2021年仙桃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：仙桃市城市建设投资开发有限公司

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）

声明与承诺

本期债券已在国家发展改革委注册，国家发展改革委同意本期债券注册并不代表其对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

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募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

主承销商已按照《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》等相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、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。

湖北今天律师事务所及经办律师保证由湖北今天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。

投资者认购或持有本期债券均视作同意本募集说明书中关于权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、本期债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。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、会计师或其他专业顾问。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

发行人特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本募集说明书相关章节。

一、发行人主体信用等级为AA，本次公司债券信用等级为AAA；截至2020年末，发行人合并报表中所有者权益为1,598,769.39万元，资产负债率为54.16%；本次债券上市前，发行人2018–2020年度归属于母公司的净利润分别为35,557.96万元、50,078.42万元和60,156.86万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为48,597.75万元，预计不少于本次债券一年利息的1.5倍。

二、企业债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后拟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。由于上市或交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

四、受限资产占比较高的风险。2020年末，发行人受限资产合计49.23亿元，包括28.45亿元土地使用权抵押及20.78亿元工程存货。发行人受限资产占总资产比例为14.11%，占净资产比例为30.79%，占比较高。一旦未来公司对外负债不能到期偿还，公司相关资产将面临被处置的风险，或将影响公司正常的生产经营。

五、项目建设风险。发行人目前建设的项目投资规模大、工期较长，工程建设期间出现的原材料价格上涨、各种费率或贷款利率的提高、工程方案的变动致使建设成本变化。再加上政策变动、遇到不可抗力的自然灾害等重大影响，均有可能导致项目实际投资额超出预算，项目施工期被迫延长等，从而对项目实施产生不利影响。

六、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本次债券的信用等级为AAA，该级别反映了债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。考虑到信用评级机构对本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

七、遵照《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

八、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中国农业发展银行仙桃市支行担任本次公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债权代理协议》。

第一节 释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/仙桃城投/本公司/公司：指仙桃市城市建设投资开发有限公司

仙桃市政府/市政府：指仙桃市人民政府

市国资委：指仙桃市国有资产监督管理委员会

市财政局：指仙桃市财政局

本期债券：指总额不超过人民币6.3亿元的2021年仙桃市城市建设投资开发有限公司公司债券

本次发行：指本期债券的发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年仙桃市城市建设投资开发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的过程

分销商：指华英证券有限责任公司

大华会所：指大华会计师事务所（特殊普通合伙）

中诚信国际：指中诚信国际信用评级有限责任公司

今天律师：指湖北今天律师事务所

担保人/湖北担保：指湖北省融资担保集团有限责任公司

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《2020年仙桃市城市建设投资开发有限公司公司债券承销协议》

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年仙桃市城市建设投资开发有限公司公司债券承销团协议》

余额包销：指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

《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》

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/监管银行：指中国农业发展银行仙桃市支行

债权代理协议：指发行人与债权代理人签署的《2020年仙桃市城市建设投资开发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年仙桃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

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

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

报告期：指2018–2020年、2021年1–6月

元：指人民币元

第二节 风险提示及说明

一、风险提示

（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、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

由于本期债券具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

3、偿付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

4、募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。同时，可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、费用控制、配合协调等方面带来困难。

5、募投项目收益达不到预期风险

本次债券募投项目的收益均基于当前宏观经济形势、市场供求等情况进行估算所得，一旦募投项目建成后，宏观经济形势发生变化，募投项目不能达到预期的收益水平，会对本期债券造成一定的不利影响。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事土地开发经营、基础设施建设、保障性住房建设业务，发行人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，政策变动可能对公司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，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济效益产生影响。

（三）与发行人相关的风险

1、财务风险

发行人有息负债规模较大，面临较大的偿债压力。随着发行人业务的多元化发展和投资项目规模的增加，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等措资金，以支持公司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、营运风险

发行人承担着仙桃市土地开发经营、基础设施建设、保障性住房建设等任务。随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

3、资产抵质押风险

受限资产占比较高的风险。2020年末，发行人受限资产合计49.23亿元，包括28.45亿元土地使用权抵押及20.78亿元工程存货。发行人受限资产占总资产比例为14.11%，占净资产比例为30.79%，占比较高。一旦未来公司对外负债不能到期偿还，公司相关资产将面临被处置的风险，或将影响公司正常的生产经营。

4、部分子公司盈利较弱风险

发行人部分子公司主要为配合发行人相关项目建设而设立，主要业务板块均在发行人本部，部分子公司当前业务规模较小，导致营业收入为0、净利润为负的情况，当前亏损金额相对较小，若未来持续营业收入为0、亏损扩大，将对发行人偿债能力造成不利影响。

5、资本支出压力较大风险

发行人是仙桃市城市基础设施建设和保障房建设的主体，对资金的需求较大，目前发行人承担的基础设施和保障房等建设项目数量较多，尚需投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力。

6、存货和应收款项金额较高风险

发行人资产中存货和应收款项金额较高，占比较大，相关资产流动性较差，变现能力较弱，可能会对发行人流动性以及短期偿债能力造成一定的影响。

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充分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核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核准，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，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在相关证券交易场所上市或交易流通，以降低流动性风险。

3、偿付风险的对策

目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人是仙桃市城市基础设施建设的实施主体，随着仙桃市城市建设的推进，未来发行人有着稳定的收入来源，同时，发行人将在现有基础上进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力。此外，发行人通过设置设立偿债账户，进一步降低了本期债券的兑付风险。

4、募投项目投资风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

5、募投项目收益达不到预期风险对策

募投项目建成后，发行人将会对项目进行积极管理，促进本募投项目能按预期实现相关收益。同时发行人较强的盈利能力和良好的资产状况也能为本次债券本息按时偿付提供有力保障。

（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公司经营和盈利造成的不利影响。

2、经济周期风险对策

发行人所在的土地开发经营、城市基础设施建设、保障性住房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，公司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，从而实现公司的可持续发展。

（三）与发行人业务相关的风险对策

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、营运风险对策

发行人将进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。通过产权改革和资本运营加强对协议经营范围内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、资产抵质押风险对策

发行人自成立以来贷款均按时足额偿付，保持着良好的商业信用记录。发行人将继续加强内控和财务管理水平，严格按照要求使用各项债务资金，做好融资还本付息资金的统筹规划和安排，做好抵押资产的合理有序利用。

4、部分子公司盈利较弱风险的对策

发行人将加强对子公司的管理，在业务、人员、资金方面给予综合性的支持，进一步明确子公司定位及发展规划，以推动子公司发展经营。

5、资本支出压力较大风险对策

发行人具有较强的筹资能力，能够为公司的日常经营活动提供充足的现金流支持，并且发行人已完成并经验收的基础设施建设项目和保障房建设项目回款情况良好，能够较好地满足其未来资本支出需求。

6、存货和应收款项金额较高风险对策

当前仙桃市处于快速发展时期，建设用地需求较大，使得发行人待处置的土地使用权变现能力和价值相对较高。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地使用权，以增加和补充偿债资金。同时，发行人正在积极与政府相关部门协商，争取相关应收款项及时支付，以提高资金周转效率，降低应收账款规模及占比。

第三节 发行条款

一、本期债券发行依据

（一）本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2021】67号文件同意注册并公开发行。

（二）2020年2月21日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券发行。

（三）2020年2月26日，发行人股东会会议同意本期债券发行。

二、本期债券主要发行条款

（一）发行人：仙桃市城市建设投资开发有限公司。

（二）债券名称：2021年仙桃市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称"21仙桃城投债"）。

（三）注册文件：本次债券于2021年3月8日经《国家发展改革委关于仙桃市城市建设投资开发有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券（2021）67号）注册成功，注册金额为6.3亿元。

（四）发行总额：不超过人民币6.3亿元。

（五）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。

（六）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。

本期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。存续期间内票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差（Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据机构投资者簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（七）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。

（八）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的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，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。

（九）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。

本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（十）簿记管理人：长江证券股份有限公司。

（十一）簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年10月29日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年11月1日。

（十三）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11月5日止。

（十四）起息日：本期债券存续期内每年的11月2日为该计息年度的起息日。

（十五）计息期限：本期债券计息期限为2021年11月2日至2028年11月1日。

（十六）还本付息方式：本期债券每年付息1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。

（十七）付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的11月2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）兑付日：本期债券兑付日为2024年至2028年每年的11月2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）。

（十九）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十）承销方式：承销团余额包销。

（二十一）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，分销商为华英证券有限责任公司。

（二十二）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的连带责任保证担保。

（二十三）债权代理人、监管银行：中国农业发展银行仙桃市支行。

（二十四）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

（二十五）信用安排：在本期债券存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司将根据监管部门规定及中诚信国际跟踪评级制度，每年对发行人开展定期跟踪评级。

（二十六）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在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

（二十七）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。

三、发行安排

本期债券簿记管理人为长江证券股份有限公司，拟通过簿记建档的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

发行公告刊登日期：2021年10月26日

簿记建档日期：2021年10月29日14:00–16:00

发行期限：2021年11月1日至2021年11月5日

缴款截止日期：2021年11月5日17:00之前

具体要求详见发行人公告的《2021年仙桃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》。

四、登记托管安排

本期债券为实名制记账式债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，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。中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在本期债券发行后负责对本期债券进行登记、托管、结算、代理兑付付息，并负责向投资者提供其他信息服务。

五、上市流通安排

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在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。具体上市时间将另行公告。

六、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）接受并认可本募集说明书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《债权代理协议》及《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：

1、同意本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的相关部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、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；

3、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；

4、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；

5、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）投资者已签署《风险告知书》，对于本次债券各项风险已充分知晓，并承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

第四节 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金共6.3亿元，其中3.8亿元拟用于仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目，2.5亿元拟用于补充营运资金，使用安排具体情况如下表。

表4–1：募集资金使用安排具体情况

单位：万元

序号	募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
1	仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目	仙桃市自来水公司	100%	56,428.72	38,000.00	67.34%	60.32%
2	补充营运资金	–	–	–	25,000.00	–	39.68%
合计			–	–	63,000.00	–	100.00%

二、仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目

表4–2：仙桃市城市供水情况表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年
供水能力（万吨/日）	30.00	30.00	30.00	30.00
供水量（万吨）	6,591.35	7,549.00	8,341.00	8,596.00
售水量（万吨）	4,291.23	5,276.00	6,837.00	7,071.00
漏损率	34.90%	30.11%	18.03%	17.74%

备注：上述数据来源于仙桃市自来水公司。

表4–3：仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目批复情况

合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目可行性研究报告的批复	仙发改投资【2019】263号	仙桃市发展和改革委员会	2019年10月22日	同意实施仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目
关于仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目用地情况的说明	–	仙桃市自然资源和规划局	2019年10月25日	该项目符合仙桃市城乡总体规划和土地利用总体规划，给水管网建设均在道路红线内，不涉及新增建设用地，也不改变用地性质，无需办理项目选址和预审等手续
仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目建设用地规划许可证	地字第公【2019】050号	仙桃市自然资源和规划局	2019年10月25日	本用地项目符合城乡规划要求
仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目建设工程规划许可证	建字第公【2019】057号	仙桃市自然资源和规划局	2019年10月29日	本建设工程符合城乡规划要求
关于《仙桃市自来水公司仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目环境影响报告表》的批复	仙环建函【2019】98号	仙桃市生态环境局	2019年10月29日	同意该项目按《报告表》所列的项目性质、规模、地点、环境保护对策及措施在拟选地址进行建设

本项目建设业主为仙桃市城市建设投资开发有限公司全资子公司仙桃市自来水公司，项目建成后具有产权及经营权。

仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目估算总投资56,428.72万元，主要对仙桃城区老旧管网进行改造，改造后使得管网漏损率从18%以上降低到10%以内；完善南城新区供水管网，使三水厂供水范围覆盖南城新区，充分利用其8万m³/d的供水富余量。涉及19条道路，总长度103,688米。主要包含路面破除及修复、旧管拆除、管网建设等。由于本项目建设规模较大、涉及范围较广、资金投入较多，根据区域将本项目划分为一期及二期两个子项目进行建设及后期管理，本项目一期主要是针对老城区的管网改造，改造总长度61,788米；二期主要是完善南城新区供水管网的建设，建设总长度41,900米。老城区管网改造主要为：沔阳大道（仙源大道至叶王路）布置DN600管道，大新路（沿河大道至仙源大道）布置DN500管道，仙桃大道以南（和平路至西环路）布置DN800管道，仙彭公路以西（黄金大道至沔州大道）布置DN800管道，交通路（月亮湾至西桥）布置DN400管道，复州大道（西桥至袁市）布置DN400管道，干河路（黄金大道至沿河大道）布置DN400管道，仙源大道以北（叶王路至复州大道）布置DN400管道管道，汉江路以东（沿河大道至沔街大道）布置DN600管道，宏达路（桃源大道至新城大道）布置DN400管道，建设大道（何李路至原八中）布置DN400管道，钱沟路（建设路至黄金大道）布置DN400管道，解放大道（何李路至汉江路）布置DN400管道，黄金大道以北（袁排公路至仙西公路）布置DN600管道。

南城新区供水管网建设主要为：沿河大道（新一水厂至三水厂）布置DN900管道，仙汉路以东（桃花岭大道至太子湖大道）布置DN600管道，新城大道以南（仙洪路至陈邦中心路）布置DN600管道，沔州大道以南（仙洪路至仙桃东出口）布置DN600管道，和平路以西（仙桃大道至沔州大道）布置DN600管道。具体情况如下表：

表4–4：仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目建设清单

单位：米

序号	项目名称	长度	管径
一	老城区管网项目	61788	
1	沔阳大道（仙源大道至叶王路）给水管网改造工程	4120	DN600
2	大新路（沿河大道至仙源大道）给排水管网改造工程	1168	DN500
3	仙桃大道以南（和平路至西环路）给水管网改造工程	10500	DN800
4	仙彭公路以西（黄金大道至沔州大道）给水管网改造工程	3500	DN800
5	交通路（月亮湾至西桥）给水管网改造工程	1400	DN400
6	复洲大道（西桥至袁市）给水管网改造工程	3000	DN400
7	干河路（黄金大道至沿河大道）给水管网改造工程	4300	DN400
8	仙源大道以北（叶王路至复州大道）给水管网改造工程	6200	DN400
9	汉江路以东（沿河大道至沔街大道）给水管网改造工程	4500	DN600
10	宏达路（桃源大道至新城大道）给水管网改造工程	3900	DN400
11	建设大道（何李路至原八中）给水管网改造工程	1800	DN400
12	钱沟路（建设路至黄金大道）给水管网改造工程	2000	DN400
13	解放大道（何李路至汉江路）给水管网改造工程	3400	DN400
14	黄金大道以北（袁排公路至仙西公路）给水管网工程	12000	DN600
二	新城区管网项目	41900	
1	沿河大道（新一水厂至三水厂）给水管网改造工程	8600	DN900
2	仙汉路以东（桃花岭大道至太子湖大道）给水管网工程	5500	DN600
3	新城大道以南（仙洪路至陈邦中心路）给水管网工程	11000	DN600
4	沔州大道以南（仙洪路至仙桃东出口）给水管网工程	13500	DN600
5	和平路以西（仙桃大道至沔州大道）给水管网工程	3300	DN600

本项目拟建设周期36个月，2019年10月开工建设至2022年10月完工。截至2021年6月30日，项目累计已完成投资6,771.45万元，占总投资比例约12%。

本项目估算总投资56,428.72万元，其中工程费用48,063.65万元（一期老城区管网项目费用28,437.10万元、二期新城区管网项目费用19,626.55万元），工程建设其他费用为1,546.27万元，预备费为3,968.79万元，建设期利息2,850.00万元。

本项目投资资金来源于两个方面：一是通过本次债券融资38,000.00万元，占总投资67.34%；二是项目资本金18,428.72万元，占比32.66%，其中项目资本金不低于项目总投资的20%。

根据《仙桃市城区老旧管网改造工程及完善南城新区供水管网项目可行性研究报告》，本项目可明显有效扩大辐射区域的供水量及减少水量漏失率问题，项目经营收入主要由减损水量收益、新增居民用水收益、新增非居民用水收益、新增特种用水收益和新增报装费用收益组成。

三、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的25,000.00万元将用于补充营运资金，符合《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）及《对发改办财金〔2015〕1327号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金不超过6.3亿元人民币，发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

（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》、《企业会计准则》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承诺的用途安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请中国农业发展银行仙桃市支行作为本期债券的监管银行，按照《2020年仙桃市城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》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。发行人将设债券偿付工作小组，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。

发行人承诺严格按照国家发改委注册的投向使用债券募集的资金，不擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途的，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序，及时披露相关信息并报国家发展和改革委员会备案后，方可变更募集资金用途。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：仙桃市城市建设投资开发有限公司

法定代表人：彭本军

注册资本：陆拾柒亿玖仟玖佰捌拾万元整

实缴资本：伍拾玖亿捌仟万元整

成立日期：2002年1月8日

统一社会信用代码：91429004732697077N

住所：湖北省仙桃市干河办事处仙桃大道

邮政编码：433000

电话：0728–3322510

传真号码：0728–3322510

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：城市基础设施及投资、城市建设项目中介服务；建筑材料、装饰材料、工程机械设备销售；土地开发与经营（涉及许可经营项目的，应取得相关部门的许可后方可经营）。

仙桃市城市建设投资开发有限公司是按照《公司法》于2002年1月8日依法成立，成立时股东为仙桃市国有资产监督管理委员会办公室。

发行人是仙桃市重点工程项目的建设主体，目前承接了仙桃市绝大部分城市基础设施建设项目，在仙桃市城市基础设施建设行业中居于核心地位，为仙桃市城市建设规划的顺利实施提供了有力保障，为仙桃市城市建设发挥了重要作用。发行人同时也是仙桃市国有资产运营主体，具体负责仙桃市政府授权范围内的国有存量资产的优化配置及保值增值，在仙桃市经济和社会发展中具有重要地位。

截至2020年12月31日，发行人资产总额为3,487,976.52万元，负债总额为1,889,207.13万元，所有者权益为1,598,769.39万元。2018–2020年，发行人实现营业收入分别为123,579.81万元、176,683.03万元和202,535.47万元，净利润分别为35,539.51万元、50,064.18万元和60,346.86万元，三年平均净利润48,650.18万元。

二、历史沿革

发行人系根据《仙桃市机构编制委员会关于成立仙桃市城市建设投资开发公司的批复》（仙机编[2000]59号）成立的具有独立法人地位的全民所有制企业。2001年12月20日，仙桃市人民政府出具了《市人民政府关于同意将城建系统国有固定资产划转给仙桃市城市建设投资开发公司的批复》（仙政函[2001]31号），同意将城建系统的国有资产划转给市城市建设投资开发公司。2001年12月23日，仙桃永盛资产评估事务所对上述市城建系统管理的部分国有资产进行了评估，并出具了《资产评估报告》（永盛评报字（2001）第70号）。2002年1月8日，发行人取得仙桃市工商行政管理局核发的注册号为4290040000029176的《企业法人营业执照》，设立时注册资金为63,106万元，出资人为仙桃市国有资产监督管理委员会办公室。2002年5月28日，仙桃正隆联合会计师事务所对股东出资进行了审验，并出具了《验资报告》（仙正会验字[2002]051号）。

2007年8月23日，仙桃市人民政府和仙桃市国有资产监督管理委员会办公室分别出具了《市政府关于同意调整市城市建设投资开发公司注册资本的批复》（仙政函[2007]52号）和《关于市城市建设投资开发公司国有资产确认的函》（仙国资函[2007]16号），同意将发行人的注册资本结构进行调整，注册资金不变。发行人将原作为出资划入的流潭公园、园林局、房管所、仙下河等公益性资产剥离，并将仙桃市自来水公司、仙桃市污水处理公司等部分资产及土地使用权作为置换资产重新注入。湖北方瑞咨询评估有限公司对仙桃市自来水公司资产、发行人现有资产、仙桃市污水处理公司资产进行了评估，并出具了《评估报告》（鄂方资评报字[2007]第061、050、053号）；仙桃市大地地产评估咨询有限公司对土地使用权进行了评估，并出具了《评估报告》（仙地（2007）（估）字第104、105、106、107、108、109、110、112、113、114、115、116、117、118号）。仙桃正隆联合会计师事务所对此次注册资金调整进行了审验，并出具了验资报告（仙正会验字[2007]028号）。调整后发行人的注册资本仍为63,106万元。

2016年6月，经工商行政管理局核准，公司由全民所有制改制为有限责任公司，注册资本由63,106万元变更为655,880万元，其中53.49亿元为公司资本公积、盈余公积和未分配利润转增的资本金，5.79亿元为国开发展基金有限公司（以下简称"国开基金"）的现金出资。2017年12月15日，国开基金增加现金出资2.41亿元，同时，国开基金向仙桃市国资办转让1,000万股权，经工商行政管理局核准，公司注册资本金由655,880万元变更为679,980万元。截至2018年12月31日，公司的注册资本为679,980万元，仙桃市国资委占88.09%，国开基金占11.91%。

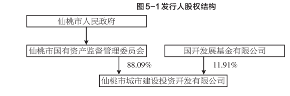
2019年8月27日，发行人股东仙桃市国有资产监督管理委员会办公室变更为仙桃市人民政府国有资产监督管理委员会，变更后，仙桃市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人88.09%的股权。

截至本募集说明书签署日，发行人现有注册资本为679,980万元，持有仙桃市工商行政管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码91429004732697077N。

三、控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，仙桃市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人88.09%出资份额，为发行人控股股东，仙桃市人民政府为发行人实际控制人，国开发展基金有限公司持有发行人11.91%出资份额。股东单位所持本公司股权不存在被质押或冻结的情况。

图5–1 发行人股权结构



四、发行人重要权益投资情况

截至2021年6月30日，发行人纳入合并报表范围内的二级子公司合计二十家，无上市公司。具体情况见下表：

表5–1：纳入合并报表范围的二级子公司情况列表

序号	企业名称	注册资本	持股比例	享有表决权比例
1	仙桃市污水处理公司	–	100%	100%
2	仙桃市新业房地产开发有限公司	45,000	33.33%	100%
3	仙桃市自来水公司	26,093	100%	100%
4	仙桃市自来水有限公司	14,300	52.45%	100%
5	仙桃市污水处理有限公司	7,300	52.05%	100%
6	湖北仙投建设工程有限公司	99,700	79.58%	100%
7	仙桃市张沟城市建设投资开发有限公司	2,100	52.38%	100%
8	仙桃市城图房地产开发有限公司	105,010	52.37%	100%
9	仙桃市林宇投资建设有限公司	20,000	100%	100%
10	仙桃市高新技术产业投资有限公司	50,000	84.00%	84.00%
11	仙桃市文化旅游产业投资有限公司	50,000	92.00%	92.00%
12	仙桃市文泉自来水有限公司	10,000	100%	100%
13	仙桃市水乡田园投资建设有限公司	50,000	60.00%	60.00%
14	仙桃市规划建筑设计研究院	100	100%	100%
15	仙桃市勘测设计院	1,000	100%	100%
16	仙桃市市政建设总公司	3,077	100%	100%
17	仙桃市城投砂石经营管理有限公司	50,000	60%	60%
18	双河市康顺棉业有限公司	2,000	100%	100%
19	仙桃市城市建设设计咨询有限公司	10,000	100%	100%
20	仙桃市城市资源运营管理投资有限公司	50,000	60%	60%

五、公司治理和组织结构

发行人具备健全且运行良好的公司治理结构和组织机构，具体情况如下：

（一）公司治理结构

发行人是按照《公司法》组建，实行公司决策层和执行层分离，并具有完善法人治理结构的国有控股公司。公司设有董事会、监事会和经营管理机构。董事会对股东会负责，执行股东会的决议；监事会对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。公司实行董事会领导下的总经理负责制。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换董事，决定有关董事长、董事的报酬事项；

（3）选举和更换监事，决定有关监事的报酬事项；

（4）审议批准董事会的报告；

（5）审议批准监事会的报告；

（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（9）对发行公司债券作出决议；

（10）对股东向股东以外的人转让股权做出决议；

（11）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；

（12）修改公司章程。

股东会议由董事会召集，董事长主持。董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定的其他董事主持。股东会议应对所议事项作出决议，股东会的表决涉及下列重大事项时，应经全体股东所持表决权三分之二以上决议通过，其他事项由全体股东所持表决权二分之一及以上通过：

（1）修改公司章程；

（2）增加或者减少注册资本；

（3）合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；

（4）设立新的子公司或引入新的股东；

（5）对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产40%的负债或资产；

（6）公司发行各类债券；

（7）在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的20%；

（8）其他可能对国开发展基金有限公司权利产生不利影响的重大事项。

股东会应当对所议事项的决定作出会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。

2、董事会

发行人依法设立董事会，董事会成员为5人，由国资委任命董事长1名、副董事长1名、其他董事1名，由职工代表大会选举职工董事2名。董事任期3年，任期届满，可连选连任。董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。董事会设董事长1名。董事长任期3年，任期届满，可连选连任。董事长对公司股东会负责。

董事会行使以下职权：

（1）负责召集和主持股东会，检查股东会会议落实情况，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）聘任或解聘公司经理，并根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决和处置权须符合公司利益，并在事后向股东会报告。

董事会由董事长召集并主持。董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定的其他董事召集和主持。1/3以上董事可以提议召开董事会会议，并于会议召开10日前通知全体董事。如有特殊情况，经全体董事同意，可自行约定会议召开时间。

董事会必须有2/3以上的董事出席方为有效，董事因故不能亲自出席董事会会议时，必须书面委托他人参加，由被委托人履行委托书中载明的权力。对所议事项作出的决定应由占全体董事2/3以上的董事表决通过方为有效，并应作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

3、监事会

公司设监事会，为公司的监督机构，成员3名，其中2名由国资委委派，另外1名职工监事由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）当董事、高级管理人员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；

（3）检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议；

（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（5）提议召开临时股东会。

监事列席股东会会议和董事会会议。

4、经营管理机构

公司设总经理1名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责，总经理行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟定公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘公司副经理；

（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

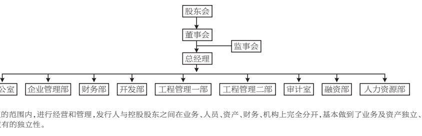
经理列席董事会会议。

（二）公司组织结构

公司以"高效、精简"为原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了办公室、企业管理部、财务部、开发部、工程管理一部、工程管理二部、审计室、融资部、人力资源部等9个部门以及20个控股并表二级子公司。

公司组织结构示意图如下：

图5–2：发行人组织结构图



六、发行人独立性情况

发行人在控股股东授权的范围内，进行经营和管理，发行人与控股股东之间在业务、人员、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（一）资产独立性

发行人与控股股东在资产方面分开，公司具有独立的企业法人资格，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动，发行人在资产所有权方面产权关系明确，不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

（二）人员独立性

发行人与控股股东在人员方面分开，公司建立独立的组织机构并配备了相应的人员，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。公司不存在在控股股东单位兼职情况，也不存在控股股东干预发行人人事任免情况。

（三）机构独立性

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了股东会、董事会、监事、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（四）财务独立性

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及其关联方违法违规占用公司资金的行为。

（五）业务经营独立性

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易。

七、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表5–2：发行人主要董事、监事及高级管理人员名单表

姓名	性别	出生年月	职务
彭本军	男	1972年6月	董事长
刘成鹏	男	1970年4月	副董事长、总经理
赵素瑞	女	1973年5月	董事
孙风波	男	1976年12月	职工董事
颜芳	女	1973年11月	职工董事
余辉	男	1969年6月	监事
陈萍	女	1976年12月	职工监事
孙小斌	男	1969年4月	监事
李红兵	男	1972年4月	副总经理
孙华	男	1984年3月	副总经理
钟守涛	男	1978年1月	党委委员、纪检检查组组长
汪亮	女	1979年1月	总会计师
李玲娟	女	1981年8月	总经济师

除监事孙小斌、余辉系经仙桃市国有资产监督管理委员会批准，由仙桃市国有资产监督管理委员会人员兼任，且未在公司领取薪酬外，公司其他董事、监事、高级管理人员均不存在在政府部门兼职的情况。

（一）董事会成员

彭本军，男，1972年6月出生，大学学历，中共党员，现任仙桃市城市建设投资开发有限公司董事长，历任仙桃市人民政府研究室副主任，仙桃市人民政府副秘书长，仙桃市委副秘书长，仙桃市商务局局长、党组书记。

刘成鹏，男，1970年4月出生，大学学历，中共党员，现任公司副董事长、总经理，历任仙桃市农业局副局长、党委委员，仙桃市委农村工作领导小组办公室副主任，市政府副秘书长、市政府办公室党组成员。

孙风波，男，1976年12月出生，大学学历，中共党员，现任公司职工董事，历任仙桃市毛嘴镇政府党办主任，仙桃市自来水公司办公室主任，湖北仙投建工经理，仙桃市城市建设投资开发公司工会主席，仙桃市城市建设投资开发公司党组成员，湖北汉丹铁路有限责任公司董事。

赵素瑞，女，1973年5月出生，大学学历，现任公司董事，历任天津振兴会计师事务所有限责任公司审计部项目经理、湖北安永信会计师事务所有限责任公司项目经理、部门经理和公司副总经理。

颜芳，女，1973年11月出生，大专学历，现任公司职工董事，历任仙桃市城市建设投资开发公司财务科科长、财务部副经理、审计室主任，仙桃市城市建设投资开发公司企管部经理。

（二）监事会成员

孙小斌，男，1969年4月出生，大学学历，中共党员，现任公司监事会主席，历任仙桃市财政局办公室主任，市财政局党组成员、副主任科员，仙桃市人民政府国有资产监督管理委员会总经济师、党委委员。

余辉，男，1969年6月出生，大专学历，中共党员，现任公司监事，历任仙桃市张沟镇财政所办事员，仙桃市国资委副主任科员，仙桃市财政监督局科员。

陈萍，女，1976年12月出生，大学学历，中共党员，现任公司职工监事。历任仙桃市自来水公司职员，仙桃市城市建设投资开发公司开发部项目管理科科长、工程管理部副经理、工程一部经理、工会主席。

（三）高级管理人员

刘成鹏，男，1970年4月出生，大学学历。任职情况详见董事会成员基本情况部分。

汪亮，女，1979年1月出生，大学学历，中共党员，现任公司总会计师。历任仙桃市城市建设投资开发公司财务部财务科科长、仙桃市城市建设投资开发公司财务部副经理、仙桃市城市建设投资开发公司财务部经理。

孙华先生，1984年3月出生，研究生学历，中共党员，现任公司副总经理。历任仙桃市规划局市勘测设计院副院长、仙桃市规划局市勘测设计院院长、仙桃市城市展览馆馆长。

李红兵先生，1972年4月出生，大专学历，中共党员，现任公司副总经理。历任仙桃市自来水公司办公室主任、政工科科长、副经理、仙桃市城市建设投资开发公司总经济师。

钟守涛先生，1978年1月出生，大学学历，中共党员，现任公司党委委员、市纪委监委派驻市城投公司纪检检查组组长。

李玲娟，女，1981年8月出生，硕士学历，中共党员，现任公司总经济师。历任仙桃市城市建设投资开发公司办公室主任。

发行人董监高中，监事会成员孙小斌和余辉为公务员兼职，不在公司领取薪酬，除此外不存在公务员兼职情况。发行人董监高任职情况符合《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》相关规定。

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不存在持有发行人股份/权或债券的情况。

八、发行人主营业务情况

公司是仙桃市重点工程项目的建设主体，目前承接了仙桃市绝大部分城市基础设施建设项目，在仙桃市城市基础设施建设行业中居于核心地位，为仙桃市城市建设规划的顺利实施提供了有力保障，为仙桃市城市建设发挥了重要作用。发行人主营业务为城市基础设施及保障房建设、土地开发经营、自来水供应及污水处理。

根据发行人2018–2020年度审计报告，公司2018–2020年度实现营业收入分别为123,579.81万元、176,683.03万元和202,535.47万元，保持逐年增加趋势。土地开发经营收入、市政工程代建收入及水务收入是公司收入的主要来源。其中，土地开发经营收入受土地一级交易市场波动的影响较大，收入波动较为明显，但依然是公司最主要的收入来源。市政工程代建收入主要受工程进度的影响，其收入也呈现上下波动的趋势，但近几年随着项目的逐渐竣工决算，未来或将成为公司主要的收入来源；供水收入及污水处理收入近三年呈持续增长态势，是发行人最为稳健的收入来源。发行人2018–2020年主营业务收入构成、成本和毛利状况如下表5–3、5–4和5–5。

表5–3：2018年营业收入、成本和毛利情况

单位：万元

项目名称	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发经营收入	47,854.91	6,193.93	41,660.98	87.06%
市政建设工程收入	30,485.47	26,827.22	3,658.25	12.00%
污水处理费收入	2,868.00	4,981.46	–2,113.46	–73.69%
供水收入	6,484.96	5,295.99	1,188.97	18.33%
建造合同收入	32,805.73	27,637.92	5,167.81	15.75%
设计费收入	3,050.79	1,100.58	1,950.21	63.92%
其他	29.96	9.00	20.96	69.96%
合计	123,579.81	72,046.10	51,533.71	41.70%

表5–4：2019年营业收入、成本和毛利情况

单位：万元

项目名称	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发经营收入	72,245.28	2,431.52	69,813.76	96.63%
市政建设工程收入	33,142.45	29,165.36	3,977.09	12.00%
污水处理费收入	3,064.00	5,545.69	–2,481.69	–81.00%
供水收入	7,681.98	6,952.64	729.34	9.49%
建造合同收入	19,310.70	17,325.74	1,984.96	10.28%
设计费收入	3,439.63	1,532.33	1,907.30	55.45%
棉产品加工收入	4,519.01	4,426.35	92.66	2.05%
采砂经营收入	410.70	257.96	152.74	37.19%
其他	32,869.29	38,064.52	–5,195.23	–15.81%
合计	176,683.03	105,702.10	70,980.93	40.17%

表5–5：2020年营业收入、成本和毛利情况

单位：万元

项目名称	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发经营收入	107,050.47	6,514.12	100,536.35	93.91%
市政建设工程收入	38,182.76	30,633.75	7,549.01	19.77%
污水处理费收入	2,852.00	3,911.54	–1,059.54	–37.15%
供水收入	7,650.89	7,634.39	16.50	0.22%
建造合同收入	34,633.37	33,919.56	713.81	2.06%
设计费收入	3,611.94	1,986.41	1,625.53	45.00%
棉产品加工收入	7,025.29	6,871.61	153.68	2.19%
采砂经营收入	1,485.44	434.88	1,050.56	70.72%
其他	43.30	0.00	43.00	100.00
合计	202,535.47	91,906.26	110,629.20	54.62%

2018–2020年度，发行人市政建设工程代建业务收入分别为30,485.47万元、33,142.45万元和38,182.76万元。毛利率分别为12.00%、12.00%和19.77%，因市政工程施工项目受施工进度及竣工验收进度影响，每年收入有一定波动。

2018–2020年度，发行人土地开发业务毛利率分别为87.06%、96.63%和93.91%，均维持较高水平，主要系近年来随着仙桃市经济的增长及城市化水平的提高，土地市场需求增加，故土地挂牌出让均价远高于相应土地开发成本所致。

2018–2020年度，发行人供水业务收入为6,484.96万元、7,681.98万元和7,650.89万元，供水业务成本为5,295.99万元、6,952.64万元和7,634.39万元，毛利率为18.33%、9.49%和0.22%。

2019年发行人其他业务收入大幅增加，主要系公司转让其持有待开发土地（原"投资性房地产"科目）所致，发行人确认相关收入3.28亿元。该业务不具可持续性。除此之外，发行人其他收入主要还包括公司于2018年并表的仙桃市规划设计研究院、仙桃市勘测设计院、仙桃市规划设计总公司、2019年并表的仙桃市城市建设设计咨询有限公司所产生的设计费收入以及公司于2019年新并表的子公司仙桃市城投砂石经营管理有限公司、双河市康顺棉业有限公司所产生的采砂经营收入、棉产品加工收入等，上述收入占发行人主营业务收入比重较小，对发行人实现市场化、多元化业务收入形成了有效补充。

九、发行人在行业中的地位、优势和未来发展规划

1、发行人在行业中的地位

发行人作为仙桃市最重要的城市建设投资和特许经营主体，承担着仙桃市城市基础设施建设的核心角色。多年来，发行人以政府部门的规划要求为依据，实施并完成了仙桃市多个重大项目建设，为仙桃市经济和社会发展作出了重要贡献。作为仙桃市城市基础设施建设最重要的投融资主体，发行人处于行业垄断地位，市场前景广阔。

2、发行人的竞争优势

（1）垄断经营优势

发行人作为仙桃市城市基础设施和保障房建设最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，发行人是仙桃市政府大力支持的国有企业，发行人处于行业垄断地位，仙桃市经济的快速发展为其发展壮大提供了良好的环境。

（2）银企合作优势

发行人作为仙桃市人民政府最重要的投融资主体，拥有良好的商业信用，截至募集说明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力的信贷支持，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）政策支持优势

发行人作为仙桃市城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运，国有资产的授权经营管理的主体，承担着仙桃市城市经济发展的重要职责。近年来，仙桃市政府加大了对发行人的资源整合，并在资金、土地、优质项目、经营许可等方面给予了公司大力支持，降低了运营风险。此外，公司还获得政府在收入上的税收优惠。仙桃市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。

3、发行人发展规划

发行人作为仙桃市最重要的城市基础设施建设和投资主体，在仙桃市城市建设中扮演着重要角色，得到了仙桃市政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。在"十三五"时期内，公司将大力发展城市基础设施建设业务和保障性住房建设业务，进一步完善公司治理结构，打造更加专业化管理团队，提升企业的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

发行人以科学发展观为统领，以地方经济发展规划为依据，有效整合城市公共资源，利用多种市场化资源，促进经济增长方式加快转变，推进城市化进程，改善城市面貌，提升城市品位，吸引外来投资，积极服务城市建设、服务于地方经济发展。发行人亦在地方经济快速、健康的发展中实现规范发展和自我超越。因此，发行人积极拓展以城市基础设施建设和产业投资为主导的核心产业，充分利用地方政府给予的各项优惠政策，强化自身造血功能，通过多元化经营不断提高收入水平，做大做强公司，提高公司抗风险能力。

第六节 发行人主要财务情况

一、发行人近年财务报告编制、审计及合并范围变化情况

（一）发行人近年财务报告编制、审计情况

发行人的会计报表根据2006年2月15日颁布的《企业会计准则–基本准则》（财政部令第33号）及《财政部关于印发<企业会计准则第1号–存货>等38项具体准则的通知》（财会[2006]3号）和2006年10月30日颁布的《财政部关于印发<企业会计准则–应用指南>的通知》（财会[2006]18号）进行编制。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2018–2020年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2019]第008301号、大华审字[2020]第0010833号和大华审字[2021]第0010938号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人2018–2020年度财务数据均引自上述经审计的财务报告。

截至2020年12月31日，发行人资产总额为3,487,976.52万元，负债总额为1,889,207.13万元，所有者权益为1,598,769.39万元。2018–2020年，发行人实现营业收入分别为123,579.81万元、176,683.03万元和202,535.47万元，净利润分别为35,539.51万元、50,064.18万元和60,346.86万元，三年平均净利润48,650.18万元。

发行人2021年1–6月财务数据未经审计，截至2021年6月30日，发行人资产总额为3,883,608.39万元，负债总额为2,235,583.56万元，所有者权益为1,648,024.82万元。2021年1–6月，发行人实现营业收入99,636.71万元，净利润29,255.44万元。

（二）发行人近三年及一期会计政策变更情况

发行人2018年、2019年、2020年和2021年1–6月合并及母公司报表执行财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》。根据财政部最新文件，发行人于2014年7月1日起，执行新颁布及新修订的企业会计准则。根据此次新颁布及新修订的企业会计准则，发行人对相关会计核算及报表列报进行了调整。发行人自2019年6月10日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更发行人采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

除此之外，最近三年及一期，发行人无重大会计政策变更情况。

（三）合并财务报表范围重大变化情况

1、2018年度合并范围变化情况

截至2018年末，发行人合并范围内的子公司为16家。较上年末新增5家子公司，为仙桃市水乡田园投资建设有限公司、仙桃市规划设计研究院、仙桃市勘测设计院、仙桃市规划设计总公司、仙桃市市政建设总公司，新增5家子公司的资产总额、净资产及收入比例占发行人比重较小，不构成重大资产重组。减少3家子公司，为仙桃市林业投资有限公司、仙桃市土地经营开发有限公司、湖北仙华建筑劳务有限公司。

2、2019年合并范围变化情况

截至2019年末，发行人合并范围内的子公司为19家。较上年末新增3家子公司，为仙桃市城投砂石经营管理有限公司、仙桃市城市建设设计咨询有限公司、双河市康顺棉业有限公司。

3、2020年度合并范围变化情况

截至2020年末，新增1家子公司。新增的子公司为仙桃市城市资源运营管理投资有限公司。

4、2021年度6月末合并范围变化情况

截至2021年6月末，发行人合并范围内的二级子公司为20家，较上年末合并范围未发生变化。

表6–1：截至2021年6月末发行人合并范围内的子公司

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	持股比例	享有表决权比例
1	仙桃市污水处理公司	–	100%	100%
2	仙桃市新业房地产开发有限公司	45,000	33.33%	100%
3	仙桃市自来水公司	26,093	100%	100%
4	仙桃市自来水有限公司	14,300	52.45%	100%
5	仙桃市污水处理有限公司	7,300	52.05%	100%
6	湖北仙投建设工程有限公司	99,700	79.58%	100%
7	仙桃市张沟城市建设投资开发有限公司	2,100	52.38%	100%
8	仙桃市城图房地产开发有限公司	105,010	52.37%	100%
9	仙桃市林宇投资建设有限公司	20,000	100%	100%
10	仙桃市高新技术产业投资有限公司	50,000	84.00%	84.00%
11	仙桃市文化旅游产业投资有限公司	50,000	92.00%	92.00%
12	仙桃市文泉自来水有限公司	10,000	100%	100%
13	仙桃市水乡田园投资建设有限公司	50,000	60.00%	60.00%
14	仙桃市规划建筑设计研究院	100	100%	100%
15	仙桃市勘测设计院	1,000	100%	100%
16	仙桃市市政建设总公司	3,077	100%	100%
17	仙桃市城投砂石经营管理有限公司	50,000	60%	60%
18	双河市康顺棉业有限公司	2,000	100%	100%
19	仙桃市城市建设设计咨询有限公司	10,000	100%	100%
20	仙桃市城市资源运营管理投资有限公司	50,000	60%	60%

二、发行人近三年及一期主要会计数据及主要财务指标

（一）合并报表

表6–2：发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021.06.30	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动资产：				
货币资金	455,336.63	359,934.57	291,383.45	342,862.43
应收账款	189,225.37	189,225.37	156,346.14	143,647.16
预付款项	352,882.35	367,002.59	257,556.34	216,164.14
其他应收款	180,466.92	195,997.19	172,818.55	164,036.86
存货	1,925,656.10	1,614,714.28	1,346,361.49	1,156,790.11
其他流动资产	17,933.00	17,933.00	12,957.42	7,959.00
流动资产合计	3,121,500.38	2,744,807.01	2,237,423.40	2,031,459.69
非流动资产：				
可供出售金融资产	95,240.00	102,860.00	108,860.00	122,610.00
长期股权投资	188,638.23	187,279.13	69,800.03	29,790.53
投资性房地产	–	–	–	38,064.52
固定资产	127,201.90	127,011.38	132,546.31	106,195.52
在建工程	331,569.86	306,560.98	173,366.78	151,287.61
无形资产	16,857.25	16,857.25	17,326.71	17,729.31
长期待摊费用	10.51	10.51	34.44	77.83
递延所得税资产	2,590.26	2,590.26	1,941.69	1,525.51
其他非流动资产	–	–	6,066.92	–
非流动资产合计	762,108.01	743,169.51	509,942.89	467,280.83
资产总计	3,883,608.39	3,487,976.52	2,747,366.29	2,498,740.52
流动负债：				
短期借款	23,511.54	23,000.00	15,000.00	–
应付账款	21,751.33	22,424.05	11,288.24	19,196.07
预收款项	34,735.63	35,264.60	10,780.05	6,603.97
应付职工薪酬	335.31	838.27	922.08	392.16
应交税费	102,152.89	102,152.89	66,409.54	42,478.19
其他应付款(合计)	88,859.28	96,586.17	73,917.98	48,749.93
一年内到期的非流动负债	83,599.40	199,531.08	150,234.99	134,925.09
流动负债合计	354,945.37	479,797.06	328,552.88	252,345.40
非流动负债：				
长期借款	1,350,622.86	968,894.75	793,963.42	728,455.40
应付债券	234,100.00	135,000.00	74,000.00	112,000.00
长期应付款(合计)	295,333.50	304,933.49	247,284.34	202,402.11
递延所得税负债	–	–	–	8,575.81
递延收益–非流动负债	581.83	581.83	607.17	632.51
其他非流动负债	–	–	–	–
非流动负债合计	1,880,638.19	1,409,410.07	1,115,854.93	1,052,065.82
负债合计	2,235,583.56	1,889,207.13	1,444,407.80	1,304,411.22
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	598,000.00	598,000.00	598,000.00	598,000.00
其它权益工具	81,980.00	81,980.00	81,980.00	81,980.00
资本公积金	575,211.40	555,211.40	318,181.36	282,127.63
盈余公积金	16,280.07	16,280.07	16,280.07	10,906.86
未分配利润	218,923.14	189,664.11	129,507.25	85,860.77
归属于母公司所有者权益合计	1,490,394.62	1,441,135.59	1,143,948.69	1,058,875.26
少数股东权益	157,630.21	157,633.80	159,009.80	135,454.04
所有者权益合计	1,648,024.82	1,598,769.39	1,302,958.49	1,194,329.30
负债和所有者权益总计	3,883,608.39	3,487,976.52	2,747,366.29	2,498,740.52

表6–3：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	99,636.71	202,535.47	176,683.03	123,579.81
其中：营业收入	99,636.71	202,535.47	176,683.03	123,579.81
二、营业总成本	70,378.34	113,797.65	118,677.99	81,655.03
其中：营业成本	66,715.77	91,906.27	105,702.10	72,046.09
税金及附加	365.84	1,480.16	1,494.57	1,152.08
销售费用	92.11	178.07	177.55	83.94
管理费用	3,147.74	8,758.35	8,976.43	7,717.19
研发费用	–	178.94	281.46	–
财务费用	56.88	11,295.86	2,045.88	655.73
其中：利息费用	–	11,483.29	2,178.11	1,597.78
减：利息收入	–	572.29	753.85	1,049.26
加：其他收益	–	30.22	400.81	25.34
投资净收益	–	–345.94	–198.18	–5.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–345.94	–198.18	–5.36
公允价值变动净收益	–	–	–	7,026.12
资产减值损失	–	–2,594.30	–1,664.72	–1,735.73
资产处置收益	–	–	29.62	–
三、营业利润	29,258.37	85,827.80	56,572.57	47,235.16
加：营业外收入	7.67	0.03	740.74	7.81
减：营业外支出	10.60	136.26	142.49	55.72
四、利润总额	29,255.44	85,691.57	57,170.82	47,187.25
减：所得税费用	–	25,344.71	7,106.64	11,647.74
五、净利润	29,255.44	60,346.86	50,064.18	35,539.51
持续经营净利润	29,255.44	60,346.86	50,064.18	35,539.51
减：少数股东损益	–3.59	190.00	–14.24	–18.45
归属于母公司所有者的净利润	29,259.03	60,156.86	50,078.42	35,557.96

表6–4：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	99,835.99	208,023.08	144,842.29	93,977.34
收到其他与经营活动有关的现金	15,982.67	1,883.18	91,939.54	36,206.42
经营活动现金流入小计	115,818.65	209,906.26	236,781.83	130,183.76
购买商品、接受劳务支付的现金	220,941.82	283,184.65	250,625.81	121,100.66
支付给职工以及为职工支付的现金	4,128.60	8,541.93	10,322.19	9,353.98
支付的各项税费	688.62	2,075.05	44,971.18	27,149.38
支付其他与经营活动有关的现金	206.59	6,672.19	1,379.77	64,034.56
经营活动现金流出小计	225,965.62	300,473.82	307,298.95	221,638.57
经营活动产生的现金流量净额	–110,146.96	–90,567.56	–70,517.12	–91,454.81
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	–	10,000.00	13,750.00	5,300.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	–	–	35,120.81	0.02
收到其他与投资活动有关的现金	–	96,915.00	–	14,219.45
投资活动现金流入小计	–	106,915.00	48,870.81	19,519.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	115,199.40	246,497.34	50,348.67	59,966.89
投资支付的现金	1,359.10	121,825.04	40,000.00	15,118.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	1,211.55	–
支付其他与投资活动有关的现金	–	18,100.72	–	–
投资活动现金流出小计	116,558.50	386,423.10	91,560.22	75,085.59
投资活动产生的现金流量净额	–116,558.50	–279,508.10	–42,689.41	–55,566.11
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	–	236,962.06	73,063.80	92,277.50
取得借款收到的现金	504,339.66	356,069.15	213,597.49	237,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	–	99,000.00	–	–
筹资活动现金流入小计	504,339.66	692,031.21	286,661.29	329,777.50
偿还债务支付的现金	138,931.67	183,014.51	164,780.61	137,545.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,300.45	68,424.93	59,142.77	58,759.11
支付其他与筹资活动有关的现金	–	1,965.00	1,010.35	–
筹资活动现金流出小计	182,232.13	253,404.44	224,933.73	196,304.81
筹资活动产生的现金流量净额	322,107.53	438,626.77	61,727.56	133,472.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	95,402.06	68,551.12	–51,478.98	–13,548.23
加：期初现金及现金等价物余额	359,934.57	291,383.45	342,862.43	356,410.66
六、期末现金及现金等价物余额	455,336.63	359,934.57	291,383.45	342,862.43

（二）母公司报表

表6–5：发行人母公司近三年及一期末资产负债表

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	123,554.82	83,230.41	56,091.36	39,694.56
持有至到期投资				
交易性金融资产				
应收票据及应收账款	112,841.78	112,841.78	78,291.78	59,086.33
预付账款	142,636.18	142,636.18	117,322.86	116,922.56
其他应收款	441,845.68	414,102.25	299,603.57	217,503.58
存货	1,127,998.37	1,120,488.17	1,002,061.72	943,263.40
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	39.44	39.44	39.44	5.62
流动资产合计	1,948,916.26	1,873,338.22	1,553,410.72	1,376,476.04
非流动资产：				
可供出售金融资产	89,210.00	96,830.00	96,830.00	110,580.00
持有至到期投资				
长期股权投资	780,935.89	760,935.89	581,528.21	439,395.92
投资性房地产	–	–	–	38,064.52
固定资产	36,226.27	36,226.27	38,198.44	37,164.04
在建工程	111,500.98	102,183.67	87,390.58	88,536.11
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	11,465.93	11,465.93	11,785.17	12,104.40
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,746.52	1,746.52	1,437.98	1,213.56
其他非流动资产	–	–	0.11	–
非流动资产合计	1,031,085.59	1,009,388.27	817,170.49	727,058.55
资产总计	2,980,001.85	2,882,726.50	2,370,581.21	2,103,534.60
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据及应付账款	4,606.36	4,606.36	4,388.71	7,425.91
预收账款	8,286.78	8,286.78	500.00	500.00
应付职工薪酬	39.84	39.84	32.46	37.26
应交税费	95,980.73	95,980.73	61,399.20	37,459.19
应付利息				
应付股利				
其他应付款	841,937.22	860,216.78	750,938.98	577,604.22
一年内到期的非流动负债	7,547.41	54,516.95	67,109.06	62,625.31
其他流动负债				
流动负债合计	958,398.34	1,023,647.44	884,368.41	685,651.88
非流动负债：				
长期借款	210,647.50	192,210.00	179,650.00	172,760.00
应付债券	234,100.00	135,000.00	74,000.00	112,000.00
长期应付款	188,477.10	171,772.10	157,306.89	102,865.44
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	–	–	–	8,575.81
其他非流动负债				
非流动负债合计	633,224.60	498,982.10	410,956.89	396,201.25
负债合计	1,591,622.94	1,522,629.54	1,295,325.29	1,081,853.13
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本（股本）	598,000.00	598,000.00	598,000.00	598,000.00
其他权益工具	81,980.00	81,980.00	81,980.00	81,980.00
资本公积	441,593.18	441,593.18	232,169.18	232,115.45
盈余公积	16,280.07	16,280.07	16,280.07	10,906.86
其他综合收益				
一般风险准备				
未确认投资损失				
未分配利润	250,525.65	222,243.70	146,826.66	98,679.16
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计				
少数股东权益				
所有者权益合计	1,388,378.91	1,360,096.96	1,075,255.91	1,021,681.46
负债和所有者权益总计	2,980,001.85	2,882,726.50	2,370,581.21	2,103,534.60

表6–6：发行人母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、主营业务收入	67,055.00	141,699.55	141,281.74	81,208.38
减：主营业务成本	38,108.54	34,465.87	75,047.76	37,843.27
主营业务税金及附加	–	938.34	1,003.51	564.05
二、主营业务利润	28,946.46	106,295.34	65,230.47	42,801.06
加：其他业务利润				
减：营业费用				
管理费用	664.51	2,183.23	2,110.20	2,155.82
财务费用	–	2,273.55	2,019.88	1,076.29
其中：利息费用	–	1,929.83	1,449.41	981.16
利息收入	–	15.83	11.32	3.18
加：投资收益	–	–12.31	–	–
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–12.31	–	–
资产减值损失	–	–1,234.17	–897.67	–954.59
公允价值变动收益	–	–	–	7,026.12
三、营业利润	28,281.95	100,592.09	60,202.71	45,640.47
营业外收入	–	–	5.75	–
减：营业外支出	–	–	–	10.00
四、利润总额	28,281.95	100,592.09	60,208.46	45,630.47
减：所得税	–	25,175.04	6,476.31	11,407.62
少数股东收益				
五、净利润	28,281.95	75,417.04	53,732.15	34,222.85
六、综合收益总额	28,281.95	75,417.04	53,732.15	34,222.85

表6–7：发行人母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	93,654.00	123,017.18	93,665.40	75,551.91
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	64,120.86	15.83	167,534.70	66,131.13
现金流入小计	157,774.86	123,033.02	261,200.09	141,683.03
购买商品、接受劳务支付的现金	45,618.73	175,949.28	45,191.63	78,597.05
支付给职工以及为职工支付的现金	478.15	1,484.95	2,245.68	2,198.27
支付的各项税费	–	–	41,985.13	25,383.65
支付的其他与经营活动有关的现金	147.50	7,683.06	301.65	321.94
现金流出小计	46,244.39	185,117.29	89,724.09	106,500.91
经营活动产生的现金流量净额	111,530.47	–62,084.28	171,476.00	35,182.12
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	–	–	13,750.00	5,300.00
取得投资收益所收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	–	–	34,799.80	–
收到的其他与投资活动有关的现金	–	33,167.00	–	–
现金流入小计	–	33,167.00	48,549.80	5,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,317.31	13,933.97	25,885.66	36,443.98
投资所支付的现金	–	179,419.98	142,132.29	39,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,000.00	–	1,211.55	–
支付的其他与投资活动有关的现金	–	15,977.11	–	–
现金流出小计	29,317.31	209,331.06	169,229.50	76,043.98
投资活动产生的现金流量净额	–29,317.31	–176,164.06	–120,679.70	–70,743.98
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金（发行债券收到的现金）	–	209,424.00	13,063.80	43,057.50
借款所收到的现金	18,437.50	28,875.00	–	–
收到的其他与筹资活动有关的现金	–	99,000.00	36,900.00	–
现金流入小计	18,437.50	337,299.00	49,963.80	43,057.50
偿还债务所支付的现金	46,969.53	69,631.79	63,612.31	47,664.27
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	13,356.71	1,929.83	20,170.94	21,558.63
支付的其他与筹资活动有关的现金	–	350.00	580.05	–
现金流出小计	60,326.25	71,911.62	84,363.30	69,222.91
筹资活动产生的现金流量净额	–41,888.75	265,387.39	–34,399.50	–26,165.41
四、汇率变动对现金的影响额：				
五、现金及现金等价物净增加额：	40,324.41	27,139.05	16,396.80	–61,727.27

（三）主要财务数据及财务指标

表6–8：发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产合计	3,883,608.39	3,487,976.52	2,747,366.29	2,498,740.52
负债合计	2,235,583.56	1,889,207.13	1,444,407.80	1,304,411.22
所有者权益合计	1,648,024.82	1,598,769.52	1,302,958.49	1,194,329.30
项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	99,636.71	202,535.47	176,683.03	123,579.81
营业成本	66,715.77	91,906.27	105,702.10	72,046.09
营业利润	29,258.37	85,827.80	56,572.57	47,235.16
利润总额	29,255.44	85,691.57	57,170.82	47,187.25
净利润	29,255.44	60,346.86	50,064.18	35,539.51
经营活动产生的现金流量净额	–110,146.96	–90,567.56	–70,517.12	–91,454.81
投资活动产生的现金流量净额	–116,558.50	–279,508.10	–42,689.41	–55,566.11
筹资活动产生的现金流量净额	322,107.53	438,626.77	61,727.56	133,472.69
现金及现金等价物净增加额	95,402.06	68,551.12	–51,478.98	–13,548.23

表6–9：发行人主要财务指标表

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产负债率	57.56%	54.16%	52.57%	52.20%
流动比率	8.79	5.72	6.81	8.05
速动比率	3.37	2.36	2.71	3.47
项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
EBITDA利息倍数	–	1.52	1.12	0.90
应收账款周转率	0.53	1.17	1.18	0.65
存货周转率	0.04	0.06	0.08	0.08
总资产周转率	0.03	0.06	0.07	0.05
综合毛利率	33.04%	54.62%	40.17%	41.70%
总资产收益率	0.79%	1.94%	1.91%	1.50%
净资产收益率	1.80%	4.16%	4.01%	3.45%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额*100%

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、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

5、EBITDA（息税折旧摊销前盈余）= EBIT + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销

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

7、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额

8、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额

9、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额

10、综合毛利率 =（营业收入–营业成本）/营业收入*100%

11、总资产收益率 = 净利润/平均期末总资产*100%

12、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益*100%

三、合并财务报表主要会计科目及重要财务指标分析

（一）资产结构

表6–10：发行人近三年及一期末主要资产结构分析表

单位：万元，%

科目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	455,336.63	11.72	359,934.57	10.32	291,383.45	10.61	342,862.43	13.72
应收票据及应收账款	189,225.37	4.87	189,225.37	5.43	156,346.14	5.69	143,647.16	5.75
预付款项	352,882.35	9.09	367,002.59	10.52	257,556.34	9.37	216,164.14	8.65
其他应收款	180,466.92	4.65	195,997.19	5.62	172,818.54	6.29	164,036.86	6.56
存货	1,925,656.10	49.58	1,614,714.28	46.29	1,346,361.49	49.01	1,156,790.11	46.29
其他流动资产	17,933.00	0.46	17,933.00	0.51	12,957.42	0.47	7,959.00	0.32
流动资产合计	3,121,500.38	80.38	2,744,807.01	78.69	2,237,423.40	81.44	2,031,459.69	81.30
可供出售金融资产	95,240.00	2.45	102,860.00	2.95	108,860.00	3.96	122,610.00	4.91
长期股权投资	188,638.23	4.86	187,279.13	5.37	69,800.03	2.54	29,790.53	1.19
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,064.52	1.52
固定资产	127,201.90	3.28	127,011.38	3.64	132,546.30	4.82	106,195.52	4.25
在建工程	331,569.86	8.54	306,560.98	8.79	173,366.78	6.31	151,287.61	6.05
无形资产	16,857.25	0.43	16,857.25	0.48	17,326.71	0.63	17,729.31	0.71
长期待摊费用	10.51	0.00	10.51	0.00	34.43	0.00	77.83	0.00
递延所得税资产	2,590.26	0.07	2,590.26	0.07	1,941.68	0.07	1,525.51	0.06
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	6,066.92	0.22	0.00	0.00
非流动资产合计	762,108.01	19.62	743,169.51	21.31	509,942.89	18.56	467,280.83	18.70
资产总计	3,883,608.39	100.00	3,487,976.52	100.00	2,747,366.29	100.00	2,498,740.52	100.00

近三年及一期末，公司的整体资产呈现稳定增长的态势，反映出公司具备良好的持续经营能力。2018–2020年及2021年6月末，发行人总资产分别是2,498,740.52万元、2,747,366.29万元、3,487,976.52万元和3,883,608.39万元。

在资产构成中，2018–2020年及2021年6月末，发行人流动资产占比分别为81.30%、81.44%、78.69%和80.38%，流动资产占比较高。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货等构成，存货主要由开发成本及土地构成。

（二）负债结构

近三年及一期末，发行人负债结构如下所示：

表6–11：发行人近三年及一期末负债结构表

单位：万元，%

科目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	23,511.54	1.05	23,000.00	1.22	15,000.00	1.04	0.00	0.00
应付票据及应付账款	21,751.33	0.97	22,424.05	1.19	11,288.23	0.78	19,196.07	1.47
预收款项	34,735.63	1.55	35,264.60	1.87	10,780.05	0.75	6,603.97	0.51
应付职工薪酬	335.31	0.01	838.27	0.04	922.08	0.06	392.16	0.03
应交税费	102,152.89	4.57	102,152.89	5.41	66,409.53	4.60	42,478.19	3.26
其他应付款	88,859.28	3.97	96,586.17	5.11	73,917.97	5.12	48,749.93	3.74
一年内到期的非流动负债	83,599.40	3.74	199,531.08	10.56	150,234.98	10.40	134,925.09	10.34
流动负债合计	354,945.37	15.88	479,797.06	25.40	328,552.87	22.75	252,345.40	19.35
长期借款	1,350,622.86	60.41	968,894.75	51.29	793,963.41	54.97	728,455.40	55.85
应付债券	234,100.00	10.47	135,000.00	7.15	74,000.00	5.12	112,000.00	8.59
长期应付款	295,333.50	13.21	304,933.49	16.14	247,284.33	17.12	202,402.11	15.52
递延收益	581.83	0.03	581.83	0.03	607.17	0.04	632.51	0.05
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,575.81	0.66
非流动负债合计	1,880,638.19	84.12	1,409,410.07	74.60	1,115,854.92	77.25	1,052,065.82	80.65
负债合计	2,235,583.56	100.00	1,889,207.13	100.00	1,444,407.80	100.00	1,304,411.22	100.00

2018–2020年末及2021年6月末，发行人债务规模继续保持增长，近三年及一期末发行人负债总额分别为1,304,411.22万元、1,444,407.80万元、1,889,207.13万元和2,235,583.56万元，发行人负债主要以非流动负债为主，占负债总额的比例分别为80.65%、77.25%、74.60%和84.12%。发行人负债项目主要由长期借款、长期应付款、应付债券、一年内到期的非流动负债等构成。

（三）所有者权益分析

1、主要权益情况分析

表6–12：发行人近三年及一期末所有者权益情况表

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
实收资本	598,000.00	598,000.00	598,000.00	598,000.00
其他权益工具	81,980.00	81,980.00	81,980.00	81,980.00
资本公积	575,211.40	555,211.40	318,181.36	282,127.63
盈余公积	16,280.07	16,280.07	16,280.07	10,906.86
未分配利润	218,923.14	189,664.11	129,507.25	85,860.77
归属于母公司所有者权益合计	1,490,394.62	1,441,135.59	1,143,948.68	1,058,875.26
少数股东权益	157,630.21	157,633.80	159,009.80	135,454.04
所有者权益合计	1,648,024.82	1,598,769.39	1,302,958.48	1,194,329.30

2018–2020年末及2021年6月末，发行人所有者权益分别为1,194,329.30万元，1,302,958.48万元，1,598,769.39万元及1,648,024.82万元，增长率分别为9.10%，22.70%和3.08%。

从科目构成来看，2020年发行人资本公积分别较上年末增长237,030.04万元，主要系发行人近年来自身盈利能力较强，未分配利润逐步增长，较好实现了股东权益的保值增值。

（四）盈利能力分析

1、主要损益情况分析

表6–13：发行人近三年及一期利润表结构

单位：万元

项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	99,636.71	202,535.47	176,683.03	123,579.81
营业成本	66,715.77	91,906.27	105,702.09	72,046.09
营业毛利润	32,920.94	110,629.20	70,980.93	51,533.72
营业利润	29,258.37	85,827.80	56,572.57	47,235.16
利润总额	29,255.44	85,691.57	57,170.82	47,187.25
净利润	29,255.44	60,346.86	50,064.18	35,539.51

（1）营业收入

发行人近几年的营业收入较为稳定，2018–2020年度及2021年1–6月，发行人分别实现营业收入123,579.81万元、176,683.03万元、202,535.47万元及99,636.71万元。

作为仙桃市基础设施开发与建设的主体，发行人营业收入主要来源于土地开发板块、代建基础设施业务及水务业务。2019年度，发行人营业收入176,683.03万元，较2018年增长53,103.22万元，主要为土地开发收入增加，2018年新增工程施工收入3.28亿元，系市政公司纳入合并报表所致。

（2）营业成本

公司营业成本按业务分为：土地开发成本、工程施工成本、水务成本等。发行人的营业成本与营业收入同步增减，2018–2020年度及2021年1–6月，发行人营业成本分别是72,046.09万元、105,702.09万元、91,906.27万元及66,715.77万元。

2019年度营业成本较2018年增加33,656.00万元，增幅46.71%，主要系纳入市政总公司增加的工程施工成本及处置投资性房地产相关成本。2020年度营业成本较2019年减少13,795.83万元，降幅13.05%。

（3）营业利润

2018–2020年及2021年1–6月，发行人分别实现营业利润47,235.16万元、56,572.57万元、85,827.80万元及29,258.37万元，2019年度利润有一定程度的上升，主要因为土地开发经营收入增加。2020年度营业利润较去年增加29,255.23万元，增幅51.71%，主要系受仙桃市土地一级市场回暖的影响，发行人2020年土地开发经营业务收入增加所致。

（4）利润情况

2018–2020年度及2021年1–6月，发行人实现净利润35,539.51万元、50,064.18万元、60,346.86万元及29,255.44万元。

2019年度，实现净利润50,064.18万元，较2018年度有较大上升，主要系发行人收入上升所致。2020年度，实现净利润60,346.86万元，较2019年度稳定上升。

2、期间费用分析

表6–14：发行人近三年及一期期间费用情况表

单位：万元，%

项目	2021年1–6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	92.11	0.09	178.07	0.09	177.54	0.10	83.94	0.07
管理费用	3,147.74	3.16	8,758.35	4.32	8,976.42	5.08	7,717.19	6.24
财务费用	56.88	0.06	11,295.86	5.58	2,045.87	1.15	655.73	0.53
期间费用合计	3,296.73	3.31	20,232.28	9.99	11,199.83	6.33	8456.86	6.84
主营业务收入	99,636.71	–	202,535.47	–	176,683.03	–	123,579.81	–

发行人近三年及一期的期间费用控制情况较好，期间费用总额分别是8,456.86万元、11,199.83万元、20,232.28万元及2,014.42万元，占营业收入的比例分别为6.84%、6.33%、9.99%及3.31%。

（五）现金流量分析

表6–15：发行人近三年及一期现金流量项目表

单位：万元

项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	115,818.65	209,906.26	236,781.82	130,183.76
经营活动现金流出小计	225,965.62	300,473.82	307,298.94	221,638.57
经营活动产生的现金流量净额	–110,146.96	–90,567.56	–70,517.12	–91,454.81
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	0.00	106,915.00	48,870.80	19,519.48
投资活动现金流出小计	116,558.50	386,423.10	91,560.22	75,085.59
投资活动产生的现金流量净额	–116,558.50	–279,508.10	–42,689.41	–55,566.11
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	504,339.66	692,031.21	286,661.29	329,777.50
筹资活动现金流出小计	182,232.13	253,404.44	224,933.73	196,304.81
筹资活动产生的现金流量净额	322,107.53	438,626.77	61,727.56	133,472.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额	–	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	95,402.06	68,551.12	–51,478.97	–13,548.23

1、经营活动现金流

发行人2018–2020年度及2021年1–6月的经营活动现金流入分别为130,183.76万元，236,781.82万元，209,906.26万元及115,818.65万元。2019年度经营活动现金流入增加106,598.06万元，主要因为销售商品、提供劳务以及单位往来的现金有较大增加。2020年度经营活动现金流入减少26,875.57万元，主要因为收到其他与经营活动有关的现金减少所致。

发行人2018–2020年度及2021年1–6月的经营活动现金流出分别为221,638.57万元，307,298.94万元，300,473.82万元及225,965.62万元，2019年较前一年增加85,660.37万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及支付的各项税费增加，2020年较前一年减少6,825.13万元，变动较小。

发行人2018–2020年度及2021年1–6月经营活动产生的现金流量净额分别为–91,454.81万元、–70,517.12万元、–90,567.56万元及–110,146.96万元，2019年经营活动现金流负值有所减少，主要为经营活动现金流入和单位往来的其他与经营活动有关的现金流入增加所致。2020年经营活动现金流负值有所增加，主要因为收到其他与经营活动有关的现金减少所致。

2、投资活动现金流

发行人2018–2020年度及2021年1–6月的投资活动产生的现金流入分别为19,519.48万元、48,870.80万元、106,915.00万元及0.00万元。

发行人2018–2020年度及2021年1–6月的投资活动产生的现金流出分别为75,085.59万元、91,560.22万元、386,423.10万元及116,558.50万元。

公司2018–2020年度及2021年1–6月投资活动产生的现金流量净额分别为–55,566.11万元、–42,689.41万元、–279,508.10万元、–116,558.50万元，2019年投资活动现金净流出较前一年有所减少，主要是由于处置固定资产、无形资产和其它长期资产收回的现金净额大幅增加；2020年投资活动现金净流出较前一年大幅增加，主要是由于本年度购建固定资产、无形资产和其它长期资产支付的现金和投资支付的现金增加所致。

3、筹资活动现金流

公司2018–2020年度及2021年1–6月筹资活动产生的现金流量净额分别为133,472.69万元，61,727.56万元，438,626.77万元及504,339.66万元。随着仙桃市城市基础设施建设及棚改项目建设的发展，公司日常经营资金无法满足现有的资金需求，所以发行人对外筹资规模不断增加，整体来看，发行人具有较强的筹资能力，为公司的日常经营活动提供了充足的现金流支持，另一方面，考虑到公司未来偿债压力，发行人未来将合理控制筹资规模。2019年发行人筹资活动产生的现金流量净额较前一年减少，主要为吸收投资收到的现金下降和偿还债务支付的现金增加所致。2020年度发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要系本年度取得借款增加及新发行20仙桃债所致。

（六）偿债能力分析

表6–16：发行人近三年及一期偿债能力财务数据及指标情况

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率	8.79	5.72	6.81	8.05
速动比率	3.37	2.36	2.71	3.47
资产负债率	57.56%	54.16%	52.57%	52.20%

从短期偿债能力来看，公司2018–2020年及2021年6月末的流动比率分别为8.05，6.81，5.72和8.79，速动比率分别为3.47，2.71，2.36和3.37，总体保持稳定，公司流动资产对流动负债的覆盖程度较高，公司资产流动性良好为公司短期债务的偿还提供了强有力的保障，短期偿债能力较强。从长期偿债能力来看，发行人2018–2020年及2021年6月末的资产负债率分别为52.20%，52.57%，54.16%和57.56%，公司长期负债占比处于合理范围内，另一方面，近年来公司收入和利润表现较好，随着未来公司代建项目的完工结算，预计公司收入和利润将保持良好表现，对公司的长期偿债能力提供了良好支撑。此外，公司在多年的经营发展过程中，与多家银行建立了良好的合作关系，具备较强的融资能力，综合来看，公司财务结构较稳健，偿债能力较好，具有较强的抗风险能力。

（七）营运能力分析

表6–17：发行人近三年及一期营运能力财务数据及指标情况

项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次）	0.53	1.17	1.18	0.65
存货周转率（次）	0.04	0.06	0.08	0.08
总资产周转率（次）	0.03	0.06	0.07	0.05

2018–2020年度及2021年1–6月，公司应收账款周转率分别为0.65次，1.18次，1.17次及0.53次，2018年前应收账款周转率一直保持在偏低水平，发行人应收账款余额全部为仙桃市财政局欠款，主要是因为城市基础设施和棚改项目建设回款期较长，导致发行人应收账款一直大于营业收入；2019年发行人应收账款周转率有所改善，主要系2019年发行人营业收入大幅增加所致。

2018–2020年及2021年1–6月，公司存货周转率分别为0.08次，0.08次，0.06次及0.04次，保持稳定，公司目前存货主要为开发成本及计入存货的土地资产，未来随着土地开发和基础设施项目建设完成，存货周转率将会有所提升。

2018–2020年度及2021年1–6月，公司总资产周转率分别为0.05次，0.07次，0.06次及0.03次，目前总体水平较低但保持稳定，主要由于公司目前主要资产为土地，且近年代建基础设施建设项目政府尚未回购产生收入，未来随着代建回购收入增加，公司的总资产周转率将有所改善。2020年度总资产周转率下降，主要是因为公司总资产有一定幅度的增加。

（八）运营效率分析

表6–18：发行人近三年及一期主要利润指标一览表

项目	2021年1–6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业毛利率	33.04%	54.62%	40.17%	41.70%
净资产收益率	1.80%	4.16%	4.01%	3.45%
总资产收益率	0.79%	1.94%	1.91%	1.50%

近三年及一期公司实现主营业务收入分别为12.36亿元，17.67亿元，20.25亿元和9.96亿元，公司的收入来源广泛，主营业务收入主要由土地开发收入、供水收入、工程施工收入、代建回购收入组成。

近三年及一期，公司主营业务毛利率分别为41.70%，40.17%，54.62%和33.04%，公司呈现出了很强的盈利能力。近三年及一期，公司总资产收益率分别为1.50%，1.91%，1.94%及0.79%，净资产收益率分别为3.45%，4.01%，4.16%及1.80%。

四、发行人有息债务情况

2020年末，发行人有息负债合计1,383,975.25万元，发行人有息负债由银行借款、债券、融资租赁及信托构成。

（一）有息负债构成

表6–19：发行人截至2020年末有息负债情况表

单位：万元

种类	2020年末	
	余额	占比
短期借款	23,000.00	1.66%
1年内到期的非流动负债	199,531.08	14.42%
长期借款	968,894.75	70.01%
长期应付款	57,549.42	4.16%
应付债券	135,000.00	9.75%
总计	1,383,975.25	100.00%

（二）发行人有息负债明细情况

截至2020年末，发行人前十大有息负债情况如下表：

表6–20：2020年末发行人前十大有息负债明细

单位：亿元

序号	债权人/债券名称	债务类型	债务规模	利率	期限（年）	融资时间	抵质押情况
1	20仙桃债	企业债	10.00	4.30%	7	2020.4–2027.4	第三方担保
2	16仙桃城投债	企业债	5.40	4.59%	7	2016.4–2023.4	第三方担保
3	国家开发银行湖北省分行	贷款	9.01	5.40%	15	2014.9–2029.9	质押
4	国家开发银行湖北省分行	贷款	6.00	4.50%	25	2018.2–2043.1	质押+保证
5	中国农业发展银行仙桃支行	贷款	5.00	4.45%	15	2019.8–2034.8	质押+保证
6	国家开发银行湖北省分行	贷款	4.56	4.50%	25	2015.6–2040.5	质押
7	国家开发银行湖北省分行	贷款	4.00	4.90%	20	2018.6–2038.6	抵押+保证
8	国家开发银行湖北省分行	贷款	12.00	4.90%	25	2018.2–2043.2	抵押+保证
9	国家开发银行湖北省分行	贷款	4.00	4.90%	20	2018.6–2038.6	抵押+保证
10	中国农业发展银行仙桃支行	贷款	4.71	5.39%	20	2016.5–2036.5	质押+保证
合计	–	–	64.68	–	–	–	–

（三）直接融资情况

截至2021年6月末，公司通过债券及债务融资工具进行融资发行规模合计29亿元，发行人直接融资情况如下表所示：

表6–21：截至2021年6月末发行人存续期债券情况

单位：亿元

债券简称	债券类别	发行规模	期限	起息日	到期日	票面利率	债券余额
16仙桃城投债	企业债	9.00	7年	2016/4/18	2023/4/18	4.59%	3.60
20仙桃债	企业债	10.00	7年	2020/4/2	2027/4/2	4.30%	10.00
21仙桃城投PPN001	定向工具	5.00	3年	2021/1/20	2024/1/20	6.36%	5.00
21仙桃城投PPN002	定向工具	5.00	3年	2021/4/1	2024/4/1	6.00%	5.00
合计	–	29.00	–	–	–	–	23.60

截至2021年6月末，发行人存续期债券余额总计23.60亿元。

截至2021年6月末，除本次企业债券外，发行人尚有10亿元中期票据及15亿元定向工具已获批待发行。

五、发行人关联方及关联交易

（一）关联方

1、发行人控股股东

发行人的控股股东为仙桃市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、发行人有控制关系的关联方情况

发行人有控制关系的关联方情况详见"第五章发行人基本情况第五节发行人重要权益投资情况及主要下属公司介绍"。

3、不存在控制关系的关联方如下：

表6–22：发行人不存在控制关系的关联方

序号	被投资单位名称	与发行人关系
1	仙桃市中小企业信用担保有限公司	关联企业
2	湖北汉丹铁路有限责任公司	关联企业

4、其他关联方情况

无。

（二）关联交易

1、定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

2、关联担保情况

无

3、关联方交易情况

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消。

2020年末关联方往来款项余额如下：

（1）应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方名称	2020年末
其他应收款	仙桃市国有资产监督管理委员会办公室	402,900,000.00

（2）应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方名称	2020年末
应付账款	仙桃市清泉给排水安装有限责任公司	9,113,160.71
其他应付款	仙桃市中小企业信用担保有限公司	20,000,000.00
其他应付款	仙桃市清泉给排水安装有限责任公司	1,455,949.18

六、发行人或有事项

（一）对外担保情况

截至2020年末，发行人无对外担保。

（二）未决诉讼及仲裁事项

截至2020年末，公司无未决诉讼（仲裁）。

（三）重大承诺事项

截至2020年末，发行人无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

无

七、发行人受限资产情况

2020年末，发行人受限资产合计49.23亿元，包括28.45亿元土地使用权抵押及20.78亿元工程存货。发行人受限资产占总资产比例为14.11%，占净资产比例为30.79%，受限资产主要系发行人银行借款或债券融资设置的抵押。

八、关注类贷款说明

根据发行人《企业信用报告》，发行人贷款等各类债务还本付息方面无违约记录，信用良好，发行人关注类贷款是国开行湖北省分行及农业银行仙桃支行按照自身业务规则将一般平台类借款统一列为关注类。

综上所述，公司运营状况良好，营业收入和利润稳步提升，盈利能力较强，公司偿债能力较强。

九、补贴收入情况说明

2018–2020年，发行人收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项目		2020年	2019年	2018年
企业收入	营业收入	202,535.47	176,683.03	123,579.81
	投资收益	–345.94	–198.18	–5.36
	营业外收入	0.03	740.74	7.81
	其中：补贴收入	0.00	0.00	0.00
	其他收益	30.22	400.81	25.34
	其中：补贴收入	25.34	398.94	25.34
	合计	202,219.78	177,626.40	123,607.60
补贴收入占企业收入的比重（%）		0.01	0.22	0.02

发行人2018–2020年收入中来自政府的补贴收入占企业收入的比重分别为0.02%、0.22%和0.01%，企业收入与补贴收入之比大于7：3。

第七节 发行人的资信状况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人的主体信用级别为AA，该级别反映了本期债券安全性很强，违约风险很低。

一、信用评级报告的内容概要

中诚信国际主要评级观点如下：

（一）基本观点

中诚信国际评定仙桃市城市建设投资开发有限公司（以下简称"仙桃城投"或"公司"）主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称"湖北省担保"）的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；评定"2021年仙桃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AAA；该信用等级充分考虑了湖北省担保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券本息偿付所起的保障作用。中诚信国际肯定了仙桃市较好的外部环境，公司地位重要以及股东及地方政府的大力支持等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称"新冠肺炎疫情"）对仙桃市经济和政府收入短期冲击的恢复情况以及资本支出压力较大、资产流动性较弱等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）正面

1、较好的外部环境。2018–2019年，仙桃市分别实现地区生产总值（GDP）800.13亿元和868.47亿元，分别增长8.3%和7.7%；2020年受新冠肺炎疫情影响，仙桃市全年GDP为827.91亿元，同比下降4.3%，降幅较2020年一季度收窄27.3个百分点，2021年上半年仙桃市GDP按可比价格计算，比上年同期增长11.2%，区域经济发展韧性较强，为公司发展提供了较好的外部环境。

2、公司地位重要。公司业务涵盖仙桃市的基础设施建设、土地开发经营、自来水供应、污水处理和棚户区改造业务等，在仙桃市具有重要的地位。

3、股东及地方政府的大力支持。公司在股权划转和资金注入等方面得到了股东及地方政府的支持，2018年仙桃市国有资产监督管理委员会将仙桃市政建设总公司、仙桃市规划建筑设计研究院、仙桃市勘测设计院无偿划转至公司；2020年，仙桃市财政局向公司货币注资20.67亿元。

4、有效的担保措施。湖北省担保为本期债券本息提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，对本期债券的还本付息起到极强的保障作用。

（三）关注

1、新冠肺炎疫情对仙桃市经济和政府收入短期冲击的恢复情况有待持续关注。为阻断2020年初的新冠肺炎疫情蔓延，湖北省各市州采取"封城"和延迟复工等举措，短期内对湖北省和仙桃市经济和政府收入冲击较大，且2021年上半年仙桃市GDP同比增长速度（11.2%）较湖北省全省水平（28.5%）低17.3个百分点，两年平均下降3.2%，需持续关注其疫后经济和财政恢复情况。

2、资本支出压力较大。公司基础设施和保障房在建和拟建项目投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力。

3、资产流动性较弱。公司资产中占比较大的科目为存货和其他应收款，其中存货和其他应收款占用公司大量流动资金，资产的流动性较弱。

二、跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、近三年评级情况

发行人2014年2月进行了首次评级，近三年评级情况如下表所示：

表7–1：发行人近三年主体评级情况

评级时间	评级结果	评级展望	评级机构
2018–6–28	AA	稳定	中证鹏元
2019–6–27	AA	稳定	中证鹏元
2020–2–21	AA	稳定	中证鹏元
2020–8–27	AA	稳定	中证鹏元
2020–10–14	AA	稳定	中诚信国际
2021–06–28	AA	稳定	中证鹏元

四、发行人银行授信情况

截至2021年6月末，发行人主要银行授信额度2,305,277.27万元，已使用1,641,122.30万元，剩余664,154.97万元，具体明细如下：

表7–2：发行人2021年6月末主要银行授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用授信	未使用授信
国家开发银行湖北省分行	1,001,700.00	837,500.00	164,200.00
中国农业发展银行仙桃支行	713,000.00	279,836.00	433,164.00
中国银行仙桃市分行	162,000.00	119,097.49	42,902.51
湖北银行仙桃支行	195,000.00	195,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司仙桃支行	85,424.73	74,024.73	11,400.00
工商银行仙桃支行	40,000.00	40,000.00	0.00
光大银行黄鹤楼支行	45,000.00	35,000.00	10,000.00
汉口银行仙桃支行	28,152.54	27,152.54	1,000.00
湖北仙桃农村商业银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	0.00
渤海银行武汉分行	5,000.00	5,000.00	0.00
广发银行	10,000.00	8,511.54	1,488.46
总计	2,305,277.27	1,641,122.30	664,154.97

注：截至2021年6月30日，合并口径。

五、发行人信用记录

自成立以来，发行人及其子公司不存在债务违约情形，也不存在其他欠款违约情形。

第八节 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"湖北担保"）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持有人的合法权益不受损害，聘请湖北担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全额兑付债券本息时，湖北担保将承担担保责任，保证将本期债券应兑付却未兑付的债券本息划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券持有人的权益。

一、担保人概况

公司名称：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号湖北大厦7楼

法定代表人：王进力

注册资本：人民币750,000.00万元

成立日期：2005年2月23日

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省省级担保公司，原名为湖北中企投资担保有限公司，成立于2005年2月，设立时注册资本7,100万元，由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，2014年9月，公司更为现名，自设立以来，经多次增资和股权变更，截至2020年末，公司注册资本增至为75亿元，控股股东为湖北联投资本投资发展有限公司，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

二、担保人财务概况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对湖北担保截至2020年12月31日的合并资产负债表和2020年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计，并出具了众环审字【2021】0100181号标准无保留意见的审计报告。截至2020年12月31日，湖北省融资担保集团有限责任公司资产总计145.76亿元，负债合计33.14亿元，所有者权益合计112.63亿元。2020年度，湖北省融资担保集团有限责任公司实现营业收入11.76亿元，实现净利润8.00亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。

担保人2020年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五、附表六和附表七。

三、担保人累计担保余额

截至2020年末，湖北省融资担保集团有限责任公司母公司口径净资产为97.24亿元，扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后的非合并口径所有者权益合计87.34亿元，即湖北担保的净资产为87.34亿元。发行人主体信用评级为AA级，本次发行债券规模为6.3亿元，湖北担保作为"16仙桃城投债"的担保人，截至目前"16仙桃城投债"余额3.6亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》，在计算集中度时，融资担保责任余额按在保余额的60%计算，湖北担保对发行人的担保责任余额为5.94亿元，占担保人2020年末母公司净资产的比率为6.80%，因此为发行人担保发行6.3亿元企业债券未超过净资产10%的指标要求，满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。

截至2020年末，湖北省融资担保集团有限责任公司母公司口径净资产为87.34亿元，融资担保责任余额405.76亿元，湖北担保2020年末净资产放大倍数为4.65倍，融资担保责任余额未超过母公司净资产的10倍，满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。

四、担保人资信情况

经中诚信国际评定，湖北担保主体长期信用等级为AAA，湖北担保偿付能力和抗风险能力很强。

五、担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人未发行过公司债券。

六、担保函主要内容

湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，湖北担保已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额：7年期公司债券，发行面额总计为不超过人民币96,000.00万元（大写：玖亿陆千万元整），具体发行金额及期限以国家发展和改革委员会最后注册文件为准。

2、保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证。

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

4、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。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。

5、保证责任的承担：本期债券存续期间和到期时，如发行人无法支付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将发行人应兑付而未兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户。

七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

湖北担保作为本期债券的担保人，为发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如发行人不能全额兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

八、本次担保的合法合规性

湖北今天律师事务所认为，湖北担保具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定，其出具的《担保函》合法有效。

（下转2版）