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

发行人承诺不承担政府融资职能。本期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、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期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、完整性承担个别和连带的法律责任。

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期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,对本期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、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构、担保人等中介机构为本期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,并自愿接受惩戒。

七、投资提示

本期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。凡预认购本期债券的投资者,应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、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、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时,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、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意本期债券《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募集资金账户与偿债资金账户监管协议》、《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。

注册决定不表明对债券风险做出实质性判断,债券发行后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)发行人报告期内存在更换审计机构的情况,公司与原审计机构大信会计师事务所(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,确认改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,该项变更符合公司章程,对本期债券不存在重大不利影响。

(二)发行人报告期内存在主体评级差异,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差异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,未对本期债券造成不利影响。

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及其摘要中列明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、本期债券基本要素

(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)债券期限和还本安排: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,单利按年计息,不计复利。债券票面年利率根据上海银行间同业拆放利率(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根据市场情况充分协商后确定。本期债券的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%,最后五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。

(八)债券托管方式:本期债券为实名制记账式企业债券,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。

(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,本期债券信用等级为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。
本次债券	指	总额为不超过人民币13亿元的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。
承销协议	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《2022年潜江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(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。
债权代理人/监管银行	指	中国农业发展银行潜江市支行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《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《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
监管机构/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	指	2019年度、2020年度以及2021年度。
近三年及一期	指	2019年度、2020年度以及2021年度及2022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、本期债券的发行授权及审核情况

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,审议通过发行本期债券的有关事宜。

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

2022年8月2日,本期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"发行规模为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:	中国农业发展银行潜江市支行
注册金额	13亿元
发行金额:	本期债券发行规模为人民币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。债券票面年利率根据上海银行间同业拆放利率(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根据市场情况充分协商后确定。本期债券的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。
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%,最后五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,发行价格为人民币壹佰元
债券形式:	本期债券为实名制记账式债券
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场所和系统向机构投资者公开发行。
承销方式	本期债券由主承销商国泰君安证券股份有限公司组织承销团,以余额包销方式进行承销
托管方式:	本期债券为实名制记账式企业债券,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。
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日起至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另计息)。
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另计息)。
兑付价格:	按面值兑付。
付息兑付方式:	通过本期债券相关登记托管机构办理。
偿付顺序:	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型品种的待偿还债务。
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,本期债券信用等级为AAA。
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。
适用法律	本期公司债券的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。
信用增进情况:	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。

三、发行安排

(一)集中簿记建档安排

本期公司债券投资人须在本期公司债券约定的簿记时间2022年10月20日14:00至16:00,通过集中簿记建档系统或簿记管理人认可的其他方式向簿记管理人提交《2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券申购要约》(以下简称"《申购要约》"),申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元(含1,000万元),申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

(二)分销安排

认购本期公司债券的投资者为境内合格机构投资者(国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外)。

(三)缴款和结算安排

1.缴款时间:2022年10月24日。

2.簿记管理人将于缴款日通过集中簿记建档系统发送《2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券配售确认及缴款通知书》(以下简称"《缴款通知书》"),通知各承销商(以本期公司债券《申购说明》约定为准)获配公司债券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3. 合格的承销商应于缴款日,将按簿记管理人的"缴款通知书"中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户:

账户名称:国泰君安证券股份有限公司
开户银行:兴业银行上海分行营业部
账号:216200100100396017
大额支付系统号:309290000107
汇款用途:2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券认购款

(四)登记托管安排

1、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2022年潜江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》中规定。

2、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管,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团成员设置的发行网点索取。认购方式如下:

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。

3、通过上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下:

凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者,认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系,机构投资者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、证券账户卡复印件认购本期债券。

4、参与本期债券发行、登记和托管的各方,均须遵循《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的有关规定。

5、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

(五)上市流通安排

本期债券发行结束后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上市或交易流通申请。

第三章 募集资金运用

一、募集资金用途

本期债券发行额为人民币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,本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设,本期债券募集资金不会用于房地产买卖、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,不会用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

发行人不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺在本期债券存续期内,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。

本期债券募集资金投向具体情况如下:

单位:万元、%

序号	项目名称	项目投资总额	募集资金使用额	占项目总投资比例	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)项目审批和核准情况

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	潜发改审批[2021]334号	潜江市发展和改革委员会	2021年9月14日	对募投项目建议书的批复
2	建设项目用地预审与选址意见书	用字第[2021]1001号	潜江市自然资源规划和规划局	2021年9月22日	对募投项目是否符合国土空间用途管制进行核准
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	对募投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,截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567,076.60m²,均为新建总建筑面积,主要建设小龙虾产业化标准化厂房建筑15栋4层271,910.53m²、小龙虾深加工标准化厂房建筑10栋4层234,213.50m²、实验检测科技楼1栋13层26,100m²、职工宿舍4栋5层20,600.00m²、职工食堂1栋5层8,000.00m²以及配套服务用房1栋5层6,252.57m²,配套建设相关水电、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本金和债务资金构成,拟使用项目资本金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,来源为本期债券所募集资金,占项目投资总额的比例为66.38%,未超过70%。

三、项目建设的背景、必要性、社会效益及经济效益

(一)募投项目建设的背景

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,潜江市充分发挥江汉平原丰富的水资源优势,积极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、龙头企业带动、板块基地配套、协会组织联结、品牌战略推动"的产业化思路,创新发展模式,走出了一条独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,为全省小龙虾产业发展起到了强大的示范和推动作用。

1、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,已形成集科研示范、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、节庆文化等于一体的小龙虾产业化新格局,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。

2、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,潜江市小龙虾产业迅速崛起,"中国小龙虾之乡"享誉全国,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,小龙虾养殖最大的问题是虾苗的供应不足。当前的苗种体系建设滞后,出现苗种基础设施老化,良种覆盖率不高,新品种的开发和应用缺乏突破,科技服务体系不健全,科技成果的到户率和应用率都不高,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,小龙虾原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难以完成。另外,潜江小龙虾产量虽居全国前列,但产品价格却杂乱无章,形不成基础价格,缺乏必要的定价话语权。

(2)加工技术落后,产业水平不高

小龙虾肉质鲜嫩、美味可口,虾壳蕴含丰富的甲壳素,是制造化妆品、生物医药的重要原材料,可谓全身是宝。但之前小龙虾曾被广大农民当做田间害虫予以剿灭,被老百姓以5元一桶的价格拿到马路市场贱卖,小龙虾个大肉少,每只采肉只占体重的18%,虾头、虾壳等废弃物多达82%,因为技术落实不到位,虾壳被餐饮企业当做垃圾扔弃。据统计,湖北省每年产生废弃虾壳约16万吨,既浪费资源,又污染环境。因此,扶持潜江小龙虾产业发展,应当整合产业内发展动力,着力延伸和完善龙虾产业链条,实现变害为益、变废为宝,把小龙虾产业变成老百姓创业致富的黄金产业。

(二)募投项目建设的必要性

1、调整经济结构,增强小龙虾产业持续发展的需要

改革开放以来,潜江市小龙虾产业发展对促进农民增收,加快农村经济的发展,起到了不可估量作用。小龙虾产业对农民增收的贡献率在30%以上。特别是农业发展进入新阶段后,由于受资源和市场双重约束,种植业发展速度减缓,农民增收的形势严峻,结构矛盾日渐突出,调整产业结构成为当前农业和农村经济的主线,小龙虾产业是潜江市农业结构战略性调整的首选产业。发展小龙虾产业不仅可以开辟农民就业门路,直接为农民增加收入,而且可以带动农产品转化增值和农副产品加工业的发展,大大延伸农业产业链,扩展农村经济发展空间,实现农业可持续发展。然而,要加快发展小龙虾产业,首先必须解决生产中所需的大量优良的苗种问题。项目中实验检测科技楼的建设,将从种源上为产业结构调整提供重要保证。

2、符合科技农业的创新驱动规律,是实现资源配置的有效途径

潜江市小龙虾产业园的建设是加强农业科技创新条件建设,改善农业重点实验室创新条件,提升农业科学基础设施水平,建设现代化科学实验基地的有效途径,符合科技农业的创新驱动规律。通过小龙虾产业园的建设,培育大量潜江市的农业高新技术企业。

小龙虾产业园的实施可有效配置资源,供水、供电、提供社会大生产的服务,到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等,都可以在园区内得到较好的解决,充分实现资源共享,走集约化经营之路,方便了企业运作,降低了企业的创业成本,使社会资源得到优化配置,大大提高了资源的产出效率。

3、推动区域产业转型,促进重点产业高质量发展的需要

潜江市地处湖北省中南部,江汉平原腹地,2009年被批准为全国第二批资源枯竭城市。为实施创新驱动,加速转型升级,打造资源衰退型城市可持续发展新样板,潜江市按照"资源接续渐替、产业循序渐转"的产业转型思路,把小龙虾产业作为新型主导产业重点培育和推进,产业集聚效应初显,但小龙虾产业发展较晚,存在行业整体水平不高、企业规模普遍不大、产业创新能力普遍不强等问题。

项目位于潜江市杨市办事处,以打造"湖北一流"产业园区为目标,着力于扩大小龙虾生产和应用,使产业走一条科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少的新型产业园道路。有利于推动大宗农产品升级换代,对于补强潜江市农业产业高端企业缺失的短板、促进和带动行业转型升级具有重要的示范引领作用。

4、是推进科技农业进程,实现经济结构优化升级的客观要求

就目前而言,实现科技农业仍是我国现代化进程中艰巨的历史任务,走出一条投资强度高、产业效益高、科技含量高、产业关联度高、资源消耗小、环境影响小的"四高两小"的科技农业的新途径。因此,拓展中小企业产业园的发展空间,将为社会资本搭建起一个发展的平台,创造一个宽松的投资环境,提供诸多良好的生产经营条件,有利于吸引省内外、国内外更多市场主体来潜江市创办高新技术产业,使潜江市加快科技农业进程,是实现产业结构优化、调整升级的有效途径。

5、是推动返乡留乡人民就近就业创业,助力乡村振兴的需要

党的十九大正式提出乡村振兴战略,明确提出乡村振兴的总目标是:产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕。在乡村振兴的大背景下,农村的天地更加广阔,做好"六稳"工作、落实"六保"任务,摆在第一位的都是就业。多渠道促进就业创业,至关重要,刻不容缓。一方面,要帮助农民外出返岗就业,稳住就业存量;另一方面,也要挖掘本地潜力,通过创业来开发就业增量,方便农民就近上岗。

项目单位作为市属国有企业,更应该勇于担当,发挥自身带动能力,为助力乡村振兴发展贡献力量。本项目通过潜江市小龙虾产业园建设,一是在项目建设期和运营期可以提供大量工作岗位,帮助返乡留乡人员就近就业;二是项目建成后,将形成产业聚集化效应,有利于充分发挥辐射和带动作用,促进小龙虾销售、运输、深加工、研发等上下游产业发展,有利于丰富地区产业形态,营造良好的就业创业环境。项目的实施,化发展压力为动力,抓住机遇、借势发力,带动乡亲们一起发展、一起致富,为乡村振兴注入内生动力。

综上所述,项目的建设,是潜江市经济社会发展的客观要求,有利于拉动区域经济的增长,能有效的推进潜江市城市化进程和经济结构的调整,增强政府招商引资的竞争力。项目建成后,能够加强企业与产业园的生产生活联系,增加就业机会,帮助企业实现共产、增产的需要。对潜江市综合、持续、健康、快速的发展有着重要意义。因此,项目的建设不仅是必要的,而且迫在眉睫。

(三)募投项目的社会效益

1、募投项目整体规划

本项目的建设符合潜江市城市总体规划,项目建设工程建设方案明确、配套设施完善、工程方案可靠、投资规模合理,项目建设与当地经济社会发展现状和城市化建设需要相适应,具有良好的经济效益和社会效益。

项目实施是落实潜江市产业园区总体规划及产业发展规划,构建园区良好的招商引资平台,提升园区项目承载能力的具体体现;是大力扶助农业中小企业和创业型企业,承接产业转移,活跃区域经济的重大举措;是促进园区产业规范化、集约化、规模化、合理化,延伸产业链,形成产业集群的发展要求,是促进园区经济增长和实现土地资源集约使用的有效途径。项目的实施具有广阔的市场前景,符合园区发展战略要求,项目建设依据充分,外部建设条件具备。

本项目已取得潜江市发展和改革委员会可研批复(项目代码2109-429005-04-01-959200)。本项目投资主要用于小龙虾产业园区的建设和发展,强化体制机制创新,力争把园区建设成为产学研结合的农业科技创新与成果转化孵化基地、促进农民增收的科技创业服务基地、培育现代农业企业的产业发展基地、体制机制创新的科学发展试验基地和发展现代农业的综合创新示范基地。

2、募投项目产业聚集优势

根据全国水产技术推广总站《中国小龙虾产业发展报告(2021)》,2020年,我国小龙虾养殖业继续保持良好发展势头,据测算2020年我国小龙虾产业总产值约为3448.46亿元,同比下降15.07%(统计未包括港澳台地区,下同)。其中:小龙虾养殖业产值约为748.38亿元,同比增加11.35%;以加工业为主的第二产业产值约为480.08亿元,同比增长9.11%;受新冠肺炎疫情冲击,以餐饮为主的第三产业产值约为2220亿元,同比下降25%。

2020年,我国小龙虾养殖总面积达到2184.63万亩,养殖总产量达到239.37万吨,位列我国淡水养殖品种第6位(前5位均为大宗淡水鱼品种)。按地域分,2020年,有小龙虾养殖报告的省(区、市)23个,其中湖北、安徽、湖南、江苏、江西5个传统养殖大省仍然占据绝对主导地位,养殖总产量218.69万吨,占全国小龙虾养殖总产量的91.36%。按县域划分,全国养殖产量排名前30的县(区、市)中,湖北省占11个,湖南省占7个,安徽省4个,江苏省3个,江西省、山东省各2个,河南省1个,其中潜江市位列全国县域养殖产量第三位。此外,"潜江龙虾"和"盱眙龙虾"继续位列区域公共品牌价值前二。据武汉大学质量发展战略研究院发布,2020年潜江龙虾品牌价值为227.9亿元;中国品牌建设促进会发布,2020年盱眙龙虾品牌价值为203.92亿元。

龙虾节以虾为媒,文化和经济唱戏,促进了地方文旅产业发展,也为当地龙虾品牌的推广及交易搭建桥梁。由于疫情防控要求,第十一届湖北(潜江)龙虾节"一节一会"经贸招商活动暨项目签约仪式采用云签约形式,促成58个项目签约,协议引资总额突破300亿,涉及产业发展、金融服务、文化旅游、现代物流等领域。

依据潜江市小龙虾发展规划,潜江市将按照促进小龙虾一二三产业融合发展的思路,强优势、补短板,着力提升育种、生产、研发、加工、流通、文创等"六大能力",实现"补链、强链、延链"。全力扩大产业规模,打造精品品牌,力争到2025年,小龙虾全产业链综合产值突破1000亿元,实现"潜江龙虾"品牌价值达到500亿元;全力培育龙头企业,到2025年,新增2家国家农业产业化重点龙头企业、4家省级农业产业化重点龙头企业,培育7家年营业收入过10亿元的龙头企业,整合潜江龙虾全产业链,培育1家上市公司,创建4个省级农业产业化联合体,培育规上企业100家,培养10万产业工人。

3、募投项目招商引资情况

根据《湖北省人民政府关于进一步加强招商引资》(鄂政发〔2017〕14号)、《潜江市人民政府关于印发潜江市招商引资产业扶持办法的通知》等文件精神,潜江市人民政府对新引进符合潜江市当地主导产业发展规划的企业出台了一系列招商引资优惠政策,通过土地供应支持、新增投资奖励、厂房租赁补助、新增地方财力贡献奖励、人才贡献奖励、生产设备投资补助、物流成本补助、并购重组奖励、外商投资奖励、产业集群发展奖励、引进企业落地奖励、重资产建设支持、产业基金支持等方面扶持招商引资产业;招商引资工业项目落户(注册、立项、供地、建设、验收)审批过程中,市级行政审批事项涉及的行政事业性收费和政府性基金一律实行"零收费"(国家法律法规明文规定不予减免的、代国家和省收取的除外);行政审批过程中涉及清单范围内的中介服务性收费由市政务管理和大数据管理局实行打包测算,市财政补贴。对新引进工业项目实行代办服务,由项目落户地负责帮助企业办理各种证照报批手续,协助处理建设、生产经营中的矛盾和问题。对重大项目采取"集中受理、提前介入、信息共享、限时办结、全程监督"的运行模式。对纳入招商台同库管理的工业项目实行"一个项目、一名领导、一个专班、一套方案、一抓到底"的"五个一"工作机制,加快推进项目建设。通过上述全方位的鼓励政策,以吸引外部投资主体入驻当地,也同时激励当地工业企业快速发展,实现培育主导产业的目标。

4、募投项目厂房租售情况

潜江市良好的招商引资环境为本期债券募投项目顺利实现收益提供了良好的基础和重要保障。截至目前,募投项目的招商工作正在积极开展,发行人作为项目实施和运营主体,在潜江市人民政府的支持下已与湖北硒旺食品科技有限公司、华山科技股份有限公司、潜江市柳伍水产食品有限公司等多家农产品生产加工企业进行洽谈并签订了《资产租赁、购买意向协议》。

其中发行人与湖北硒旺食品科技有限公司签订的《资产租赁、购买意向协议》约定:湖北硒旺食品科技有限公司根据企业实际需要,申请进驻发行人拟投资建设的潜江市小龙虾产业园,向甲方预约租赁试验检测科技楼800平方米(租赁价格暂定20元/平方米/月)、职工宿舍700平方米(租赁价格暂定20元/平方米/月)、配套服务用房200平方米(租赁价格暂定20元/平方米/月);预约购买小龙虾产业化标准厂房6,000平方米(暂定3,000元/平方米)、小龙虾深加工标准厂房6,000平方米(暂定3,000元/平方米)、职工食堂200平方米(暂定8,200元/平方米)。

发行人与华山科技股份有限公司签订的《资产租赁、购买意向协议》约定:华山科技股份有限公司根据企业实际需要,申请进驻发行人拟投资建设的潜江市小龙虾产业园,向甲方预约租赁试验检测科技楼2,500平方米(租赁价格暂定20元/平方米/月)、职工宿舍2,200平方米(租赁价格暂定20元/平方米/月)、配套服务用房700平方米(租赁价格暂定20元/平方米/月);预约购买小龙虾产业化标准厂房25,000平方米(暂定3,000元/平方米)、小龙虾深加工标准厂房25,000平方米(暂定3,000元/平方米)、职工食堂800平方米(暂定8,200元/平方米)。

发行人与潜江市柳伍水产食品有限公司签订的《资产租赁、购买意向协议》约定:潜江市柳伍水产食品有限公司根据企业实际需要,申请进驻发行人拟投资建设的潜江市小龙虾产业园,向甲方预约租赁试验检测科技楼1,000平方米(租赁价格暂定20元/平方米/月)、职工宿舍900平方米(租赁价格暂定20元/平方米/月)、配套服务用房400平方米(租赁价格暂定20元/平方米/月);预约购买小龙虾产业化标准厂房10,000平方米(暂定3,000元/平方米)、小龙虾深加工标准厂房10,000平方米(暂定3,000元/平方米)、职工食堂300平方米(暂定8,200元/平方米)。

结合目前发行人与部分企业签订的意向协议,本期债券募投项目合计签约面积为92,700平方米,其中小龙虾产业化标准化厂房合计签约销售面积为41,000平方米,小龙虾深加工标准化厂房合计签约销售面积为41,000平方米,职工食堂合计签约销售面积为1,300平方米;试验检测科技楼合计签约租赁面积为4,300平方米,职工宿舍合计签约租赁面积为3,800平方米,配套服务用房合计签约租赁面积1,300平方米。

根据发行人与部分企业签订的意向协议,部分企业向发行人预约的试验检测科技楼、职工宿舍和配套服务用房租金约定为租赁期间前三年不增涨租金,之后每两年为一个递增周期,增幅在原租金的基础上涨5%,依次类推。意向协议租金定价标准高于本期债券募投项目营业收入测算中租金在运营期内保持不变的假设,但由于募投项目营业收入测算在运营期内保持不变的假设较为谨慎,因此意向协议中租赁定价标准仍具有合理性。而部分向发行人预约购买的小龙虾产业化标准化厂房、小龙虾深加工标准化厂房和职工食堂销售定价标准与募投项目营业收入测算在运营期内第一年假设的价格保持一致,该定价标准具有合理性。

5、本次募投项目建设规模合理性

本期债券募投项目占地面积为189,272.15m²,总建筑面积567,076.60m²,其中小龙虾产业化标准化厂房和小龙虾深加工标准化厂房合计建筑面积为506,124.03m²,募投项目整体建筑面积及厂房建筑面积较大,但考虑到潜江市小龙虾产业整体发展情况,建设规模具备一定和合理性和必要性。

根据湖北省委、省政府《关于培育壮大农业产业化龙头企业的意见》(鄂办发〔2021〕10号)、湖北省财政厅《湖北省小龙虾产业链补短板工作方案》相关文件精神,小龙虾产业链作为湖北省十大重点农业产业链之一,是湖北省首个发布"十四五"发展规划的产业。明确提出到2025年,全省小龙虾养殖面积稳定在850万亩左右,产量力争达到120万吨。小龙虾全产业链综合产值突破2000亿元,其中加工产值突破500亿元。"潜江龙虾"区域共用品牌价值继续领跑全国,力争达到300亿元,推进品牌集成链,加快建设潜江龙虾等国家级优势特色产业集群。

目前潜江市小龙虾养殖业主要为稻/小龙虾综合种养,又以共作、连作模式为主,造成小龙虾在4、5月间集中上市,出现季节性过剩。而各种养户种养技术水平参差不齐,种养户主要凭借经验,养殖方式粗放,稻虾技术耦合度、生境营造和水质调控技术、疫病防控技术、精细化管理和标准化水平都有待进一步提高。更重要的是潜江市小龙虾产业整体仓储和加工能力不足,加工技术有待突破。小龙虾加工龙头企业少,企业加工和仓储能力不足,产业规模小,对小龙虾产业稳定发展的支撑乏力。尤其是去年新冠肺炎疫情发生以来,仓储和加工能力不足问题凸显。此外,小龙虾加工产品以初级加工为主,精深加工不多,副产品大多以原料出售,产品附加值低。加工品质调控关键技术还不成熟,小龙虾加工产品风味保持度不足,影响了即食产品市场接受度。

基于以上情况,在潜江市政府以及潜江市小龙虾产业发展促进中心的支持下,发行人计划建设潜江市小龙虾产业园项目:一是加强科学规划引导,尽管2020年小龙虾产业受到疫情和市场环境的严重影响,但各地发展小龙虾产业的热情不减,小龙虾养殖面积仍有较大的增长。本项目旨在通过产业化发展带动潜江市按照资源禀赋和社会经济发展水平,科学合理规划养殖规模以及区域布局,引导产业集群发展。二是加快养殖业转型升级,加快小龙虾种业体系建设,推动小龙虾种质资源保护,打造产学研和育繁推深度融合的良种研发和育种体系,加强种业基地建设,提高良种供给保障能力。大力推广繁养分离、无环沟等先进种养模式和标准化种养技术,促进稻稳产,提高小龙虾养殖产量和商品虾质量。充分利用稻田时空资源和其他养殖方式,结合秋苗、早春苗繁育技术突破,创新种养模式,延长小龙虾上市周期,提高综合效益。三是深化发展小龙虾加工业。支持小龙虾加工企业做大做强,加大小龙虾活储基地建设,使加工企业成为小龙虾产业发展的"调节器"和"稳定器"。加强小龙虾加工品质调控、小龙虾加工副产物综合利用、小龙虾智能化加工设备等方面技术研发。加大小龙虾收储、加工、流通环节的标准制修订,提高小龙虾加工产品的规范度与产品形象。支持小龙虾苗种、投入品、生产设备、生产基地、加工企业、交易市场、冷链物流体系、电商等产业共发展,延长产业链。鼓励一二三产业融合发展,扶持产业融合发展经营主体,引导小龙虾养殖业与餐饮美食、休闲旅游、农事体验、科普教育等融合,拓展多功能、培育新业态,提升价值链。

本期债券募投项目位于潜江市国家现代农业产业园内,潜江市国家现代农业产业园是2018年经中华人民共和国农业农村部、财政部首批认定的20家国家现代农业产业园之一,也是湖北省唯一一家国家现代农业产业园。潜江市国家现代农业产业园以潜江虾-稻产业为主导,推动一二三产业融合,实现技术集成、农民就业增收,引领农业供给侧结构性改革,加快推进农业现代化。产业园总面积590平方公里,包括园林、泰丰和杨市3个办事处,龙湾、熊口、渔洋3个镇,构建"两区一基地"。两区:即科技创新和综合商务区、产业集聚与产城融合发展区;一基地,即绿色高效"虾稻共作"标准化种养基地。而在潜江市国家现代农业产业园内目前仅有一家潜江市食品工业园能为小龙虾产业食品加工提供工业厂房,潜江市食品工业园产业园于2019年启动运营,整体可用规模已难以匹配潜江市小龙虾产业近年来的发展速度和整体规模,而本期债券募投标准化厂房建设规模可有效匹配潜江市小龙虾产业整体规划和现阶段发展需求。

综合以上潜江市小龙虾产业发展现状以及未来规划,本期债券募投项目建筑面积以及厂房面积具有一定的合理性和必要性。

(四)募投项目的经济效益

1、营业收入

该项目总建筑面积567,076.60m²,主要建设小龙虾产业化标准化厂房建筑15栋4层271,910.53m²、小龙虾深加工标准化厂房建筑10栋4层234,213.50m²、实验检测科技楼1栋13层26,100m²、职工宿舍4栋5层20,600.00m²、职工食堂1栋5层8,000.00m²以及配套服务用房1栋5层6,252.57m²,配套建设相关水电、消防、绿化等相关辅助设施。各部分建设内容及投资金额明细如下:

表:募投项目建设内容及投资金额明细表

序号	建设子项目	建筑面积(㎡)	建筑面积占比	投资金额(万元)	投资金额占比	建筑形态	功能定位说明	出租/出售对象
1	小龙虾产业化标准化厂房	271,910.53	47.95%	32,321.46	23.84%	4层15栋,均为独栋	主要负责小龙虾清洗、分拣、整理和食品级初级加工	销售给小龙虾加工企业
2	小龙虾深加工标准化厂房	234,213.50	41.30%	37,523.65	27.68%	4层10栋,均为独栋	主要负责小龙虾产品的高温蒸煮、低温速冻、包装及冷库储藏	销售给小龙虾加工企业
3	实验检测科技楼	26,100.00	4.60%	4,828.50	3.56%	13层1栋,为独栋	小龙虾理化指标检测及研发	出租给小龙虾加工企业
4	职工宿舍	20,600.00	3.63%	3,811.00	2.81%	5层4栋,均为独栋	员工住宿	出租给小龙虾加工企业
5	职工食堂	8,000.00	1.41%	1,480.00	1.09%	5层1栋,为独栋	职工餐饮	销售给餐饮经营单位
6	配套服务用房	6,252.57	1.10%	1,156.73	0.85%	5层1栋,为独栋	园区管理及生活超市	对外招租
7	室内配套工程	–	–	19,606.59	14.46%	–	主要包括变配电工程、电力及照明系统、消防系统、给排水系统以及标准化厂房通风系统等	–
8	室外配套工程	–	–	3,935.73	2.90%	–	主要包括道路及停车场工程、室外电力管线工程、绿化工程等	–
9	其他	–	–	13,375.59	9.87%	–	主要包括土地使用权取得费、建设单位管理费、工程建设监理费、工程设计费、工程保险费等	–
10	建设期利息	–	–	8,100.00	5.97%	–	主要为建设期间内发生并计入固定资产的债务利息以及融资费用	–
合计		**567,076.60**	**100.00%**	**135,577.09**	**100.00%**			

本期债券募投项目各建设部分预计收入实现方式如下:

(1)小龙虾产业化标准化厂房对外销售收入

本项目小龙虾产业化标准化厂房合计面积为271,910.53㎡,销售计划为在债券存续期第三年至第七年平均销售的方式。销售初始价格按3,000元/平方米估算,每年销售价格涨幅按5%估算。在债券存续期第三年至第七年一期小龙虾产业化标准化厂房对外销售收入90,148.61万元。

(2)小龙虾深加工标准化厂房对外销售收入

本项目小龙虾深加工标准化厂房合计面积为234,213.50㎡,销售计划为在债券存续期第三年至第七年平均销售的方式。销售初始价格按3,000元/平方米估算,每年销售价格涨幅按5%估算。在债券存续期第三年至第七年一期小龙虾深加工标准化厂房对外销售收入77,650.68万元。

(3)职工食堂对外销售收入

本项目配套建设8,000㎡职工食堂,职工食堂采取对外销售模式经营。销售计划为在项目债券存续期第三年至第七年平均销售的方式。销售初始价格按8,200元/平方米估算,每年销售价格涨幅按3%估算。在债券存续期第三年至第七年职工食堂对外销售收入7,249.63万元。

(4)实验检测科技楼、职工宿舍、配套服务用房出租收入

本项目实验检测科技楼、职工宿舍、配套服务用房均有潜江市城投公司自持所有,并采取对外出租的经营方式。实验检测科技楼26,100㎡、职工宿舍20,600㎡、配套服务用房6,252.57㎡。出租初始价格定为20元/㎡/月,项目运营期不考虑租金增幅,项目运营期实验检测科技楼、职工宿舍、配套服务用房出租收入合计为22,875.51万元。本项目暂未考虑出租率,原因主要为本募投项目将于2024年6月建成,将极大的助力潜江市小龙虾产业发展。为潜江市小龙虾发展规划至2025年,新增2家国家农业产业化重点龙头企业、4家省级农业产业化重点龙头企业,培育7家年营业收入过10亿元的龙头企业,整合潜江龙虾全产业链,培育1家上市公司,创建4个省级农业产业化联合体,培育规上企业100家,培养10万产业工人,提供充足的产业发展空间。本项目建成后,预期销售计划为5年,每年销售占比为20%,因项目租金及销售价格均略低于周边同类型物业,故未考虑出租率。

债券存续期为2022年至2028年,合计7年;项目运营期为2024年10月至2042年10月,合计18年。

详细营收数据见附件营业收入测算表:

图表:募投项目营业收入测算表

单位:万元

序号	项目	单位	合计(万元)	建设期		运营期									
				第1年 2022年	第2年 2023年	第3年 2024年	第4年 2025年	第5年 2026年	第6年 2027年	第7年 2028年	第8年 2029年	第9年 2030年	…	第19年 2040年	第20年 2041年
1	营业收入	万元	197,924.42	0.00	0.00	32,950.30	34,534.28	36,197.45	37,943.78	39,777.42	1,270.86	1,270.86		1,270.86	1,270.86
1.1	小龙虾产业化标准化厂房		90,148.61	0.00	0.00	16,314.63	17,130.36	17,986.88	18,886.20	19,830.55					
	销售面积	㎡	271,910.53	0.00	0.00	54,382.10	54,382.10	54,382.10	54,382.10	54,382.10					
	销售价格	㎡/元		–	–	3,000.00	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52					
1.2	小龙虾深加工标准化厂房		77,650.68	0.00	0.00	14,052.81	14,755.45	15,493.22	16,267.91	17,081.28					
	销售面积	㎡	234,213.50	0.00	0.00	46,842.70	46,842.70	46,842.70	46,842.70	46,842.70					
	销售价格	㎡/元	–	–	–	3,000.00	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52					
1.3	职工食堂销售收入	万元	7,249.63	0.00	0.00	1,312.00	1,377.60	1,446.48	1,518.80	1,594.74					
	销售面积	㎡	8,000.00	0.00	0.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00					
	销售价格	㎡/元	–	–	–	8,200.00	8,610.00	9,040.50	9,492.53	9,967.15					
1.4	实验检测科技楼、职工宿舍、配套服务用房出租收入	万元	22,875.51	0.00	0.00	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86		1,270.86	1,270.86
	出租面积	㎡	52,952.57	0.00	0.00	52,952.57	52,952.57	52,952.57	52,952.57	52,952.57	52,952.57	52,952.57		52,952.57	52,952.57
	出租价格	㎡/元/月	–	–	–	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00		20.00	20.00

2、税金及附加

(1)增值税:2016年,财政部、国家税务总局发布《关于全面推进营业税改增值税试点的通知》,经国务院批准,自2016年5月1日起,营改增试点在全面推开,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等纳入试点范围。根据最新政策,出租收入增值税按9%计算,对增值部分进行征收。项目在计算期18年内共缴纳增值税5,331.32万元。

(2)附加税:按国家及地方现行有关法规,本项目还应交纳各种附加税:城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加,分别为应纳营业税额的7%、3%、2%,印花税为0.1%。项目计算期18年内共缴纳各种附加税750.16万元。

3、总成本费用估算

根据现行财务制度规定,项目的总成本按产品生产成本及管理费用、财务费用、销售费用等期间费用计算。为便于本项目的财务测算及评价,本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法,将上述费用中的相同各项费用归并后,按营业费用、折旧费、摊销费、财务费用等成本要素进行测算。

(1)外购燃料及动力

本项目外购燃料及动力费用主要为电力费用和水费(主要为公共区域的水电费用,出租及销售部分水电费用由承租人或物业所有人自行承担),故本项目不考虑外购燃料及动力费;

(2)修理费用

新建项目运营期修理费用按项目当期固定资产折旧费用的2%估算,每年修理费用为4.52万元/年,项目计算期内合计81.38万元;

(3)营业费用

包含办公费、邮电费、差旅费等,按营业收入的1%测算。计算期内营业费用合计为1,979.24万元。

(4)折旧费用

项目固定资产折旧费用原值为11,897.67万元(按总投资-销售面积建设成本-土地费用),房屋建筑折旧年限按50年计算,残值率5%;机械设备折旧年限按10年计算。当期折旧费用为226.06万元(原值*(1-残值率)/折旧年限)。核减销售面积建设成本115,516.17万元,销售期限5年,年均核减建设成本23,103.23万元。

(5)摊销费用

本项目无形资产为土地费用,土地费用8,163.25万元,无形资产摊销年限40年,年摊销金额为204.08万元。

预计本项目在计算期内的总成本费用为合计为141,519.26万元。

4、利润测算

项目经营期18年的营业收入合计为197,924.42万元,减去总成本费用141,519.26万元、增值税5,331.32万元,各种附加税750.16万元,利润总额为50,323.69万元。应纳所得税为12,580.92万元,按25%缴纳所得税后,净利润为37,742.77万元。

5、财务效益评价

(1)财务指标评价

项目投资税后内部财务收益率	7.51%
项目投资税后财务净现值i=6%	7,220.42
项目所得税后投资回收期(年)	6.11

(2)财务评价

项目投资税后内部财务收益率为7.51%,高于基准收益率;项目投资税后财务净现值(i=6%)为7,220.42万元,大于零,有较强的盈利能力。因此,本项目在财务上是可行的。

6、募投项目运营期净收益情况

本期债券募集资金中9亿元用于潜江市小龙虾产业园建设项目。项目建设期为2年,经营期为18年,项目经营期内营业收入合计为197,924.42万元,该项目所得税后内部收益率为7.51%,所得税后投资回收期为6.11年,项目所得税后投资财务净现值为7,220.42万元。

项目运营期内营业收入合计为197,924.42万元,扣除运营成本(不含折旧、摊销)2,060.62万元、税金及附加750.16万元、增值税5,331.32万元,项目运营期内净收益金额为189,782.32万元,对项目总投资覆盖倍数为1.40倍。具体情况如下表所示:

表:募投项目运营期净收益情况

单位:万元

序号	项目	合计(万元)	运营期									
			第3年 2024年	第4年 2025年	第5年 2026年	第6年 2027年	第7年 2028年	第8年 2029年	第9年 2030年	…	第19年 2040年	第20年 2041年
1	营业收入	197,924.42	32,950.30	34,534.28	36,197.45	37,943.78	39,777.42	1,270.86	1,270.86	…	1,270.86	1,270.86
1.1	小龙虾产业化标准化厂房销售收入	90,148.61	16,314.63	17,130.36	17,986.88	18,886.20	19,830.55					
1.2	小龙虾深加工标准化厂房销售收入	77,650.68	14,052.81	14,755.45	15,493.22	16,267.91	17,081.28	–	–	…	–	–
1.3	职工食堂销售收入	7,249.63	1,312.00	1,377.60	1,446.48	1,518.80	1,594.74	–	–	…	–	–
1.4	实验检测科技楼、职工宿舍、配套服务用房出租收入	22,875.51	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	…	1,270.86	1,270.86
2	运营成本	2,060.62	334.02	349.86	366.50	383.96	402.30	17.23	17.23	…	17.23	17.23
2.1	修理费	81.38	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	…	4.52	4.52
2.2	营业费用	1,979.24	329.50	345.34	361.97	379.44	397.77	12.71	12.71	…	12.71	12.71
3	税金及附加	750.16	17.11	17.90	18.73	101.54	414.65	13.86	13.86	…	13.86	13.86
4	增值税	5,331.32	0.00	0.00	0.00	682.81	3,284.37	104.93	104.93	…	104.93	104.93
5	净收益	189,782.32	32,599.17	34,166.52	35,812.22	36,775.47	35,676.10	1,134.84	1,134.84	…	1,134.84	1,134.84

假设标准化厂房销售单价和职工食堂销售单价不增加的情况下对募投项目运营期净收益及覆盖倍数进行压力测试。若标准化厂房销售单价和职工食堂销售单价不增加,募投项目运营期内营业收入合计为181,272.68万元,扣除运营成本(不含折旧、摊销)2,060.62万元、税金及附加750.16万元、增值税5,331.32万元,项目运营期内净收益金额为173,130.67万元,对项目总投资覆盖倍数为1.28倍。具体情况如下表所示:

表:募投项目压力测试下运营期净收益情况

单位:万元

序号	项目	合计(万元)	运营期									
			第3年 2024年	第4年 2025年	第5年 2026年	第6年 2027年	第7年 2028年	第8年 2029年	第9年 2030年	…	第19年 2040年	第20年 2041年
1	营业收入	181,272.68	32,950.30	32,950.30	32,950.30	32,950.30	32,950.30	1,270.86	1,270.86	…	1,270.86	1,270.86
1.1	小龙虾产业化标准化厂房销售收入	81,573.15	16,314.63	16,314.63	16,314.63	16,314.63	16,314.63					
1.2	小龙虾深加工标准化厂房销售收入	70,264.05	14,052.81	14,052.81	14,052.81	14,052.81	14,052.81	–	–	…	–	–
1.3	职工食堂销售收入	6,560.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	–	–	…	–	–
1.4	实验检测科技楼、职工宿舍、配套服务用房出租收入	22,875.51	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	…	1,270.86	1,270.86
2	运营成本	2,060.62	334.02	349.86	366.50	383.96	402.30	17.23	17.23	…	17.23	17.23
2.1	修理费	81.38	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	…	4.52	4.52
2.2	营业费用	1,979.24	329.50	345.34	361.97	379.44	397.77	12.71	12.71	…	12.71	12.71
3	税金及附加	750.16	17.11	17.90	18.73	101.54	414.65	13.86	13.86	…	13.86	13.86
4	增值税	5,331.32	0.00	0.00	0.00	682.81	3,284.37	104.93	104.93	…	104.93	104.93
5	净收益	173,130.58	32,599.17	32,582.54	32,565.07	31,781.99	28,848.98	1,134.84	1,134.84	…	1,134.84	1,134.84

7、债券存续期净收益情况

假设本期债券于2022年完成发行,债券存续期内用于项目部分债券资金的利息及本息和金额分别为27,000.00万元和117,000.00万元(假设票面利率为6.00%测算)。

项目建成后的债券存续期内营业收入合计181,403.23万元,扣除运营成本(不含折旧、摊销)1,836.64万元、税金及附加569.93万元、增值税3,967.18万元,债券存续期内净收益金额为175,029.48万元,对用于项目部分的债券募集资金规模在债券存续期内利息覆盖倍数为6.48倍(假设票面利率为6.00%测算),对用于项目部分的债券募集资金规模在债券存续期内本金利息合计覆盖倍数为1.50倍(假设票面利率为6.00%测算)。具体情况如下表:

表:募投项目债券存续期净收益情况

单位:万元

序号	项目	合计(万元)	债券存续期						
			第1年 2022年	第2年 2023年	第3年 2024年	第4年 2025年	第5年 2026年	第6年 2027年	第7年 2028年
1	营业收入	181,403.23	0.00	0.00	32,950.30	34,534.28	36,197.45	37,943.78	39,777.42
1.1	小龙虾产业化标准化厂房销售收入	90,148.61			16,314.63	17,130.36	17,986.88	18,886.20	19,830.55
1.2	小龙虾深加工标准化厂房销售收入	77,650.68	0.00	0.00	14,052.81	14,755.45	15,493.22	16,267.91	17,081.28
1.3	职工食堂销售收入	7,249.63	0.00	0.00	1,312.00	1,377.60	1,446.48	1,518.80	1,594.74
1.4	实验检测科技楼、职工宿舍、配套服务用房出租收入	22,875.51	0.00	0.00	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86
2	运营成本	1,836.64	0.00	0.00	334.02	349.86	366.5	383.96	402.3
2.1	修理费	22.60	0.00	0.00	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52
2.2	营业费用	1,814.02	0.00	0.00	329.5	345.34	361.97	379.44	397.77
3	税金及附加	569.93	0.00	0.00	17.11	17.9	18.73	101.54	414.65
4	增值税	3,967.18	0.00	0.00	0	0	0	682.81	3,284.37
5	净收益	175,029.48	0.00	0.00	32,599.17	34,166.52	35,812.22	36,775.47	35,676.10

假设标准化厂房销售单价和职工食堂销售单价不增加的情况下对募投项目债券存续期净收益及覆盖倍数进行压力测试。若标准化厂房销售单价和职工食堂销售单价不增加,项目建成后的债券存续期内营业收入合计164,751.50万元,扣除运营成本(不含折旧、摊销)1,836.64万元、税金及附加569.93万元、增值税3,967.18万元,债券存续期内净收益金额为158,377.75万元,用于项目部分的债券募集资金规模在债券存续期内利息覆盖倍数为5.87倍(假设票面利率为6.00%测算),用于项目部分的债券募集资金规模在债券存续期内本金利息合计覆盖倍数为1.35倍(假设票面利率为6.00%测算)。具体情况如下表所示:

表:募投项目压力测试下债券存续期净收益情况

单位:万元

序号	项目	合计(万元)	债券存续期						
			第1年 2022年	第2年 2023年	第3年 2024年	第4年 2025年	第5年 2026年	第6年 2027年	第7年 2028年
1	营业收入	164,751.50	0.00	0.00	32,950.30	32,950.30	32,950.30	32,950.30	32,950.30
1.1	小龙虾产业化标准化厂房销售收入	81,573.15	0.00	0.00	16,314.63	16,314.63	16,314.63	16,314.63	16,314.63
1.2	小龙虾深加工标准化厂房销售收入	70,264.05	0.00	0.00	14,052.81	14,052.81	14,052.81	14,052.81	14,052.81
1.3	职工食堂销售收入	6,560.00	0.00	0.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00
1.4	实验检测科技楼、职工宿舍、配套服务用房出租收入	6,354.30	0.00	0.00	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86	1,270.86
2	运营成本	1,836.64	0.00	0.00	334.02	349.86	366.5	383.96	402.3
2.1	修理费	22.60	0.00	0.00	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52
2.2	营业费用	1,814.02	0.00	0.00	329.5	345.34	361.97	379.44	397.77
3	税金及附加	569.93	0.00	0.00	17.11	17.9	18.73	101.54	414.65
4	增值税	3,967.18	0.00	0.00	0	0	0	682.81	3,284.37
5	净收益	158,377.75	0.00	0.00	32,599.17	32,582.54	32,565.07	31,781.99	28,848.98

8、项目收益测算可比依据

本项目位于潜江市国家现代农业产业园内,该产业园为农业农村部认定的全国首批20家国家现代农业产业园之一。该项目不在潜江高新技术产业园区内,亦不在潜江经济开发区内。潜江市产业园区为泛指潜江市内产业园,潜江经济开发区、潜江高新技术产业开发区均为潜江市内省级开发区。

(1)标准化厂房出售价格分析

本期债券募投项目计划建设小龙虾产业化标准化厂房建筑15栋4层271,910.53m²、小龙虾深加工标准化厂房建筑10栋4层234,213.50m²,计划运营期前5年采用每年销售20%的方式实现收入。

潜江市范围内产业园区标准化厂房销售价格较为稳定,整体价格处于2,800-3,300元/平方米。受益于潜江市产业经济的迅速发展与配套设施的逐步完善,目前潜江市市范围内包括潜江经济开发区、潜江高新技术产业开发区标准化厂房销售价格水平增长较快,年增幅在5%左右。本期债券募投项目小龙虾产业化标准化厂房和小龙虾深加工标准化厂房销售价格拟定在3,000元/平方米,年均增幅5%,与潜江市目前整体标准化厂房价格基本持平。

表:潜江市标准化厂房销售价格

序号	项目或地址	销售价格
1	潜江市总口华中家具园	2,800元/平方米
2	潜江市总口工业园	2,900元/平方米
3	潜江市食品产业园	3,200元/平方米
4	潜江园林章华中路	3,300元/平方米

注:以上数据来源于58同城网

募投项目综合建设成本达到2,676.48元/㎡,标准化厂房销售价格拟定为3,000元/㎡,项目税前毛利率12.1%,销售价格与市场价格基本持平,考虑到本项目标准化厂房建设标准相对较高,故募投项目标准化厂房定价具有一定优势。

本项目建设标准较高且内部配套设施齐全,项目区位优势明显,能够提供高标准的生产研发、办公及配套管理增值服务,同时发行人已与部分区域内企业签订了入驻意向协议。

(2)职工食堂出售价格分析

本期债券募投项目计划建设职工食堂1栋5层8,000.00m²,计划运营期前5年采用每年销售20%的方式实现收入。

职工食堂出售价格可在潜江市当地找到参照标的,参照本项目邻近区域同类型餐饮类房屋销售价格拟定,运营期第一年销售价格为8,200元/平方米,同时销售价格增长率按照每年3%计。

表:潜江市职工食堂房屋销售价格

序号	项目或地址	销售价格
1	潜江市杨市工业园	8,000元/平方米
2	潜江市食品工业园	9,000元/平方米

注:以上数据来源于58同城网

(3)实验检测科技楼出租价格分析

本期债券募投项目计划建设实验检测科技楼1栋13层26,100m²,全部由发行人支持并通过在运营期内对外出租实现收入。

实验检测科技楼出租价格可在潜江市当地找到参照标的,参照本项目临近区域写字楼类房屋出租价格拟定,运营期内出租价格保持在20元/平方米/月,未考虑租金增长率以及空置率。

表:潜江市实验检测科技楼房屋出租价格

序号	项目或地址	销售价格
1	潜江市园林育才路	20元/平方米/月
2	潜江市园林城市一号	28元/平方米/月

注:以上数据来源于58同城网房产

(4)职工宿舍出租价格分析

本期债券募投项目计划建设职工宿舍4栋5层20,600.00m²,全部由发行人支持并通过在运营期内对外出租实现收入。

职工宿舍出租价格可在潜江市当地找到参照标的,参照本项目临近区域写字楼类房屋出租价格拟定,运营期内出租价格保持在20元/平方米/月,未考虑租金增长率以及空置率。

表:潜江市职工宿舍房屋出租价格

序号	项目或地址	销售价格
1	潜江市捷阳物流园	20元/平方米/月
2	潜江市西门汽车城	24元/平方米/月

注:以上数据来源于58同城网房产

(5)配套服务用房出租价格分析

本期债券募投项目计划建设配套服务用房1栋5层6,252.57m²,全部由发行人支持并通过在运营期内对外出租实现收入。

配套服务用房出租价格可在潜江市当地找到参照标的,参照本项目临近区域写字楼类房屋出租价格拟定,运营期内出租价格保持在20元/平方米/月,未考虑租金增长率以及空置率。

表:潜江市配套服务用房房屋出租价格

序号	项目或地址	销售价格
1	潜江市园林镇声中央公园	19元/平方米/月
2	潜江市东风路91号	26元/平方米/月

注:以上数据来源于58同城网房产

9、潜江市工业地产去化周期情况

目前潜江市现有工业厂房建筑面积约1,089万平方米,累计落户规模以上企业251家。由于近年来国有建设用地尤其是工业用地供应紧张,目前工业地产储备已无法满足招商引资需求。截至2021年末,潜江市在建工业地产面积约为21万平方米,拟建工业地产面积约为33万平方米,已建成待销售工业地产面积为0万平方米。按照上述已建成待销售工业地产项目面积以及潜江市近12个月工业地产成交面积预计,潜江市工业地产去化周期约为0个月。工业地产去库存周期较短,主要系工业地产一般为工业园区建设,根据拟入驻企业需求定制,因此出租或出售时间相对较短。

总体来看,随着潜江市配套设施逐步完善以及本募投项目实施后的产业集聚和引导效应,在未来三年将有一大批项目落户潜江市,目前工业地产规模尚不能满足潜江市工业发展带来的企业入驻需求。

四、募投项目对发行人业务状况、财务状况的影响

(一)项目对发行人业务状况的影响

发行人为潜江地区重要的国有资产运营主体。潜江市政府十分重视发行人募投项目的建设,本期债券募投项目是立足环境保护,推进新时代生态文明建设的需要;是推动区域产业转型,促进重点产业高质量发展的需要;是推动返乡留乡人民就近就业创业,助力乡村振兴的需要;是保障工程质量,促进城乡建设可持续性发展的需要,必将得到政府的大力支持。

发行人具有丰富的项目开发和运营经验。公司管理和运营人员的知识、技术和专业技能经过长期的锻炼,积累了丰富的项目经验,完全可以胜任本工程项目的管理。

(二)项目对发行人财务状况的影响

本次债券品种一和品种二合计拟募集总额为130,000万元,其中90,000万元拟用于潜江市小龙虾产业园建设项目,40,000万元拟用于补充营运资金。基于2021年审计报告,本期债券募投项目实施后对公司资产结构的影响如下:

表:合并资产负债表模拟变动情况

单位:万元

项目	2021年末金额	项目实施后(模拟)	模拟变动情况
流动资产合计	3,374,116.62	3,414,116.62	40,000.00
非流动资产合计	267,358.32	357,358.32	90,000.00
资产合计	3,641,474.93	3,771,474.93	130,000.00
流动负债合计	465,026.63	–	–
非流动负债合计	1,440,643.15	1,570,643.15	130,000.00
负债合计	1,905,669.78	2,035,669.78	130,000.00
资产负债率	52.33%	53.98%	1.64%

五、募集资金使用的管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还,以保障投资者利益。

(一)募集资金的存放

发行人与中国农业发展银行潜江市支行签署了《账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用,发行人在中国农业发展银行潜江市支行开立了募集资金使用专项账户,该账户仅用于本期债券募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。

(二)募集资金的使用

发行人将严格按照本募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金,保证专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用单位向发行人财务部提交使用募集资金报告,禁止发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

如因市场利率波动以及企业发展规划等特殊情况致使发行人变更募集资金使用计划,发行人承诺将在变更上述募集资金用途之前,通过中债和中国货币网提前进行公告。发行人将加强募集资金管控,严格按照约定用途使用募集资金。募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发(2018)101号文等文件支持的相关领域,符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求,不会增加政府债务或政府隐性债务规模,不会用于非经营性资产,不会划转给政府或财政使用,政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺将于债券发行前设置募集资金监管账户,监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取、划转。

(三)募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况建立募集资金管理和使用台账,详细记录募集资金存放开户行、账号、存放金额、适用项目、逐笔使用情况及相应的金额、使用日期、对一对会计凭证号、对应合同、批准程序等事项。

根据发行人与监管银行签署的《账户监管协议》,监管银行将对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金时,应向监管银行提交用款申请、资金用途证明和划款指令等资料,监管银行对发行人提交的用款申请文件进行审查,认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用,予以办理;未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的,应当要求发行人改正;发行人未能改正的,监管银行有权拒绝执行。

六、偿债保障措施

本期债券偿债资金主要来源于发行人日常生产经营产生的收入及募集资金投资项目的未来收入。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件,同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为人民币3亿元,为7年期固定利率债券,在存续期内每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划,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、做好组织协调等等,努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(二)债务偿还的制度保障

1、本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排财务部人员专门负责管理本期公司债券自发行日起至付息期限或兑付结束的还本付息工作,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。

2、本期债券偿债计划的财务安排

在充分结合发行人财务状况、本期债券要素特征和募投项目情况的基础上,发行人将建立多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息,并根据实际情况进行调整。

3、专项偿债资金及账户安排

根据发行人与监管银行签署的《账户监管协议》,发行人将在监管银行设立偿债资金专项账户,专项用于本期债券的本息偿付,除本期债券的本息偿付以及银行结算费用外,偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。此外,发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金专门用于本期债券的本息偿付,以切实保障投资者利益。

4、风险紧急保障措施。

如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资人利益情况时,发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期公司债券本息的偿付,从而保护投资人的利益。

第四章 企业基本情况

一、发行人概况

图表1.1:发行人基本情况表

企业名称	潜江市城市建设投资开发有限公司
统一社会信用代码	914290057641077643
法定代表人	金红文
注册资本	48.26亿元人民币
实缴资本	48.26亿元人民币
成立日期	2005年6月28日
注册地址	潜江市泰丰办事处潜阳东路62号
办公地址	潜江市泰丰办事处潜阳东路62号
邮编	433100
联系人	关洪波
电话	0728-6490918
经营范围	城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运,土石方工程服务、土地开发服务及房地产开发经营,政府公共资源的特许经营,本市城内企(事)业、产业及项目的融资、投资、委托贷款、咨询与评估服务;水利建设项目的投资。

二、发行人历史沿革

(一)发行人历史沿革情况

发行人系根据2004年3月16日经潜江市人民政府专题会议研究决定,并于2004年4月15日以潜江市机构编制委员会《关于成立潜江市城市建设资金管理办公室和潜江市城市建设投资开发公司的通知》(潜机编[2004]15号)文件成立的有限责任公司。发行人于2005年6月28日由潜江市国有资产监督管理委员会办公室(以下简称"潜江市国资办")和潜江市潜盛国有资产经营有限公司共同出资成立,初始注册资本4.32亿元。

2007年8月,根据发行人股东会决议,发行人增加注册资本1.73亿元,注册资本变更为6.05亿元。

2011年1月,根据发行人股东会决议,发行人增加注册资本4.00亿元,注册资本变更为10.05亿元。2011年3月,根据发行人股东会决议,发行人增加注册资本2.00亿元,注册资本变更为12.05亿元。

2016年4月6日,发行人增加注册资本5.97亿元,注册资本变更为18.02亿元,其中潜江市国有资产监督管理委员会办公室出资66.45%,潜江市潜盛国有资产经营有限公司出资0.42%,中国农发重点建设基金有限公司出资1.11%,国开发展基金有限公司出资32.02%。

2017年12月18日,发行人注册资本变更为48.26亿元,其中潜江市国有资产监督管理委员会办公室出资33.81亿元,占比70.05%;潜江市潜盛国有资产经营有限公司出资0.07亿元,占比0.16%;中国农发重点建设基金有限公司出资1.20亿元,占比2.48%,国开发展基金有限公司出资13.18亿元,占比27.31%。

2019年3月,湖北省委、省政府批复《潜江市机构改革方案》,潜江市财政局对外加挂潜江市人民政府国有资产监督管理委员会牌子,不再保留潜江市国有资产监督管理委员会办公室牌子。2019年4月28日,根据发行人股东会决议,发行人股东"潜江市国有资产监督管理委员会办公室"名称变更为"潜江市人民政府国有资产监督管理委员会"。截至本募集说明书签署日,发行人已完成对该股东名称变更事项的工商登记。

2022年2月25日,发行人股东国开发展基金有限公司根据相关投资协议将发行人部分股权转让给潜江市人民政府国有资产监督管理委员会。相关转让完成后,发行人控股股东潜江市人民政府国有资产监督管理委员会持股比例为83.69%,国开发展基金有限公司持股比例为13.67%,中国农发重点建设基金有限公司持股2.49%,潜江市潜盛国有资产经营有限公司持股0.16%。截至本募集说明书签署日,发行人已完成该股权变更事项的工商登记。

2022年4月20日,发行人董事长、法定代表人、董事、监事发生变更。章华先生不再担任发行人董事长、法定代表人,金红文先生担任发行人董事长、法定代表人、总经理职务,发行人股东、实际控制人未发生变化,相关工商变更已完成。

发行人股东中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司的出资为"名股实债"。截至本募集说明书签署日,发行人注册资本为482,600.00万元,其中潜江市人民政府国有资产监督管理委员会出资403,873.00万元,占比83.69%;潜江市潜盛国有资产经营有限公司出资749.00万元,占比0.16%;中国农发重点建设基金有限公司出资12,000.00万元,占比2.49%,国开发展基金有限公司出资65,978.00万元,占比13.67%。

(二)发行人重大资产重组情况

公司近三年不涉及重大资产重组。

(三)发行人报告期内实际控制人的变化

截至本募集说明书出具日,潜江市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人,报告期内发行人实际控制人未发生变化。

三、发行人股权结构、控股股东和实际控制人

(一)发行人的股权结构

截至本募集说明书签署日,发行人控股股东及实际控制人为潜江市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称"潜江市国资委")。发行人股权结构及控制关系图如下:

图:发行人股权结构

潜江市人民政府国有资产监督管理委员会	国开发展基金有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	潜江市潜盛国有资产经营有限公司
83.69%	13.67%	2.49%	0.16%

潜江市城市建设投资开发有限公司

发行人涉及"名股实债"的情形,具体如下:

1)国开发展基金于2015年9月开始向发行人增资,截至本募集说明书签署日共计131,800.00万元,全部计入注册资本。这些增资均由发行人、国开发展基金有限公司及潜江市国资委员签署了三方协议,约定投资期限的范围从10年至20年不等并逐年退出,潜江城投通过现金分红、回购溢价等方式按照1.2%/年来支付投资收益。上述国开发展基金有限公司出资已全额到位,投资已获得所需的相关政府部门行政许可。项目建设期届满后,国开发展基金有限公司有权要求潜江市国资委回购国开发展基金有限公司持有的发行人股权(以下简称"有关股权"),潜江市国资委有义务回购有关股权,即项目建设期届满后,由潜江市国资委回购有关股权。国开发展基金有限公司不向公司委派董事、监事及高级管理人员,不直接参与公司的日常经营管理。

2)中国农发重点建设基金有限公司于2015年9月和2016年2月与发行人、潜江市国资委员签署了三方协议,约定中国农发重点建设基金有限公司向发行人分别增资2,000.00万元和10,000.00万元,全部计入注册资本。约定投资期限为10年并逐年退出,潜江城投通过现金分红、回购溢价等方式按照1.2%/年来支付投资收益。上述国农发重点建设基金有限公司出资已全额到位,投资已获得所需的相关政府部门行政许可。项目建设期届满后,中国农发重点建设基金有限公司有权要求潜江市国资委回购中国农发重点建设基金有限公司持有的发行人股权(以下简称"有关股权"),潜江市国资委有义务回购有关股权,即项目建设期届满后,由潜江市国资委回购有关股权。中国农发重点建设基金有限公司不向公司委派董事、监事及高级管理人员,不直接参与公司的日常经营管理。

发行人在财政部财金(2018)23号文件颁布后不存在以"名股实债"形式注资的情况,符合国家法律法规。

(二)发行人的控股股东及实际控制人

发行人控股股东及实际控制人为潜江市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称"潜江市国资委")。

(三)股权质押情况

截至本募集说明书签署日,发行人股权不存在被质押或者冻结的情形。

四、发行人的独立性

发行人是依据《公司法》组建的有限责任公司,独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人具有独立的企业法人资格,发行人与控股股东和实际控制人及其他关联方在业务、人员、资产、机构和财务方面界限清晰,能够自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

(一)业务方面

发行人与控股股东在业务方面已经分开,在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏,拥有完整的法人财产权,能够有效支配和使用人、财、物等要素,顺利组织和实施经营活动。

(二)人员方面

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门,并独立履行人事管理职责。发行人的董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。发行人在人员方面与其股东有效分开,具有完整的人员独立性。

(三)资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开,对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等资产拥有独立完整的产权,发行人资产可以完整地用于公司的生产经营活动。

(四)机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开,不存在与控股股东合署办公的情况;公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会等机构,同时建立了独立的内部组织结构,各部门之间职责分明、相互协调,独立行使经营管理职权。

(五)财务方面

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系、并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策,不存在控股股东干预公司资金使用的情况。公司不存在与控股股东共用银行账户的情况,控股股东未干预公司的会计活动,公司独立运作,独立核算,独立纳税。

五、发行人人员基本情况

表8-2:发行人主要董事、监事及高级管理人员名单

序号	姓名	企业职务	年龄	是否在发行人领薪	是否公务员	是否在其他企业兼职	任职起始
1	金红文	董事长、总经理	41	是	否	否	2022年4月
2	汪孝斌	董事	55	是	否	否	2022年4月
3	朱俊	董事	55	是	否	否	2022年4月
4	卢胜军	董事	48	是	否	否	2022年4月
5	张劲	董事	50	否	否	是	2022年4月
6	刘训金	董事	53	否	否	是	2022年4月
7	陈华俊	董事	50	否	否	是	2022年4月
8	何安然	监事会主席	52	否	是	否	2022年4月
9	许可铭	监事	35	否	否	是	2022年4月
10	张爱兵	监事	45	否	否	是	2022年4月
11	冯敏	副总经理	41	是	否	否	2022年4月
12	赵珊	副总经理	40	是	否	否	2022年4月
13	唐文	副总经理	39	是	否	否	2022年4月
14	关洪波	副总经理	36	是	否	否	2022年4月

注:"其他企业"指发行人合并报表范围外的企业。

(一)董事会成员

金红文,男,总经理,1980年4月生,中共党员,硕士学历。曾就职于潜江市审计局、潜江市浩口镇人民政府、潜江经济开发区工委、潜江市农业局、潜江市纪委;现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事长兼总经理。

汪孝斌,男,董事,1966年11月生,大专学历。历任潜江市人民政府办公室秘书一科科员、科长,潜江市城市建设资金管理办公室副主任。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事兼副总经理。

朱俊,男,董事,1966年12月生,本科学历。历任潜江市杨市教育组教研员、潜江市杨市办事处书记。现任潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。

卢胜军,男,董事,1973年9月生,大学学历。历任潜江市市政工程公司职员、潜江市城市建设投资开发有限公司工程项目部经理、监事。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事。

张劲,男,董事,1971年11月生,大专学历。曾就职于潜江市政府办、金融办,历任湖北省潜江市汇桥投资担保有限公司董事长。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事。

刘训金,男,董事,1968年6月生,大专学历。历任潜江市自来水公司主管会计,潜江精诚联合会计师事务所主任会计师。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事。

陈华俊,男,董事,1972年3月生,本科学历。历任潜江市政工程管理处、潜江市政工程管理处副主任,潜江市城投置业有限公司,潜江市水乡园林投资有限公司。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事。

(二)监事会成员

何安然,男,监事会主席,1969年8月生,大专学历。曾就职于潜江市熊口镇财政所、潜江市财政局、潜江市国资办。现任潜江市城市建设投资开发有限公司监事会主席。

许可铭,男,监事,1986年8月生,中共党员,本科学历。曾就职于武汉德凯装饰有限公司、潜江市老新镇老新小学、潜江市新城区管委会、潜江市国资委。现任潜江市城市建设投资开发有限公司监事。

张爱兵,男,监事,1977年4月生,本科学历。历任潜江市园林局、潜江市城投置业有限公司,潜江市晟源资产管理经营有限公司,湖北恒畅路桥有限公司,现任潜江市城市建设投资开发有限公司监事。

(三)高级管理人员

公司总经理金红文先生,请参阅公司董事会成员简介。

冯敏,女,副总经理,1981年5月生,硕士学历。历任武汉万事铝业有限公司财务主管,潜江市招投标办公室(中心)副主任,潜江市公共资源交易监督管理局(市公共资源交易中心)副局长(副主任),潜江市政务服务和大数据管理局副局长。现任潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。

赵珊,男,副总经理,1981年2月生,本科学历。历任潜江市城市建设投资开发有限公司科员、副科长、办公室主任。现任潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。

唐文,男,副总经理,1982年8月生,本科学历。历任潜江市建设工程招标投标办公室副主任,潜江市公共资源局(中心)招标科科长,潜江市高新投公司党支部委员、副总经理。现任潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。

关洪波,男,副总经理,1985年6月生,本科学历。历任潜江市城投置业有限公司员工、潜江市城市建设投资开发有限公司资产经营部员工、办公室员工、融资部经理。现任潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。

公司董事、监事、高级管理人员均经股东会决议或董事会决议,获得公司任职资格,其提名和任职程序符合《公司法》和公司章程的要求。

公司董事、监事以及高级管理人员中何安然、郭亚林为政府公务人员,不在公司领取薪酬,符合《公务员法》以及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》等相关法律法规的要求。

六、发行人营业收入情况

发行人作为潜江市城市基础设施建设的投融资主体和授权范围内国有资产的运营主体,在潜江市基础设施建设中发挥着主力作用。近年来,发行人经营规模不断扩大,组织结构持续优化,竞争能力不断提升,发展前景良好,在潜江市城市基础设施建设方面处于行业垄断地位,为潜江市的快速发展提供了重要支持。

(一)经营范围

目前发行人主营业务范围包括:城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运,土石方工程服务、土地开发服务及房地产开发经营,政府公共资源的特许经营,本市城内企(事)业、产业及项目的融资、投资、委托贷款、咨询与评估服务;水利建设项目的投资。

(二)发行人主营业务经营情况

发行人的营业收入主要来源于工程建设业务、土地整理业务、零星项目和其他等,其中工程建设业务所占的比重最大。

近三年,发行人营业收入、成本和利润情况如下:

表:近三年发行人营业收入情况表

单位:万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设项目	194,543.81	94.05	123,204.53	66.96	160,193.50	88.67
土地整理	10,101.94	4.88	58,774.46	31.94	19,030.10	10.53
其他	2,215.83	1.07	2,022.40	1.10	1,441.29	0.80
合计	**206,861.59**	**100.00**	**184,001.38**	**100.00**	**180,664.88**	**100.00**

表:近三年发行人营业成本情况表

单位:万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设项目	144,831.12	97.61	110,639.20	76.88	139,316.19	95.54
土地整理	2,639.51	1.78	32,566.15	22.63	5,104.80	3.50
其他	903.35	0.61	713.23	0.50	1,391.38	0.95
合计	**148,373.98**	**100.00**	**143,918.58**	**100.00**	**145,812.37**	**100.00**

图表:近三年发行人毛利润情况表

单位:万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程建设项目	49,712.69	25.55	12,565.33	10.20	20,877.31	13.03
土地整理	7,462.44	73.87	26,208.30	44.59	13,925.30	73.18
其他	1,312.48	59.23	1,309.17	64.73	49.91	3.46
合计	**58,487.61**	**28.27**	**40,082.81**	**21.78**	**34,852.52**	**19.29**

从营业收入看,2019-2021年度,公司分别实现营业收入180,664.88万元、184,001.38万元和206,861.59万元,总体呈现上升趋势。从营业成本看,2019-2021年度公司营业成本分别为145,812.37万元、143,918.58万元和148,373.98万元,总体和营业收入变化相吻合。从毛利润和毛利率看,2019-2021年度,公司营业毛利润分别为34,852.51万元、40,082.81万元和58,487.61万元,营业毛利率分别为19.29%、21.78%和28.27%。

发行人的营业收入主要来源于工程建设业务、土地整理业务、零星项目和报亭租金及托管土地租金等,其中工程建设业务所占的比重最大。

2019-2021年度,公司工程建设项目板块收入分别为160,193.50万元、123,204.53万元和194,543.81万元,占营业收入的比例分别88.67%、66.96%和94.05%。毛利润分别为20,877.31万元、12,565.33万元和49,712.69万元,毛利率分别为13.03%、10.20%和25.55%。

2019-2021年度,公司土地整理板块收入分别为19,030.10万元、58,774.46万元和10,101.94万元,占营业收入的比例分别为10.53%、31.94%和4.88%。毛利润分别为13,925.30万元、26,208.30万元和7,462.44万元,毛利率分别为73.18%、44.59%和73.87%。2019-2021年度,公司其他业务收入分别为1,441.29万元、2,022.40万元和2,215.83万元,占营业收入的比例分别为0.80%、1.10%和1.07%。毛利润分别为49.91万元、1,309.17万元和1,312.48万元,毛利率分别为3.46%、64.73%和59.23%。由于发行人主营业务板块大部分在年末进行结算,因此发行人季度经营数据和盈利能力存在一定波动。

(三)主营业务板块经营情况

公司是潜江市最大的基础设施投资建设主体,为市人民政府重要的基础设施建设公司,负责对城市国有土地规划和经营、商业用地的集体土地实行统一整理和开发;负责城建资金的筹措、融通、投入和偿还;实现城建资金、资本的集中营运、滚动发展。经过多年的发展,公司形成了以城市基础设施建设为基础、土地经营为支撑、涉及园林、水利、道路桥梁等多元化经营为辅助的经营模式。未来公司还将大力发展保障性住房建设和股权投资等业务,贯彻公司实体与资本多元化发展战略。

1、工程建设业务

公司工程建设业务主要涉及潜江市棚户区改造项目、廉租房和公租房建设、城市内道路、排水改造、污水等市政基础设施和配套设施建设,按工程性质分为保障性住房建设业务与基础设施建设业务。2019-2021年度,公司工程建设项目板块收入分别为160,193.50万元、123,204.53万元和194,543.81万元,占营业收入的比例分别为88.67%、66.96%和94.05%,工程项目建设收入是发行人营业收入的主要来源,随着工程项目回购规模增加而呈逐年增长。近三年,发行人工程建设项目成本分别为139,316.19万元、110,639.20万元和144,831.12,毛利润分别为20,877.31万元、12,565.33万元和49,712.69万元,毛利率分别为13.03%、10.20%和25.55%。

1)业务模式

发行人是潜江市重要的棚户区改造和基础设施建设主体,业务具有较强的区域专营性。为加强潜江市基础设施建设管理,保证区域基础设施建设快速发展,形成投资主体多元化、资金来源渠道多元化、投资方式多元化和项目建设市场化的新格局,解决潜江市基础设施建设资金不足的问题,潜江市人民政府将潜江市基础设施建设项目委托发行人进行建设。

发行人工程建设业务的具体运作模式是发行人负责工程项目融资工作,保证工程项目的资金需求。在工程建设完工后,发行人及时将验收合格的工程移交潜江市建设部门管理,报潜江市财政局审核。潜江市财政局负责审定发行人申报的项目计划、建设规模、建设内容、建设标准和投资额,潜江市财政局在工程项目完成竣工后结算审计,对工程建设费用进行按期拨付。在收入确认上,每年末根据发行人当年工程结算审核确定的工程实际造价成本加成15%,工程结算金额经潜江市财政部门审核后,按审定的工程实际造价加约定的投资回报支付给发行人。

2)会计处理方式

项目建设阶段,当发行人用银行存款支付项目建设成本时,借记"存货-工程施工",贷记"银行存款",同时确认"购买商品、接受劳务支付的现金";确认应付施工企业工程款时,借记"存货-工程施工",贷记"应付账款-应付工程款"。

项目完工后,发行人以审定的投资总额为基础确认营业收入,借记"应收账款",贷记"营业收入",同时根据实际发生的工程成本确认营业成本,借记"营业成本",贷记"存货-工程施工";公司收到财政局结算款项资金或实现销售收入时,借记"银行存款",贷记"应收账款",同时现金流量表确认"销售商品、提供劳务收到的现金"项目。

3)在建项目情况

截至2021年末,发行人已完工项目情况如下:

图表:截至2021年末发行人已完工保障房项目情况

单位:万元

项目名称	计划总投资	实际总投资	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额
潜江市2014年第一批棚户区改造	169,265.00	186,191.50	是	261,090.00	102,000.00
潜江市2015年第一批棚户区改造	72,224.00	79,446.40	是	115,856.00	40,970.00
合计	**241,489.00**	**265,637.90**	–	**376,946.00**	**142,970.00**

截至2021年末,发行人主要在建工程建设项目统计如下:

图表:截至2021年末发行人主要在建工程建设项目情况

单位:万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议
1	潜江市排水改造工程项目	2015-2022	130,531.43	73,856.58	23.40%	已到位	是
2	潜江市老城区基础设施水毁工程升级改造项目	2016-2022	123,696.13	104,500.00	31.28%	已到位	是
3	潜江市公共交通设施基础设施建设项目	2018-2022	29,871.00	21,277.10	33.04%	已到位	是
4	潜江市公共停车场建设项目	2018-2022	104,704.00	74,580.66	33.14%	已到位	是
5	潜江市2018乡村振兴-生态虾稻产业基础设施建设项目	2019-2022	652,625.00	68,588.72	23.39%	已到位	是
6	乡村振兴(产城融合)一期项目	2020-2023	165,638.36	62,861.02	21.52%	已到位	是
7	潜江市2016年第一批棚户区改造	2016-2022	139,900.00	92,800.00	22.09%	已到位	是
1	潜江市2016年第二批棚户区改造	2017-2022	197,700.00	156,700.00	24.10%	已到位	是
2	潜江市2017年第二批棚户区改造	2017-2022	109,050.66	68,400.00	30.31%	已到位	是
3	潜江市2017年第三批棚户区改造	2017-2022	15,529.39	9,300.00	35.61%	已到位	是
4	潜江市2018年第四批棚户区改造	2018-2022	87,750.00	63,690.74	20.27%	已到位	是
5	潜江市2019年第一批棚户区改造	2019-2022	165,000.00	28,376.27	21.21%	已到位	是
6	潜江市2019年第二批棚户区改造	2020-2023	291,000.00	93,853.02	20.96%	已到位	是
合计			**2,212,995.97**	**918,784.11**			

4)拟建项目情况

截至2021年末,发行人拟建项目情况如下:

图表:截至2021年末发行人拟建项目

单位:万元

序号	项目名称	总投资额
1	红梅路东延工程	25,000.00
2	少卿路(原站中大道)工程	22,912.00
合计		**47,912.00**

2、土地整理业务

2019-2021年度,公司土地整理板块收入分别为19,030.10万元、58,774.46万元和10,101.94万元,占营业收入的比例分别为10.53%、31.94%和4.88%。毛利润分别为13,925.30万元、26,208.30万元和7,462.44万元,毛利率分别为73.18%、44.59%和73.87%。

(1)业务模式

根据发行人与潜江市土地收购储备供应中心签订的《委托经营合同》中关于委托经营内容的约定,即"委托方在委托经营期限内将其所从事的实施土地前期开发等相关业务委托给受托方经营",发行人作为受托方只负责储备土地前期所涉及的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等前期一级开发业务,直至土地成为净地后移交给潜江市土地收购储备供应中心。潜江市土地收购储备供应中心按约定的方式和时间节点向发行人支付土地整理款,发行人在土地整理方面的收入按照土地整理总成本加成15%的收益在年末统一确认。

经核实,发行人业务符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号)及《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预〔2012〕463号)的要求,相关申报材料中已明确"发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务"。

(2)会计处理方式

项目建设阶段:公司土地开发整理过程中征地项目发生耕地开垦费、征地补偿费等成本支出时,借记"存货-土地整理支出",贷记"银行存款",相应的现金流出计入"购买商品、接受劳务支付的现金"。

项目完工出让后:地块整理完毕后项目成本需经国土财政等部门审计,以审定对应地块整理成本,公司以土地整理成本加成15%作为收入确认依据。在收到土地整理款时,借记"银行存款",贷记"营业收入",同时现金流量表确认"销售商品、提供劳务收到的现金";同时将前期的土地整理支出转入营业成本,即借记"营业成本",贷记"存货-土地整理支出"。

(3)土地整理业务开展情况

发行人负责整理潜江市管辖范围2,004平方公里土地,公司在土地整理方面的收入按照土地整理总成本加成15%的收益在年末统一确认。2019年-2021年,发行人土地整理业务收入分别为19,030.10万元、58,774.46万元和10,101.94万元。

1)发行人已完成土地整理情况

图表:报告期内发行人已完成土地整理情况

单位:万元、亩

序号	地块名称	整理期间	总投资金额	已确认收入	面积	是否签订合同或协议
1	王场江汉盐化工业园区	2019-2019	19.00	267.96	20.28	是
2	光明村(潜江市客厅建设公司)	2014-2022	5,056.20	18,762.14	245.35	是
3	光明村(15年91批次)	2015-2020	12,255.16	24,271.84	96.19	是
4	马家台紫月村(14年47批次)	2015-2019	10,376.78	16,990.29	50.94	是
5	马家台村紫月村(13年31批次)	2015-2019	9,934.21	17,475.73	55.77	是
6	月波村(15年96批次,197.20亩)	2015-2020	687.93	1,485.44	21.43	是
7	月波村(15年96批次,197.20亩)	2015-2020	1,446.5	5,194.17	45.07	是
8	深河居委会妙庭观(15年1批次34.47亩)	2016-2019	462.33	2,932.04	21.12	是
9	泰丰坨小区二期(204亩)	2015-2021	72.35	490.29	3.48	是
合计			**40,310.46**	**87,869.90**	**559.63**	**是**

2)正在开发中的土地整理地块

图表:截至2021年末发行人正在开发中的土地整理地块情况

单位:万元、亩

序号	地块名称	整理期间	总投资额	已投资额	面积	是否签订合同或协议
1	源鑫纺织公司	2016-2023	6,000.00	3,160.21	52.18	是
2	安进食品湖北基地项目	2017-2023	5,000.00	2,000.00	54.50	是
3	信用社	2016-2023	3,000.00	1,503.25	61.11	是
4	光明村	2014-2028	25,943.80	4,057.61	484.81	是
5	潜绿苗木用地	2016-2024	7,000.00	3,255.55	593.27	是
6	原同光面粉厂	2020-2023	2,000.00	200.00	10.11	是
7	原运粮湖农场砖瓦厂	2020-2023	7,000.00	300.00	169.93	是
8	银海棉业	2020-2023	13,000.00	12,402.89	630.00	是
9	原腾跃宗地	2020-2022	1,000.00	988.00	77.76	是
合计			**69,943.8**	**27,867.51**	**2,133.67**	

3)未来拟整理土地情况

截至2021年末,发行人无拟整理土地情况。

图表:截至2021年末发行人拟整理开发的土地

单位:万元、亩

地块名称	面积	总投资额
蔡湖村	400.00	15,000.00
潜江市泰丰街道办事处龙虾城以南土地	38.78	1,450.00
合计	**438.78**	**16,450.00**

七、发行人重大资产购买、出售、置换情形

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

八、发行人所在区域状况

(一)潜江市基本情况

潜江市,湖北省省管县级市,位于东经 112°29′至113°01′,北纬30°04′至30°39′之间,东西横跨50公里,南北纵长63公里,周边与五市县相邻,居湖北省中南部江汉平原腹地,境内地势平坦,地面高程在26米至31米之间,属亚热带季风性湿润气候,雨量充沛,气候宜人。

潜江境内有十大油田之一的江汉油田和16个县团级国有农场。潜江北枕汉水,南接长江,东邻武汉通黄石,西接荆州达三峡。318国道和宜黄(沪蓉)高速公路横穿东西,潜监和襄岳两条二级公路纵贯南北,潜江是全省平原湖区唯一的路网建设试点城市,交通基础设施密度和通达度居全省前列。潜江内河航运四季畅通,依托流经境内的汉江,建有2个港口,年吞吐量达300万吨以上。

潜江地上盛产粮棉油,地下富藏油气盐。全市地下蕴藏石油2亿吨、天然气9,700多亿立方米,岩盐近8,000亿吨(为我国"盐都"自贡市的30倍),另有卤水136亿立方米,富含锂、铯、铷、溴、钾、碘、硼、硅、锶、镁、锰等18种稀有微量元素,可广泛用于电子冶金、航天等高科技领域,其矿化均超过了国家开采标准,有着广阔的开发前景。目前,潜江已成为国家商品粮、优质棉、特种水产、速生丰产林、瘦肉型生猪、农业综合开发和农业创汇"七大农业基地",已形成油气开采、冶金机械、医药化工、纺织服装、农副产品加工五大支柱产业。

潜江地处美丽富饶的江汉平原腹地,素有"水乡园林"、"鱼米之乡"的美誉。域内江河沟渠纵横交错,池塘湖泊星罗棋布,拥有水域面积40万亩,宜渔低湖田20余万亩。潜江地表组成物质以近代河流冲积物和湖泊淤积物为主,独特的土壤和气候条件非常适合潜江龙虾繁衍。潜江龙虾系列产品出口美国、欧盟、日本等30多个国家和地区,小龙虾加工出口创汇连续九年位居全国第一,在世界淡水小龙虾产品市场拥有第一话语权。潜江经过十五年的探索、创新和发展,潜江龙虾产业已形成集科研示范、良种选育、苗种繁殖、健康养殖、加工出口、餐饮服务、冷链物流、精深加工、节庆文化等于一体的产业化格局,产业链条十分完整。潜江已建成全国绿色食品原料标准化生产基地、全国最大的小龙虾选育繁育基地,成立全国首个小龙虾产业技术研究院,其"虾稻共作"模式被誉为现代农业革命性创举,产业综合产值突破180亿元。小龙虾产业已成为潜江农业经济的支柱产业、特色产业,有力促进了农业结构调整,拓展了农民增收空间,取得了显著的经济、社会和生态效益,潜江一举成为"中国小龙虾之乡"和"中国小龙虾加工出口第一市"。

潜江正按照"因地制宜、政策扶持、产业引导、龙头带动、市场运作、科技支撑"的原则,制定小龙虾产业发展规划,并提出在"十三五"末发展稻虾共作面积40万亩,力争产业综合产值突破1,000亿,小龙虾良种覆盖率达到100%;年提供优质小龙虾种苗150亿尾,年供应40亿只商品虾,26万吨虾稻;培育年销售收入亿元企业20家,其中过100亿元的企业2家;企业年加工龙虾能力达到40万吨,龙虾系列产品年出口创汇10亿美元;在国内外开设潜江小龙虾连锁店1,000家,培训2,000名龙虾职业经理人,1万名潜江龙虾烹饪师;龙虾文化生态旅游年接待游客180万人次;全产业从业人员达到10万人;农民龙虾收入占45%以上。

(二)潜江市2021年工作完成情况

2021年潜江市实现地区生产总值852.47亿元,同比2020年增长11.40%。2021年潜江市地方一般公共预算收入26.88亿元,同比2020年增长26.08%。潜江市2021年地区生产总值和一般公共预算收入增长幅度较大的原因主要为潜江市2020年受新冠肺炎疫情影响地区生产总值和一般公共预算收入出现了大幅度下降,使2020年潜江市地区生产总值和一般公共预算收入基数较低,从而导致潜江市2021年地区生产总值和一般公共预算收入增速较高。

市场主体方面。抽调210支工作队下沉企业精准服务,推动全市251家规上工业企业、158家限上商贸企业、80家农业产业化龙头企业全部复工复产。出台支持中小微企业发展28条、促进经济社会发展37条,设立2亿元企业转贷平台,多方筹集资金1亿多元支持企业稳定生产,新增减免税费7.7亿元,金融机构新增贷款39亿元。

项目投资方面。举行集中开工活动4次,开工项目66个、总投资280亿元。完成招商引资到位资金260亿元,签约项目133个,协议引资607亿元。争取抗疫特别国债、地方政府专项债、基本财力保障补贴等18亿元。深度谋划"十四五"规划项目906个、总投资8,726亿元。

农业方面。累计销售龙虾产品33万吨,销售额超100亿元。深化潜江龙虾区域公用品牌建设,与81个地区和企业实现品牌共享,成就了潜江龙虾520亿元综合产值的大产业和227.9亿元品牌价值的大品牌。

(三)潜江市2022年经济发展目标

2022年是实现第二个百年奋斗目标、全面开启社会主义现代化国家建设新征程、十四五规划实施的关键之年。

围绕实现上述目标,重点做好以下七个方面工作:把实体经济作为主攻方向,推动经济体系优化升级;把扩大内需作为战略基点,形成双循环新发展格局;把项目投资作为发展引擎,培育经济社会发展后劲;把产业振兴作为关键抓手,提速乡村振兴战略实施;把功能提升作为重要方向,建设宜居宜业美丽城乡;把改革创新作为第一动力,激发各类市场要素活力;把改善民生作为根本考量,提升人民群众幸福指数。

九、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

公司将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》"第二章 企业信息披露"等有关要求,认真及时履行信息披露义务,切实保障债券投资者权益。发行人信息披露事务联系方式如下:

信息披露事务负责人:关洪波
信息披露事务联系人:黄元麒
地址:湖北省潜江市潜阳东路62号
联系电话:0728-6490918

第五章 企业信用状况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称"中诚信国际")对本期债券发行主体及债项进行综合评估,发行人主体信用等级为AA,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AAA。

一、评级报告内容概要

(一)评级观点

中诚信国际认为,湖北省直管的潜江市经济实力较强;公司主营业务区域专营性较强,得到股东及相关各方给予的支持。同时,中诚信国际关注到,公司面临一定的资本支出压力,资产流动性较弱,资金来源对筹资活动依赖较大;区域专营地位和可获得的外部支持相对有限。综合考虑,中诚信国际认为公司的偿债能力很强,本期债券到期不能偿还的风险极低。

(二)优势

1、湖北省潜江市经济快速增长,已形成油气开采、冶金机械、医药化工、纺织服装、农副产品加工五大支柱产业,经济实力较强;
2、公司主要从事潜江市基础设施建设和土地开发整理,业务具有较强的区域专营性;
3、作为潜江市重要的基础设施建设主体,公司在增资、资产注入和财政补贴等方面得到股东及相关方的支持;
4、湖北省担保为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

(三)关注

1、公司在建和拟建项目投资规模较大,面临一定的资本支出压力;
2、公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高,且受限资产占比较大,资产流动性较弱;
3、公司经营性现金流持续净流出,资金来源对筹资活动依赖较大;
4、潜江市内存在多家基础设施建设主体,公司区域专营地位和可获得的外部支持相对有限。

(四)跟踪信用评级安排

根据监管部门有关规定和中诚信国际的评级业务制度,中诚信国际将在"2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券"的存续期内密切关注潜江市城市建设投资开发有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项,实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次;不定期跟踪评级在中诚信国际认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间,中诚信国际将向潜江市城市建设投资开发有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查,潜江市城市建设投资开发有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如潜江市城市建设投资开发有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时,中诚信国际将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

中诚信国际出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人历史信用评级情况

报告期内,发行人历史主体信用评级情况如下:

表:发行人报告期历史主体信用评级情况表

评级日期	信用等级	评级展望	变动方向	评级机构
2021-6-26	AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2020-08-26	AA-	稳定	维持	中证鹏元资信评估股份有限公司
2020-08-20	AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2019-11-27	AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2019-06-27	AA-	稳定	维持	中证鹏元资信评估股份有限公司
2019-06-25	AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2018-12-07	AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2018-06-26	AA-	稳定	维持	中证鹏元资信评估股份有限公司
2018-06-25	AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2017-11-30	AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2017-06-21	AA-	稳定	维持	中证鹏元资信评估股份有限公司
2017-06-21	AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2016-08-29	AA-	稳定	维持	中证鹏元资信评估股份有限公司
2016-08-29	AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司

发行人历史评级中存在AA-评级原因主要为发行人发行14潜江城投债时评级机构为中证鹏元资信评估股份有限公司,当时给出的主体评级为AA-,而后中证鹏元仅为发行人出具跟踪评级报告,未进行新的主体评级,因此中证鹏元对发行人给出的主体评级保持在AA-,14潜江城投债已于2021年4月22日全额兑付完毕,发行人在2021年度获得的主体评级均为AA。

三、发行人授信情况

截至2021年末,发行人在银行的授信总额度为2,551,260.00万元,已使用额度1,604,299.00万元,未使用额度946,961.00万元。发行人主要银行授信情况如下:

表:截至2021年末发行人银行授信情况

单位:万元

序号	授信银行	授信主体	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国开行	潜江城投	145,760.00	110,700.00	35,060.00
		潜江城投	52,000.00	50,000.00	2,000.00
		斯普润	109,000.00	85,000.00	24,000.00
		斯普润	100,000.00	80,000.00	20,000.00
		斯普润	195,000.00	140,000.00	55,000.00
		斯普润	50,000.00	50,000.00	–
		水乡园林	500,000.00	90,800.00	409,200.00
2	农发行	潜锦建投	100,000.00	100,000.00	–
		斯普润	150,000.00	139,000.00	11,000.00
		众鼎工建	69,000.00	69,000.00	–
		水乡园林	130,000.00	58,468.00	71,532.00
		众鼎工建	52,000.00	26,500.00	25,500.00
		城发建设	49,000.00	–	49,000.00
		盟润水利	35,000.00	35,000.00	–
		水乡园林	35,000.00	3,145.00	31,855.00
		智捷城建	80,000.00	–	80,000.00
		智仁教育	68,500.00	–	68,500.00
3	市农行	斯普润	30,000.00	30,000.00	–
		城投交通	80,000.00	80,000.00	–
4	市工行	斯普润	30,000.00	29,000.00	1,000.00
		斯普润	80,000.00	65,000.00	15,000.00
5	市中行	潜锦建投	64,000.00	63,300.00	700.00
		潜江城投	86,000.00	84,000.00	2,000.00
6	市建行	斯普润	48,500.00	47,800.00	700.00
		常隆市政	70,000.00	68,000.00	2,000.00
		智行城建	15,000.00	2,086.00	12,914.00
7	光大银行	潜江城投	17,000.00	17,000.00	–
		斯普润	16,000.00	16,000.00	–
8	农商行	斯普润	4,500.00	4,500.00	–
9	湖北银行	潜江城投	30,000.00	30,000.00	–
		城投置业	30,000.00	–	30,000.00
10	恒丰银行	潜江城投	30,000.00	30,000.00	–
合计			**2,551,260.00**	**1,604,299.00**	**946,961.00**

四、发行人债务违约记录

根据2022年1月24日中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》,发行人已结清及未结清信贷均无违约记录。发行人资信状况良好,近三年贷款偿还率和利息偿付率均为100%。发行人能够按约定偿付贷款本息,不存在债务延期偿付的状况。

通过查询包括但不限于中国执行信息公开网、全国企业信用信息公示系统、"信用中国"网站、证券期货市场失信记录查询平台,发行人及其控股子公司所在地生态环境、安全生产等主管部门官方网站所公布的信息,发行人及其控股子公司信用记录良好,不属于失信联合惩戒的对象。

五、发行人直接融资发行和偿还情况

截至本募集说明书签署日,本次企业债为发行人第五次申请发行企业债券,发行人不存在已批未发企业债余额,发行人直接融资发行及偿还情况如下:

表:发行人已发行债券情况一览表

单位:亿元、年

债券品种	发行主体	债券简称	发行首日	发行期限	发行利率	发行规模	存续规模	发行方式	批准或注册文件	募集资金用途
企业债	潜江市城市建设投资开发有限公司	14潜江城投债	2014年4月22日	7	8.38%	15.00	0.00	公开发行	发改财金[2013]2305号	12.5亿元用于潜江市保障性住房项目建设,其余2.5亿用于潜江市水环境综合性治理建设项目。
企业债	潜江市城市建设投资开发有限公司	15潜江城投债	2015年12月21日	7	5.19%	17.00	3.40	公开发行	发改财金[2015]2744 号	11.70亿元用于潜江市2014年第一批棚户区改造项目,5.30亿元用于潜江市2015年第一批棚户区改造项目。
企业债	潜江市城市建设投资开发有限公司	19潜江城投债01	2019年1月16日	7	5.67%	8.00	6.40	公开发行	发改企业债券[2017]357号	1.00亿元用于潜江市公共交通设施建设项目,3.80亿元用于潜江市公共停车场建设项目,3.20亿元用于补充营运资金;
企业债	潜江市城市建设投资开发有限公司	19潜江城投债02	2019年12月16日	7	4.78%	5.00	5.00	公开发行	发改企业债券[2017]357号	1.00亿元用于潜江市公共交通设施建设项目,3.20亿元用于潜江市公共停车场建设项目,0.80亿元用于补充营运资金。
企业债	潜江市城市建设投资开发有限公司	20潜江城投债	2020年12月11日	5	6.30%	2.50	2.50	公开发行	发改企业债券(2020)304号	全部用于偿还发行人2020年内到期的企业债券本金及利息
PPN	潜江市城市建设投资开发有限公司	21潜江城投PPN001	2021年11月25日	2+3	7.00%	7.50	7.50	非公开发行	中市协注(2020)PPN610号	–
企业债	潜江市城市建设投资开发有限公司	22潜江城投债01	2022年9月23日	7	5.00%	10.00	10.00	公开发行	发改企业债券(2022)184号	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
合计						**65.00**	**34.80**			

2022年8月2日,本期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"发行规模为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。截至本募集说明书签署日,已使用0.50亿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。

截至本募集说明书签署日,发行人所有前次企业债券均按照相应批复或注册通知书及募集说明书披露的内容使用,不存在改变募集资金用途及违规使用募集资金情况。

表:发行人未来7年中每年企业债券偿还金额

单位:亿元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
企业债券偿还规模	4.40	3.35	3.35	3.60	2.60	0.00	7.50

截至募集说明书签署日,发行人为潜江市区域内唯一一家已发债基础设施建设主体。除上述四期企业债券及一期PPN外,发行人无其他已发行尚未兑付的中期票据、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券品种,也不存在违规代建回购、售后回租等融资行为。

第六章 担保情况

本期债券发行规模为人民币3亿元,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。

一、担保人情况

(一)湖北省融资担保集团有限责任公司

1、公司概况

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23日,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,湖北省担保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(以下简称为:湖北省国资委)。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。

截至本募集说明书签署日,湖北省担保股东为湖北中经资本投资发展有限公司和中国农发重点建设基金有限公司,持股比例分别为66.65%和33.35%。湖北省担保控股股东为湖北中经资本投资发展有限公司,实际控制人为湖北省国资委。

2、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。

3、累计担保余额及关联担保情况

根据中国银行保险监督管理委员会于2018年4月2日签发的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发[2018]1号)(以下简称:"《四项配套制度》")《融资担保责任余额计量办法》第二十四条:"2017年10月1日前发生的发行债券担保业务,集中度指标继续执行原有监管制度有关规定;2017年10月1日后发生的发行债券担保业务,集中度指标按照本办法的规定执行",本公司按照监管部门规定对本次发行债券担保业务进行指标核查,经核查本期债券担保业务的相关指标均符合现行《融资担保公司监督管理条例》、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(以下简称"补充规定")及《四项配套制度》,具体情况如下:

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第十六条:"融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%,对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级(含)以上的发行债券担保,计算前款规定的集中度时,责任余额按在保余额的60%计算"以及关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知(银保监发[2019]37号):"融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算",截至2020年末,担保人扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后的非合并口径所有者权益合计87.34亿元,截至2021年末,担保人扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后的非合并口径所有者权益合计92.38亿元,被担保人主体信用评级为AA级,除本期债券以外,担保人为19潜江城投债01(余额:6.40亿元)和19潜江城投债02(余额:5.00亿元)提供担保余额11.40亿元,担保责任余额按60%计算即11.4*60%=6.84亿元,担保人为本期债券提供不超过3亿元担保,本期债券担保责任金额为3*60%=1.8亿元,若本期债券发行后担保人对发行人的融资担保责任余额为6.84+1.8=8.64亿元,占2021年末监管口径净资产9.35%,未超过非合并口径净资产10%的指标要求。本期债券发行后担保人对发行人及其关联方的融资担保责任余额为8.64亿元,占2021年末监管口径净资产9.35%,未超过净资产15%的指标要求,满足《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度及其补充规定的相关条件。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第十五条"融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司,前款规定的倍数上限可以提高至15倍",担保人2020年末和2021年末,公司融资担保责任余额分别为405.76亿元和385.42亿元,监管口径净资产放大倍数分别为4.65倍和4.17倍,满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

经自查,担保人承诺在本期债券申报及发行时,担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度及其补充规定的相关要求,准确合规。担保人在担保集中度、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》、四项配套制度及其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》、四项配套制度及其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。若出现违反本说明的情况,将依据《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》、《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度及其补充规定等相关法律、法规和规定承担相应法律责任,并自愿接受惩戒。

截至本募集说明书签署日,湖北省担保为发行人债券发行提供的担保余额为11.40亿元。

4、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、对2021年的财务报告进行了审计并出具了众环审字(2022)0100177号标准无保留意见的审计报告。本章节关于担保人的2021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2021年主要财务数据(合并口径)

单位:万元、%

项目	2021年末/度
资产总计	1,504,602.77
负债总计	306,317.98
所有者权益	1,198,284.79
营业收入	112,862.88
利润总额	95,356.26
净利润	72,263.27
经营活动产生的现金流量净额	21,120.85
投资活动产生的现金流量净额	62,228.64
筹资活动产生的现金流量净额	-72,473.37
资产负债率	20.36%

2021年末,湖北省担保总资产为150.46亿元,总负债为30.63亿元,所有者权益为119.83亿元。2021年度,湖北省担保实现营业总收入11.29亿元,实现净利润7.23亿元。担保人经营状况良好,资产流动性较好。

二、担保函主要内容

(一)湖北省融资担保集团有限责任公司

1、被担保的债券

被担保的债券为期限不超过7年期,发行面额总计为人民币不超过30,000万元的"2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券品种二"(以下简称"债券",债券名称以实际发行名称为准)。

2、债券的到期日

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。

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

担保人湖北省融资担保集团有限责任公司承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在本担保函项下债券存续期间和到期时,如发行人未兑付债券利息和/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或主承销人指定的账户。

5、保证范围

担保人担保的范围包括债券本金及利息、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

债券认购人或持有人依法将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,发行人调整债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整债券发行方案的,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担保责任。

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,债券发行人应在一定期限内提供新的担保,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。

三、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担保责任。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。

四、担保程序的合法合规性

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。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。

第七章 发行的有关机构

一、发行人:潜江市城市建设投资开发有限公司
注册地址:潜江市泰丰办事处潜阳东路62号　法定代表人:金红文　联系人:关洪波
联系地址:潜江市潜阳东路62号
联系电话:0728-6490918　传真:0728-6491336　邮政编码:433100

二、承销团

(一)主承销商:国泰君安证券股份有限公司
注册地址:中国(上海)自由贸易试验区商城路618号　法定代表人:贺青　联系人:杜宁、项俊夫、翟剑南
联系地址:上海市静安区新闸路669号博华广场33楼
联系电话:021-38676666　传真:021-38670798　邮政编码:200003

三、交易所流通场所:上海证券交易所
地址:上海市浦东新区浦东南路528号　法定代表人:黄红元　联系人:汤毅
联系地址:上海市迎春路555弄B栋6层
联系电话:021-68808888　传真:021-68804868　邮政编码:200135

四、证券登记机构

(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号　法定代表人:水汝庆　经办人员:张志杰、李皓
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170745、010-88170731　传真:010-66061875　邮政编码:100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号　负责人:聂燕　联系人:王博
联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
联系电话:021-68870172　传真:021-68875802　邮政编码:200120

五、审计机构

(一)北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市西城区裕民路18号2206房间　执行事务合伙人:张恩军　联系人:朱宏
联系地址:北京市西城区裕民路18号2206房间
联系电话:010-82250666　传真:010-82250851　邮政编码:100029

(二)大信会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市海淀区知春路1号22层2206　执行事务合伙人:吴卫星　联系人:潘超
联系地址:北京市海淀区知春路1号22层2206　联系电话:010-82337890　邮政编码:100089

六、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
住所:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101　法定代表人:闫衍　联系人:吴萍、周迪
联系地址:湖北省武汉市武昌区中北路86号汉街总部国际E座28层
联系电话:027-87339288　传真:027-87339208　邮政编码:430000

七、律师事务所:湖北楚天律师事务所
住所:湖北省潜江市园林办事处章华南路35号　负责人:管泽勇　联系人:何飞
联系地址:湖北省潜江市园林办事处章华南路35号
联系电话:0728-6254729　传真:0728-6254729　邮政编码:433100

八、债权代理人、监管银行:中国农业发展银行潜江市支行
地址:潜江市园林办事处章华南路24号　法定代表人:严浩　联系人:李瑞
联系地址:潜江市园林办事处章华南路24号　联系电话:0728-6493331　邮政编码:433100

九、担保机构:湖北省融资担保集团有限责任公司
地址: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　联系人:宋欢
联系地址:武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼　联系电话:027-87317028　邮政编码:430064

第八章 备查文件

一、备查文件

(一)发行人董事会同意本期债券发行的有关决议;
(二)发行人股东同意本期债券发行的有关决议;
(三)国家有关部门对本期债券的批准文件;
(四)《2022年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》
(五)发行人2019-2021年经审计的财务报表和审计报告;
(六)湖北楚天律师事务所出具的法律意见书;
(七)中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;
(八)本期债券账户监管协议;
(九)本期债券债权代理协议;
(十)本期债券债券持有人会议规则。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

(一)发行人:潜江市城市建设投资开发有限公司
联系地址:潜江市泰丰办事处潜阳东路62号　联系人:关洪波
联系电话:0728-6491336　邮政编码:433100

(二)主承销商:国泰君安证券股份有限公司
联系地址:上海市静安区新闸路669号博华广场33层
联系人:杜宁、项俊夫、翟剑南
联系电话:021-38676666　传真:021-38670666　邮政编码:200041

此外,投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会(财金司)　网址:http://cjs.ndrc.gov.cn
2、中央国债登记结算有限公司　网址:http://www.chinabond.com.cn

如对本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。