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。只就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，并照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披露信息披露的真实、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。

王泰纲律已按照《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。

投资者认真阅读仙桃市城市建设投资开发有限公司公司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所列的各种风险，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所列的信息或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，按受投资者监督。

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期顺利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、受投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，该级别反映债券的偿付安全性很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险很低，考虑到公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、交易或被动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》中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债券权益所做的决议。

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/公司/公司债：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

大华公所：指大华公计师事务所（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

今天律所：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：指承销团成员按承销团协议所规定的份额认购本期债券的份额承担债券的销售风险的承销方式

《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/受托人：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：指中华人民共和国国家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双休日）

工作日：指每一至周五，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、国家财政经济、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世胜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期顺利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期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、募投项目资金风险

本期债券募集资金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，故整个项目在计划组织、管理控制、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

本期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，于募投项目建成后，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，会对本期债券偿还一定的不利影响。

（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，发行人业务受国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、地方政府支持地方经济的发展等方面的变化将对一定程度上影响发行人的盈利能力和经营状况。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济收益的同时，承担着部分社会职能，在经营上约热受到政策干预，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经营状况与宏观经济周期密切相关，宏观经济形势的变化将直接影响市场的需求，从而对公司的经营状况产生一定的影响。

（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渠道合方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设，因此，发行人将面临较降融资成本，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，确保在建项目所需资金按时足额到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

2、营运风险

发行人在经营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、部分子公司盈利能力风险

发行人部分子公司主要为配合发行人城市建设而设立，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0.9,净利润为负的情况，当前可担保余额相对较小，若未来持续营业收入为0,亏损扩大，将对发行人债务偿还力造成不利影响。

5、资本支出压力较大风险

发行人未来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资金缺乏，由需投资规模较大，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，发行人还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，发行人将实行严格的项目目标控制制度，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，发行人将继续严格项目资金管理制度，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，使项目实际收益达到预期。

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承入门槛较高，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实力，不断提高管理水平和运营效率，拓展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，在融资方面获得到其大力支持，针对较大的资金需求，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，使之与投资项目的收益相匹配，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，确保在建项目所需资金按时足额到位，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公司的内部管理，健全发行人内部管理和风险控制制度，建设信息化管理系统，从而对项目实施产生不利影响。

3、偿付风险对策

发行人将进一步加强公司的盈利能力，提高资产质量，增加现金流量，通过内部挖潜、加强成本控制、提高资产质量、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，该级别反映债券的偿付安全性很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险很低，考虑到公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、交易或被动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》中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债权权益所做的决议。

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、义务及法约责任，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/公司/公司债：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

大华公所：指大华公计师事务所（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

今天律所：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：指承销团成员按承销团协议所规定的份额认购本期债券的份额承担债券的销售风险的承销方式

《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/受托人：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：指中华人民共和国国家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双休日）

工作日：指每一至周五，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、国家财政经济、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世胜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期顺利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期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、募投项目资金风险

本期债券募集资金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，故整个项目在计划组织、管理控制、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

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承入门槛较高，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实力，不断提高管理水平和运营效率，拓展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，在融资方面获得到其大力支持，针对较大的资金需求，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，使之与投资项目的收益相匹配，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，确保在建项目所需资金按时足额到位，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公司的内部管理，健全发行人内部管理和风险控制制度，建设信息化管理系统，从而对项目实施产生不利影响。

3、偿付风险对策

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，发行人还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，发行人将实行严格的项目目标控制制度，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，发行人将继续严格项目资金管理制度，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，使项目实际收益达到预期。

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承入门槛较高，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实力，不断提高管理水平和运营效率，拓展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，在融资方面获得到其大力支持，针对较大的资金需求，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，使之与投资项目的收益相匹配，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，确保在建项目所需资金按时足额到位，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公司的内部管理，健全发行人内部管理和风险控制制度，建设信息化管理系统，从而对项目实施产生不利影响。

3、偿付风险对策

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，发行人还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，发行人将实行严格的项目目标控制制度，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，发行人将继续严格项目资金管理制度，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，使项目实际收益达到预期。

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。

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，按预约价、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允协商后确定。

本期债券为固定利率债券，采用半利息年计息，不计复利，逾期不另计利息，在债期间内票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差（Shibor基准利率加本期债券申购利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借利率网（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。本期债券的起始基准利率和最终基准利率均由簿记建档结果确定，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结算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机构投资者（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、法规禁止购买者除外）。

（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，拟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%的比例偿还债券金额，当期利息随本金一起支付，年度付息款项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：本期债券发行日为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责任公司，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，中诚信国际将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，发行人将尽快向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负责。

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

簿记截止日期：2021年11月5日17:00-17:30

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。在中央国债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（包括本期债券的初购买入和二级市场的购买入，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所作规定，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债券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债券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，并由主承销商向为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）在本期债券的存续期内，若发行人依照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、同意本期债券项下发行人（即上市交易）的相关规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，有债务担保权利对本期债券出具不次于原债务担保权利的评级报告；

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3.8亿元用于仙桃市城区老旧棚户区改造项目、2.5亿元用于补充营运资金，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	仙桃市城区老旧棚户改造工程及完善仙桃新区供水管网项目	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、仙桃市城区老旧棚户改造工程及完善仙桃新区供水管网项目

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（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：仙桃市城区老旧棚户改造工程及完善仙桃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棚户改造工程及完善仙桃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棚户改造工程及完善仙桃新区供水管网项目
关于仙桃市城区老旧棚户改造工程及完善仙桃新区供水管网项目用地规划的说明	-	仙桃市自然资源和规划局	2019年10月25日	该项目符合仙桃市国土空间规划和城市总体规划，项目施工期间应结合城市总体规划，在不改变用地性质、总面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、建筑风格、建筑退线等规划条件的前提下，可对项目用地范围进行适当调整，调整后的项目用地面积以实际测绘为准
仙桃市城区老旧棚户改造工程及完善仙桃新区供水管网项目建设用地预审意见	仙桃市自然资源和规划建设计研究院	仙桃市自然资源和规划局	2019年10月25日	本建设工程符合城乡规划要求
仙桃市城区老旧棚户改造工程及完善仙桃新区供水管网项目环境影响报告表的批复	仙环建函〔2019〕198号	仙桃市生态环境局	2019年10月29日	同意该项目报告表内所列的项目性质、规模、地点、环境保护对策及措施在拟选地址严格设

本项目建设期为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，项目累计完成投资4.76亿元，占总投资比例为12%。

本项目总投资为56,428.72万元，其中工程费用48,063.65万元（一期老城区棚户项目费用28,437.10万元、二期新城区棚户项目费用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，建设期利息为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