2021年广西贵港市城市投资发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：广西贵港市城市投资发展集团有限公司
主承销商：开源证券股份有限公司
（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

一、本次债券业经国家发展和改革委员会注册（发改企业债券〔2021〕182号），注册并不代表国家发展和改革委员会对本次债券的投资价值做出任何评价，也不表明对本次债券的投资风险做出任何判断，凡欲认购本次债券的投资者，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。

二、本公司承诺及时、公平地履行信息披露义务，本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，发行人不承担政府融资职能，本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

三、本公司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所述财务信息真实、准确、完整、及时。

四、主承销商已按照《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》、《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，对本募集说明书进行了核查，确认本债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、江苏钟山时钟律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经江苏钟山时钟律师事务所律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及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。

七、本公司承诺根据法律法规和本募集说明书的定履行义务，接受投资者监督。

八、截至募集说明书签署日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

九、除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明，投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问，投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第一章“风险提示及投资”所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及投资”等有关章节：

一、发行人主体信用等级为AA级，本次债券信用评级为AA级，截至2020年12月31日，发行人净资产为752,918.47万元，发行人最近三年平均净利润为13,839.51万元，最近三年平均可实现于母公司所有者的净利润为13,839.26万元，预计不少于本次债券一年利息。

二、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，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性，本次债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本次债券的存续期限内，市场利率的波动可能导致本次债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，发行人将向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本次债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本次债券上市后交易的活跃度。

四、本次债券为无担保债券，在本次债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，若发行人未能如期从预期的还款来源中获得足额资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付，若发行人未能按时、足额偿付本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

五、遵照《公司法》、《企业债券管理条例》等规定的要求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，公司已制定《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次债券，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次债券持有人（包括未出席会议、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）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，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括债券代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容作出的决议和主张。

六、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，公司聘请了开源证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，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次债券视作同意公司制定的《债权代理协议》。

七、截至2020年末，发行人存货余额为1,289,086.09万元，占总资产的比重为73.64%。存货主要为工程施工和拟开发土地，流动性易受开发进度、结算周期影响，存在资产流动性较弱的风险。国家对于基础设施建设和保障性住房政策的变化可能对发行人资产规模和业务开展带来间接不利影响。

八、截至2020年末，发行人可供出售金融资产为40,000.00万元，占总资产的比重为2.28%。发行人可供出售金融资产系公司作为劣后权有限合伙人对贵港市柳银盛号汽车产业发展基金（有限合伙）的出资，出资资金来源为市政府拨付专项资金。若未来港市柳银盛号汽车产业发展基金（有限合伙）发生重大亏损，则发行人所持有的可供出售金融资产将需要计提减值，将对发行人经营成果造成不利影响。

九、截至2020年末，发行人有息债务余额570,760.50万元，占总负债的比重为57.21%。次级债务发行规模为12亿元，发行后将增加公司有息债务规模，发行人总体债务规模较大，预计未来几年发行人投资规模仍将处于上升阶段，债务融资规模也会继续保持较高水平，偿债压力有所增大。如果未来发行人盈利能力出现下滑或融资渠道受限，发行人可能面临一定的偿债风险。

十、最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-242,136.39万元、-95,916.38万元和-111,626.92万元，最近三年发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人基础设施代建业务需支付大量工程款且回款相对较慢所致，经营活动现金净流量持续为负，对债务的保障程度不高，可能对发行人偿债能力造成不利影响。

十一、最近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-314,575.14万元、-98,461.61万元和-15,770.26万元，现金及现金等价物净增加额持续为负，主要系发行人近几年处于前期投资发展阶段，项目建设力度较大，近年来发行人资本支出仍然较大，现金流能否平衡存在一定的不确定性。

十二、截至2020年末，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-314,575.14万元、-98,461.61万元和-15,770.26万元，现金及现金等价物净增加额持续为负，主要系发行人近几年处于前期投资发展阶段，项目建设力度较大，近年来发行人资本支出仍然较大，现金流能否平衡存在一定的不确定性。

十三、截至2020年末，发行人受限资产合计462,430.96万元，占总资产的比重为26.42%，受限资产主要为计入存货的土地使用权，受限资产规模较大将对发行人未来的债务融资余额和可用抵押资产规模产生一定影响，从而有可能对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，进而造成发行人偿债能力下降。

十四、2021年2月，发行人前任副董事长、总经理徐作荣调任广西贵港市工业投资发展集团有限公司董事长，截至本募集说明书签署之日，发行人副董事长、总经理缺位，需待市国资委确定后正式任命。发行人副董事长、总经理缺位不影响发行人的正常经营，预计不会对本次发行造成实质影响。但若发行人长时间不能及时补充任命副董事长和总经理，可能会影响公司治理结构的有效运行。

释 义

在本次债券募集说明书摘要中，除上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/贵港城投：指广西贵港市城市投资发展集团有限公司

市国资委：指贵港市人民政府国有资产监督管理委员会

国开基金：指国开发展基金有限公司

市政府：指贵港市人民政府

地铁建工：指广西贵港市地铁建设工程有限公司

新荷园林：指贵港市新荷园林工程有限公司

新福园林：指贵港市新福园林工程有限公司

港投商贸：指贵港市港投商贸发展有限公司

港盛房开：指广西贵港市港盛房地产开发有限公司

港盛资产：指贵港市港盛资产运营有限公司

祥安置业：指广西贵港市祥安置业有限公司

金船坊美：指贵港市金船坊美有限公司

兴港物业：指贵港市兴港物业服务有限责任公司

智鑫科技：指贵港市智鑫科技发展有限公司

中益城乡：指贵港市兴港中益城乡发展有限责任公司

本次债券：指发行人发行的总额为人民币12亿元的“2021年广西贵港市城市投资发展集团有限公司公司债券”

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内面向专业投资者公开发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规及发行本次债券而制作的《2021年广西贵港市城市投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限公司

主承销商、簿记管理人、债权代理人、开源证券：指开源证券股份有限公司

分销商：指长江证券股份有限公司

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2021年广西贵港市城市投资发展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《2021年广西贵港市城市投资发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》

《资金账户监管协议》：指《2021年广西贵港市城市投资发展集团有限公司公司债券之募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》

簿记建档：指由发行人与簿记管理人根据市场情况和市场需求簿记建档区间，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次债券的最终发行利率的过程

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本次债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项

法律意见书：指江苏钟山明镜律师务所为本次债券出具的法律意见书

债券持有人：指本次债券的投资者

监管银行：指桂林银行股份有限公司和广西北部湾银行股份有限公司贵港分行

评级机构、东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司

审计机构：指大华会计师事务所（特殊普通合伙）

律师事务所：指江苏钟山明镜律师事务所

最近三年/报告期：指2018年度、2019年度和2020年度

最近三年末/报告期末：指2018年末、2019年末和2020年末

工作日：指在北京市的商业银行对公营业日（不包括国家法定节假日和休息日）

国家法定节假日或休息日：指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）

元：指人民币元

注：本企业债务募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一章 风险提示及投资

投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责，如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、本次债券的投资风险

（一）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，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。本次债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本次债券的存续期限内，市场利率的波动可能导致本次债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

（二）偿付风险

在本次债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，进而影响本次债券本息的按期偿付。

（三）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本次债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本次债券上市后交易的活跃度。

（四）本次债券安排所特有的风险

本次债券本息偿付以发行人的盈利能力和募投项目的收益为基础，随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人出现流动性问题，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位，发行人为本次债券制定了多项保障措施，如若债保障措施无法落实，将对本次债券的还本付息产生不利影响。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、应收款项的回款风险

截至2020年末，发行人应收账款、其他应收款合计161,848.43万元，占总资产的比重为9.25%。目前上述应收款项对于方主要系当地政府部门及地方国有企业、信用风险较低，回收风险较小，但未来上述应收款项若出现回款的风险，将直接影响公司的资金回笼，从而对本债券的偿付产生一定影响。

2、资产流动性较弱的风险

发行人资产结构中存货占比较高，截至2020年末，发行人存货余额为1,289,086.09万元，占总资产的比重为73.64%。存货主要为工程施工和拟开发土地，流动性易受开发进度、结算周期影响，存在资产流动性较弱的风险，国家对于基础设施建设和保障性住房政策的变化可能对发行人资产规模和业务开展带来间接不利影响。

3、可供出售金融资产减值的风险

截至2020年末，发行人可供出售金融资产分别为40,000.00万元、40,000.00万元和0.00万元，占总资产的比重分别为2.83%、2.69%和2.28%，发行人可供出售金融资产系公司作为劣后权有限合伙人对贵港市柳银盛号汽车产业发展基金（有限合伙）的出资，出资资金来源为市政府拨付专项资金。若未来港市柳银盛号汽车产业发展基金（有限合伙）发生重大亏损，则发行人所持有的可供出售金融资产将需要计提减值，将对发行人经营成果造成不利影响。

4、有息负债规模较大带来的偿债压力增加风险

截至2020年末，发行人有息负债余额570,760.50万元，占总负债的比重为57.21%，较以后将增加公司有息债务规模，发行人总体债务规模较大，预计未来几年发行人投资规模仍将处于上升阶段，债务融资规模也会继续保持较高水平，偿债压力有所增大。如果未来发行人盈利能力出现下滑或融资渠道受限，发行人可能面临一定的偿债风险。

5、经营活动现金流对债务的保障能力较弱风险

截近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-242,136.39万元、-95,916.38万元和-111,626.92万元，最近三年发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人基础设施代建业务需支付大量工程款且回款相对较慢所致，经营活动现金净流量持续为负，对债务的保障程度不高，可能对发行人偿债能力造成不利影响。

6、现金及现金等价物净增加额流动较大且持续为负的风险

截近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-314,575.14万元、-98,461.61万元和-15,770.26万元，现金及现金等价物净增加额持续为负，主要系发行人近几年处于前期投资发展阶段，项目建设力度较大，近年来发行人资本支出仍然较大，现金流能否平衡存在一定的不确定性。

7、政府补贴收入不确定风险

截近三年，发行人获得的政府补助收入分别为8,958.35万元、6,831.56万元和6,966.38万元，公司盈利对政府补贴依赖性较强，一旦未来政府补贴出现不确定性，将可能影响公司的偿债能力。

8、受限资产规模较大的风险

截至2020年末，发行人受限资产合计462,430.96万元，占总资产的比重为26.42%，受限资产主要为计入存货的土地使用权，受限资产规模较大将对发行人未来的债务融资余额和规模产生一定影响，从而有可能对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，进而造成发行人偿债能力下降。

9、未来资本支出较大的风险

截至2020年末，发行人主要在建及拟建项目包括贵港市西江教育园区路网项目、贵港市柳州口农改造区项目、贵港市市民中心项目、贵港市柳州口农改造项目（二期）等，公司未来资本支出较大，债务规模和负债率水平或将上升，随着公司在建项目建设进度的不断推进，公司面临较大的资本支出压力，可能对本次债券的偿付产生一定影响。

10、融资渠道单一的风险

截至2020年末，发行人及其子公司获得银行授信额为105.55亿元，已使用授信额度73.73亿元，剩余授信额度31.82亿元，尽管发行人银行授信额度较为充裕，但发行人银行授信主要来自于国有开发银行，且主要为项目贷款，贷款资金使用用途受限，融资渠道较为单一。

11、EBITDA利息保障倍数较小于1的风险

截近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.58、0.70和0.71，EBITDA利息保障倍数均小于1，发行人生产经营活动对利息支付的保障能力较弱、长期偿债能力较弱，可能影响发行人的偿债稳定性。

（二）经营风险

1、宏观经济变化风险

发行人主要从事贵港市区改造、道路、学校等基础设施项目的投资、建设和运营管理任务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业，但是当前国内经济增长速度放缓且下行压力较大，相关行业面临下滑等问题，可能导致发行人的产品或服务的市场前景不乐观，行业处于经济环境趋于恶化、商业周期或产品生命周期处于低谷阶段，从而直接导致发行人经营效益下降，现金流量减少，进而对发行人的偿债能力产生不利影响。

2、业务规模扩大带来的经营风险

为推动公司整体转型发展，将公司打造成为贵港市城市投资建设综合运营商，发行人将围绕城市基础设施投资建设、着力打造“城市建设、城市服务、资产运营、特许经营”协同发展的四大业务板块，积极拓展经营范围，增加经营收入，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匹配等情况，将增加发行人的经营风险，进而影响本次债券的偿付。

3、建设施工和工程管理风险

发行人主要从事贵港市基础设施建设开发等项目的建设和管理业务，项目总体投资规模较大，建设周期较长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高，因此，在建设过程中将面临诸多不确定性因素，如资金到位情况、项目建设中的施工组织管理、经营范围增加等情况，若发生工程质量问题或工期延误等情况，将对公司的经营活动产生不利影响。

4、项目管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

5、法律风险

发行人所处行业在项目施工过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料购买合同、委托加工生产合同等，由于合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合同风险，此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致潜在诉讼风险，影响公司正常的生产经营。

6、人员管理风险

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善法人治理结构，制定了《公司章程》并建立了由董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件，发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运作，对发行人的经营可能造成不利影响。

7、与违规使用债券募集资金相关的风险

由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本次债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照募集说明书的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

8、副董事长、总经理缺位风险

2021年2月，发行人前任副董事长、总经理徐作荣调任广西贵港市工业投资发展集团有限公司董事长，截至本募集说明书签署之日，发行人副董事长、总经理缺位，需待市国资委确定后正式任命，发行人副董事长、总经理缺位不影响发行人的正常经营，预计不会对本次发行造成实质影响。但若发行人长时间不能及时补充任命副董事长和总经理，可能会影响公司治理结构的有效运行。

（四）政策风险

1、产业政策变动风险

发行人主要从事基础设施建设、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、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、融资平台政策变化风险

2014年下半年以来，以国发〔2014〕43号文为代表的政策文件陆续出台，对地方政府债务进行清理规范，且在未来较长一段时间内，相应的工作仍将持续，国家或地方政府近期为整治政府债务出台的，以及未来仍有可能出台的相关政策，可能对发行人的融资及持续经营产生一定影响。

第二章 发行条款

一、主要发行条款

（一）发行人：广西贵港市城市投资发展集团有限公司。

（二）债券名称：2021年广西贵港市城市投资发展集团有限公司公司债券（简称“21贵港城投债”）。

（三）注册文件：发改企业债券〔2021〕182号。

（四）发行总额：本次债券发行总额为人民币12亿元。

（五）债券期限：本次债券期限为7年。

（六）债券面值：人民币100元。

（七）发行价格：按债券面值发行。

（八）债券利率：采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（九）还本付息方式：本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别偿还本金1亿元（约8%）、2亿元（约17%）、3亿元（25%）、3亿元（25%）、3亿元（25%），前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项计息日起不另计利息，本金日兑付日起不另计利息。

（十）发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（十一）发行对象：通过主承销商在银行间市场设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十二）承销方式：承销团余额包销。

（十三）承销团成员：主承销商为开源证券股份有限公司，分销商为长江证券股份有限公司。

（十四）债券形式及托管方式：本次债券采用实名制记账式，由中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十五）加速到期条款：本次债券设置加速到期条款，当出现影响本次债券偿付的重大资产重组、重大债务违约、不可抗力或者项目提前终止等可能损害投资人权益的重大不利情形时，发行人应在知悉该情形后立即通知债权代理人，债权代理人应根据《债券持有人会议规则》的规定召开债券持有人会议，经债券持有人会议讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金，发行人在按别债权代理人的本次债券加速到期通知后履行本次债券提前清偿部分或全部本金的义务。

（十六）发行期限：1个工作日，即2021年11月11日。

（十七）簿记建档日：2021年11月10日。

（十八）发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2021年11月11日。

（十九）起息日期：本次债券存续期限内每年的11月11日为该计息年度的起息日。

（二十）计息期限：本次债券的计息期限为自2021年11月11日起至2028年11月10日止。

（二十一）兑付价格：按面值兑付。

（二十二）本息兑付方式：本次债券的本息兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。

（二十三）付息日期：本次债券的付息日为2022年至2028年每年的11月11日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十四）兑付日期：本次债券的兑付日为2024年至2028年每年的11月11日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十五）偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

（二十六）担保方式：本次债券无担保。

（二十七）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司评估确定，发行人的主体信用级别为AA，本次债券信用级别为AA。东方金诚将在本次债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。

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

二、发行安排

（一）债券发行安排

本次债券采用薄记建档、集中配售的方式发行，投资者参与本次债券薄记、配售的具体办法和要求将在薄记管理人公告的《2021年广西贵港市城市投资发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）登记托管安排

通过承销团成员设置的发行网点发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记结算托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。

通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券承销团设置的发行网点索取。

（三）上市流通安排

本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

第三章 募集资金运用

一、本次债券募集资金总额及用途

本次债券合计发行规模12亿元，其中5.9亿元用于贵港市堤路园棚户区改造项目（二）棉村安置区B标段，3.1亿元用于贵港市三合社区棚户区改造项目，3亿元补充营运资金。

表3-1：发行人募集资金用途

单位：万元、%

募集资金用途	项目总投资	拟使用本次债券募集资金	占项目总投资比例	占募集资金总额比例
贵港市堤路园棚户区改造项目（二）棉村安置区B标段	85,571.59	59,000.00	68.95	49.17
贵港市三合社区棚户区改造项目	62,538.51	31,000.00	49.57	25.83
补充营运资金	–	30,000.00	–	25.00
合计	**–**	**120,000.00**	**–**	**100.00**

发行人承诺本次债券募集资金将不用于募投项目配套商业设施部分的建设。

二、募集资金投资项目基本情况

（一）贵港市堤路园棚户区改造项目（二）棉村安置区B标段

该项目已取得以下批文：

表3-2：募投项目合规批复情况

序号	文件名	文号	发文单位	发文时间
1	《贵港市发展和改革委员会关于重新审批贵港市三合社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》	贵发改投资〔2020〕581号	贵港市发展和改革委员会	2020.7.24
2	《建设用地规划许可证》	地字第450801201900095	贵港市自然资源局	2019.10.18
3	《不动产权证》	桂（2019）贵港市不动产权第0025396号	贵港市自然资源局	2019.12.31
4	《贵港市发展和改革委员会关于贵港市堤路园棚户区改造项目（二）棉村安置区B标段节能评估报告的审查意见》	贵发改环能〔2021〕318号	贵港市发展和改革委员会	2021.6.30
5	《贵港市生态环境局关于城投集团申请就三合、棉村安置区B标段重新出具环评批复的复函》		贵港市生态环境局	2021.1.25

该项目选址于贵港市桂林路与圣湖路交汇处东北角，规划用地面积53,486.20㎡（约合80.23亩），总建筑面积260,875.84㎡，其中，地上建筑面积212,728.84㎡，地下建筑面积48,147.00㎡，地上建筑包括住宅建筑面积205,325.64㎡，物业管理用房建筑面积600.00㎡，对外开放临街公共厕所建筑面积89.00㎡，配套公建用房建筑面积5,200.00㎡（包含商铺面积4,000.00㎡）、配电房建筑面积56.00㎡、垃圾收集站建筑面积56.00㎡、城市社区服务场所总计面积1,402.20㎡（警务室27.00㎡、文化活动站248.00㎡、卫生服务站140.00㎡、老年人活动中心140.00㎡、健身房250.00㎡、快递送达室37.20㎡、社区服务场所及“红色一室”560.00㎡）。

该项目共建保障性住房1,842套，地下机动车停车位1,370个，地上机动车停车位332个，保障性住房户型方面，建设四房一厅二卫126.77㎡的保障性住房466套，四房二厅二卫127.36㎡的保障性住房466套，三房二厅二卫98.54㎡的保障性住房455套，三房两厅二卫96.46㎡的保障性住房455套。

该项目总投资85,571.59万元，其中，工程费用64,657.80万元，工程建设其他费用5,813.05万元，建设用地费3,435.72万元，预备费用5,912.52万元，建设期利息5,752.50万元。该项目拟使用本次债券募集资金59,000.00万元，占项目总投资的比例为68.95%，剩余资金为发行人自筹。

总体来看，募投项目经济效益显著，预计运营期内可实现营业收入105,582.87万元，扣除税金及附加2,310.19万元，经营成本39,887.40万元后，项目净收益为103,327.07万元，对总投资的概差倍数达到1.21倍，债券存续期内，用于该募投项目部分债券本息共计81,370.83万元，净收益对债券本息的覆盖倍数为1.27倍。

（二）贵港市三合社区棚户区改造项目

该项目已取得以下批文：

表3-3：募投项目合规批复情况

序号	文件名	文号	发文单位	发文时间
1	《贵港市发展和改革委员会关于重新审批贵港市三合社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》	贵发改投资〔2021〕63号	贵港市发展和改革委员会	2021.2.1
2	《建设项目选址意见书》	选字第450801201900072号	贵港市住房和城乡规划建设委员会	2019.7.23
3	《贵港市自然资源局关于贵港市三合社区棚户区改造项目办理用地报审有关情况的说明》	–	贵港市自然资源局	2019.12.20
4	《贵港市生态环境局关于城投集团申请就三合、棉村安置区B标段重新出具环评批复的复函》		贵港市生态环境局	2021.1.25

该项目选址于贵港市新华路与中山路东侧交路交汇处东南角，项目总用地面积32,483.33㎡（约48.73亩），总建筑面积168,366.01㎡，其中计容建筑面积129,933.33㎡，不计容建筑面积38,432.68㎡。主要建设内容为住宅楼建筑面积120,581.12㎡，配套公建用房建筑面积8,319.72㎡（包含商业面积8,300.00㎡），配套服务用房建筑面积1,032.49㎡，社区服务中心建筑面积260.95㎡，公厕建筑面积68.94㎡，消防控制室建筑面积34.51㎡，配套设备房建筑面积288.58㎡以及架空层建筑面积2,258.11㎡，屋面梯间建筑面积520.35㎡，室内健身场地建筑面积382.19㎡，地下室建筑面积35,272.03㎡；同时配套建设室外道路、场地硬化、停车场、广场铺装、供配电、给排水、围墙及绿化等基础设施。

该项目共建设保障性住房1,056套，地下机动车停车位883个，地上机动车停车位286个，保障性住房包括3种户型，其中A户型（三房一厅一卫）建筑面积89.80~100㎡，占总保障性住房套数20%；B户型（三房二厅二卫）建筑面积91.110~120㎡，占总保障性住房套数60%；C户型（四房二厅二卫）建筑面积125~140㎡，占总保障性住房套数20%。

该项目投资估算62,538.51万元，其中工程费用48,015.80万元、工程建设其他费用6,087.12万元、基本预备费3,246.18万元、建设用地费2,166.91万元，建设期利息3,022.50万元，该项目拟使用本次债券募集资金31,000.00万元，占项目总投资的比例为49.57%，剩余资金为发行人自筹。

4、项目经济效益

总体来看，募投项目经济效益显著，预计运营期内可实现营业收入73,388.90万元，扣除税金及附加1,863.35万元，经营成本973.90万元后，项目净收益为70,551.65万元，对总投资的覆盖倍数为1.13倍，债券存续期内，用于该募投项目部分债券本息共计42,754.17万元，净收益对债券本息的覆盖倍数为1.65倍。

三、募集资金使用计划

发行人将严格按照在国发展改革委注册的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用，在使用过程中，发行人将制定合理的资金使用计划，对资金集中管理、合理调配，充分发挥募集资金的作用，发行人对募集资金的支付、使用情况进行详细的记录，并确保资金的有效运用。

为了确保本次债券募集资金专款专用，发行人将请挂本银行股份有限公司和广西北部湾银行股份有限公司贵港分行为募集资金监管人，在上述银行开立了募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人与募集资金监管人、主承销商共同签订了三方资金监管协议，协议约定由发行人根据项目的建设进度和企业资运的需要提取募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

四、偿债计划及保障措施

发行人经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本债券本息。同时，发行人已经对本次债券的还款资金制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债务本息的按时足付，维护投资者的权益。发行人认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本次债券还本付息的要求。

（一）偿债计划

1、本次债券偿债计划概况

本次债券发行总规模为12亿元，债券期限7年。本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别偿还本金1亿元（约8%）、2亿元（约17%）、3亿元（25%）、3亿元（25%）、3亿元（25%），前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项计息日起不另计利息，本金日兑付日起不另计利息。本次债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本次债券偿付本息的时间明确、不确定因素较少，有利于债券计划的能如期实现。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人将向广西北部湾银行股份有限公司贵港分行为本次债券偿债资金监管银行，与该行及主承销商共同签订了三方监管协议，开为本次债券在监管银行开设唯一的偿债资金专户，本次债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本次债券的利息和到期支付本金，发行人将在本次债券付息日或兑付日前5个工作日提取偿债资金存入偿债账户，切实保障偿债资金按时、足额提取。

3、偿债计划的人员安排

从本次发行起，发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自本次债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、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。

4、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本次债券自身的特征和募集资金投向的特点，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未来债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

5、债权代理协议及债券持有人会议规则

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本次债券持有人的利益，协助本次债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请开源证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，并与债权代理人签订《2021年广西贵港市城市投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》，债权代理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。为规范本次债券持有人会议的组织和行为，开源证券股份有限公司根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规及其他有关规