2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券(品种二)募集说明书摘要

发 行 人:潜江市城市建设投资开发有限公司
主承销商:国泰君安证券股份有限公司
(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

一、发行人声明

发行人承诺不弄虚作假、财政资助。本债券发行不涉及新增地方政府债务。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、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。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照公司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。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本募债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别或连带的法律责任。

三、发行人相关负责人声明

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债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本募债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

五、律师事务所及律师声明

湖北楚天律师事务所及经办律师保证由本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本所审阅，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发的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用评述声明

发行人及本债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构、担保人等中介机构为本债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并日期接受惩戒。

七、投资提示

本债券经国家发展和改革委员会注册，注册不代表国家发展和改革委员会对本债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本债券的投资风险作出任何判断。凡预认购本债券的投资者，应当认真阅读本募债券说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，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。

凡认购、受让并持有本债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本债券各项权利义务的约定。投资者在评价本债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本债券的投资者，均视为同意本募债券《2021年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》，接受《2021年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》，接受《2021年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

注释说明不再时时提醒风险做出实质性判断，债券发行并发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责

八、其他重大事项或风险提示

(一)发行人取全国信用信息中心机构的情况,公司与银行机构大额会计师事务所(特殊普通合伙)合同到期,为公司正常业务开展需要,经公司董事会审议通过,确认次聘北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"北京兴华")为公司2020年财务决算审计机构,该项变更符合公司规程,对本债券不存在重大不利影响。

(二)发行人信息披露内容在主体评级差异,东方金诚国际信用评估有限公司于2021年6月26确定发行人主体评级为AA,中证鹏元资信评估股份有限公司于2020年8月26日确定发行人主体评级为AA+,东方金诚,中证鹏元给予发行人主体评级也评级的原因主要是评级标准,评级方法,评级程序及评级参数选取不同所致,未对本债券造成不利影响。

除发行人和主承销商外,发行人及有责任或授权任何其他人或实体提供本在本募集说明书及其摘要中任何的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

九、本募债券基本要素

(一)债券名称:2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券(品种二)。

(二)发行总额:本期债券发行规模为人民币3亿元。

(三)债券期限和还本支付:本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款。

(四)债券利率:本期债券采用固定利率形式,本期债券票面利率将以簿记建档结果确定,本期债券票面利率在发行期内存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。债券票面年利率和贴现上海银行同业拆放利率(简称"Shibor")的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前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)。

本期债券簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商协商后确定。本期债券的票面利率在发行期内存续期内固定不变。本期债券采用固定利率形式,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定,并报国家有关主管部门备案。

(五)还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%,最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

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

(七)发行方式:本募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结果确定利率,按照公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心公布的一年期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)的结果,由发行人和主承销商协商一致后,在网上发行申购利率区间内以簿记建档的方式确定票面利率,并报国家有关主管部门备案。

(八)债券托管方式:本债券在中国证券登记结算有限责任公司进行托管和登记,投资者认购、持有、转让、质押、冻结等事项均应按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分别管理。

(九)发行范围及对象:承销团公开发行部分的发行对象为在中央国债登记结算有限责任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),上海证券交易所公开发行部分的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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)担保方式:由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(十一)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,本债券信用等级为AAA。

第一章 释义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

一、常用名词释义

发行人/潜江城投/本公司/公司	指	潜江市城市建设投资开发有限公司。
本债券	指	总额为不超过人民币3亿元的2022年潜江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。
主承销商/国泰君安/簿记管理人	指	国泰君安证券股份有限公司。
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,投资者在规定时间内提交申购意向书,簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程。
大信	指	大信会计师事务所(特殊普通合伙)。
兴华	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)。
楚天	指	湖北楚天律师事务所。
中诚信国际/评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司。
湖北省担保	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。
簿记管理人	指	发行人与主承销商签署的2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券簿记管理人协议。
主承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券主承销团协议》。
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部认购并付款的行为。
《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)》。
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。
登记托管人/监管银行	指	中国农业发展银行潜江市支行。
登记托管协议	指	发行人与登记托管人签署的《2021年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券登记托管协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与登记托管人签署的《2021年潜江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。
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
发改委/国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
证监会/国务院证券委/证券委	指	中华人民共和国国务院证券委员会。
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	指	2019年度、2020年度以及2021年度。
近一年及一期	指	2019年度、2020年度以及2021年1-6月。

注:本募集说明书中,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。

二、专业名词释义

市政府	指	潜江市人民政府。
国资委	指	潜江市人民政府国有资产监督管理委员会。
市财政局	指	潜江市财政局。

第二章 发行条款

一、本债券的发行授权及审批情况

2021年5月24日,潜江市城市建设投资开发有限公司召开了董事会会议,审议通过发行本债券的有关事宜。

2021年5月28日,公司股东出具了同意潜江市城市建设投资开发有限公司发行本债券的股东决定。

2022年8月2日,本债券已经国家发展和改革委员会"发改企业债券[2022]184号"文件同意注册并公开发行。本次批文项下已发行"22潜江城投债01"、"22潜江城投债01"及行规模为10.00亿元,其中,7亿元用于潜江市小龙虾产业园建设项目,3亿元用于补充营运资金。

二、主要发行条款

债券名称:	2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券(品种二)
债券简称:	22潜江城投债02
发行人全称:	潜江市城市建设投资开发有限公司
主承销商:	国泰君安证券股份有限公司
簿记管理人:	国泰君安证券股份有限公司
债权代理人:	中信证券股份有限公司(潜江市支行)
注册金额	13亿元
发行金额:	本债券分规模为人民币3亿元
债券期限:	本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款
债券利率:	本期债券采用固定利率形式,单利按年计息,不计复利。债券票面年利率将根据上海银行同业拆放利率(简称"Shibor")的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前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)。 本期债券簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商协商后确定。本期债券的票面利率在发行期内存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。债券票面年利率将根据上海银行同业拆放利率(简称"Shibor")的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前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)。
还本付息方式:	本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%,最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
发行价格:	本期公司债券按面值平价发行,发行价格为人民币壹拾元
债券形式:	实物记账式债券
发行方式:	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结果确定债券利率,按照有关规定,由发行人和主承销商协商一致后,在网上发行申购利率区间内以簿记建档的方式确定票面利率,并报国家有关主管部门备案。
承销方式	本债券由主承销商组织承销团采取余额包销方式公开发行,余额包销方式进行分销。
托管方式:	本期债券为实名制记账式企业债券,本债券的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。
簿记建档日:	2022年10月20日
公告日期:	2022年10月17日
发行日期:	2022年10月21日至2022年10月24日
缴款日:	2022年10月24日
起息日:	2022年10月24日
计息期限:	自2022年10月24日至2029年10月24日
付息日:	2023年至2029年每年的10月24日为上一计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间付息款项不计计息)。
兑付日:	2025年至2029年每年的10月24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,顺延期间兑付款项不计计息)。
兑付价格:	按面值兑付。
付息兑付方式:	通过本期债券权利登记托管机构办理。
信用级别:	本期公司债券的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他同类债务的普通债权。
信用评级机构及信用评级结果:	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,本债券信用等级为AAA。
担保人:	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。
担保函主要内容:	湖北省融资担保集团有限责任公司为本债券发行人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,担保函内容主要为: (1)担保范围:湖北省融资担保集团有限责任公司为本债券发行人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,担保范围为本债券发行人应偿付本债券本金和利息。 (2)担保期限:湖北省融资担保集团有限责任公司为本债券发行人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,担保期限为本债券发行人应偿付本债券本金和利息之日起两年。 (3)担保方式:湖北省融资担保集团有限责任公司为本债券发行人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,担保方式为连带责任保证。 (4)担保范围:湖北省融资担保集团有限责任公司为本债券发行人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,担保范围为本债券发行人应偿付本债券本金和利息。
债券登记、托管、结算机构:	中央国债登记结算有限责任公司/中证登上海分公司
募集资金用途:	7亿元用于潜江市小龙虾产业园建设项目,3亿元用于补充营运资金

第三章 募集资金运用

一、募集资金用途

本债券发行规模为人民币3亿元,其中2亿元用于潜江市小龙虾产业园建设项目,1亿元用于补充营运资金。

发行人承诺,本债券募集资金不会用于商业性房地产项目,不用于股票及其衍生品交易、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资,不会用于弥补亏损和非生产性支出,不会用于具有完全法定性质的政府职能的项目,企业在项目如实申请、之术期、期物性、期书质等项目的建设。

发行人不承担政府融资职能,发行本债券企业债券不涉及新增地方政府债务,发行人承诺在本债券募集说明书中列明,募投项目产生的收入将优先用于偿付本期债券的本金和利息。

本债券募集资金拟投向具体情况如下:

单位:万元,%

序号	项目名称	募集资金使用额	项目投资总额	募集资金使用比例	占募集资金的比例
1	潜江市小龙虾产业园建设项目	135,577.09	20,000.00	14.75	66.67
2	补充营运资金	-	10,000.00	-	33.33
合计		-	30,000.00	-	100.00

二、潜江市小龙虾产业园建设项目

一)项目审批机关核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于潜江市小龙虾产业园建设项目建议书的批复	潜政发[2021]134号	潜江市发展和改革委员会	2021年9月14日	对投资项目建议书予以批复
2	建设项目用地预审与选址意见书	用字第2021001号	潜江市自然资源和规划局	2021年9月22日	对投资项目是否符合国土空间规划管制进行核准
3	关于潜江市小龙虾产业园建设项目可行性研究报告的批复	潜发改审批[2021]343号	潜江市发展和改革委员会	2021年9月29日	对投资项目可行性研究报告的批复

(二)项目建设情况

1.项目建设主体

该项目的建设主体为发行人。

2.项目建设地点

该项目位于潜江市杨市办事处。

3.项目用地情况

本项目规划用地面积189,272.15㎡(折合283.91亩,18,9272公顷),土地性质为出让地,土地用途为工业用地,概至目前尚未取得土地权证。涉及的土地费用为土地使用权取得费用8,163.25万元,具体包括土地出让金、土地征用费、城市建设配套费用,本项目涉及的土地费用已全额纳入该项目总投资,该项目土地不涉及占用农用地及耕地。

4.项目建设内容及规模

该项目总建筑面积567,076.60㎡,当为新建项目建筑面积,主要建设小龙虾产业化标准化厂房建筑15栋4层271,910.53㎡,小龙虾深加工标准化厂房建筑10栋4层234,213.50㎡,实验检测科技楼1栋13层26,100㎡,职工宿舍4栋5层20,600.00㎡,职工食堂1栋5层8,000.00㎡以及配套服务用房1栋5层6,252.57㎡,配套设施和关水电、消防、绿化等相关辅助设施。

5.项目建设期和建设进度

该项目建设期2年,自2022年10月至2024年10月,截至2022年3月末,项目已投资金额为0万元,占总投资比例为0.00%。

6.项目投资总额及资金来源

该项目投资总额为135,577.09万元,项目建设资金由项目资金来源债务资金构成,拟使用项目资金45,577.09万元,来源为公司自有资金,占项目投资总额的比例为33.62%,满足国家对于项目资本金比例的相关要求,项目资本金已全部到位;拟使用债务资金90,000.00万元,来源为本债券所募集资金,占项目投资总额的比例为66.38%,未超过70%。

7.项目建设的背景、必要性、社会效益及经济效益

(1)推投项目建设的背景

世界小龙虾看中国,中国小龙虾看湖北,湖北小龙虾看潜江。近年来,潜江市从全球龙虾江汉平原丰富的水资源优势,彰视探索发展现代循环农业,打造世界龙虾产业之都。按照"政府扶持引导,龙头企带动,板块基地推新,协会组织联结,品牌规格推定"的产业化思路,创新发展模式,走出了一条既具特色的水产产业化发展之路,不仅为农民增收开辟了广阔的空间,而且使潜江迅速崛起为全国最大的淡水小龙虾加工出口基地,在世界淡水小龙虾产品市场拥有第一话语权。潜江小龙虾产业的崛起,为全省水产业发展起到了强大的示范和推动作用。

(2)潜江市小龙虾产业发展现状

作为"虾稻连作"的发源地,潜江经过十多年的探索,创新和发展,已成就科研示范、良种选育、苗种繁育、健康养殖、加工出口、餐饮服务、冷链物流、精深加工、节庆文化等一系列产业体系,成为潜江产业化新格局,小龙虾已成为潜江农业经济中最具特色和活力的支柱产业。

(3)制约潜江市小龙虾产业化发展的主要因素

①缺乏科学规划,发展方向不明确

从目前看,潜江市小龙虾产业还处于起步阶段,"中国小龙虾之乡"荣誉全国,但在小龙虾产业的长远发展上,潜江还缺乏长远发展的战略性规划,增产增值的思路还不够明确。例如:目前,小龙虾养殖户的问题是虾苗的供应不足,当前的养殖体系建设薄弱,出现苗种基础设施密度低,良种覆盖率不高,虾品种的开发应用缺乏突破,科技服务体系不健全,科技成果的转产率和应用率都不高,小龙虾产业化科技支撑能力偏低等一系列问题。随着小龙虾出口的迅猛增长,小龙虾资料成为制约小龙虾发展的瓶颈,潜江多家水产公司订单也因原料紧缺而无法完成。另外,潜江小龙虾产量虽位居全国前列,但产品价格却山高无,原产成基础价格,缺乏必要的定价话语权。

(2)加工技术落后,产值水平不高

小龙虾肉质鲜嫩,美味可口,虾尾酒含丰富的甲壳素,是制造化妆品、生物医药的重要原材料,可调食身益宝,但之前小龙虾曾被广大农民当做田间害虫予以剔灭,被若百姓以5元一斤的价格拿到饭桌吃掉,虾尾,虾头,虾黄,虾肉,虾壳,虾膏,虾子,虾皮,虾须,虾爪,虾腹,虾鳃,虾线,虾脑,虾眼,虾胃,虾肠,虾腺,虾心,虾肝,虾胆,虾肺,虾肾