2022年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司 县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书摘要

发 行 人:赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司
主承销商:华英证券有限责任公司
(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

本次债券已于2022年9月22日在国家发展改革委注册,国家发展改革委同意本次债券注册并不代表对其本次债券的投资价值作出任何评价,也不表明对本次债券的投资风险作出任何判断,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。

一、发行人声明

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务,发行人董事会已批准本次债券募集说明书,发行人及其全体董事、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、完整性承担个别和连带的法律责任,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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、关于是否纳入地方政府债务声明

发行人不承担政府融资职能,本次债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《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》、《公司信用类债券信息披露管理办法》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,确认本次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、律师声明

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强的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡认购、受让并持有本次债券的投资者,均视为同意《赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理人协议》、《赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券代理人等主体权利义务的相关约定。

七、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本次债券时,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。

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。

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、最近三年来,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-8,312.73万元、105,182.73万元和-63,249.19万元,发行人2019年和2021年经营活动产生的现金流净额为负数,表现为较大规模的净流出,主要由于发行人城市基础设施建设和土地整理周期较长特点,造成经营活动中现金流出较大,若发行人在后续经营过程中不能进一步改善经营活动现金流或及时收回款项,将会对发行人的偿付能力造成一定的影响,导致一定的经营风险和财务风险。

二、截至2021年末,发行人经审计存货和在建工程分别为641,012.54万元和516,003.32万元,占期末总资产的41.85%和33.69%。发行人作为赤壁市重要的基础设施建设主体,存货和在建工程占比较高,资产流动性较弱,一旦发行人出现资金短缺问题将较难通过出售资产而获得快捷有效的资金支持,因此发行人存在一定的资产流动性风险。

三、公司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,因本次债券采用固定利率的形式,市场利率波动可能使本次债券实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本次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,由于本次债券具体交易流通的审官需要在本次债券发行结束后方能进行,发行人无法保证本次债券能够按照预期交易流通,也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易,可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况,投资者可能会面临债券流动性风险。

五、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA,本次债券的信用等级为AAA,评级展望为稳定,体现本次债券的偿付安全性很高,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低,考虑到信用评级机构对本次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次债券的信用评级,本次债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本次债券的投资者造成损失。

六、遵照《公司法》、《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,发行人将设置债券持有人会议规则,并聘请债券受托管理人为债券持有人的利益采取一切必要的行动。

第一节 释义

在本募集说明书中,除非文中另有所用,下列词汇具有如下含义:

发行人/本公司/公司/赤壁城投	指	赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司
本次债券	指	发行人发行的总额不超过3亿元的“2022年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》
主承销商/牵头人	指	华英证券有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率后,发行人在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
承销团	指	主承销商为本次债券发行而成立的主承销团,分销商包括所承销团
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2022年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员签署的《2022年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议执行记录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的行为或承诺
债权代理协议	指	发行人与中国农业发展银行赤壁市支行签订的《2021年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	发行人与中国农业发展银行赤壁市支行签订的《2021年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项债券持有人会议规则》
募集资金账户监管协议	指	发行人与中国农业发展银行赤壁市支行签订的《2021年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项债券资金账户开立和监管协议》
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
中证鹏元/评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
审计机构/会计师事务所	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师/律师事务所	指	江苏共昊律师事务所
担保人/江西省担保	指	江西省信用融资担保集团股份有限公司
债权代理人	指	中国农业发展银行赤壁市支行
《法律意见书》	指	江苏共昊律师事务所出具的《2022年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券之法律意见书》
《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》
报告期/最近三年	指	2019年、2020年和2021年
报告期末/最近三年末	指	2019年末、2020年末和2021年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公业务正常营业日(不包含法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(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)
元	指	如无特别说明,指人民币元

注:1.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存在差异,这些差异是由四舍五入造成;2.本募集说明书中,“不少于”、“以上”、“不超过”含本数,“超过”不含本数。

第二节 风险提示及说明

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,进行独立的投判断,本次债券依法发行后,因发行人经营与政益的变化引致的投资风险,由投资者自行负责,投资者在评价和认购本次债券时,应特别认真地考虑下述各项风险因素:

一、与本次债券相关的风险

(一)利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响,市场利率存在波动的可能性,本次债券为固定利率债券,在存续期限内,市场利率的波动将对投资者投资本次债券收益造成一定的不确定性。

(二)偿付风险

在本次债券存续期间,受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响,发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性,使发行人不能从预期的还款来源中获得足额的资金,从而可能影响本次债券的按期偿付。

(三)流动性风险

发行人计划在本次债券发行结束后1个月内,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,由于本次债券上市或交易流通审批事宜需在发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期时间上市或交易流通,亦不能保证本债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

(四)募投项目收入实现不确定性风险

本次债券募投项目投资金额较大,建设周期较长,项目收入主要来源于标准厂房及商业配套出售收入,由于区域未来招商引资政策及商业景气程度存在一定不确定性,可能会对标准厂房及商业配套的销售价格及销量造成一定影响,若募投项目盈利能力未达到预期,将对发行人的经营能力和偿债能力造成不利影响。

二、与行业相关的风险

(一)产业政策的风险

发行人主营业务包括城市基础设施建设及安置房、保障性住房建设等,上述业务受国家和地方产业政策的影响较大,国定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策等方面政策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经营业务收益产生一定的影响。

(二)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

(一)财务风险

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,需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金,以支持公司业务发展和项目建设,因此,发行人将面临较非债券融资结构、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。

(二)经营风险

赤壁市的经济发展状况与经济周期有着较为明显的相关性,如果未来经济增长放缓或出现衰退,赤壁高新区的开发建设、外来投资等需求可能同时减少,可能对公司的盈利能力产生不利影响,公司所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对公司的经济效益产生直接影响,全球经济危机以来,我国的经济景气度预期仍然不稳定,如果宏观经济运行状况发生大幅波动,则可能对公司业务及财务状况产生不利影响,尤其是发行人的土地一级整理开发业务板块对的市场需求弹性较大,如果出现较大的经济波动,会对土地需求造成较大影响。

土地整理是发行人的主营业务,土地价格的波动直接影响发行人的主营业务收入,而土地整理周期相对较长、环节较多,受政策影响较大,尽管发行人掌握的土地资源具备较强的位置优势,但仍然存在价格波动的可能,这种不确定性增加了发行人的经营风险。

基础设施建设业务为发行人的核心业务板块之一,该板块收入波动对发行人营业收入造成直接影响,尽管发行人在赤壁市基础设施建设领域,处于主导地位,但仍存在因项目周期等因素,导致业务、收入波动,甚至影响发行人基础设施建设业务的可持续性。

(三)项目建设风险

公司承担了赤壁市内主要的基础设施建设任务,而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点,企业的投资风险暴露时间较长、资金、技术、管理、气候条件等方面因素均有可能增加基础设施建设的不确定性,进而产生一些潜在风险。此外,基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响,项目实际投资有可能超出项目预算,影响项目按预期完工及经济效益,并对项目收益的实现产生不利影响。

(四)对外担保风险

截至2022年6月30日,公司对外担保余额合计208,000.00万元,被担保单位均为赤壁市当地企业,虽然赤壁市城市建设投资开发有限责任公司为赤壁市地方政府直出资主体,对被担保单位的经营、财务状况、现金流状况及偿债能力等方面均有较为全面的了解,并