的企业文化是支撑企业保持旺盛生命力和蓬勃向上的重要保证，也是现代化企业的重要标志。公司将以建设学习型机关为中心，开展形式多样、内容丰富的文化体育活动，将公司组织的集中学习和个人自学相结合，通过公司企业文化的发展，进一步增强公司员工凝聚力、向心力和战斗力，努力开创公司企业文化建设的新局面。

第十条 发行人财务情况

发行人2017-2019年度财务数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见的"大信审字[2019]第2-01187号"和"大信审字[2020]第2-01245号"的审计报告。未经特别说明，本募集说明书摘要中发行人2017-2019年度财务数据均引自上述经审计的财务报告的期末数。编号为"大信审字[2020]第2-01245号"的审计报告中的2019年期初数与编号为"大信审字[2019]第2-01187号"的审计报告2018年期末数存在差异的原因系追溯调整造成。

一、追溯调整对发行人财务数据影响情况

"大信审字[2020]第2-01245号"的审计报告对年初数进行了追溯调整，原因系：发行人于2019年5月31日通过同一控制下企业合并的方式取得了麻城市楚和砂石国有经营有限公司的控制权并纳入合并报表范围。本募集说明书摘要披露的追溯调整情况得到大信会计师事务所（特殊普通合伙）会计师的认可。

表10-1：2019年度发行人发生的同一控制下企业合并情况

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润	初始入账成本
麻城市楚和砂石国有经营有限公司	100.00%	标的公司与本公司均为麻城市国有资产经营有限公司控股	2019年5月31日	13,899.30	512.46	4,188.94	1,177.29	1,989.75

追溯调整的影响列示如下：

表10-2：合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：万元

项目	麻城市楚和砂石国有经营有限公司	
	合并日	2018年末
资产：		
货币资金	4,219.74	3,384.90
其他应收款	10.60	10.10
固定资产	240.05	65.17
负债：	2,480.64	1,982.89
净资产：	1,989.75	1,477.29
取得的归属于收购方份额	1,989.75	1,477.29

表10-3：本次追溯调整对于财务报表主要审定数的影响情况

单位：万元

项目	2018年末（调整后）	2018年末（调整前）	差异（调整后-调整前）
资产合计	1,259,335.75	1,255,875.58	3,460.17
流动资产合计	1,135,546.00	1,132,151.00	3,395.00
负债合计	429,123.13	427,140.24	1,982.89
流动负债合计	191,082.20	189,099.31	1,982.89
归属于母公司所有者权益合计	828,210.31	826,733.02	1,477.29
所有者权益合计	830,212.62	828,735.33	1,477.29
项目	**2018年（调整后）**	**2018年（调整前）**	**差异（调整后-调整前）**
营业收入	122,335.31	118,146.36	4,188.95
利润总额	18,741.81	17,434.97	1,306.84
归属于母公司所有者的净利润	12,238.25	11,060.96	1,177.29
净利润	12,439.44	11,262.15	1,177.29
经营活动产生的现金流净额	–38,259.03	–41,411.71	3,152.68
投资活动产生的现金流净额	–34,194.29	–34,126.51	–67.78
筹资活动产生的现金流净额	66,013.07	65,713.07	300.00
现金及现金等价物净增加额	–6,440.26	–9,825.16	3,384.90

投资者在阅读下文的相关财务报告中的信息时，应参照发行人经审计的财务报告、注释以及募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

二、发行人主要财务数据

表10-4 发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
资产合计	1,380,404.77	1,255,875.58	1,014,504.19
流动资产合计	1,236,822.11	1,132,151.00	933,047.03
负债合计	491,199.71	427,140.24	570,085.44
流动负债合计	209,926.91	189,099.31	406,999.88
归属于母公司所有者权益合计	883,083.57	826,733.02	409,954.75
所有者权益合计	889,205.06	828,735.33	444,418.75
项目	**2019年**	**2018年**	**2017年**
营业收入	173,556.91	118,146.36	124,125.47
利润总额	13,506.03	17,434.97	18,538.74
归属于母公司所有者的净利润	10,873.26	11,060.96	13,102.48
净利润	10,992.44	11,262.15	12,677.06
经营活动产生的现金流净额	–28,595.43	–41,411.71	–81,918.81
投资活动产生的现金流净额	–19,316.25	–34,126.51	–1,008.85
筹资活动产生的现金流净额	61,342.38	65,713.07	23,137.02
现金及现金等价物净增加额	13,430.70	–9,825.16	–59,790.64

表10-5 发行人近三年主要财务指标

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率（倍）	5.89	5.99	2.29
速动比率（倍）	1.55	1.53	0.66
资产负债率	35.58%	34.01%	56.19%
项目	**2019年**	**2018年**	**2017年**
营业利润率	7.78%	14.91%	13.99%
总资产收益率	0.83%	0.90%	1.25%
净资产收益率	1.28%	1.36%	2.85%
应收账款周转率（次/年）	112.84	45.28	52.98
存货周转率（次/年）	0.18	0.16	0.20
流动资产周转率（次/年）	0.15	0.11	0.14
总资产周转率（次/年）	0.13	0.10	0.13
利息保障倍数	5.90	13.47	33.82

注：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=总负债期末余额/总资产期末余额×100%
4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%
5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%
6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%
7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
8、存货周转率=营业成本/平均存货
9、流动资产周转率=主营业务收入/平均流动资产
10、总资产周转率=营业收入/平均总资产
11、利息保障倍数=（利润总额＋费用化利息支出）/利息支出

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书摘要披露之日，发行人及其全资或控股子公司不存在任何其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品等，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共10亿元，其中8亿元拟用于麻城市滨河新区项目，上述项目不涉及商品房开发，属于改善中低收入人民居住条件的民生工程，募投项目均符合国家产业政策。2亿元拟用于补充公司营运资金。募投项目为发行人全资子公司自建项目，非政府购买服务模式或政府代建模式。具体情况如下：

表12-1 募集资金的使用安排

单位：万元

募集资金投向	项目总投资	使用募集资金额度	募集资金占项目总投资比例
麻城市滨河新区项目	126,543.32	80,000.00	63.22%
补充营运资金	–	20,000.00	–
合计		**100,000.00**	**–**

二、募集资金投资项目概况

（一）项目提出的背景

根据湖北省住房和城乡建设厅下达的2018保障性安居工程任务，本期债券募集资金投资的麻城市滨河新区项目（月亮湖棚户区改造）已列入湖北省2018年度棚户区改造新增目标任务。

（二）项目建设的必要性

本项目主要面向改造棚户区片区内的中低收入拆迁居民，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的利民工程，因此建设本项目是十分必要的。

（三）项目审批情况

表12-2 麻城市滨河新区项目审批情况

备案/核准时间	备案/核准部门	核准内容	代码/核准文号
2019/4/26	麻城市发展和改革局	麻城市滨河新区项目备案证	2019-421181-47-03-016554
2019/5/13	麻城市环境保护局	建设项目环境影响登记表	201942118100000041
2019/5/24	麻城市自然资源和规划局	建设用地规划许可证	鄂规用地4211812019020号
2019/9/6	麻城市自然资源和规划局	建设用地批准书	[2019]麻自然资规供字020号
2019/11/18	中共麻城市委政法委员会	关于《麻城市滨河新区项目社会稳定风险评估报告》备案的函	麻稳评函字[2019]4号

注：发行人在填报项目备案证相关建设内容时，正式可行性研究报告尚未出具，备案证中建设内容为初步计划。实际建设内容以项目可行性研究报告中提及的建设内容为准。

（四）项目建设主体

该项目建设主体为麻城市城投房地产开发有限公司，发行人持股比例为100%。

（五）项目建设内容

该项目建设内容主要包括1个安置点住宅及公建配套用房的土建工程和相关的道路、绿化、供配电、给排水、消防、供气等配套工程，建设地址位于麻城市鼓楼办事处杜鹃大道以北、许家凉亭路以东的滨河新区。安置区用地面积121,505.60平方米，建筑总面积316,570.40平方米，建设套数2136套，建设栋数20栋。建筑面积中包括住宅面积252,149.16平方米，商业建筑面积34,618.04平方米，公建配套建筑面积3,303.20平方米，地下室建筑面积26,500.00平方米。其中，住宅建设面积与本项目涉及的棚户区改造户拆迁面积比为1.15：1。建设内容中所涉及的商业建筑均为配套底商，非独栋商业建筑。

项目容积率2.61，建筑密度17.7%，绿地率30%，停车位2187个，其中：地上停车位850个，地下停车位1337个。

该项目建设住宅在达到法定预售条件后即可对外销售，不存在限制条件，不需要补缴土地出让金。

根据《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发[2012]39号）文件的要求，"新建社区（含廉租房、公租房等保障性住房小区、棚户区改造和旧城改造安置住房小区）商业和综合服务设施面积占比社区总建筑面积的比例不得低于10%。"该项目本着构建便利消费、便民生活服务体系的原则，计划配套商业用房建筑面积34,618.04平方米，占总建筑面积比例的10.94%，符合国发[2012]39号文件中对商业部分所占面积比例的规定。该部分投资约为10,385.41万元，占总投资比例为8.21%。

（六）项目实施进度

该项目计划工期2年，时间为2019年4月-2021年3月，共计24个月，其中项目前期工作可交叉进行。截至2019年末，该项目已完成安置点场地平整、基础开挖、地下室结构等工作，已完成投资4.95亿元，占项目总投资额的39.13%，主要为国有土地使用权成本、基础施工支出。

（七）项目投资情况

项目总投资包括建筑工程费、工程其他费用、预备费等共计126,543.32万元，其中：工程费用84,125.52万元，其他费用28,643.94万元，预备费5,638.47万元，开发期间费用8,135.39万元（含建设期利息5,880.00万元）。项目资金来源为债券融资80,000.00万元，约占总投资的63.22%；业主自筹46,543.32万元，占总投资的36.78%。

本期债券募集资金中80,000.00万元拟投入该项目，占该项目投资总额的63.22%。

（八）项目用地情况

该项目总用地面积为121,505.60平方米（约182.26亩），用地位置为麻城市鼓楼办事处杜鹃大道以北、许家凉亭路以东，用地性质为城镇住宅用地、商服用地，使用权类型为出让用地。土地出让金承担主体为麻城市城投房地产开发有限公司，目前已全额缴纳。项目用地已通过挂牌出让方式取得，土地使用权证尚未办理，未办理原因为根据麻城市的要求，保障房及商品房的建设用地须到工程进度过70%时办理不动产权证。

（九）拆迁安置情况

本项目建成后可提供2136套住宅，计划全部用于安置麻城市月亮湖棚户区改造项目拆迁居民。月亮湖棚户区改造项目涉及改造户1000户，均为非农户口，拆迁面积为22万平方米，根据湖北省财政厅、湖北省住房和城乡建设厅《关于湖北省城镇保障性安居工程有关情况的报告》（鄂财函[2019]128号），已纳入2018年度湖北省城市棚户区改造项目计划。

本项目拆迁工作由麻城市人民政府组织实施，具体征收工作由麻城市政府统筹安排，拆迁安置费用由政府承担。截至目前，拆迁工作已经完成，被拆迁居民均选择货币化安置方式。被拆迁居民得到的总赔偿金额接近滨河新区项目售价，拆迁安置方案具备合理性。根据麻城市房屋征收管理办公室做的摸排，上述1000户居民均愿意回迁到原地新建的滨河新区购房。

（十）项目专项资金情况

截至2019年底，发行人尚未向相关部门申请该项目专项补贴资金，但存在申请补贴资金计划。

（十一）项目定价

本项目建设完成后，用于向月亮湖棚户区改造项目拆迁居民定向销售，从而达到安置目的。麻城市滨河新区建设住宅全部可以用于销售，不存在实物安置部分。根据麻城市近期城区在售开发楼盘销售均价情况，选取了与本项目地块位置及规划功能定位相近的楼盘参考。

本项目周边住宅销售均价6,225.00元/㎡，商业销售均价11,000.00元/㎡，车位销售均价78,750.00元/个。由于本项目为安置房属性，根据审慎性原则，本项目住宅销售价格按5600元/㎡进行测算，较周边销售均价低10.05%；商业销售价格按9000元/㎡进行测算，较周边销售均价低18.12%；车位价格按65,000元/个进行测算，较周边成交均价低17.46%。因为拆迁对象选择货币化安置有补偿总价15%的奖励，根据补偿均价4850元/平方米，加上15%的奖励，实际可以得到的补偿为5577.50元/平方米，与售价5600元/平方米差异较小，拆迁对象额外须支付的差额较小，滨河新区项目定价具备合理性。

（十二）项目经济效益

1、项目总收入

根据《麻城市月亮湖棚户区改造建设项目可行性研究报告》，项目收入主要来源于保障房、配套商业和车位的销售收入。本项目在参考麻城城区内和项目开发定位进行定价，项目共实现销售收入181,050.27万元，其中住宅预计销售收入141,203.53万元，配套商业预计销售收入31,156.24万元，地下车库预计销售收入为8,690.50万元。

2、期间成本

该项目在建成后的期间成本主要包括营运成本、土地增值税和经营税金及附加。该项目的营运成本按销售收入的2%计提，共计3,621.01万元。该项目的土地增值税按现行法规，按住宅销售收入5%、商业9%、其他按7%预交。该项目的税金及附加主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加等。根据国家有关税收的规定，增值税按9%、城市维护建设税按7%、教育费附加税率按3%计算。在本期债券存续期内将产生土地增值税约6319.16万元，经营税金及附加约6463.97万元。期间成本总共16,404.14万元。

3、项目收益

在本期债券存续期内，该项目累计可实现总收入181,050.27万元，扣除期间成本16,404.14万元后，项目的经营性净收益合计164,646.13万元。根据《麻城市月亮湖棚户区改造建设项目可行性研究报告》测算，该项目投资回收期（税后）为4.37年（含建设期2年），财务内部收益率（税后）为8.49%。整体而言，该项目收入来源稳定，盈利能力良好。具体情况如下表：

在本期债券存续期间，本次募投项目的经营性净收益合计164,646.13万元，足以覆盖募投项目总投资126,543.32万元。

（十三）项目社会效益

本期债券募投项目具有显著的社会效益，项目的建设符合国家"十三五"规划战略要求，有利于加快麻城市城市化进程、探索新型城镇化道路；有利于吸引投资，推动麻城市经济增长；有利于增加就业机会，提高当地人民收入，促进社会稳定和谐；有利于全面提升棚户区原有居民的生活水平和生活质量，使拆迁还建的居民的居住环境得到彻底改善，另外，棚户区改造项目有利于拉动麻城市的投资和消费，激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，促进住房消费，拉动地方经济发展。该项目的实施对推动麻城市的开发，促进经济增长会产生重要作用。

（十四）麻城市商业地产去库存情况

2019年1-12月新建商品房销售6736套，销售面积74.90万平方米。截至2019年12月末，已批准预售尚未售出的新建商品房13006套，面积139.34万平方米。按套数计算，麻城市商品房去化周期为23.17个月；按面积计算，麻城市商品房去化周期为22.32个月，从商品房去化周期来看，麻城市当地实施棚改货币化安置有一定的合理性和必要性。

三、补充营运资金

发行人不断推进重大基础设施项目的建设，对营运资金的需求逐步扩大。本期债券发行规模中的20,000.00万元拟用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金10亿元人民币，发行人将严格按照国家发改委同意注册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，用于募投项目的比例均不超过项目总投资合计的80%。

（二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。

本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书摘要承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行和汉口银行股份有限公司黄冈分行作为本期债券的监管银行，按照《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》（以下简称《资金监管协议》）的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。《资金监管协议》未对两家监管银行的资金监管规模作出明确约定，但发行人拟将用于募投项目建设的资金存放于武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行，将补充流动资金部分存放于汉口银行股份有限公司黄冈分行。发行人将设立债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

第十三条 偿债保证措施

为保证公司债券按时足额偿付，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并制订了切实可行的偿债计划和保障措施，以保障本期债券本息按时足额偿付。本期债券偿债资金来源于募集资金投资项目的收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为10亿元，期限为7年，每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末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。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿付计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T日）前5个工作日（即T-5日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在T-5日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立偿债工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

结合公司未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委同意本期债券注册发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第3个计息年度起安排当期本金兑付，并保证在每个兑付日前的第5个工作日，偿债资金专户有足够的资金支付本期债券当期应付本金。

2、偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）投资项目收益是本期债券还本付息的重要来源

项目建成后，项目收入主要来源于保障房销售、配套商业销售和车位销售。销售价格均参照麻城市价格总体情况及目前麻城市经济及社会发展状况，在经营期内，总收入合计为181,050.27万元，其中保障房销售收入141,203.53万元、配套商业销售31,156.24万元、车位销售收入8,690.50万元。

在本期债券存续期间，本次募投项目的经营性净收益合计164,646.13万元，足以覆盖募投项目总投资126,543.32万元。

（二）公司良好的财务状况是本期债券还本付息的基础

截至2019年末，发行人的资产总额为1,380,404.77万元，负债总额为491,199.71万元，所有者权益为889,205.06万元。2017-2019年及2020年1-6月，公司实现营业收入分别为124,125.47万元、118,146.36万元、173,556.91万元和23,583.91万元，净利润分别为12,677.06万元、11,262.15万元和10,992.44万元和12,757.53万元，近三年平均净利润为11,643.88万元。公司良好的财务状况为本期债券还本付息提供了财务保障。同时，发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善投融资运作模式，深化并推进市场化转型措施；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。这将进一步提升发行人的经营能力、盈利能力和可持续发展能力。

（三）公司持有的大量可变现资产为本期债券本息偿付提供了有力支撑

截至2019年末，麻城城投拥有土地共计42宗，账面价值约33.19亿元。其中资本注入土地22宗，账面价值21.10亿元；招拍挂取得土地20宗，账面价值9.76亿元；均已办理土地证。截至2019年末，发行人的土地资产中仅11.24亿元设定抵押，其余均未设定任何抵押、担保或任何第三方权益。麻城市当前处于快速发展时期，项目建设用地需求量较大，发行人的土地使用权变现能力相对较强，且该土地均具有一定升值空间，如果未来经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还本期债券本息，发行人将有计划地转让土地使用权，以增加和补充偿债资金，确保本期债券按期还本付息。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

（四）公司良好的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，具备较强的外部融资能力；且发行人主体评级为AA，根据《麻城市城市发展投资集团有限公司2020年企业债券信用评级报告》，发行人评级展望稳定，得到了市场的认可和肯定。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，并提高自身综合实力，以支持本期债券按期偿付。

（五）公司内部健全的管理体制为本期债券的按期偿付提供制度保障

发行人制定了较为完善的财务管理和风险控制制度，并不断改进管理方式，近年来一直保持良好的财务状况和资本结构。截至2019年末，公司经审计的资产负债率为35.58%，在同行业处于较低水平。公司健全的财务管理体制为本期债券按期偿付提供了制度保障。

（六）麻城市政府的大力支持，对本期债券偿付将起到积极的保障作用

公司作为麻城市重要的城市基础设施建设和管理的主体之一，承接麻城市重要的城市基础设施建设，在麻城市的城市建设中具有非常重要的地位，获得了麻城市人民政府在土地等国有资产注入及政府补贴等多方面的有力支持。一方面，麻城市政府不断将优质资产整合注入公司，做大做实公司资产，提升盈利能力，增强发行人还本付息的能力；另一方面，市政府根据发行人在土地整理、市政工程建设方面作出的贡献，给予发行人相应的财政补贴资金，对本期债券偿付将起到积极的保障作用。

（七）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券聘请了武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行担任债权代理人，并与其签署了《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》和《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

（八）公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人出具了《麻城市城市发展投资集团有限公司关于"21麻城债"募投项目收入优先用于偿还债券本息的承诺书》。发行人承诺，在本期债券存续期内，本期债券募集资金投资项目产生的收入将全部优先用以偿还本期债券本息，公司主营业务收入优先用以偿还本期债券本息，公司安排可变现土地资产优先用以偿还本期债券本息。

（九）湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

第十四条 投资者保护机制

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

（一）债权代理人

本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与发行人之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益及履行债券持有人会议授权的其他事项。

债权代理人代理事项范围如下：

1、本期债券发行期间的代理事项

（1）起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：债权代理协议、债券持有人会议规则；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；

（3）向专业投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务；

（4）负责本期债券资金收取并验资，向有关主管机关及债券持有人出具第一期债权代理人报告，确认发行人已经足额收取本期债券资金，债券持有人、债权代理人和发行人开始正式履行本债权代理协议。

2、债券存续期间的常规代理事项

（1）按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；

（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

（4）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

（5）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

（6）在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》代表债券持有人对偿债资金账户进行持续监督；

（7）在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据募集说明书及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督；

3、特别代理事项

（1）本期债券诉讼代理；

（2）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

（二）债券持有人会议规则

债券持有人会议依据相关法律法规的规定行使如下权利：

1、就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定债券债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定享有权利的行使；

4、对发行人重组方案作出决议；

5、对发行人改变募集资金用途作出决议；

6、决定变更债券债权代理人；

7、决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《麻城市城市发展投资集团有限公司与武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行关于2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》或达成相关补充协议；

8、在法律规定许可的范围内修改本规则；

9、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、拟变更《募集说明书》的约定；

2、发行人不能按期支付本期债券的本息；

3、拟变更、解聘债券债权代理人；

4、发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

5、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

6、发行人主要或者全部业务陷入停顿；

7、本期债券被暂停或终止上市交易；

8、发行人书面提议召开债券持有人会议；

9、单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

10、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

当出现本规则前述第3项、第9项、第10项之外规定的任一事项发生时，发行人应在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起5个工作日内通知债券债权代理人，债券债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现本规则前述第3项之情形时，发行人或发行人在单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人提出之日起5个工作日内，书面通知债券债权代理人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现本规则前述第10项之情形时，债权代理人应当书面通知发行人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

本规则前述规定的事项发生之日起5个工作日内，发行人未告知债券代理人或债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了合理设置，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十五条 风险揭示

一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书摘要提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策以及国际经济环境等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限相对较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素变化影响，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期足额偿付造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响本期债券的流动性。

4、募集资金使用与监管风险

发行人与武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行及汉口银行股份有限公司黄冈分行签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人对本期债券募集的资金行使监督管理权，尽管如此，监管银行根据资金账户开立和监管协议所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，发行人的募集资金仍有可能存在使用中出现违规或违约的风险。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事麻城市城市基础设施建设与土地整理开发等业务，较易受到国家和地方产业政策的影响。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、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的经营活动与盈利能力。

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的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经营效益产生影响，进而影响到本期债券的偿付。

（三）与发行人相关的风险

1、财务风险

城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，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，因此，发行人将面临安排融资结构、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等多方面的压力。

2、经营管理风险

发行人作为麻城市国有资产经营有限公司下属的法人独资公司，承担着麻城市城建资金筹措和城市建设的重任，随着公司规模的扩大，如果出现现有发行人管理能力和资金筹措能力不足等情况，就可能影响发行人的营运规模，进而影响到本期债券的偿付。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着一定的社会职能，地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司的经营效益产生一定的影响。

3、项目建设风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期较长的特点，未来面临较大的筹资压力。同时，土地转让价格受征地的补偿标准、相关税金等因素影响，建设成本受建材、设备价格和劳动力成本及其他不可抗拒的自然灾害等因素影响，项目实际投资有可能超出预算，或者不能按期竣工及投入运营，上述情况可能会导致实际投资项目的经济效益和社会效益低于预期，公司工程结算业务盈利能力波动，从而影响投资项目的社会经济效益。

4、持续融资风险

发行人所从事的城市基础设施建设和土地开发整理业务对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对较低，且项目周期长，可能使企业的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。同时，发行人在加强主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

5、或有负债风险

截至2019年末，公司对外担保金额为8.45亿元，占2019年末净资产的9.50%，其中对民营企业的担保为1.50亿元，担保金额较大且均未设置反担保措施，发行人在改制前，对民营企业蓝翔置业提供了担保，现蓝翔置业已进入债务重组程序，发行人存在一定的或有负债风险。

二、对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。同时，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或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的提高将在一定程度上有利于投资者规避利率风险。

2、债券偿付风险对策

近年来，麻城市经济发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础；发行人当前财务状况良好，经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以覆盖本期债券的偿付本息，资产变现能力较强。此外，在债券存续期内，发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，主承销商和其他承销团成员将协助发行人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。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将会进一步降低。

4、募集资金使用与监管风险对策

债券成功发行后，发行人将加强对本期债券募集资金使用的管理，由本期债券发行人、债权代理人将配合主承销商进行本期债券后续的信息披露相关事项，确保后续债券存续期内真实、准确、完整；同时，主承销商将采取定期或不定期方式对发行人募集资金使用及项目进展进行跟踪调查并出具专项报告，确保发行人募集资金使用合法合规。

（二）与行业相关的风险对策

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的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

2、经济周期风险对策

随着近几年麻城市经济发展水平的迅速提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共服务的需求日益增长，公司的业务规模和盈利水平也将随之提高，抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人所从事的领域处于行业垄断地位，经营收入稳定，受经济周期波动的影响相对较小，并且公司依托其良好的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

（三）与发行人业务有关的风险对策

1、财务风险对策

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负债结构，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，发行人将加强对在建项目的管理和已建项目应收款项的跟踪，确保项目所需后续资金及时到位，提高资金运营效率，进而降低财务风险。

2、经营管理风险对策

发行人将针对经营环境的变化，进一步完善法人治理结构，健全完善公司内部管理和风险控制制度，加强对授权经营国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

3、项目建设风险对策

发行人对募投资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按时按质竣工并投入运营，并确保运营效率以降低项目市场运营风险。

4、持续投融资风险对策

发行人已于自成立以来，一直保持按时足额付息，在银行信贷领域已建立良好的声誉，具备持续投融资的能力，抗风险能力较强。未来，随着公司募投项目收入款项的流入以及经营性能力的持续增强，偿付能力将不断提高。同时，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调整长短期负债结构，使之与募投项目资金的使用相匹配，以降低融资风险。

5、或有负债风险对策

除账面的对外担保外，发行人预计暂不新增对外担保，此前的对外担保均为发行人2018年改制前的遗留问题，对外担保对象除湖北蓝翔置业发展有限公司外均为本地国有企事业单位，代偿风险较小。改制完成后，发行人独立性加强，各项工作有章可循，对外担保也有内部相关制度约束。截至本募集说明书摘要披露之日，蓝翔置业的破产重整已进入收尾阶段。针对该笔担保，债权人麻城农村商业银行有较为足值的抵押物，发行人对该笔债权的代偿风险较小。

三、本次新冠肺炎疫情对发行人的影响

本次新冠肺炎疫情（NCP）对湖北地区造成了较为严重的冲击，截至本募集说明书摘要出具之日，湖北省经济社会已恢复至疫情前的正常生产。发行人受疫情影响情况如下：（1）发行人所有工作正在实施的项目，因为疫情影响，工期整体延后2个月，但随着复工复产，发行人已经在麻城市委市政府继续严密防控疫情的工作部署下，将疫情延误的工期争取回来，原计划完工工期受影响有限；（2）由于各级政府对于湖北疫情后经济重建给予了各项支持政策，发行人收到了金融机构支持力度相应加大，疫情造成信用风险的可能性较小；（3）疫情后，政府通过加大新基建的投入来刺激经济复苏，发行人将会承担更多的基建投资代建项目，对于发行人的业务会在一定程度上增加，但是由于金融机构的支持，发行人的融资渠道较为畅通；（4）由于地方财政投入大量资金用于疫情防控，因此可能会对发行人的代建收入结算造成不利影响，但是随着特别国债发行等措施，地方财政资金有望得到补充，发行人应收账款回收风险较小。

第十六条 信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司通过对麻城市城市发展投资集团有限公司及其拟发行的"2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券"信用状况进行综合分析和评估，确定麻城市城市发展投资集团有限公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

中证鹏元资信评估股份有限公司主要评级观点如下：

一、评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称"中证鹏元"）对麻城市城市发展投资集团有限公司（以下简称"麻城城投"或"公司"）本次拟发行总额不超过10亿元公司债券（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湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称"湖北担保"）提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平；但同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性较弱，部分土地资产受限，未来有较大的回款压力，在建项目面临一定的资金压力和或有负债风险等风险因素。

二、主要优势

1、公司收入持续性较好。

2、公司获得的外部支持力度大。

3、湖北省担保提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

三、主要风险

1、公司资产中存货占比很高，流动性弱。

1、公司部分其他应收款存在较大的回收风险。

2、公司经营活动现金表现不佳，在建项目规模较大，面临一定的资金压力。

3、公司有息债务增长较快，面临一定的偿债压力。

4、公司存在一定的或有负债风险。

四、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本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，本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，本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，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本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本评级机构并提供评级所需相关资料。本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。本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。

如发行主体不能及时提供跟踪评级所需资料，本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。

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

五、近三年评级情况

依据中国债券信息网披露的相关信息，发行人近三年没有公开评级情况。

发行人近三年不存在评级差异情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请湖北博林律师事务所为本期债券发行律师。湖北博林律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为，截至该法律意见书签署之日：

一、本次发行的批准和授权

发行人已就申请发行企业债券的事项履行了内部决策程序并已获得其股东麻城市国有资产经营有限公司的同意，符合《公司法》、《企业债券管理条例》等相关法律法规及发行人《公司章程》的规定。

二、发行人的主体资格

发行人设立的程序、股东资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会导致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中已履行了必要的评估、验资及产权变更登记等程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

三、关于本次发行的实质条件

发行人发行本期债券符合《证券法》、《企业债券管理条例》、国家发展和改革委员会办公厅《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）、国家发展和改革委员会办公厅《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）、中华人民共和国财政部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463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）、《关于对企业债券发行申请部分企业进行专项核查工作的通知》（发改办财金〔2013〕1177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）、《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金（2015）3127号）等相关法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质条件。

四、发行人的股东

麻城市国有资产经营有限公司作为发行人的出资人符合法律、法规的规定。

发行人的股东用作出资的资产产权关系清晰，不存在法律障碍。

五、发行人的独立性

发行人具有面向市场自主经营的能力，符合主体独立性的要求。

六、发行人的业务及资信状况

发行人的经营范围和经营方式合法合规，不存在影响发行人持续经营的法律障碍；根据发行人《企业信用报告》（查询日为2020年8月31日），发行人存在19笔关注类贷款，国家开发银行股份有限公司湖北省分行出具《关于麻城市城市建设投资有限公司关注类贷款的情况说明》，根据该行的贷款分类标准，凡是县级市及以下项目贷款，同意划分为关注类贷款，此关注与麻城市城市建设投资有限公司项目贷款信用风险无任何关系；发行人存在关注类担保业务余额14,460.00万元，根据湖北麻城农村商业银行股份有限公司2020年9月1日出具的《关于关注类担保的说明》，公司被划为关注类的14,460万元担保为公司对湖北蓝翔置业发展有限公司（以下简称"蓝翔置业"）提供的担保，担保金额1.50亿元，列入关注类的原因系蓝翔置业进入破产重组程序。目前由麻城市政府牵头主导积极推进债务重组和资产处置工作，待资产处置完成后优先清偿债权，该笔担保关注将随即取消。

七、关联交易及同业竞争

目前发行人与其股东营业执照的经营范围存在重合，但麻城市国有资产经营有限公司事实上未开展相关业务，实际上不构成同业竞争。

八、发行人的重大资产

发行人主要房屋所有权、土地使用权均依据出让、划拨及自建、受让等合法的途径取得，所述房产、土地权属证书真实、合法、有效。截至本法律意见书出具之日，发行人土地使用权及房屋不存在产权纠纷。

九、发行人的重大债权债务

截至法律意见书出具之日，发行人将要履行、正在履行以及履行完毕的重大合同均系合法、有效的合同。

截至本法律意见书出具之日，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身侵权等原因产生的重大侵权之债。

截至2019年12月31日，发行人未为他人提供债券担保。

发行人金额较大的其他应收款、其他应付款系因正常的生产经营活动而发生的。

十、发行人的重大资产变化

发行人近期无重大资产置换、资产剥离、资产出售、资产收购计划。

十一、发行人的环境保护

发行人的生产经营活动和投资项目符合有关环境保护的要求，不存在因环保等问题受到单笔金额超过100万元以上的重大行政处罚。

十二、发行人募集资金的运用

本期债券募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展规划、建设用地等规定，使用募集资金的比例符合要求，发行人募集资金的用途合法合规。

十三、发行人的税务及补贴情况

发行人的说明并经本所律师通过税务部门网站检索，不存在因违反税收监管方面的法律法规而受到税务机关处罚的情形。2017-2019年，发行人分别获财政补贴1,085.20万元、914.88万元和6,006.19万元，主要为针对棚户区改造项目的专项补贴，政府补贴程序合法合规。

十四、诉讼、仲裁或行政处罚

截至法律意见书出具之日，发行人、发行人的股东、发行人的子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

发行人总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、发行人募集说明书法律风险的评价

本期债券募集说明书内容真实、完整，约定了本期债券当事人的权利和义务。本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十六、本期债券的偿债保障

《债权代理协议》及其附件《债券持有人会议规则》、《偿债资金及募集资金专项账户监管协议》系各方真实的意思表示，内容符合《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规的规定，均已成立。

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》、《融资担保公司监督管理条例》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。

十七、本期债券的中介机构

本期债券主承销商、审计机构、信用评级机构、律师事务所和债权代理人/账户监管人均具备从事企业债券相关业务的法定资格。

十八、律师认为需要说明的其他问题

无需要说明的其他问题。

十九、总体结论性意见

发行人本期债券发行符合《证券法（2019年修订）》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件的有关规定。本期债券发行事宜已由国家发改委同意注册。

第十八条 其他应说明的事项

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。

第十九条 备查文件

一、备查文件

（一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；

（二）《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》；

（三）《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》

（四）发行人2016-2018年、2019年经审计的财务报告，2020年1-6月/6月末未经审计的财务报表；

（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）湖北博林律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（七）《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》；

（八）《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；

（九）《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；

（十）《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券担保函》。

二、查询地点

（一）本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：
国家发改委财金司：http://cjs.ndrc.gov.cn
中国债券信息网：http://www.chinabond.com.cn

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

1、麻城市城市发展投资集团有限公司
注册地址：麻城市金桥大道48号　法定代表人：李朝阳　联系人：喻振兴
联系地址：麻城市金桥大道48号
联系电话：0713-2957001　传真：0713-2957001　邮政编码：438300

2、长江证券股份有限公司
注册地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦
联系人：杨英杰、刘岭、廖旭
联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦
联系电话：027-65799545　传真：027-85481502　邮政编码：430015

如对本募集说明书摘要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年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
▲长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司	湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦	刘岭	027-65799545