2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:荆门市东宝区城乡建设投资有限公司
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)相关声明及提示

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊登于中国债券信息网。投资者在作出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

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募集说明书及其摘要中财务报告真实、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,确认募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

湖北法之星律师事务所及经办律师保证由湖北法之星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募集说明书中列明的信息和对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募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

(二)本期债券基本要素

1、债券名称:2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券(简称"22荆东宝债")。

2、发行总额:不超过人民币1亿元。

3、债券期限:本期债券为不超过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。

4、债券利率: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。

5、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。

6、债券托管方式: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。

7、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。通过银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行。

8、还本付息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利,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。

9、承销方式:承销团余额包销。

10、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-级,本期债券的信用等级为AAA级。

11、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。

12、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。

13、债权代理人:湖北银行股份有限公司荆门分行。

14、监管银行:湖北银行股份有限公司荆门分行、湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司荆门分行。

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,并认真阅读募集说明书相关章节。

一、利率风险。受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响,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,且期限较长,可能跨越一个或一个以上的利率波动周期,若市场利率发生波动,则可能影响本期债券的实际投资收益。

二、资产抵押风险。截至2020年末,发行人受限资产金额合计113,227.24万元,占当年末净资产的比例为27.07%。发行人主要受限资产为公司向银行借款和对外担保的用以提供抵押担保的土地资产以及部分用于质押的存单等,一旦发行人通过资产抵质押方式举借的债务或对外提供担保的债务不能按时偿还本息,发行人受限资产将面临被处置风险,进而对发行人声誉及公司正常经营造成不利影响。

三、资产流动性较弱风险。截至2020年末,发行人资产主要为存货中土地资产和开发成本,占发行人总资产比例达55.13%,其中土地资产金额为21.94亿元,受限土地资产占比达50.23%,且部分土地资产产权证明尚未办理;发行人开发成本收入受政府结算安排影响,回款存在延迟,一定程度占用了发行人营运资金。发行人其他应收款余额为142,530.65万元,占总资产的比重为19.62%,主要为对政府部门、湖北东翔建设投资有限公司的其他应收款。总体来看,发行人资产流动性较弱。

四、偿债压力较大风险。截至2020末,发行人有息负债余额为182,001.98万元,占总负债的59.03%。2018-2020年末,发行人资产负债率分别为44.88%、44.31%和42.43%,负债总额分别为264,918.84万元、324,727.54万元和308,301.49万元,近三年末资产负债率有所下降,负债水平总体有所增加,因此发行人有息债务维持较高水平,面临一定的偿债压力。

五、或有负债风险。截至2020年末,发行人对外担保余额为119,819.97万元,担保余额占净资产比例为28.65%。如果未来被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难,发行人可能存在一定的担保代偿风险。

六、子公司盈利能力较弱的风险。报告期内,发行人部分子公司未实际开展业务,部分子公司在建工程尚未投入运营,因此大部分子公司处于亏损状态,盈利能力较弱。如果子公司经营情况进一步恶化,可能对发行人整体偿债能力产生不利影响。

七、经营活动现金净流出的风险。发行人2018-2020年度及2021年1-6月经营活动现金流量净额分别为-55,157.53万元、8,518.24万元、-26,576.60万元和-29,373.57万元,报告期内经营活动现金流量净额累计为负。虽然近年来发行人各项业务稳步发展,但若发生重大不利变化导致业务回款下滑,可能导致发行人经营性现金不足的风险。

八、投资活动现金净流出的风险。发行人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-5,053.47万元、-15,443.89万元、-9,619.43万元和-2,917.33万元,报告期内投资活动现金流量净额累计为负。近年来发行人对外投资活动较多,如相关投资发生损失导致对外投资无法收回,可能导致发行人投资活动现金不足的风险。

九、营业收入来源单一性风险。2018-2020年度发行人主营业务收入分别为35,845.34万元、78,707.10万元和48,369.49万元。其中综合开发建设收入分别为35,605.03万元、36,413.55万元和19,527.67万元,占比分别为99.33%、46.26%和40.37%;保障性住房开发建设收入分别为0万元、42,000.00万元和24,135.83万元,占比分别为0%、53.36%和49.90%。总体来看,发行人营业收入来源于综合开发建设及保障性住房开发建设,收入来源较为单一。

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/本公司/公司	指	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司。
本次债券	指	经国家发展和改革委员会"发改企业债券〔2021〕106号"文件同意注册的5亿元的公司债券。
本期债券	指	总额不超过人民币1亿元的2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券。
本期发行	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《2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。
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	申港证券股份有限公司。
审计机构	指	大信会计师事务所(特殊普通合伙)。
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司。
发行人律师	指	湖北法之星律师事务所。
担保人	指	湖北省融资担保集团有限责任公司。
承销团	指	主承销商为本期发行而组织的,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年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司企业债券承销协议》。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2021年荆门市东宝区城乡建设投资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》(2019年修订)。
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》。
债权代理人	指	湖北银行股份有限公司荆门分行。
监管银行	指	湖北银行股份有限公司荆门分行、湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司荆门分行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2020年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。
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。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2020年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。
资金账户开立和监管协议	指	发行人与监管银行签署的《2020年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2021年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》。
公司章程	指	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司章程。
中央国债登记公司	指	中央国债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。
报告期/近三年及一期	指	2018年、2019年、2020年及2021年1-6月。
近三年及一期末	指	2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日。

本募集说明书摘要中,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。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述风险因素及发行人在募集说明书中披露的其他相关信息:

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和国家宏观经济政策的影响,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,且期限较长,可能跨越一个或一个以上的利率波动周期,若市场利率发生波动,则可能影响本期债券的实际投资收益。

2、债券偿付风险

在本期债券存续期内,如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化,发行人经营活动可能没有带来预期的收益,使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还本付息造成一定的影响。

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,但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易,亦无法保证上市后一定有活跃的交易,本期债券的流动性可能会受到影响。

4、募集资金使用及后续监管风险

发行人与湖北银行股份有限公司荆门分行、湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司荆门分行签订了《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,本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

5、第三方担保相关风险

湖北省融资担保集团有限责任公司出具了《担保函》【(2020)年债保字(029-01)号】,为发行人提供50,000.00万元全额无条件不可撤销连带责任保证担保。尽管如此,受担保人自身经营情况的波动、政府对地方经济的调控等影响,若出现发行人因多方因素影响无法正常偿还本期债券本息的情况时,担保人代偿本期债券的本息也将会存在一定的偿付风险。

6、募集资金投资项目投资风险

本次债券募集资金共5.00亿元,其中3.50亿元拟用于东宝城投商贸物流中心项目,固定资产项目投资规模较大。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、资金落实不到位、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和投入运营,并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

7、募投项目运营风险

本次债券募投项目经营收入主要来自于项目建设的商铺、冷链仓库及普通仓库的租赁收入,收入实现受后续招商引资及区域商贸物流业景气度影响,存在一定运营风险。

二、与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城乡基础设施建设业务,其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、城乡建设投融资政策、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及运营收益水平都受到经济周期影响,如果出现经济增长放缓、停滞或衰退,可能对公司的现金流和经济效益产生不利影响。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,从而影响本期债券本息的兑付。

三、与发行人业务相关的风险

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

发行人承担着东宝区城乡基础设施投资建设任务,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;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,从而在一定程度上影响公司的运营和发展,对公司正常的经营收益产生一定的影响。

3、项目建设风险

由于本次债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期长的特点,建设期内的施工成本不可避免会受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响,项目可能超出预算,遇到不可抗力因素或者不能按期竣工及投入运营,导致项目的经济效益偏离盈利预测。此外,由于市场的变化,募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异,从而影响投资项目的社会和经济效益。

4、持续投融资风险

发行人所从事的基础设施建设项目对资金的需求较大。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,可能资金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。发行人以长期借款为主的有息负债规模增长较快,经营性净现金流对债务的保障能力持续性较弱,发行人的偿债能力有一定风险。随着发行人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,在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、主营业务风险

公司主营业务收入来源于综合开发建设收入,易受国家政策调控以及房地产市场环境变化的影响,具有不确定性。房地产行业宏观波动会对以综合开发、建设业务为主的发行人造成一定的不确定因素。

6、其他应收款总额较大风险

发行人其他应收款主要为与其他公司的往来款及借款。截至2020年末,发行人其他应收款为142,530.65万元,占流动资产的23.09%,占总资产的19.62%。其他应收款收回具有不确定性,存在一定坏账风险,可能对发行人利润水平造成不利影响。

7、资产抵押风险

截至2020年末,发行人受限资产金额合计113,227.24万元,占当年末净资产的比例为27.07%。发行人主要受限资产为公司向银行借款和对外担保的用以提供抵押担保的土地资产以及部分用于质押的存单等,一旦发行人通过资产抵质押方式举借的债务或对外提供担保的债务不能按时偿还本息,发行人受限资产将面临被处置风险,进而对发行人声誉及公司正常经营造成不利影响。

8、资产流动性较弱风险

截至2020年末,发行人资产主要为存货中土地资产和开发成本,占发行人总资产比例达55.13%,其中土地资产金额为21.94亿元,受限土地资产占比达50.23%,且部分土地资产产权证明尚未办理;发行人开发成本收入受政府结算安排影响,回款存在延迟,一定程度占用了发行人营运资金。发行人其他应收款余额为142,530.65万元,占总资产的比重为19.62%,主要为对政府部门、湖北东翔建设投资有限公司的其他应收款。总体来看,发行人资产流动性较弱。

9、偿债压力较大风险

截至2020末,发行人有息负债余额为182,001.98万元,占总负债的59.03%。2018-2020年末,发行人资产负债率分别为44.88%、44.31%和42.43%,负债总额分别为264,918.84万元、324,727.54万元和308,301.49万元,近三年末资产负债率有所下降,负债水平总体有所增加,因此发行人有息债务维持较高水平,面临一定的偿债压力。

10、或有负债风险

截至2020年末,发行人对外担保余额为119,819.97万元,担保余额占净资产比例为28.65%。如果未来被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难,发行人可能存在一定的担保代偿风险。

11、子公司盈利能力较弱的风险

报告期内,发行人部分子公司未实际开展业务,部分子公司在建工程尚未投入运营,因此大部分子公司处于亏损状态,盈利能力较弱。如果子公司经营情况进一步恶化,可能对发行人整体偿债能力产生不利影响。

12、经营活动现金净流出的风险

发行人2018-2020年度及2021年1-6月经营活动现金流量净额分别为-55,157.53万元、8,518.24万元、-26,576.60万元和-29,373.57万元,报告期内经营活动现金流量净额累计为负。虽然近年来发行人各项业务稳步发展,但若发生重大不利变化导致业务回款下滑,可能导致发行人经营性现金不足的风险。

13、投资活动现金净流出的风险

发行人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-5,053.47万元、-15,443.89万元、-9,619.43万元和-2,917.33万元,报告期内投资活动现金流量净额累计为负。近年来发行人对外投资活动较多,如相关投资发生损失导致对外投资无法收回,可能导致发行人投资活动现金不足的风险。

14、营业收入来源单一性风险

2018-2020年度发行人主营业务收入分别为35,845.34万元、78,707.10万元和48,369.49万元。其中综合开发建设收入分别为35,605.03万元、36,413.55万元和19,527.67万元,占比分别为99.33%、46.26%和40.37%;保障性住房开发建设收入分别为0万元、42,000.00万元和24,135.83万元,占比分别为0%、53.36%和49.90%。总体来看,发行人营业收入来源于综合开发建设及保障性住房开发建设,收入来源较为单一。

第二条 发行条款

一、本期债券发行依据

1、本期债券业经国家发展和改革委员会"发改企业债券〔2021〕106号"文件同意注册并公开发行。

2、2020年9月4日,发行人召开董事会会议,同意本期债券发行。

3、2020年9月21日,发行人召开股东会会议,同意本期债券发行。

二、债券发行条款

1、债券名称:2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券(简称"22荆东宝债")。

2、发行人:荆门市东宝区城乡建设投资有限公司。

3、接受注册通知书文号:发改企业债券〔2021〕106号。

4、发行总额:不超过人民币1亿元。

5、债券期限:本期债券为不超过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。

6、债券利率: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。

7、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。

8、债券托管方式: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。

9、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。通过银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行。

10、簿记管理人:长江证券股份有限公司。

11、簿记建档日:本期债券簿记建档日为2022年1月24日。

12、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2022年1月25日。

13、发行期限:本期债券发行期限为3个工作日,自发行首日起至2022年1月27日止。

14、起息日:本期债券自2022年1月26日开始计息,本期债券存续期内每年的1月26日为该计息年度的起息日。

15、计息期限:本期债券计息期限为2022年1月26日至2029年1月25日。

16、还本付息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利,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。

17、付息日:本期债券的付息日为2023年至2029年每年的1月26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)。

18、兑付日:本期债券兑付日为2025年至2029年每年的1月26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)。

19、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

20、支付金额:本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积,于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

21、偿付顺序:本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

22、承销方式:承销团余额包销。

23、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,分销商为申港证券股份有限公司。

24、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。

25、债权代理人:湖北银行股份有限公司荆门分行。

26、监管银行:湖北银行股份有限公司荆门分行、湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司荆门分行。

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

28、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。

29、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、集中配售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:2022年1月19日。

簿记建档日期:2022年1月24日14:00-16:00。

发行期限:2022年1月25日至2022年1月27日。

缴款截止日期:2022年1月27日17:00之前。

具体要求详见发行人公告的《2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

四、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详见发行前在相关媒体刊登的《2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

(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。中央国债登记公司托管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)参与本期债券发行、登记和托管的各方均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司相关规定。

(五)本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

五、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《2020年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2021年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2020年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年荆门市东宝区城乡建设投资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:

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》,对于本期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。

六、债券发行网点

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

七、债券本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次,本期债券付息日为2023年至2029年每年的1月26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。

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

3、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

1、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年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。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2025年至2029年每年的1月26日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日),到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

2、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,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

八、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。

(三)发行人受疫情影响及申请绿色通道情况说明

2019年底的新冠肺炎疫情对发行人在建项目及日常经营活动造成了短期波动影响,导致复工复产滞后和工程延期,给发行人带来了较大的成本压力。发行人的工程建设等业务不能按计划推进和实现回款,现金流入出现暂时性停滞,疫情影响导致发行人融资活动无法按期推进,与原融资计划产生了较大偏离。尽管发行人按照中央及地方各级政府出台的政策要求,积极做好疫情防控各项工作并提前对发行人下一时期的生产经营工作做出预判分析及安排部署,努力减少疫情带来的负面影响,但疫情仍对发行人经营造成了极大影响。

虽然受疫情影响较大,但目前发行人资产质量优良,2018-2020年度分别实现营业收入35,845.34万元、78,707.11万元和48,369.49万元,三年平均净利润15,040.63万元,足以支付本期债券一年的利息;募投项目运营良好,发行人往期企业债券的募投项目已进行有序投资,项目收益良好。

因此根据《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》(发改办财金〔2020〕111号)文件精神,本次债券符合列入申报"绿色通道"的要求,发行人申请本次债券比照国家发展改革委"加快和简化审核类"债券审核程序办理。

第三条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共1.00亿元,其中0.70亿元拟用于东宝城投商贸物流中心项目,0.30亿元拟用于补充营运资金。募集资金使用安排具体情况如下表:

表:本期债券募集资金使用安排具体情况

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额(万元)	拟使用募集资金金额(万元)	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
东宝城投商贸物流中心项目	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	100%	50,476.15	7,000.00	13.87%	70.00%
补充营运资金	-	-	-	3,000.00	-	30.00%
合计		-	**50,476.15**	**10,000.00**	-	**100.00%**

本期债券最终发行规模及用于东宝城投商贸物流中心项目、补充营运资金占比符合企业债券管理相关要求。

二、募投项目概况

(一)项目名称

东宝城投商贸物流中心。

(二)募投项目资金来源构成情况

本项目总投资50,476.15万元,资金来源为发行债券融资35,000.00万元,项目资本金15,476.15万元。项目资本金占项目总投资的比例为30.66%,由发行人自行筹集。

(三)募投项目合法性文件情况

合法性文件名称	文号(备案证号)	发文机关(备案机关)	印发时间(备案时间)	主要内容
湖北省固定资产投资项目备案证	2020-420802-54-03-050860	荆门市东宝区行政审批局	2020-9-10	东宝城投商贸物流中心项目名称、项目地点、建设性质、计划开工时间等。
不动产权证书	鄂(2017)东宝区不动产权第0003320号、鄂(2017)东宝区不动产权第0003319号	荆门市国土资源局	2017-3-24	募投项目用地权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限、权利其他状况等。
土地证	荆东国用(2015)第063号	荆门市东宝区人民政府	2015-12-11	募投项目用地土地使用权人、坐落、地号、地类(用途)、使用权类型、终止日期、使用权面积等。

截至募集说明书签署日,项目用地情况如下:

表:截至募集说明书签署日东宝城投商贸物流中心项目用地情况

序号	坐落位置	证号	权利人	性质	证载用途	取得方式	是否取得土地证	面积(㎡)	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地购买支出(万元)	是否纳入项目总投资
1	荆门市东宝区牌楼镇新生村	鄂(2017)东宝区不动产权第0003319号	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	出让	批发零售用地	招拍挂	是	65,548.30	是	是	23,945.01	是
2	荆门市东宝区牌楼镇新生村	鄂(2017)东宝区不动产权第0003320号	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	出让	批发零售用地	招拍挂	是	37,520.70	是			
3	荆门市东宝区牌楼镇新生村、园艺总场	荆东国用(2015)第063号	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	出让	批发零售用地	招拍挂	是	证照面积103,349.00㎡,项目用地面积31,633.35㎡	是	是	23,947.53	

募投项目规划总用地面积134,702.35㎡,净用地面积115,235.85㎡,项目用地由3宗土地构成,其中包括鄂(2017)东宝区不动产权第0003320号、鄂(2017)东宝区不动产权第0003319号土地的全部面积(共计103,069.00㎡),以及相邻的荆东国用(2015)第063号土地31,633.35㎡的面积。

东宝城投商贸物流中心项目不存在强拆、强建等情况。

(四)项目实施主体

本项目建设主体为发行人荆门市东宝区城乡建设投资有限公司。

(五)项目建设内容

本项目规划总用地面积134,702.35㎡,净用地面积115,235.85㎡,项目总建筑面积131,933.00㎡,其中物业的建筑面积为25,653.00㎡,仓库的建筑面积为106,280.00㎡。此外,本项目配套建设绿地的占地面积为17,285.38㎡,占项目规划总用地面积的12.83%,建筑面积为0;道路及地面硬化占地面积为38,783.80㎡,占项目规划总用地面积的28.79%,建筑面积为0。项目绿地率达15.00%,容积率达1.33。

根据《产业结构调整指导目录》(2019年本),本期债券募投项目属于"第一类 鼓励类"的"二十九、现代物流业"之"10、城市物流所需的公共仓储,车辆停靠、装卸、充电等配套设施建设",符合国家宏观调控政策和产业政策。

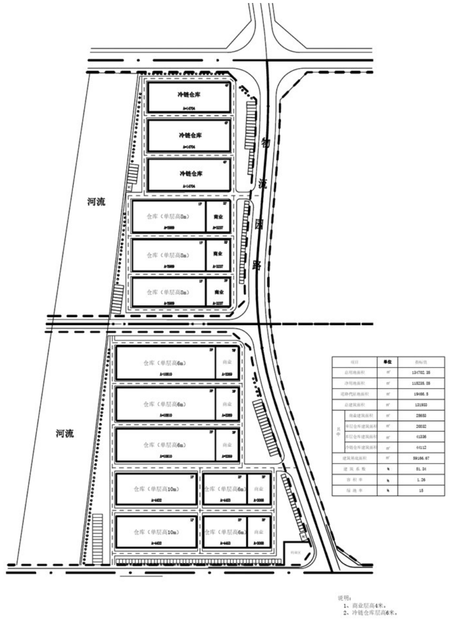
募投项目根据《SB/T 11198-2017 商贸物流园区建设与运营服务规范》要求,结合商贸物流中心实际功能,合理规划建设了绿地及道路、地面硬化项目配套,其中15%的绿地率可以有效美化园区环境,利用绿色植物特有的吸收二氧化碳、放出氧气的功能,吸收有害物质,减轻空气污染,起到除尘、降温、增湿、减弱噪音等效果;道路及地面硬化建设,可以进一步方便园区人员、车辆的进出,提升园区交通安全性及便捷性。因此,本项目涉及的绿地及道路、地面硬化项目已通过设计规划,是项目建设的必要部分,能有效发挥商贸物流中心服务功能。虽然绿地及道路、地面硬化项目不能直接产生经济收益,但道路绿化的合理配置,能够间接提升项目的综合服务水平,促进项目的社会效益,吸引客户入驻,从而提高募投项目服务当地商贸物流业发展的收益水平。

本项目技术经济指标表见下表:

表:东宝城投商贸物流中心项目主要建设内容表

序号	项目或工程名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	㎡	134,702.35	批发零售用地
2	净用地面积	㎡	115,235.85	
3	总建筑面积	㎡	131,933.00	
3.1	物业建筑	㎡	25,653.00	
3.1.1	商铺建筑	㎡	25,653.00	
3.2	仓库建筑	㎡	106,280.00	
3.2.1	冷链仓库	㎡	44,112.00	4F
3.2.2	单层仓库	㎡	20,832.00	层高超过8m,双倍计容
3.2.3	多层仓库	㎡	41,336.00	
4	建筑基底面积	㎡	59,166.67	
5	建筑系数	%	51.34	
6	计容建筑面积	㎡	152,765.00	
7	容积率	/	1.33	
8	绿地	㎡	17,285.38	
9	绿地率	%	15.00	
10	道路及地面硬化	㎡	38,783.80	

募投项目平面设计图如下:



其中各部分的建筑形态、定位、建设内容和具体用途、建设必要性、投资金额及占比等情况如下:

1、冷链仓库:本项目拟建成3栋地上冷库,建筑形态为独栋建筑。定位是东宝区冷链物流的仓储基地,主要用于果蔬、生鲜等需要冷藏的物资存储。本项目的冷链仓库建设是发行人占领冷链物流仓储高端市场的需要,冷链仓库投资金额为16,876.77万元,占总投资比例为33.45%。

近年来,随着农业结构调整和居民消费水平的提高,荆门市生鲜农产品的产量和流通量逐年增加,全社会对生鲜农产品的安全和品质提出了更高的要求。目前,在农产品领域冷链体系缺乏,损耗浪费惊人,果蔬、肉类、水产品流通腐损率分别达到20-30%、12%、15%。通过冷链物流的建设可以将农产品生产、储藏、运输、销售等各个环节有机科学地整合在一起,不但可以将农产品的损耗降到最低,同时还可以更好的保证农产品品质,满足消费者的更高要求。

目前,我国冷冻食品年人均消费量仅为10kg(包括农村、城镇),而城市冷冻食品年人均消费量较大。按照部分城市冷链食品年人均消费量作为我们估算冷链物流量的参考。北京达到251.7千克,天津268.4千克,成都360千克。我们取冷链食品年人均消费量200千克作为荆门市中心城区冷链物流基础数据进行预测,2020年荆门主城区人口控制数为100万,则每年冷链物流量可达到20万吨。而目前,荆门城区没有一家有规模的冷链物流企业进行冷链物流的配送,因此,该项目可占领荆门城区冷链物流仓储市场。

根据省疫后重振补短板强功能"十大工程"三年行动方案,东宝区计划补齐冷链物流短板,抢占冷链物流仓储高端市场。一是服务东宝区现代都市农业,作为东宝区现代都市农业农副产品的一个仓储基地,实现省内省外物流配送。二是作为东宝区冷链物流基地,承接中心城区及各乡镇生鲜超市冷链物流配送,实现水果、肉禽、海鲜等产品的冷藏、储存、配送一体化,打通东宝区生鲜冷链最后"一公里"。

2、普通仓库:地块由北向南4、5、6、7、8、9、10、11号楼为非独栋普通仓库,12、13号为独栋普通仓库,普通仓库的定位为服务于一马光彩大市场商户的日常存储,以及作为绿色建材和装配式建筑产业园区企业配送至省内和省外的一个仓储基地;普通仓库建设内容包括5栋单层仓库和5栋多层仓库,主要服务于商铺租户的各类需要存贮和堆放的商品及货物。普通仓库投资金额为23,784.44万元,占总投资比例为47.11%。

普通仓库建设必要性如下:

(1)项目建设是服务东宝区市场商户的需要

一马光彩大市场作为荆门北城区最大的家居建材批发零售大市场,总占地面积366亩,总建筑面积32万平方米,总投资8亿元。目前商铺出租率在85%左右,但是没有配套仓库物流基地。从市场调查来看,一马光彩大市场商户主要在附近租仓库,但是周边仓库较少,而且相对价格较高,目前一马光彩大市场商户对仓库年需求量在8—12万平方米,小型仓库无法满足商户需求。因此发行人计划自建仓库服务于一马光彩大市场的商户。

(2)项目建设是东宝区绿色建材和装配式建筑产业园发展的需要

绿色建材和装配式建筑产业园坐落于荆门东宝区工业园内,紧邻中心城区,总规划面积2万亩,是荆门市与住建部合作的绿色建材和装配式建筑产业化基地,也是全国唯一授牌的国家级森工科技产业园,被省政府列为全省重点成长型产业集群,2018年园区被评为中国建材园区20强。绿色建材和装配式建筑产业园不断强链补链延链,不断优化营商环境,产业优势进一步凸显,目前已落户产业关联企业120余家,其中定制家居品牌有诗尼曼、伊仕利、亚丹、海太欧林、伊恋、杰普等;板材制造相关企业有宏源木业、万华板业、亚飞新材料等;家居配套相关企业有澳家家居、冠东五金、晨旭自动化设备、汇通物流、欧杰诺贴面、清云玻璃、伟昌铝材、粤昇包装等;装配式建筑相关企业有萨莱玛木屋、中建PC、杭萧钢构等;绿色建材有锦冠新材、上筑隔墙板、鹏源新材等。产业园众多的企业在发展过程中面临产品在配送出去前,没有一个专门的仓储基地的问题。目前每年仓储缺口包括:板材120万立方米,木塑新材料20万吨,装配式房屋30万平方米,以及数量众多的家具。根据绿色产业园发展规划,"十四五"期间,产业园规模将扩大一倍以上,企业仓储缺口将更为增大。因此,本项目的建设,将极大解决产业园区企业的仓储难题。

3、商铺:地块由北向南4、5、6、7、8、9、10、11号楼配建两层或三层商铺,非独栋建筑,主要定位为商贸物流中心仓库配套项目,建设内容包括物业管理区、办公区、商品销售区等配套,主要服务于商铺租户的日常经营。本募投项目中设立商铺的必要性在于能够充分利用位于交通要道的区位优势,更好地销售仓储企业的产品,同时作为仓储企业进行商品展示的窗口。另外,募投项目所在地紧邻已建成的一马光彩大市场,能够与一马光彩大市场共同形成建材市场、物流仓储的集群,产生集聚效应。商铺投资金额为9,814.92万元,占比19.45%。

(六)项目投资规模

项目总投资50,476.15万元,其中:工程费用31,583.49万元,工程建设其他费用11,875.64万元,预备费1,677.93万元,建设期利息4,900.00万元,流动资金439.09万元。

项目资金来源为发行债券融资35,000.00万元,项目资本金15,476.15万元。项目资本金为发行人自有资金,截至2021年6月末,发行人已支付土地费用9,900.63万元,以及项目前期筹备费用2,848.60万元,剩余项目资本金发行人计划将于2021年12月前落实。

(七)项目实施进度和资金来源

1、工期安排

本项目建设期为24个月,2020年12月-2022年11月。

2、实施计划

(1)项目准备阶段(2个月)

主要任务是项目前期的沟通协调,办理相关手续等准备工作,具体包括:项目备案、选址、规划意见书的办理、项目可行性研究报告的编制、施工图设计、招标等各项准备工作。

(2)项目实施阶段(21个月)

主要任务包括:基础工程、主体工程、室外装饰装修工程、道路绿化工程、管网等安装工程的施工,并进行调试投运。

(3)项目竣工验收(1个月)

表:项目实施计划表

时间 项目名称	2020年	2021年						2022年					
	12月	1-2月	3-4月	5-6月	7-8月	9-10月	11-12月	1-2月	3-4月	5-6月	7-8月	9-10月	11月
前期工作													
设计及主要设备订货													
设备基础、建筑物施工													
设备安装													
工艺管线安装													
调试投运													

注:受新冠疫情影响,项目工期可能延长。

项目建设资金来源为发行债券融资35,000.00万元,项目建设单位自筹资金15,476.15万元。

募投项目建设期为2年,起止时间预计为2020年12月-2022年11月;运营期为20年,起止时间预计为2022年12月-2042年11月;本期债券存续期限为7年,起止时间预计为2021年-2028年。截至2021年6月末,募投项目正在进行前期场地平整工作,尚未开工建设,项目预计完工时间为2022年11月。截至2021年6月末,发行人已支付募投项目土地费用9,900.63万元,并已投入2,848.60万元的项目筹备费用。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:荆门市东宝区城乡建设投资有限公司
注册地址:荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼
法定代表人:苏克家
注册资本:150,000.00万元
实缴资本:150,000.00万元
企业类型:其他有限责任公司
成立日期:2009年9月11日
统一社会信用代码:91420800691798540Y
信息披露事务负责人:邹振
联系地址:荆门市东宝区长兴大道9号金融中心二楼
联系电话:0724-2321659
传真:0724-2321659
邮政编码:448000

经营范围:区政府授权城乡资源的特许经营、城乡基础设施投资建设运营及国有资产经营,土地一、二级市场及房地产开发经营,商贸市场、物流中心开发、经营,文化旅游体育项目开发、经营,停车场开发、经营,供水及污水处理,非证券类股权投资,产业、企业及项目投资、咨询服务等相关业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司按照《公司法》于2009年9月11日依法成立。截至募集说明书签署日,发行人控股股东为湖北长宁创新投资集团有限责任公司,持有公司85.33%的股份,股东湖北荆门城建集团房地产开发有限公司持有公司14.67%的股份。

经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2020年12月31日,发行人资产总额为726,585.93万元,负债总额为308,301.49万元,所有者权益为418,284.44万元。截至2021年6月30日,发行人资产总额为784,064.59万元,负债总额为362,006.70万元,所有者权益为422,057.89万元。2018-2020年度及2021年1-6月,发行人实现营业收入分别为35,845.34万元、78,707.11万元、48,369.49万元和19,086.45万元,净利润分别为9,384.07万元、25,970.34万元、9,767.48万元和3,773.45万元。

二、发行人历史沿革

根据荆门市东宝区人民政府出具《关于成立荆门市东宝区城乡建设投资有限公司的批复》(东政函[2009]29号)批准,发行人于2009年9月11日注册成立,初始注册资本为12,000万元人民币,由荆门市东宝区国有资产监督管理局一次缴足,其中以货币出资4,000万元,土地使用权出资8,000万元。本次出资经湖北金恒会计师事务有限公司于2009年9月9日出具的鄂金验[2009]237号《验资报告》验证确认。

2015年12月,荆门市东宝区国有资产监督管理局出具《关于同意增加东宝区城乡建设投资有限公司注册资本的批复》(东国资函[2015]9号),新增出资48,000万元。本次增资经湖北金恒会计师事务有限公司鄂金验[2015]079号《验资报告》验证确认。本次增资后,发行人注册资本变更为60,000万元。发行人已于2015年12月29日办理了工商变更登记。

2016年12月,荆门市东宝区国有资产监督管理局出具《关于同意增加东宝区城乡建设有限公司注册资本的批复》,同意公司增资至150,000万元。发行人新增注册资本90,000万元,其中由荆门市东宝区国有资产监督管理局新增认缴出资68,000万元,由湖北荆门城建集团房地产开发有限公司认缴出资22,000万元。之后公司办理了相应工商变更。此次增资经湖北金恒会计师事务有限公司鄂金验[2016]047号《验资报告》予以验证。此次增资后,控股股东荆门市东宝区国有资产监督管理局持有发行人85.33%的股权,股东湖北荆门城建集团房地产开发有限公司持有发行人14.67%的股权。

2019年12月20日,荆门市东宝区国有资产监督管理局下达《关于股权划转的通知》,根据通知内容,荆门市东宝区国有资产监督管理局将其持有的发行人85.33%的股权无偿划转至荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司(后更名为"湖北长宁创新投资集团有限责任公司")。2019年12月21日,荆门市东宝区国有资产监督管理局与荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司签订《国有股权无偿划转协议》。此次股权划转后,湖北长宁创新投资集团有限责任公司持有发行人85.33%的股权,为发行人控股股东;股东湖北荆门城建集团房地产开发有限公司持有发行人14.67%的股权。2020年4月24日,此次变更完成工商变更登记。

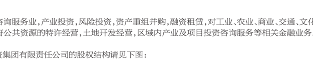
发行人现有注册资本为150,000万元,公司持有荆门市东宝区市场监督管理局颁发的《营业执照》,注册号为91420800691798540Y。

三、发行人股东情况

(一)发行人股权结构情况

发行人的股权结构请见下图:

图:发行人股权结构图


湖北长宁创新投资集团有限责任公司
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司
85.33%
14.67%
荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

(二)发行人控股股东、实际控制人及其他相关基本情况

1、发行人控股股东、实际控制人

截至募集说明书出具日,发行人的控股股东是湖北长宁创新投资集团有限责任公司,持有发行人85.33%的股权。发行人的实际控制人为荆门市东宝区国有资产监督管理局。东宝区国资局是东宝区政府下属政府机构,代表区政府对地方国有企业履行监管责任。

(1)基本情况

湖北长宁创新投资集团有限责任公司基本情况如下:

公司名称:湖北长宁创新投资集团有限责任公司
注册地址:荆门市东宝区子陵铺镇新桥村七组(长兴大道9号)
法定代表人:罗诚
注册资本:16,000.00万元
企业类型:有限责任公司(国有独资)
成立日期:2015年6月9日
统一社会信用代码:91420800343387542U

经营范围:非证券类股权投资活动及相关咨询服务业,产业投资,风险投资,资产重组并购,融资租赁,对工业、农业、商业、交通、文化旅游、基础设施等项目投资,城市基础设施、公共事业、基础产业的建设投资运营,政府公共资源的特许经营,土地开发经营,区域内产业及项目投资咨询服务等相关金融业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至募集说明书出具日,湖北长宁创新投资集团有限责任公司的股权结构请见下图:

图:湖北长宁创新投资集团有限责任公司股权结构图

荆门市东宝区国有资产监督管理局
100%
湖北长宁创新投资集团有限责任公司

2015年6月9日,根据荆门市东宝区人民政府出具的《东宝区人民政府关于成立荆门市东宝区北城产业投资有限责任公司的批复》(东政函〔2015〕6号),荆门市东宝区北城产业投资有限责任公司登记成立。2019年12月20日,荆门市东宝区国有资产监督管理局下达《关于股权划转的通知》,将其持有的发行人85.33%的股权无偿划转至荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司,发行人成为荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司并表子公司。2020年5月,荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司名称变更为湖北长宁创新投资集团有限责任公司。湖北长宁创新投资集团有限责任公司本级业务为股权投资、产业投资、风险投资等。

(2)财务情况

截至2020年末,湖北长宁创新投资集团有限责任公司总资产1,007,486.61万元,总负债480,884.79万元,所有者权益526,601.82万元,2020年度实现营业总收入55,384.92万元,净利润6,984.77万元。

(3)发债情况

截至募集说明书签署日,湖北长宁创新投资集团有限责任公司本部及并表子公司(不含发行人)范围内未发行过债券,无正在申报的企业债券或取得批文未发行的债券情况。

2、其他股东

截至募集说明书出具日,湖北荆门城建集团房地产开发有限公司持有发行人14.67%的股权。

(1)基本情况

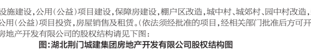
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司基本情况如下:

公司名称:湖北荆门城建集团房地产开发有限公司
注册地址:荆门市漳河新区生态运动公园体育场北区
法定代表人:周年昌
注册资本:80,000.00万元
企业类型:其他有限责任公司
成立日期:2012年11月23日
统一社会信用代码:91420800058101816N

经营范围:房地产开发,物业服务,城镇基础设施建设,公用(公益)项目建设,保障房建设,棚户区改造,城中村、城郊村、园中村改造,新农村建设,建筑装修装饰工程,建筑工程、市政公用工程、钢结构工程,以自有资金对公用(公益)项目投资,房屋销售及租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至募集说明书出具日,湖北荆门城建集团房地产开发有限公司的股权结构请见下图:

图:湖北荆门城建集团房地产开发有限公司股权结构图


荆门市人民政府国有资产监督管理委员会
荆门市城市建设投资控股集团有限公司
国开发展基金有限公司
湖北荆门城建集团有限公司
31.25%
68.75%
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司

湖北荆门城建集团房地产开发有限公司为2012年4月经荆门市人民政府批准成立的国有公司,隶属于荆门市城控集团。主要承担城市公共基础设施、城市功能性、公益性项目的融资、投资、建设;房地产开发和保障性住房建设、棚户区改造、片区开发、政府投资项目、建筑产业发展、易地扶贫、新型城镇化建设等项目的设计咨询、工程总承包、代建、运营和管理。

(2)财务情况

截至2020年末,湖北荆门城建集团房地产开发有限公司总资产582,812.36万元,总负债449,580.74万元,所有者权益133,231.62万元,2020年度实现营业总收入67,944.19万元,净利润4,746.05万元。

(3)发债情况

截至募集说明书签署日,湖北荆门城建集团房地产开发有限公司已取得批文的债券规模为11亿元,债券品种为项目收益债券,发行方式为非公开发行,债券名称为"2020年湖北省荆门市东宝区安营山幸福片区保障性住房建设项目项目收益债券","2021年10月8日已发行第一期,债券全称为"2021年湖北省荆门市东宝区安营山幸福片区保障性住房建设项目项目收益债券(第一期)",发行规模为5亿元。目前无正在申报的企业债券。

(三)发行人控股股东股权质押情况

截至募集说明书签署日,发行人控股股东所持有的发行人股权不存在任何被质押的情况。

四、发行人业务情况

(一)发行人主营业务情况

作为荆门市东宝区政府授权从事城乡基础设施建设的投融资和城乡特许经营主体,发行人主要承担荆门市东宝区城乡基础设施建设、保障性住房建设等业务。根据公司2018-2020年度审计报告,2018-2020年度发行人主营业务收入分别为35,845.34万元、78,707.10万元和48,369.49万元,2019年度主营业务收入较2018年度增加42,861.76万元,增幅119.57%,主要是2019年度发行人东宝区北城新区棚户区改造项目实现收入42,000.00万元所致;2020年度主营业务收入较2019年度减少30,337.61万元,降幅38.54%,主要是疫情影响,保障房开发建设项目收入下降。2018-2020年度发行人主营业务成本分别为28,484.02万元、64,169.75万元和38,845.43万元,2019年度主营业务成本较2018年度增加35,685.73万元,增幅125.28%,主要原因为2019年度发行人东宝区北城新区棚户区改造项目确认成本入账,导致营业成本大幅增长;2020年度主营业务成本较2019年度减少25,324.32万元,降幅为39.46%,主要是保障房开发建设项目受疫情影响成本下降。

表:2020年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位:万元,%

业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润	毛利率
	金额	占比	金额	占比		
城乡基础设施综合开发建设	19,527.67	40.37	15,622.14	40.22	3,905.53	20.00
保障性住房开发建设	24,135.83	49.90	19,680.73	50.66	4,455.10	18.46
其他业务	4,705.99	9.73	3,542.56	9.12	1,163.43	24.72
合计	**48,369.49**	**100.00**	**38,845.43**	**100.00**	**9,524.06**	**19.69**

表:2019年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位:万元,%

业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润	毛利率
	金额	占比	金额	占比		
城乡基础设施综合开发建设	36,413.55	46.26	29,130.84	45.40	7,282.71	20.00
保障性住房开发建设	42,000.00	53.36	35,000.00	54.54	7,000.00	16.67
其他业务	293.55	0.37	38.91	0.06	254.64	86.75
合计	**78,707.10**	**100.00**	**64,169.75**	**100.00**	**14,537.35**	**18.47**

表:2018年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位:万元,%

业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润	毛利率
	金额	占比	金额	占比		
城乡基础设施综合开发建设	35,605.03	99.33	28,484.02	100.00	7,121.01	20.00
其他业务	240.31	0.67	0.00	0.00	240.31	100.00
合计	**35,845.34**	**100.00**	**28,484.02**	**100.00**	**7,361.32**	**20.54**

(二)发行人主营业务经营模式

1、城乡基础设施建设

公司是东宝区重要的国有资产投资运营主体,负责城乡基础设施建设及保障性住房建设等业务。由于建设项目投资规模大、投资回收期长,因此投资回报率一般不高,但城乡基础设施的逐步配套和完善对经济的增长起到不可或缺的支持和拉动作用。发行人的城乡基础设施建设业务采用与东宝区人民政府签订《荆门市东宝区综合开发建设协议》获得建设项目的模式。公司按照协议约定完成项目开发建设,经验收合格后,投资回报费用为经双方确认的投入成本的25%(若政府部门对发行人进行了增资,相应的回报适当降低)。2018-2020年度,发行人城乡基础设施建设项目收入分别为35,605.03万元、36,413.55万元和19,527.67万元。公司目前在建的基础设施代建项目主要包括圣境山综合开发、象山大道立面整治项目、凯龙集团项目、元庆汽车园建设项目、诗尼曼项目等。

2、保障性住房建设

根据《东宝区棚户区改造项目管理办法》,东宝区人民政府委托公司建设棚户区改造还建房项目,棚户区征地拆迁还建户用征地拆迁补偿款购买由东宝区政府委托公司投资建设的还建房,还建房面积不高于对应拆迁面积的部分,执行政府指导价格并享受中央、省、市给予的优惠政策。棚户区征地拆迁还建户可自行购买还建房面积中超过拆迁面积的部分,其中,如果所选安置房面积不超过1:1.2补偿面积标准的,按政府指导价格购买;如果所选安置房面积超过1:1.2补偿面积标准的,超出面积部分按市场价格购买。

为降低融资开发风险,公司可以市场化租售棚户区改造项目的配套商业设施,租售收益归公司所有。并且,因市场原材料成本及房价变化等导致棚户区改造项目的实际收益低于预期收益时,由区政府对公司收益的差额部分进行补贴。

目前发行人保障性住房主要包括以下两类:1、公租房项目。包括东宝工业园锦绣家园、仙居郦湾安居工程、黄金坡公租房项目,上述项目均已完工,仙居郦湾安居工程、黄金坡公租房项目已于2020年结算确认收入,其余项目待东宝区政府验收结算。2、拆迁安置房项目。包括东宝区北城新区棚户区改造项目、苏台三组还建小区、绿建产业园还建小区、张家湾小区还建房等项目。东宝区北城新区棚户区改造项目已累计实现业务收入53,162.12万元,其他项目已基本完工,苏台三组还建小区、绿建产业园还建小区等项目已于2020年结算确认收入,其余项目待东宝区政府验收结算,预计通过成本加成的方式确认收入。

3、发行人主要项目运营情况

截至2020年末,发行人存货中在建的城乡基础设施建设代建项目中前五大项目运营情况如下:

表:截至2020年末发行人在建前五大项目运营情况

单位:万元

项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
洋丰30万吨合成氨项目	4,500.00	4,243.53	0.00	0.00
土地增减挂钩项目	25,000.00	2,856.03	0.00	0.00
传化公路港项目	10,500.00	2,212.96	0.00	0.00
圣境山片区立面改造项目	17,000.00	2,060.30	0.00	0.00
职教中心工业园校区	2,500.00	1,926.12	0.00	0.00
合计	**59,500.00**	**13,298.94**	**0.00**	**0.00**

(三)发行人所在行业情况

1、发行人所在行业现状与前景

(1)城乡基础设施建设业务

①我国城乡基础设施建设行业

基础设施是城乡赖以生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称,是国民经济持续发展的重要基础,是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志,对于地区经济快速健康发展,改善当地投资环境具有重要战略意义,可以推动城乡综合服务能力的提高,在改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化等方面具有重要作用,是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件,其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视,并得到了国家产业政策的重点扶持。

城市已成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要载体。我国是大规模城市化刚刚起步的发展中国家,相对于发达国家城市化率75%的平均水平,我国城乡基础设施建设仍落后于社会经济发展的需要。根据国家统计局2021年5月11日发布的《第七次全国人口普查公报》,全国人口中,居住在城镇的人口为90,199.12万人,占63.89%(2020年我国户籍人口城镇化率为45.4%);居住在乡村的人口为50,978.76万人,占36.11%。与2010年第六次全国人口普查相比,城镇人口增加23,641.59万人,乡村人口减少16,436.20万人,城镇人口比重上升14.21个百分点。有资料表明,从城市化进程对城市基础设施需求的影响程度来看,城镇化水平每提高一个百分点,城镇人口将新增1,000多万,这意味着城市各项基础设施建设需求的大幅度增加。近年来,国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上,又相继出台了一系列优惠和引导政策,改革投融资体制,引入竞争机制,有效促进了城市基础设施建设的快速发展。未来10-20年间,我国的城市化进程将进入加速发展阶段,城市人口保持快速增长,对城市基础设施建设的需求不断增加。因此,城乡基础设施建设必将保持高速的发展势头,未来发展前景明朗。

我国将继续大力推进城镇化,加快完善城乡发展一体化体制机制,主要体现在城乡规划、基础设施、公共服务等方面,加大涉及民生方面的资本投入和政策扶持,努力改善城镇居民的居住条件,以缓解目前大城市交通、生活和生态环境等问题。参照国际经验,城市化水平超过30%后进入工业社会,我国仍处于加速阶段,城市化率预计每年提高0.97%。城乡基础设施建设行业竞争程度较低,主要是依靠地方城投企业进行投融资业务,往往得到当地政府的大力支持,业务具有社会性和公益性。随着城乡基础设施建设的市场化改革不断深入和政府积极引导,城乡基础设施建设行业未来发展空间巨大,在各区域经济发展中起重要作用。

②荆门市城乡基础设施建设行业

2020年,受新冠肺炎疫情的等因素影响,全市经济运行从"暂停"到"重启"再到"加速",全面复苏向好。根据《荆门市2020年国民经济和社会发展统计公报》,荆门市2020年固定资产投资比上年下降21.3%,其中:第一产业下降7.4%,第二产业下降22.2%,第三产业下降21.3%。全市在建亿元以上项目849个,比上年减少172个;亿元以上项目完成投资同比下降27.7%。全年房地产开发投资163.33亿元,比上年增长16.4%;房屋施工面积2300.05万平方米,增长2.5%;房屋竣工面积317.19万平方米,下降6.3%。商品房销售面积276.42万平方米,下降29.5%;商品房待售面积169.33万平方米,下降12.7%。

荆门市不断提升基础设施支撑能力,全力推进对外连通、城乡互通,发展多式联运,构建综合立体交通体系。开工建设沿江高铁荆门段,推动呼南高铁襄荆段前期工作,圆荆门人民的"高铁梦"。积极引进市场主体,谋划启动荆门化工循环产业园铁路专线和汉江沙洋港疏港铁路专线建设。加快沙洋汉江二桥、钟祥丰乐汉江大桥建设,完成荆门火车站改扩建、一二级公路和县乡道年度建设任务,推进荆门冷水机场军民合用改扩建、武天荆宜高速公路及沙洋、居家岭通用机场建设前期工作,提升汉江荆门港通航能力。抓好鄂北水资源配置二期(荆门片)、碾盘山水利水电枢纽等重大水利基础设施建设。

《荆门市城市总体规划(2013-2030年)》提出到2030年,实现市域总人口为330-340万人,城镇化水平达到73%,城镇人口约240-248万人。荆门市将加快完善城乡发展一体化体制机制,着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。建设城乡一体的交通网和基础设施网络,均衡城乡教育、卫生、文化体育、就业、养老、社保等服务设施配置。根据规划,在确定的1,496平方公里规划区范围内,将实行城乡统一规划管理,合理分布市域人口与生产力,逐步优化市域城镇体系,在加快中心城区及京山县城、沙洋县城、钟祥市区等市域中心城镇发展的同时,加快胡集镇、后港镇、宋河镇、旧口镇等市域重点镇建设,促进城镇化健康发展。加强城市基础设施建设,完善城区道路网络,统筹规划建设城市电力、电讯、给排水和污水、生活垃圾处理等基础设施;重视城市综合防灾工作,建立包括防洪排涝、抗旱、消防、抗震、人防等在内的城乡综合防灾体系;加强城市园林绿化,利用城市山水特色,彰显城市文化,打造富有荆楚特色、自然优美的山水宜居城市。

③东宝区城乡基础设施建设行业

"十三五"期间,东宝区基础设施建设不断提升。城乡综合交通网络建设不断加快,绕城公路东西外环、泉水大道(西段)、新台路等10条道路建成通车,东宝大道、城北快车道凯龙集团至圣境山段基本建成,改造提升国省干线72公里,完成了26.5公里县乡公路改造、32.8公里自然村通硬化路、55.098公里农村公路提档升级工程;水、气、光纤网设施建设持续发展。全区已基本实现光纤网络村级全覆盖,农村新建移动通讯基站177个,固定宽带普及率达到55.94%。范家荡、王林港河道综合治理基本完成,四干渠、鸡公山灌渠石膏采空塌陷区整治有效推进,公路"455"生命安全防护工程建设完成265处,5处乡镇集中式饮用水源达标100%,1.07万人的饮水安全问题得到有效解决,汉西水系连通及城市备用水源建设工程基本建成。牌楼镇镇区天然气主管道通气调试成功并投入使用,子陵铺镇镇区已实现燃气及供暖基础设施建设高标准配套;城乡污水垃圾处理能力得到增强。城乡生活污水治理统筹推进,6个乡镇生活污水处理厂规范运行,新建微动力、无动力等农村生活污水处理设施80余处。城乡生活垃圾无害化处理加快实施,新建6个垃圾压缩中转站并投入运行,在59个村开展了生活垃圾分类试点;城乡建设水平得到提升。长宁新城建设加速推进,"一心、两城、两轴"空间格局逐步形成。

"十四五"期间,东宝区将着力构建现代交通网络体系,依托沿吉铁路荆门北站出站通道建设、G207桃园至子陵段、347国道荆门市长岗互通至沙子岭段改扩建工程等项目建设为契机,全力推进对外连通、城乡互通,发展多式联运,构建区域性综合交通枢纽。依托二广高速及沪蓉高速等,对接国家高速公路干线网络,形成"一日达"区域物流体系。以绕城公路东西外环为骨架,构建东宝产业新城辐射到六个乡镇的二级公路网,建设东宝区至山区乡镇的快速通道。积极抢抓国土空间规划机遇,按照"全域布局,科学规划、因地制宜、突出特色"的思路,以5G网络、充电桩建设、大数据中心、工业互联网、人工智能等技术创新与产业应用为重点,着力谋划和推进一批"新基建"项目建设落地。

(2)保障性住房建设

①我国保障性住房行业

保障性住房建设是我国重大的民生工程和发展工程,包括廉租住房、经济适用房、公共租赁住房、限价房、危旧房改造、城市棚户区改造和煤矿、林区、垦区的棚户区改造等。保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量,能够有效拉动投资、消费需求,带动相关产业发展,推进以人为核心的新型城镇化建设,发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2016年2月,国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》(国发〔2016〕8号)指出,围绕实现约1亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标,实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程,推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合,加快推进城市棚户区和城中村改造,有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房(包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房)改造,将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。"十三五"时期,我国保障性安居工程建设持续推进。2016年至2019年底,全国棚改开工2157万套,已超额完成我国"十三五"规划纲要明确的目标任务。

②荆门市保障性住房行业

荆门市积极推动保障性住房工作,于2013年制定《荆门市中心城区保障性住房管理办法(试行)》,将保障性住房规划和年度计划纳入本级国民经济和社会发展规划、年度计划,并与城乡规划、土地利用总体规划和住房建设规划相衔接。2014年,荆门市出台《荆门市中心城区城市棚户区改造办法》,为全市棚户区改造工作作出制度安排。2017年,荆门市人民政府办公室发布《关于加快推进荆门中心城区棚户区改造工作的通知》,促进中心城区棚改增量提质。2018年,荆门中心城区棚改工作指挥部办公室下发《关于进一步明确棚户区改造有关政策的通知》,调整棚改范围界定和安置方式。

经过几年的努力,荆门市住房保障力度不断加强,保障水平不断提高,保障效果逐步显现。2013-2017年,荆门市中心城区累计开工建设公共租赁住房2,400套,开工建设城市棚户区改造安置住房25,693套,28,093户城镇住房困难家庭通过住房保障制度改善了住房条件。2019年1月,荆门市发布《荆门城区住房发展规划(2018-2022年)》,规划期内,中心城区新增各类城镇住房84,072套。其中新建商品住房77,043套,保障性住房5,569套(包括公共租赁住房2,531套,经适房278套,棚改安置房2,759套),人才安居住房1,460套。到2022年,基本建立符合市场规律、购租并举的住房体系,实现住房供求基本平衡、住房价格基本稳定、住房困难有效缓解、住房结构有所优化、居住条件明显改善、管理能级显著提升的总体目标,完成住有所居向住有宜居的新跨越。

③东宝区保障性住房建设行业

东宝区作为荆门市的中心城区,在保障性住房建设的政策与建设目标方面与荆门市保持着一致。"十三五"以来,东宝区实施棚户区改造2,237户、危房改造636户,扎实开展"三无"小区和背街小巷等"五项攻坚"。2020年,东宝区建成13个养老服务驿站和400套保障性住房。东宝区提出未来要加快旧城区改造,推进中心城区城中村、棚户区以及城市近郊村改造步伐,加强保障性住房建设。

2、发行人在行业中的地位和竞争优势

(1)发行人在行业中的地位

发行人作为东宝区重要的国有资产投资运营主体,在东宝区城乡建设中起重要作用,并得到了东宝区政府的大力支持,使发行人在东宝区城乡基础设施建设等业务领域继续发展壮大,在当地具有不可替代的地位,各项业务均具有良好的发展前景。

截至2020年末,荆门市东宝区共有3家城投类企业,分别为荆门市东宝区城乡建设投资有限公司、湖北长宁创新投资集团有限责任公司和湖北畅达交通建设有限公司,各平台公司概况如下。

表:截至2020年末东宝区城投类企业概况表

单位:万元

序号	公司名称	出资人	注册资本	总资产	总负债	净资产	已发行债券余额	平台定位
1	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	湖北长宁创新投资集团有限责任公司、湖北荆门城建集团房地产开发有限公司	150,000.00	726,585.93	308,301.49	418,284.44	40,000.00	东宝区城乡基础设施建设、运营
2	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	东宝区国有资产监督管理局	13,000.00	1,007,486.61	480,884.79	526,601.82	40,000.00	股权投资、产业投资、风险投资
3	湖北畅达交通建设有限公司	东宝区国有资产监督管理局	5,000.00	83,144.51	65,616.03	17,528.48	0.00	公路建设工程、房地产开发、交通业投资

表:截至募集说明书出具日东宝区城投类企业已发行未兑付企业债情况

单位:亿元

序号	公司名称	合并报表范围内企业债余额	债券简称	债券类型	发行方式	是否存在已获批未发行的企业债
1	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	4.00	18荆东宝债	一般企业债	公开发行	是
		4.00	21荆东宝债	一般企业债	公开发行	
2	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	4.00	18荆东宝债	一般企业债	公开发行	是
		4.00	21荆东宝债	一般企业债	公开发行	
3	湖北畅达交通建设有限公司	0.00	-	-	-	否

①荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司为本期债券的发行人,基本情况见募集说明书"第四条 发行人基本情况"。财务情况见募集说明书"第五条 发行人财务情况"。发债情况见募集说明书"第六条 发行人信用状况"之"二、发行人资信情况"之"(三)发行的债券、其他债务工具以及偿还情况"。

②湖北长宁创新投资集团有限责任公司

湖北长宁创新投资集团有限责任公司为发行人控股股东,基本情况、财务情况及发债情况见募集说明书"第四条 发行人基本情况"之"三、发行人股东情况"。

③湖北畅达交通建设有限公司

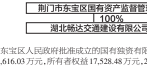
1)基本情况

公司名称:湖北畅达交通建设有限公司
注册地址:荆门市东宝区长兴大道1号(众诚物流园1楼8-9号)
法定代表人:苏克家
注册资本:5,000.00万元
企业类型:有限责任公司(国有独资)
成立日期:2013年11月15日
统一社会信用代码:914208000823414732

经营范围:许可项目:公路建设工程、房地产开发(以上均持有效资质证经营),交通业投资、管理(不含金融资产),仓储服务(不含危化品及其它许可项目),物流信息服务。设计、制作、发布、代理霓虹灯、路牌、礼品、灯箱、布展、招牌、橱窗、条幅、电子牌广告。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至募集说明书签署日,湖北畅达交通建设有限公司股权结构请见下图:

图:湖北畅达交通建设有限公司股权结构图



2)财务情况

湖北畅达交通建设有限公司为2013年11月15日经东宝区人民政府批准成立的国有独资有限责任公司,隶属于荆门市东宝区国有资产监督管理局。截至2020年末,湖北畅达交通建设有限公司总资产83,144.51万元,总负债65,616.03万元,所有者权益17,528.48万元,2020年度实现营业收入213.05万元,净利润-560.68万元。

3)发债情况

截至募集说明书签署日,湖北畅达交通建设有限公司尚未发行过企业债券,无已发行未兑付或已获批未发行的债券。

(2)发行人的竞争优势

①经营优势

发行人是东宝区重要的国有资产投资运营主体,统筹管理城乡建设资金,参与城市综合开发,负责区政府公共资源和产品的经营、城市基础设施和重点项目的融资参股、投资等。在其经营领域和投资范围内,具有垄断性经营优势,其经营市场相对稳定,企业持续经营、盈利能力较强。随着中部崛起战略、《长江中游城市群发展规划》、《汉江生态经济带发展规划》的不断推进,东宝区整体经济将快速发展,发行人的经营能力将进一步提高,实力不断增强,未来主营业务将有很大的发展机遇。

②政策优势

1)长江中游城市群发展规划

国务院于2015年3月26日批复同意《长江中游城市群发展规划》,长江中游城市群是以武汉城市圈、环长株潭城市群、环鄱阳湖城市群为主体形成的特大型城市群,规划范围包括:湖北省武汉市、黄石市、鄂州市、黄冈市、孝感市、咸宁市、仙桃市、潜江市、天门市、襄阳市、宜昌市、荆州市、荆门市,湖南省长沙市、株洲市、湘潭市、岳阳市、益阳市、常德市、衡阳市、娄底市,江西省南昌市、九江市、景德镇市、鹰潭市、新余市、宜春市、萍乡市、上饶市及抚州市、吉安市的部分县(区)。上述地区国土面积约31.7万平方公里。长江中游城市群承东启西、连南接北,是长江经济带的重要组成部分,也是实施促进中部地区崛起战略、全方位深化改革开放和推进新型城镇化的重点区域,在我国区域发展格局中占有重要地位。

《长江中游城市群发展规划》指出,长江中游城市群发展要统筹城乡发展,坚持走新型城镇化道路,创新城乡统筹发展机制,充分发挥中心城市辐射带动作用,推动城市组团融合发展,形成多中心、网络化发展格局。其中就包括加强与汉江生态经济带和鄂西生态文化旅游圈联动发展;积极推进"两型"社会综合配套改革试验区和自主创新试验区建设,率先在优化结构、节能减排、自主创新等方面实现新突破,把武汉城市圈建设成为全国重要的综合交通运输枢纽、先进制造业和高技术产业基地、中部地区现代服务业中心。

2)长江经济带发展规划纲要

《长江经济带发展规划纲要》于2016年9月正式印发,《纲要》确立了长江经济带"一轴、两翼、三极、多点"的发展新格局。"一轴"是以长江黄金水道为依托,发挥上海、武汉、重庆的核心作用,"两翼"分别指沪瑞和沪蓉南北两大运输通道,"三极"指的是长江三角洲、长江中游和成渝三个城市群,"多点"是指发挥三大城市群以外地级城市的支撑作用。长江经济带覆盖上海、江苏、浙江、安徽、江西、湖北、湖南、重庆、四川、云南、贵州等11省市,面积约205万平方公里,占全国的21%,人口和经济总量均超过全国的40%,生态地位重要、综合实力较强、发展潜力巨大。

3)汉江生态经济带发展规划

经国务院批准,2018年11月,国家发展改革委印发《汉江生态经济带发展规划》,汉江生态经济带规划范围包括:河南省南阳市全境及洛阳市、三门峡市、驻马店市的部分地区,湖北省十堰市、神农架林区、襄阳市、荆门市、天门市、潜江市、仙桃市全境及随州市、孝感市、武汉市的部分地区,陕西省汉中市、安康市、商洛市全境。经湖北省人民政府同意,2019年8月,湖北省发展改革委印发《汉江生态经济带发展规划湖北省实施方案(2019-2021年)》,提出要加快推进生态文明建设,打造"美丽汉江";加强综合交通网络建设,构建"畅通汉江";创新引领产业转型,培育"创新汉江";统筹城乡协调发展,创建"幸福汉江";推进全方位开放,发展"开放汉江";创新体制机制,建设"活力汉江"。

荆门市作为长江中游城市群发展规划、长江经济带、汉江生态经济带战略规划叠加面发展中心地区,将对照战略要求,加速推进地区城镇化,特别是加强生态、交通、文化等基础设施建设投入,大力发展绿色产业,提升城市综合经济实力,共建长江、汉江经济带。发行人作为荆门市东宝区主要的城市建设投资主体,在基础设施建设等传统优势领域有望趁势而上,开拓出更广阔空间。

③区位优势

东宝区位于江汉平原的中北部,是荆门市的中心主城区。焦枝、长荆、荆沙、蒙华铁路与襄荆、荆宜、武荆等高速公路、207国道、347国道纵横交错,皂当、荆潜、荆南等省级公路贯穿全境,规划有荆荆客专、襄荆宜高铁、沿江高铁等三条高铁,其中荆荆(荆门—荆州)客专于2018年开工建设。距离汉江石牌港、沙洋港分别有20公里、60公里,可通航千吨级货轮;距三峡国际机场88公里,距襄阳刘集机场120公里,距武汉天河机场180公里。荆门市东宝区交通枢纽优势明显。

(四)发行人地域经济情况

1、荆门市概况

荆门市现辖沙洋县、钟祥市、京山市、东宝区、荆门高新区·掇刀区、漳河新区和屈家岭管理区,地域面积1.24万平方公里,总人口300万。荆门历史悠久,文化底蕴深厚,资源丰富,基础设施日趋完备。荆门市是长江中游城市群和汉江生态经济带重要节点城市,在湖北实施的"两圈一带"区域发展战略中,荆门处于鄂西生态文化旅游圈内,紧邻武汉城市圈,既占"两圈"地理之便,又享"两圈"政策之利,是中部地区经济发展极具活力的城市之一。

荆门加速发展装备制造、新能源新材料、再生资源利用与环保、电子信息、大健康、精细化工、农产品精深加工等七大主导产业。全国新型能源化工基地、生态农产品加工基地、新能源汽车产业化基地、绿色建材和装配式建筑产业化基地以及国家通用航空新城、健康产业城、循环经济示范城等四基地三城建设如火如荼。"通用航空新城"、"新能源汽车之都"成为荆门市产业名片。荆门市矿产资源丰富,以非金属矿产为主,建材、化工原料矿产丰富。全市探明矿种50多个,其中探明储量并得到开发利用的矿产主要有煤、磷、石膏、水泥用灰岩、地热等二十余种。旅游、房地产、现代物流等服务业发展迅速。拥有5个国家4A级风景区、4个国家森林公园、3个国家湿地公园、1个国家生态文明建设示范县、1个全国森林旅游示范县,是世界长寿之乡、亚洲观鸟之乡、中国网球之乡、湖北省首批绿色生态示范城区。

2020年荆门市地区生产总值1,906.41亿元,比上年下降5.0%。其中,第一产业增加值251.48亿元,增长1.1%;第二产业增加值848.97亿元,下降7.8%;第三产业增加值805.95亿元,下降3.4%。规模以上工业增加值、社会消费品零售总额、一般公共预算收入分别下降6.2%、15.0%、27.7%。全年固定资产投资比上年下降21.3%,其中:第一产业下降7.4%,第二产业下降22.2%,第三产业下降21.3%。全市在建亿元以上项目849个,比上年减少172个;亿元以上项目完成投资同比下降27.7%。近三年荆门市主要经济和财政指标见下表。

表:2018-2020年荆门市主要经济和财政指标

单位:亿元

项目	2020年	2019年	2018年
地区生产总值	1,906.41	2,033.77	1,847.89
固定资产投资	1,759.50	2,235.70	1,996.16
社会消费品零售总额	779.31	865.11	772.51
一般公共预算收入	79.84	110.48	105.76
其中:税收收入	61.05	81.48	76.29
非税收收入	18.79	29.00	29.47
一般公共预算支出	313.68	293.24	269.14
政府性基金收入	85.10	80.35	83.59
政府性基金支出	116.60	112.66	101.64

数据来源:荆门市统计局、荆门市财政局。

2、东宝区概况

东宝区地处鄂中,北枕荆山余脉,南接江汉平原,是荆门市的中心主城区,1985年经国务院批准设立,为荆门市辖县级区,2004年经湖北省人民政府批准在经济管理权限上享受县(市)同等待遇。现辖1乡5镇2街道,1个省管工业园,国土面积1,298平方公里,人口33万。

东宝区物华天宝,资源富集。矿藏丰富,有石膏、石灰石、煤炭、方解石、大理石、铝矾土、硅、石英砂、硫、铁、锰、铜等24种之多,其中石膏和石灰石储量均居全省之首。水资源充沛,境内有大、中、小型水库79座。电能充足,地处西电东输、北电南送的交汇点,有50万伏、22万伏、11万伏变电站5座,年供应量20亿千瓦时。农林资源富集,林地面积128万亩,活立木蓄积量445万方,盛产香菇、木耳、茶叶、柑桔等特产。科教资源丰富,辖区有荆楚理工学院等大中专院校和科研机构,其中省级工程技术中心4个、校企共建研发中心2个、科技企业孵化器1个,院士工作站3个,高新技术企业34家。

受新冠疫情影响,2020年全区经济发展情况有所下降,但总体综合实力仍然较强。2020年,荆门市东宝区实现地区生产总值356.56亿元,下降4.2%;全区固定资产投资268.54亿元,下降16.6%;社会消费品零售总额203.38亿元,下降15.5%;地方一般公共预算收入10.06亿元,下降18.9%。近三年东宝区主要经济和财政指标见表下表。

表:2018-2020年东宝区主要经济和财政指标

单位:亿元

项目	2020年	2019年	2018年
地区生产总值	356.56	377.91	342.61
固定资产投资	268.54	322.07	283.01
社会消费品零售总额	203.38	226.99	203.07
一般公共预算收入	10.06	12.41	11.96
其中:税收收入	9.07	10.92	10.39
非税收收入	0.99	1.49	1.58
一般公共预算支出	31.46	26.06	22.80
政府性基金预算收入	5.94	6.27	5.73
政府性基金预算支出	9.71	7.20	7.18

数据来源:荆门市东宝区统计局、荆门市东宝区财政局。

(五)公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内,发行人主营业务和经营性资产未发生实质变更情况。

(六)报告期内的重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生重大资产重组情况。

第五条 发行人财务情况

大信会计师事务所(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》(大信审字[2019]第2-01192号、大信审字[2020]第2-00965号和大信审字[2021]第2-00702号)。发行人2021年半年度报表未经审计。未经特别说明,募集说明书中发行人2018-2020年度及2021年1-6月财务数据均引自上述经审计的财务报表和未经审计的2021年半年度报表。

一、财务报表的编制基础

(一)编制基础

发行人财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定,并基于重要会计政策、会计估计进行编制。

(二)持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

二、报告期内重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况

(一)会计政策变更及依据、影响

1、财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号),执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制2018年度及以后期间的财务报表。

发行人执行财会〔2018〕15号的主要影响如下:

单位:元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	1,162,723,066.69	1,044,704,070.19	应付利息:13,624,109.60 其他应付款:1,031,079,960.59

2、财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)(以下简称"财务报表格式"),执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

会计政策变更的影响主要为执行修订后财务报表格式的影响。根据财务报表格式的要求,发行人将"应收票据及应收账款"拆分列示为"应收票据"和"应收账款"两个项目,将"应付票据及应付账款"拆分列示为"应付票据"和"应付账款"两个项目。发行人相应追溯调整了比较期间报表,该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

(二)会计估计变更情况

发行人报告期内无会计估计变更情况。

(三)会计差错更正情况

发行人报告期内无会计差错更正情况。

三、合并财务报表范围变化情况

(一)2018年度合并范围变化情况

2018年度合并范围较2017年度无变化。

(二)2019年度合并范围变化情况

2019年度合并范围较2018年度变化情况如下:

表:发行人2019年度合并范围变化情况

公司名称	发行人持股比例(%)	并表范围变化
荆门市东跃置业有限公司	100.00	新增
荆门市东腾建设有限公司	100.00	新增
荆门市东振水务有限公司	100.00	新增

(三)2020年度合并范围变化情况

2020年度合并范围较2019年度无变化。

(四)2021年度1-6月合并范围变化情况

2021年度1-6月合并范围较2020年度无变化。

四、发行人财务总体情况

(一)发行人最近三年及一期的主要财务数据

发行人最近三年及一期的主要财务数据如下表所示:

表:发行人2018-2020年末/度及2021年6月末/1-6月主要财务数据

单位:万元

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
货币资金	37,322.00	25,397.66	86,178.25	45,428.79
应收账款	50,097.89	40,441.98	37,329.70	4,475.78
预付款项	7,782.33	6,312.10	2,228.70	585.85
其他应收款	145,718.81	142,530.65	146,714.70	128,655.42
存货	427,456.80	402,323.65	353,379.55	371,322.35
其他流动资产	371.53	277.98	0.00	0.00
流动资产合计	668,749.35	617,284.02	625,830.90	550,468.20
长期股权投资	11,284.64	11,284.64	11,037.49	4,100.00
固定资产	58,738.29	59,553.12	59,650.13	6,918.67
在建工程	36,221.47	32,212.54	29,982.69	28,847.87
无形资产	8,988.55	6,157.58	6,316.49	0.00
长期待摊费用	82.27	94.03	0.00	0.00
非流动资产合计	115,315.24	109,301.91	106,986.80	39,866.54
资产总计	784,064.59	726,585.93	732,817.70	590,334.74
流动负债合计	135,271.69	137,612.91	137,664.30	117,118.46
非流动负债合计	226,735.01	170,688.58	187,063.23	147,800.38
负债总计	362,006.70	308,301.49	324,727.54	264,918.84
归属于母公司所有者权益合计	422,057.89	418,284.44	408,090.17	325,415.90
所有者权益合计	422,057.89	418,284.44	408,090.17	325,415.90
营业收入	19,086.45	48,369.49	78,707.11	35,845.34
营业成本	15,800.16	38,845.43	64,169.75	28,484.02
利润总额	3,781.54	9,774.89	25,970.40	9,384.07
净利润	3,773.45	9,767.48	25,970.34	9,384.07
归属于母公司股东的净利润	3,773.45	9,767.48	25,970.34	9,384.07
经营活动产生的现金流量净额	-29,373.57	-26,576.60	8,518.24	-55,157.53
投资活动产生的现金流量净额	-2,917.33	-9,619.43	-15,443.89	-5,053.47
筹资活动产生的现金流量净额	44,015.23	-24,584.56	47,675.11	46,437.02
现金及现金等价物净增加额	11,724.34	-60,780.60	40,749.46	-13,773.98

表:发行人2018-2020年末/度及2021年6月末/1-6月主要财务指标

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率(倍)	4.94	4.49	4.55	4.70
速动比率(倍)	1.78	1.56	1.98	1.53
资产负债率(%)	46.17	42.43	44.31	44.88
应收账款周转率(次/年)	0.42	1.24	3.77	6.48
存货周转率(次/年)	0.04	0.10	0.18	0.08
流动资产周转率(次/年)	0.03	0.08	0.13	0.07
总资产周转率(次/年)	0.03	0.07	0.12	0.06
净资产收益率(%)	0.90	2.36	7.08	2.92
总资产收益率(%)	0.50	1.34	3.93	1.70

注:2021年半年度数据未作年化处理,指标计算公式如下:

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/总资产×100%;
4、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额;
5、存货周转率=营业成本/平均存货余额;
6、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额;
7、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额;
8、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%;
9、总资产收益率=净利润/平均总资产余额×100%。

截至2020年12月31日,发行人资产总额为726,585.93万元,负债总额为308,301.49万元,所有者权益为418,284.44万元。2018-2020年度及2021年1-6月,发行人实现营业收入分别为35,845.34万元、78,707.11万元、48,369.49万元和19,086.45万元,净利润分别为9,384.07万元、25,970.34万元、9,767.48万元和3,773.45万元,三年平均净利润15,040.63万元,资产负债率分别为44.88%、44.31%、42.43%和46.17%。

(二)发行人财务分析

1、偿债能力分析

2018-2020年末及2021年6月末,发行人负债余额分别为264,918.84万元、324,727.54万元、308,301.49万元和362,006.70万元,其中流动负债分别为117,118.46万元、137,664.30万元、137,612.91万元和135,271.69万元,资产负债率分别为44.88%、44.31%、42.43%和46.17%。近三年末,发行人负债总额呈现先上升后下降趋势,主要由于2019年发行人根据业务开展需要增加融资规模,长期借款增长较快,但发行人于2020年兑付16荆东宝债5.6亿元债券本金及相应利息,2020年末应付债券余额大幅减少。

同时,随着公司承担建设任务的增加,东宝区政府加大了对发行人的支持力度,发行人资产规模近三年有所增加,且资产扩张的速度较负债增长快,导致近三年来发行人资产负债率逐年下降。

偿债能力指标反映企业的长、短期偿债能力。从短期偿债能力来看,公司2018-2020年末及2021年6月末的流动比率分别为4.70、4.55、4.49和4.94,速动比率分别为1.53、1.98、1.56和1.78。从数值来看,流动比率近三年呈下降趋势,同时公司的速动比率先上升后下降,但公司流动资产变现能力总体较强,公司流动资产良好的变现能力为公司负债的偿还提供了有力保障,短期偿债压力不大。从长期偿债能力来看,2018-2020年末及2021年6月末,发行人资产负债率分别为44.88%、44.31%、42.43%和46.17%,近三年末发行人资产负债率总体上呈现下降趋势,均处于合理水平。优质的资产和合理的资产负债率以及公司逐年扩大的经营规模和收入规模,说明发行人的长期偿债能力较强;2018-2020年及2021年1-6月,发行人的EBITDA利息保障倍数分别为1.38倍、3.10倍、1.10倍和0.78倍,近三年发行人EBITDA利息保障倍数先升后降,2020年发行人EBITDA利息保障倍数较2019年下降64.52%,主要是受新冠疫情影响,发行人利润规模下降所致,发行人总体EBITDA对利息支出的覆盖能力较强。

此外,公司在多年的经营发展过程中,与当地多家银行建立了良好的合作关系,后续将根据实际资金需要向银行申请授信额度,具备较强的融资能力。截至2020年末公司银行授信额度为18.82亿元,未使用授信额度为5.94亿元。

综合来看,公司财务结构较稳健,偿债能力强,具有较强的抗风险能力。

表:发行人2018-2020年末/度及2021年6月末/1-6月偿债能力指标

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
存货(万元)	427,456.80	402,323.65	353,379.55	371,322.35
流动资产合计(万元)	668,749.35	617,284.02	625,830.90	550,468.20
流动负债合计(万元)	135,271.69	137,612.91	137,664.30	117,118.46
负债总计(万元)	362,006.70	308,301.49	324,727.54	264,918.84
流动比率(倍)	4.94	4.49	4.55	4.70
速动比率(倍)	1.78	1.56	1.98	1.53
资产负债率(%)	46.17	42.43	44.31	44.88
EBITDA(万元)	4,977.79	13,038.62	27,560.42	11,002.06
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.78	1.10	3.10	1.38

注:2021年半年度数据未作年化处理,上述各指标计算公式如下:

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/总资产;
4、EBITDA=息税前利润(EBIT)+折旧费用+摊销费用;
5、EBITDA利息保障倍数=(利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销)/(利息费用+资本化利息支出)。

2、营运能力分析

2018-2020年度及2021年1-6月,发行人应收账款周转率分别为6.48、3.77、1.24和0.42,近三年呈现逐年降低趋势,主要系发行人近年来应收东宝区政府代建款项规模有所提升。但总体来看,发行人应收账款周转率仍处于行业较高水平,发行人经营状况较好。近三年发行人的存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率均呈现先升后降趋势,发行人2019年度存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率较2018年度大幅增长,主要是2019年度棚户区改造项目实现收入,营业收入增长较快,同时营业成本大幅增长,存货与去年持平所致。发行人2020年度存货、流动资产、总资产周转速度总体较慢,主要是因为受新冠疫情影响,公司业务进度较慢,营业收入及成本均较往年有所下降。

总体来说,近三年末发行人存货、流动资产和总资产规模较大,而存货周转率和总资产周转率处于较低水平符合发行人行业特点。随着发行人主营业务的不断发展和盈利能力的增强,发行人营运能力将得到进一步提升。

表:发行人2018-2020年末/度及2021年6月末/1-6月营运能力指标

单位:万元

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
存货	427,456.80	402,323.65	353,379.55	371,322.35
流动资产合计	668,749.35	617,284.02	625,830.90	550,468.20
资产总额	784,064.59	726,585.93	732,817.70	590,334.74
营业收入	19,086.45	48,369.49	78,707.11	35,845.34
营业成本	15,800.16	38,845.43	64,169.75	28,484.02
应收账款周转率(次/年)	0.42	1.24	3.77	6.48
存货周转率(次/年)	0.04	0.10	0.18	0.08
流动资产周转率(次/年)	0.03	0.08	0.13	0.07
总资产周转率(次/年)	0.03	0.07	0.12	0.06

注:2021年半年度数据未作年化处理,上述各指标计算公式如下:

1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
2、存货周转率=营业成本/存货平均余额;
3、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额;
4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

3、盈利能力分析

2018-2020年度及2021年1-6月,公司实现营业收入分别为35,845.34万元、78,707.11万元、48,369.49万元和19,086.45万元,近三年公司营业收入呈现先上升后下降趋势。2019年公司营业收入较2018年增长119.57%,主要是为荆门市东宝区北城新区棚户区改造项目实现营业收入42,000.00万元所致。2020年公司营业收入较2019年下降38.54%,主要因为受疫情影响,公司日常经营活动及工程项目均出现一定时间停滞。

2018-2020年度及2021年1-6月,公司营业外收入分别为4,127.44万元、14,434.95万元、4,002.33万元和2,000.00万元,主要为政府对公司的财政补助。2019年末营业外收入较2018年末增长249.73%,主要系发行人从政府获得的项目补助增长所致;2020年末营业外收入较2019年末减少72.27%,主要系发行人从政府获得的项目补助较大幅度减少所致。2018-2020年公司分别获得财政补贴4,005.00万元、14,420.85万元和4,000.00万元。

2018-2020年度及2021年1-6月,公司利润总额分别为9,384.07万元、25,970.40万元、9,774.89万元和3,781.54万元,净利润分别为9,384.07万元、25,970.34万元、9,767.48万元和3,773.45万元,近三年利润水平总体呈先上升后下降趋势。公司2019年利润总额、净利润较2018年度均增长了176.75%,主要为荆门市东宝区北城新区棚户区改造项目实现收益,导致公司利润总额、净利润大幅增长;2020年度利润总额较2019年度下降62.36%、净利润较2019年度下降62.39%,主要为受新冠疫情影响,公司业务进度较慢,利润总额、净利润有较大幅度下降。

2018-2020年度及2021年1-6月,发行人的营业利润率分别为14.67%、14.66%、11.97%和9.33%,近三年总体呈下降趋势。2018-2020年度及2021年1-6月,发行人净资产收益率分别为2.92%、7.08%、2.36%和0.90%,发行人2019年度净资产收益率较2018年度增长142.47%,主要是荆门市东宝区北城新区棚户区改造项目实现收益导致公司净利润增长176.75%;发行人2020年度净资产收益率较2019年度下降66.67%,主要是受新冠疫情影响公司净利润下降幅度较大所致。

表:发行人2018-2020年末/度及2021年6月末/1-6月盈利能力指标

单位:万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	19,086.45	48,369.49	78,707.11	35,845.34
营业利润	1,781.54	5,788.33	11,536.57	5,256.73
营业外收入	2,000.00	4,002.33	14,434.95	4,127.44
利润总额	3,781.54	9,774.89	25,970.40	9,384.07
净利润	3,773.45	9,767.48	25,970.34	9,384.07
营业利润率(%)	9.33	11.97	14.66	14.67
净资产收益率(%)	0.90	2.36	7.08	2.92
总资产收益率(%)	0.50	1.34	3.93	1.70

注:2021年半年度数据未作年化处理,上述各指标计算公式如下:

1、营业利润率=营业利润/营业收入;
2、净资产收益率=净利润/平均净资产;
3、总资产收益率=净利润/平均总资产。

4、现金流量分析

在经营活动现金流方面,公司2018-2020年度及2021年1-6月经营活动现金流量净额分别为-55,157.53万元、8,518.24万元、-26,576.60万元和-29,373.57万元。2018年度公司经营性现金持续净流出且额度较大,主要系公司2018年新增对荆门市东宝区人民政府、湖北东翔建设投资有限公司的往来款以及与炜达湖北置业有限公司的借款;2019年度公司经营性现金流量净额转正,主要是2019年度公司销售商品、提供劳务收到的现金有所增加,购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金减少;2020年度公司经营活动现金流量转负主要系发行人2020年大力推动复工复产,经营活动现金支出较多。

在投资活动现金流方面,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-5,053.47万元、-15,443.89万元、-9,619.43万元和-2,917.33万元。2018年度投资活动产生的现金流量净额为负,主要是由于公司2018年对荆门东方圣境文化旅游有限公司追加投资3,500.00万元;2019年度的投资活动产生的现金流量净额为负且持续扩大,主要是当期购置土地用于建设停车场项目,并对荆门东方圣境文化旅游有限公司追加投资6,900.00万元所致;2020年度投资活动现金净流量为负,主要系购建固定资产、无形资产及其他长期资产的现金支出较多所致。

在筹资活动现金流方面,公司主要从事东宝区基础设施建设业务,需要通过对外筹资来满足部分建设资金需求,银行借款、企业债券和东宝区国资局资本性投入是公司筹资活动现金流入的最主要来源。2018-2020年度及2021年1-6月,公司筹资活动现金流量净额分别为46,437.02万元、47,675.11万元、-24,584.56万元和44,015.23万元,最近三年呈先上升后下降趋势。2020年度公司筹资活动现金净流量为负,主要系发行人于2020年兑付16荆东宝债5.6亿元债券本金及相应利息所致。

表:发行人2018-2020年度及2021年1-6月现金流量分析

单位:万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	15,459.60	60,587.73	75,493.78	51,957.39
经营活动现金流出小计	44,833.16	87,164.33	66,975.54	107,114.92
经营活动产生的现金流量净额	-29,373.57	-26,576.60	8,518.24	-55,157.53
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	200.00
投资活动现金流出小计	2,917.33	9,619.43	15,443.89	5,253.47
投资活动产生的现金流量净额	-2,917.33	-9,619.43	-15,443.89	-5,053.47
筹资活动现金流入小计	68,100.00	53,900.00	83,640.00	60,000.00
筹资活动现金流出小计	24,084.77	78,484.56	35,964.89	13,562.98
筹资活动产生的现金流量净额	44,015.23	-24,584.56	47,675.11	46,437.02
现金及现金等价物净增加额	11,724.34	-60,780.60	40,749.46	-13,773.98
期初现金及现金等价物余额	22,397.66	83,178.25	42,428.79	56,202.77
期末现金及现金等价物余额	34,122.00	22,397.66	83,178.25	42,428.79

第六条 发行人信用状况

一、信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"中证鹏元")综合评定,本期债券的信用等级为AAA,中长期债券信用等级"AAA"表示债务安全性极高,违约风险极低;发行人的主体信用等级为AA-,主体信用等级"AA"表示偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低,"-"符号表示略低于本等级。

(一)信用评级报告的内容摘要

1、基本观点

中证鹏元评定荆门市东宝区城乡建设投资有限公司(以下简称"东宝城投"或"公司")本次拟公开发行不超过1亿元公司债券(以下简称"本期债券")的信用等级为AAA,该级别反映了本期债券安全性极高,违约风险极低。

上述等级的评定是考虑到公司基础设施代建业务收入来源较有保障,并获得较大力度的外部支持,同时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。但中证鹏元也关注到,公司整体资产流动性较弱,面临较大的债务压力,以及一定的资金压力和或有负债等风险因素。

2、优势

(1)公司核心业务可持续性较好。公司是东宝区重要的基础设施建设主体,截至2020年末主要在建项目(除停车场项目外)以及存货中未结转工程项目投入较多,随着项目后续投资及逐步结算,未来收入较有保障。

(2)公司获得较大的外部支持。2017-2020年公司获得多次来源于荆门市东宝区国有资产监督管理局(以下简称"东宝区国资局")的货币资金、资产注入,有助于扩大净资产规模,此外,近年公司持续获得较大金额政府补贴,有助于提高盈利水平。

(3)保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元评定,湖北担保主体信用等级为AAA,其为本期债券还本付息提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

3、关注

(1)公司资产流动性较弱。公司资产主要以土地、开发成本和应收款项为主,2021年6月末上述资产账面价值合计占当期末总资产的79.49%,开发成本收入结转受政府结算安排影响较大且回款有所延迟,应收款项较大程度占用营运资金。

(2)公司面临一定的资金压力。2018-2020年公司主业回款有所波动,整体表现较弱,截至2020年末,公司主要在建项目尚需投资规模较大。

(3)公司存在较大债务压力。截至2021年6月末,公司总债务规模23.47亿元,占总负债的64.83%。整体看公司总债务维持较高水平,面临较大债务压力。

(4)公司存在一定或有负债风险。截至2020年末,公司对外担保余额占同期末净资产比重较高,担保对象均为国有企业,但均未设置反担保措施。

(二)跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度,中证鹏元在初次评级结束后,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,中证鹏元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,中证鹏元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,发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料,中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元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。中证鹏元将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,中证鹏元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。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

(三)发行人历史信用评级情况

表:发行人历史信用评级情况

主体长期信用级别	评级展望	变动方向	评级机构	评级时间
AA-	稳定	首次	鹏元资信评估有限公司	2016年7月11日
AA-	稳定	无	鹏元资信评估有限公司	2017年6月25日
AA-	稳定	无	鹏元资信评估有限公司	2018年6月28日
AA-	稳定	无	中证鹏元资信评估股份有限公司	2019年6月24日
AA-	稳定	首次	大公国际资信评估有限公司	2017年8月18日
AA-	稳定	无	大公国际资信评估有限公司	2018年6月27日
AA-	稳定	无	大公国际资信评估有限公司	2019年6月27日
AA-	稳定	无	大公国际资信评估有限公司	2020年7月27日
AA-	稳定	首次	中证鹏元资信评估股份有限公司	2021年3月2日
AA-	稳定	无	大公国际资信评估有限公司	2021年6月29日
AA-	稳定	首次	中证鹏元资信评估股份有限公司	2021年10月28日

二、发行人资信情况

(一)发行人主要贷款银行的授信情况

截至2020年末,发行人已获得授信总额为18.82亿元,已使用授信额度12.88亿元,未使用授信额度5.94亿元。发行人获得的主要授信情况如下:

表:截至2020年末发行人获得银行授信情况

单位:亿元

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
中国农业发展银行荆门市分行营业部	13.02	7.08	5.94
湖北银行股份有限公司荆门分行	5.80	5.80	0.00
合计	**18.82**	**12.88**	**5.94**

(二)企业及主要子公司债务违约记录及有关情况

经查询人民银行征信中心出具的《企业信用报告》,截至2021年11月26日,发行人无未偿还或逾期偿付情况。

报告期内,发行人及主要子公司无债务违约记录。

(三)发行的债券、其他债务工具以及偿还情况

截至募集说明书签署日,发行人及主要子公司已发行企业债券未偿还本金金额为8亿元,明细情况如下表:

表:截至募集说明书签署日发行人及主要子公司已发行尚未兑付企业债券情况表

债券简称	发行时间	债券品种	金额(亿元)	债券余额(亿元)	利率(%)	期限(年)	担保情况
18荆东宝债	2018-3-22	企业债	5.00	4.00	7.30	7	由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
21荆东宝债	2021-11-25	企业债	4.00	4.00	6.50	7	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

"18荆东宝债"业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]358号文件批准公开发行,募集资金共5.00亿元,其中3.00亿元用于荆门市东宝区停车场建设项目,2.00亿元用于补充发行人的营运资金。截至2019年2月,募集资金已使用完毕。

2019年3月25日,发行人完成首次付息3,650.00万元;2020年3月23日,发行人完成付息3,650.00万元;2021年3月23日,发行人分期偿还10,000.00万元本金并完成付息3,650.00万元。

"21荆东宝债"业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕106号文件批准公开发行,募集资金共4.00亿元,其中2.80亿元用于东宝城投商贸物流中心项目,1.20亿元用于补充营运资金。截至2021年12月16日,募集资金已使用0.69亿元。

截至募集说明书签署日,除上述债务融资工具外,发行人及其全资或控股子公司无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、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

(四)报告期内与主要客户发生业务往来时是否有严重违约现象

报告期内,发行人与主要客户发生业务往来时无严重违约现象。

第七条 增信情况

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司(以下简称"湖北省担保")提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人概况

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号湖光大厦7楼
法定代表人:王进力
注册资本:750,000.00万元

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,出资比例分别为98.59%和1.41%。2014年9月,公司更名为湖北省担保集团有限责任公司。2016年7月13日,湖北省担控股股东变更为湖北中经中小企业投资有限公司(后更名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。2019年9月,中国农发重点建设基金有限公司对公司注资,公司增加注册资本至75.00亿元。2019年12月,公司更名为湖北省融资担保集团有限责任公司。

二、担保人资信状况

中证鹏元资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司等评级机构给予湖北省担保长期主体信用等级AAA。

三、累计担保余额

截至2021年6月末,湖北省担保母公司净资产为98.98亿元,累计对外担保余额为455.67亿元,累计担保余额占其净资产的比例为460.37%。被担保人主体信用评级为AA-级,担保责任余额按100%计算,湖北省担保前期未为发行人进行担保也不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。因此,若本期债券发行成功后,湖北省担保对发行人担保责任余额=5*100%=5亿元,未超过净资产10%的指标要求;湖北省担保2021年6月末净资产放大倍数分别为5.12倍,满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

湖北省担保按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的规定计量和管理融资担保责任余额,在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件,为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》对同一被担保人的担保额度上限要求,并承诺至本期债券发行时仍然符合上述要求。

四、担保人财务数据

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对湖北省融资担保集团有限责任公司2020年的财务报告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。本章节关于担保人的2020年度财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

表:湖北省担保2020年主要财务数据(合并口径)

单位:万元、%

项目	2020年末/度
资产总计	1,457,634.59
负债总计	331,381.77
所有者权益	1,126,252.82
营业收入	82,638.98
利润总额	108,068.60
净利润	80,032.08
经营活动产生的现金流量净额	-303,513.76
投资活动产生的现金流量净额	-160,456.32
筹资活动产生的现金流量净额	246,629.38
资产负债率	22.73

2020年末,湖北省担保总资产为145.76亿元,总负债为33.14亿元,所有者权益为112.63亿元。2020年度,湖北省担保实现营业总收入8.26亿元,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八、附表九及附表十。

五、担保人发行债券情况

截至募集说明书签署日,担保人未发行过债券。

六、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函,该担保函的主要内容包括:

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行面额总计不超过人民币5亿元,期限不超过7年期的"2021年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券"(以经国家发展和改革委员会最终注册的文件为准)。

2、债券的到期日

本期债券分期兑付本金,在债券发行后第三至第七年的每一个兑付日,分别按照债券发行总额的20%等额偿还本金。本期债券分期发行的,在每期债券发行后第三至第七年的每一个兑付日,分别按照当期债券发行总额的20%等额偿还本金。

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

3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在本担保函项下本期债券存续期间和到期时,如发行人未兑付本支债券利息和/或本金,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户。

5、保证范围

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

6、保证的期间

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

7、财务信息披露

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

8、债券的转让或出质

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

9、主债权的变更

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

10、加速到期

在本担保函项下的债券到期之前,担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在十五日内提供新的担保,债券发行人不提供新的担保时,债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

11、担保函的生效

本担保函自担保人法定代表人(或有权签字人)签章并加盖公章之日起生效,在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

七、担保人与发行人、债券持有人和债权代理人的权利义务关系

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

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

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

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

在本担保函项下的债券到期之前,担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在十五日内提供新的担保,债券发行人不提供新的担保时,债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

八、担保程序的合法合规性

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。湖北省担保出具了担保函,对发行人本次发行规模5亿元的公司债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券的担保人依法设立并合法存续,具备相关法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。根据湖北法之星律师事务所的法律意见书,湖北省融资担保集团有限责任公司出具的《担保函》合法有效。

担保人、发行人双方在遵循自愿、公平、平等和诚实信用等基本原则基础上履行了本期债券担保程序应有的法定程序,符合有关法律法规的规定。

第八条 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家发展和改革委员会对本期债券的注册文件;

(二)《2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券募集说明书》;

(三)发行人2018年、2019年、2020年审计报告及2021年1-6月未经审计的财务报表;

(四)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;

(五)湖北法之星律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)《2020年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2021年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》;

(七)《2020年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议》;

(八)《2020年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》;

(九)募集资金用于项目的相关批复文件。

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募集说明书全文及上述备查文件:

1、荆门市东宝区城乡建设投资有限公司
联系地址:荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼　联系人:邹振
联系电话:0724-2321659　传真:0724-2321659　邮政编码:448000

2、长江证券股份有限公司
联系地址:湖北省武汉市新华路特8号　联系人:郝敬纹、敖雪莹、李灿
联系电话:027-65799705　传真:027-85481502　邮政编码:430015

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。