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、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、最近三年末，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两大主营业务具有前期投入大，项目回收期长的特点，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事宜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，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次债券，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》审议通过的决议对全体本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、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次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，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该有效决议内容做出的决议和主张。

七、本次债券由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，截至2021年12月31日，担保人总资产为486,592.49万元，净资产为364,741.80万元，营业总收入34,045.08万元，资产负债率为25.04%。请投资者注意投资风险。

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、义务及违约责任，发行人聘任了中国农业发展银行赤壁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次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，除非文中另有所指，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/簿记管理人	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组织的由主承销商、分销商组成的承销团
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所约定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对应的款项
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	江苏孙吴律师事务所
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	江苏孙吴律师事务所出具的《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，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，因发行人经营与收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够的资金，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，亦不能保证本次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，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）经济周期的风险

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，发行人将面临安排融资结构、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，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地一级整理开发业务板块所处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建工程施工过程中的不确定性，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的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

（四）对外担保代偿风险

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重点支持发展的国有企业单位，现金流状况良好，对外担保代偿风险较低，但如果被担保单位财务状况发生不利变化，发行人仍存在一定的担保代偿风险。

（五）市场竞争风险

发行人是赤壁市主要的投融资建设主体，得到了当地政府的大力支持，发行人在基础设施建设和土地整理等业务领域占据重要地位，但随着政府政策的不断放开，该领域的市场化程度将不断提高，竞争程度将不断加强，发行人存在市场竞争风险。

（六）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

（七）募投项目风险

本次债券募集资金不超过3.00亿元，其中不超过1.80亿元用于湖北省赤壁市县城新型城镇化建设项目，项目当前尚处于前期准备阶段，后续建设能否如期完成、建设后效果能否达到预期，仍存在一定不确定性。存在项目实际建成后，收益不及预期的风险。

（八）资产划出风险

因国资体系改革，2019年12月发行人子公司置业公司股权划转至赤壁市国有资产经营发展有限公司，导致房屋建筑物减少180,117.80万元，虽目前国资体系改革基本完成，但发行人资产仍存在划出的风险。

（九）闲置土地强制无偿收回风险

2020年11月3日，赤壁市自然资源和规划局发布了《关于收回赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司7宗国有建设用地使用权及土地权利证书注销公告》，2020年11月18日，赤壁市自然资源和规划局发布了《关于收回赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司国有建设用地使用权及土地权利证书注销公告》，上述合计8宗土地经赤壁市自然资源和规划局认定为闲置土地，决定强制无偿收回该宗地的国有建设用地使用权。截至本募集说明书签署之日，赤壁市自然资源和规划局尚未实际履行注销前述8宗土地的土地权利证书程序，前述8宗土地的土地权利证书权属人仍为赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司。但如赤壁市自然资源和规划局履行前述土地证书注销程序，发行人将面临丧失该8宗土地的所有权的风险，前述8宗土地账面价值合计4.27亿元，占2021年末净资产的比例为6.01%。除上述8宗土地外，截至本募集说明书签署日，发行人无其他土地被有权机构认定为闲置土地，且发行人其他工程项目用地块已开工建设或短期内有开工计划，被认定为闲置土地的风险较小，若发行人丧失该8宗土地的所有权，将对发行人的项目建设经营状况和偿债能力产生不利影响。

（十）经营活动产生的现金流净额和现金及现金等价物净增加额为负且波动较大的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-8,312.73万元、105,182.73万元和-63,249.19万元，现金及现金等价物净增加额分别为-43,314.12万元、30,682.83万元和-63,380.11万元，2019年和2021年经营活动产生的现金流净额和现金及现金等价物净增加额金额均为负且报告期内波动较大，主要是由于发行人投资的工程建设项目存在前期项目投入较大、建设周期和回款周期相对较长的特点，导致前期回款较少，对现金流状况影响较大。未来随着发行人在报告期内投资建设的项目逐步进入结算期，以及前期结算形成的应收款项回款，发行人现金流将逐步好转，但仍存在因项目结算进度不及预期或回款较慢导致现金流紧张的风险。

（十一）EBITDA利息保障倍数下降风险

报告期内，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.31、1.69和0.47，2021年度EBITDA利息保障倍数对比2020年度下降1.22，降幅达72.19%。主要由于2021年度基础设施建设业务占比进一步提高，而其业务毛利率水平自2020年以来出现较大幅度下降，导致营业利润水平下降。未来随着疫情逐步稳定以及发行人加强业务管理，将逐步提升业务毛利率和营业利润，从而提高EBITDA利息保障倍数。但存在营业利润持续不及预期，从而导致EBITDA利息保障倍数持续处于较低水平的风险，将对发行人偿债能力产生不利影响。

（十二）已完工项目结算及回款风险

截至报告期末，发行人在建工程账面价值为516,003.32万元，其中已完工且尚未结算的委托代建工程项目为207,754.73万元，主要包括夏龙铺社区改造、市政改造工程等项目，上述代建项目均已完工，由赤壁市政府每年根据验收情况逐步进行结算。一方面，由于近年来发行人基础设施建设业务发展迅速，承担的代建工程项目较多，另一方面，由于2020年以来受疫情影响，地区经济和财政状况受一定影响，经委托方赤壁市政府与发行人就项目结算协商一致，适当放缓了项目结算进度，导致发行人账面委托代建项目金额较大。虽然委托方为政府单位，资信较好，考虑到受疫情持续影响，发行人代建项目若结算进度持续较慢，导致项目回款不及时，将对发行人现金流状况和经营情况造成不利影响。

第三节 发行条款

一、本次债券发行依据

本次债券已经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于赤壁市蓝天城市建设投资开发有责任公司发行公司债券注册的通知书》（发改企业债券〔2022〕200号）文件同意注册并公开发行。

2021年7月22日，发行人董事会出具决议，同意本次债券发行。

2021年7月29日，发行人股东批复，同意本次债券发行。

二、本次债券主要发行条款

发行人：赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司。

债券名称：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（简称"22赤壁债"）。

注册文件：本次债券于2022年9月22日经《国家发展改革委关于赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕200号）注册成功，注册金额为3亿元。

发行总额：不超过3亿元人民币。

债券期限：本次债券为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。

债券利率及确定方式：本次债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本次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。

债券托管方式：本次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。

发行方式和对象：本次债券为实名制记账式，采用簿记建档、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。

票面金额和发行价格：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。

发行日期：2022年【12】月【5】日至2022年【12】月【7】日

起息日：自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的【12】月【7】日为该计息年度的起息日。

计息期限：本次债券计息期限为2022年【12】月【7】日起至2029年【12】月【6】日止。

付息日：2023年至2029年每年的【12】月【7】日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

兑付日：2025年至2029年每年的【12】月【7】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

兑付价格：按面值兑付。

本息兑付方式：通过本次债券登记机构和有关机构办理。

承销方式：由主承销商华英证券有限责任公司组建承销团以余额包销方式进行承销。

债券担保情况：本次债券发行规模不超过3亿元，由江西省信用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。

信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AA，本次债券信用等级为AAA。

债权代理人、监管银行：中国农业发展银行赤壁市支行。

上市或交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次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。

税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、发行安排

本次债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为华英证券有限责任公司，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【11】月【28】日

簿记建档日期：2022年【12】月【2】日【14:00】-【16:00】

发行期限：2022年【12】月【5】日至2022年【12】月【7】日。

缴款截止日期：2022年【12】月【7】日【16:00】之前。

具体要求详见发行人公告的《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申购和配售办法说明》。

四、认购与托管安排

（一）通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分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）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（二）通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本次债券上海证券交易所公开发行部分的投资者须是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，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，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次债券。

（三）本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。本次债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

（四）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，需遵循债券托管机构的有关规定。

五、上市流通安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次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，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。具体上市时间将另行公告。

六、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本次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）投资者同意债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理人协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（四）本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次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）在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本次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这种债务转让：

1、本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次债券原定条款和条件履行债务；

4、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；

5、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。

6、担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

（七）本次债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、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。

（八）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均应接受该决议。

第四节 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本次债券募集资金不超过3.00亿元，其中1.80亿元用于湖北省赤壁市新型城镇化建设项目，1.20亿元用于补充营运资金。发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

募投项目属于《产业结构调整指导目录》（2019年本）中鼓励类-"四十二其他服务业"-"5、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务"。

本次债券募集资金具体使用计划如下所示：

表4-1 本次债券募集资金用途情况

单位：万元

序号	资金用途	项目总投资	拟使用额度	拟使用额度占项目总投资比例	债券资金占比
1	湖北省赤壁市新型城镇化建设项目	100,347.96	18,000.00	17.94%	60.00%
2	补充营运资金	–	12,000.00	–	40.00%
合计		–	30,000.00	–	100.00%

二、募集资金投资项目情况

（一）项目名称

湖北省赤壁市新型城镇化建设项目。

（二）项目审批情况

表4-2 本次债券项目审批情况

序号	文件名称	编号/文号	发文机关	印发时间
1	赤壁市人民政府关于湖北省赤壁市新型城镇化建设项目社会稳定风险评估报告的批复	赤壁政函[2021]23号	赤壁市人民政府	2021.05.12
2	湖北省赤壁市新型城镇化建设项目规划审查意见	赤自然资规函[2021]1号	赤壁市自然资源和规划局	2021.05.31
3	湖北省赤壁市新型城镇化建设项目用地预审的意见	赤自然资规函[2021]2号	赤壁市自然资源和规划局	2021.05.31
4	关于湖北省赤壁市新型城镇化建设项目环境影响评价的说明	赤城投文[2021]1号	赤壁城投	2021.06.22
5	关于湖北省赤壁市新型城镇化建设项目节能审查的说明	赤城投文[2021]2号	赤壁城投	2021.06.22
6	湖北省固定资产投资项目备案证-湖北省赤壁市新型城镇化建设项目	2105-421281-04-01-917195	赤壁市发展和改革局	2021.05.31

（三）项目建设主体

赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司。

（四）项目用地情况和项目建设内容

湖北省赤壁市新型城镇化建设项目具体包括以下内容：1、新建产业转型升级示范园区厂房建设，8栋一层钢结构厂房，6栋四层框架结构厂房，2栋三层框架结构厂房，配套3栋6层员工宿舍，3栋6层高管宿舍，占地面积210亩；2、新建1栋2层技术研发转化中心、1栋2层检验检测中心，新建1栋2层便企政务服务中心，占地40亩；3、新建停车场，新建1栋2层特色文旅集散中心，占地91亩；4、园区配套基础设施：水、电、管网、园区道路、绿化等配套设施。

（五）项目位置及项目征地拆迁安置情况

本次债券募投项目为湖北省赤壁市新型城镇化建设项目，项目位于湖北省赤壁市高新区京港线（G107）国道和中伙大道交界处。根据《湖北省赤壁市新型城镇化建设项目用地预审的意见》（赤自然资规函[2021]2号），本次项目用地为存量建设用地，不涉及农用地。本次项目不涉及拆迁安置。

（六）项目总投资及募集资金使用安排

该项目建设的总投资为100,347.96万元，其中：建设投资为90,547.96万元（建安工程费用为78,416.76万元，土地费用为10,230.00万元，工程建设其他费用为1,450.71万元，预备费用为450.49万元），发行人建设期利息为9,800.00万元。

本次债券募集资金不超过3.00亿元，其中1.80亿元用于湖北省赤壁市新型城镇化建设项目，占项目总投资的17.94%

（七）项目进展情况和资金来源

项目建设工期预计2年。各阶段实施进度安排如下：

表4-3 项目实施进度表

年份项目名称	2021年			2022年				2023年	
	5至6月	7至9月	10至12月	1至3月	4至6月	7至9月	10至12月	1至3月	4至5月
项目审批	—								
工程设计	—	—							
建筑工程施工		—	—	—	—	—	—		
配套工程施工				—	—	—	—		
设备购置及安装工程						—	—	—	
辅助工程及人员培训								—	—
项目竣工验收									★

项目开工时间为2021年5月，项目拟建成时间为2023年5月。截至2022年6月30日，项目已完成投资13,343.19万元。

项目总投资资金100,347.96万元人民币，项目资本金为30,347.96万元，资本金来源为项目企业日常运营自有资金，发行人资本金已到位。除项目资本金外，剩余资金将通过本次债券募集资金18,000.00万元和银行借款52,000.00万元的方式解决。

（八）项目经济效益

本次债券存续期为7年，项目建设期两年，运营期5年，项目存续期和运营期匹配。募投项目运营期内可实现经营收入178,946.39万元，经营性净收益152,165.42万元，可以覆盖项目总投资，覆盖倍数为1.52。项目收益测算情况如下表：

单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	存续期合计	运营期合计
产业转型升级示范园区厂房（含宿舍）租赁收入	7,494.12	8,196.69	7,152.98	4,096.71	0.00	26,940.50	26,940.50
产业转型升级示范园区厂房（含宿舍）销售收入	12,336.00	19,429.2	27,200.88	35,701.16	44,983.46	139,650.70	139,650.70
技术研发转化中心、检验检测中心、便企政务服务中心用房租赁收入	1,108.80	1,386.00	1,570.80	1,570.80	1,570.80	7,207.20	7,207.20
停车场租赁收入	792.00	990.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	5,148.00	5,148.00
项目总收入	21,730.92	30,001.89	37,046.66	42,490.66	47,676.26	178,946.39	178,946.39
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	1,911.89	2,748.17	3,421.54	3,584.86	3,740.43	15,406.89	15,406.89
税金及附加（如有）	1,374.73	1,900.78	2,345.90	2,705.21	3,047.46	11,374.08	11,374.08
净收益	18,444.30	25,352.94	31,279.22	36,200.59	40,888.37	152,165.42	152,165.42

注：上述指标计算方法：

1、运营成本及费用（不含折旧、摊销）=原辅料+燃气能源+劳动工资+修理费+销售费用+管理费用

2、税金及附加=营业税金与附加+增值税

3、净收益=项目总收入-运营成本及费用（不含折旧、摊销）-税金及附加

（九）项目社会效益

本次债券募投项目的建设对赤壁市经济社会发展具有重要意义。

1、是促进县域经济社会发展的需要

2、是国家关注民生提升人民幸福感的重要体现

（十）项目建设的必要性

1、项目建设是积极响应我国新时期推进新型城镇化战略部署的需要

2、项目建设是推动县城城镇化补短板强弱项工作，带动县城均衡发展的需要

3、项目建设是为企业转型升级提供有力支撑的需要

4、项目建设有利于通过主导产业带动相关产业发展的需要

5、带动当地经济快速发展的需要

（十一）发展规划、产业聚集及工业地产去库存等情况

募投项目完工后，(1)厂房（含宿舍）在项目运营期的第1-5年厂房（含宿舍）依次按照总体面积的"10%，15%，20%，25%，30%"比例进行销售，剩余厂房租赁。(2)技术研发转化中心、检验检测中心、便企政务服务中心用房用于出租。(3)停车场和旅游集散中心用于出租。募投项目主要用于智能制造，电子信息以及新材料等相关产业。

赤壁市高新区主要采用主体企业引导模式进行开发建设，建设模式为企业根据项目投资规模提出用地申请，赤壁市政府根据企业实际用地需求核准供地。

近年来，赤壁市高新区新签约项目112个（其中亿元以上项目37个），落地开工项目75个（开工率达66.96%），投产项目18个（投产率达16.07%）。

截至2021年12月末，赤壁市工业地产库存面积约为14.6万平方米，工业地产去化周期约为6.23个月。

三、补充营运资金

发行人拟将本次债券募集资金中的1.20亿元用于补充营运资金，占本次债券募集资金总额的40%，符合《国家发展改革委办公厅关于印发县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引的通知》（发改办财金〔2020〕613号）的相关规定，即"在偿债保障措施完善的前提下，允许使用不超过50%的债券募集资金用于补充营运资金"。补充营运资金有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本次债券募集资金为不超过人民币3亿元，发行人将严格按照国家主管部门批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配。同时，在募集资金使用之前，发行人将根据项目已投入情况，在确保符合国家关于固定资产投资项目资本金比例要求的相关规定下，酌情使用本次债券募集资金置换发行人前期已投入的超过资本金比例要求的部分资金。

（二）募集资金管理制度

发行人将通过以下多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益。

五、资金账户开立和监管协议

发行人聘任中国农业发展银行赤壁市支行为本次债券募集资金和偿债资金监管银行，2021年8月，发行人与中国农业发展银行赤壁市支行签订《资金账户开立和监管协议》。

六、本次债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息一次，年度付款项自付息日起不另计利息。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。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2023年至2029年，每年的【12】月【7】日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法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，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本次债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本次债券的兑付日为2025年至2029年每年的【12】月【7】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市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。

七、偿债计划及保障措施

（一）本次债券偿债计划安排

1、偿债计划概况

本次债券发行规模为不超过人民币3亿元，每年付息一次。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，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。

2、偿债资金账户安排

发行人聘请了中国农业发展银行赤壁市支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本次债券还本付息日（T日）前10个工作日（即T-10日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向发行人报告。如在T-10日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知发行人要求补足。

3、偿债计划人员安排

发行人成立债券偿付工作小组，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。

4、偿债计划财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征及募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（二）本次债券偿债保障措施

1、公司优良的财务状况是本次债券本息偿付的基础

2、募投项目收益是本次债券偿债资金的重要来源

3、公司的资信状况为本次债券还本付息提供进一步保障

4、公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本次债券本息

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司

注册地：湖北省赤壁市

法定代表人：陈立新

注册资本：人民币138,600万元

实缴资本：人民币138,600万元

设立日期：2005年10月25日

统一社会信用代码：91421281780911955M

住所：湖北省咸宁市赤壁市赤马港办事处河北大道419号

邮政编码：437000

信息披露事务负责人：李刚

电话：0715-5330890

传真：0715-5330890

企业类型：有限责任公司（国有企业）

二、发行人的历史沿革及实际控制人情况

（一）发行人历史沿革

1、2005年出资设立

发行人是于2005年10月经赤壁市人民政府《关于成立赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司的通知》（赤政办发〔2005〕99号）批准，由赤壁市国有资产监督管理局和赤壁市投资公司出资设立的有限责任公司，并经武汉天立合伙会计师事务所出具武天立验字（2005）第053号《验资报告》予以验证。注册资本为人民币20,100.00万元，其中赤壁市国有资产监督管理局出资19,900.00万元，赤壁市投资公司出资200.00万元，公司法定代表人为方保安。

2、2007年法定代表人变更、增加注册资本

2007年3月，根据赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司股东会决议，公司法定代表人由方保安变更为方木生。

2007年6月，根据赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司股东会决议，发行人增加注册资本20,000.00万元，由赤壁市国有资产监督管理局出资，并经武汉经纬会计师事务所有限责任公司出具经会验字（2007）第005号《验资报告》予以验证。注册资本由人民币20,100.00万元变更为40,100.00万元，其中赤壁市国有资产监督管理局出资39,900.00万元，赤壁市投资公司出资200.00万元。

2007年11月，根据赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司第二次股东会决议，公司法定代表人由方木生变更为施晓芳。

3、2012年法定代表人变更、增加注册资本

2012年4月，根据赤壁市国有资产监督管理局《关于对市蓝天城市建设投资开发有限责任公司增资扩股的决定》（赤国资发〔2011〕3号），发行人增加注册资本19,900.00万元，由赤壁市国有资产监督管理局出资，并经湖北中安信会计师事务所有限责任公司出具鄂中安信验字〔2012〕第003号《验资报告》予以验证。注册资本由人民币40,100.00万元变更为60,000.00万元，其中赤壁市国有资产监督管理局出资59,800.00万元，赤壁市投资公司出资200.00万元。公司法定代表人由施晓芳变更为吴华金。

4、2015年法定代表人变更、增加注册资本

2015年12月，根据赤壁市国有资产监督管理局《关于对赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司增资扩股的决定》（赤国资文〔2015〕38号），发行人增加注册资本50,500.00万元，其中：赤壁市国有资产监督管理局出资39,400.00万元，国开发展基金有限公司出资11,100.00万元，并经湖北赤壁兴财会计师事务有限责任公司出具鄂赤会师验字〔2015〕27-30号《验资报告》予以验证。注册资本由人民币60,000.00万元变更为110,500.00万元，其中赤壁市国有资产监督管理局出资99,200.00万元，国开发展基金有限公司出资11,100.00万元，赤壁市投资公司出资200.00万元。公司法定代表人由吴华金变更为陈立新。

5、2016年股东变更

2016年5月，国开发展基金有限公司以货币增资28,100.00万元，增资后实收资本为138,600.00万元，其中赤壁市国有资产监督管理局出资99,200.00万元，占股71.57%，赤壁市投资公司出资200.00万元，占股0.15%，国开发展基金有限公司出资39,200.00万元，占股28.28%。

6、2018年股东变更

2018年12月26日，赤壁市国有资产监督管理局对公司增资15,000.00万元，并将对发行人持有的所有股份转让给赤壁城市发展集团有限公司，国开发展基金有限公司减资15,000.00万元。变更后，发行人实收资本为138,600.00万元，其中赤壁城市发展集团有限公司出资114,200.00万元，占股82.40%；国开发展基金有限公司出资24,200.00万元，占股17.46%；赤壁市投资公司出资200.00万元，占股0.14%。

7、2022年股东变更

2022年3月26日，国开发展基金有限公司将部分公司股权转让给赤壁城市发展集团有限公司，转让股权价值为5,061万元，变更后，发行人实收资本仍为138,600.00万元，其中赤壁城市发展集团有限公司出资119,061.00万元，占股86.44%；国开发展基金有限公司出资19,139.00万元，占股13.42%；赤壁市投资公司出资200.00万元，占股0.14%。

（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至2021年12月31日，公司股东为赤壁城市发展集团有限公司、国开发展基金有限公司和赤壁市投资公司。截至本募集说明书签署日，赤壁城市发展集团有限公司持有发行人86.44%股份，为发行人控股股东；发行人实际控制人为赤壁市财政局。

表5-1 发行人股权结构情况

	股东名称	出资		
		金额（万元）	占注册资本总额比例	出资方式
1	赤壁城市发展集团有限公司	119,061.00	86.44%	货币、实物
2	国开发展基金有限公司	19,139.00	13.42%	货币
3	赤壁市投资公司	200.00	0.14%	货币
合计		138,600.00	100%	

（三）最近三年发行人股东及实际控制人变动情况

报告期内，发行人控股股东由赤壁市国有资产监督管理局变更为赤壁城市发展集团有限公司。发行人实际控制人由赤壁市国有资产监督管理局变更为赤壁市财政局。

三、发行人重要权益投资情况

截至2021年12月31日，发行人纳入合并报表范围的子公司具体情况如下：

表5-2 发行人子公司基本情况表

单位：万元、%

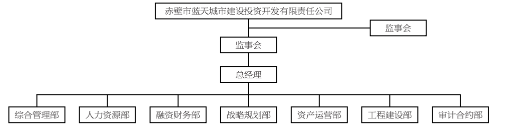
序号	公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例
1	赤壁市蓝天城投广告资源开发有限责任公司	二级	100.00	100.00
2	赤壁市城发揽目文化传媒有限公司	三级	446.00	65.02
3	赤壁城发汽车管理服务有限公司	二级	1,000.00	100.00
4	赤壁市赤强汽车服务有限公司	三级	1,800.00	100.00
5	赤壁市银里机动车检测有限公司	三级	1,000.00	60.00
6	赤壁城发智慧停车运营管理有限公司	三级	500.00	100.00
7	赤壁市陆禹投资开发有限公司	二级	13,000.00	76.92
8	赤壁市龙翔投资开发有限公司	二级	10,000.00	100.00
9	湖北省洞庄茶业有限公司	二级	3,000.00	51.00
10	赤壁市高新产业投资集团有限公司	二级	100,000.00	100.00
11	赤壁高投科技有限公司	三级	10,000.00	100.00
12	湖北粤港湾产业城（赤壁）开发有限公司	三级	10,000.00	100.00
13	赤壁高晶电子科技有限公司	三级	5,000.00	100.00
14	赤壁彩光电子科技有限公司	三级	5,000.00	100.00
15	赤壁市泰旭置业有限公司	三级	1,000.00	100.00
16	赤壁市建设监理有限责任公司	二级	300.00	100.00
17	赤壁市和安教育服务有限公司	二级	10.00	100.00
18	赤壁市和安中小学生社会实践基地有限公司	二级	4,000.00	51.00
19	赤壁市城发物业管理服务有限责任公司	二级	100.00	100.00

四、发行人的组织机构和治理结构

（一）发行人内部机构设置及其职能

1、发行人组织结构

图5-1 发行人组织结构图



（二）发行人治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东会、董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。

五、发行人内部控制制度

发行人自成立以来，借鉴国内外大型集团管理体制的成功经验，对公司现有管理体制和运营机制进行积极的探索和改革，并对所属企业进行相应整合。发行人不断推进体制和管理创新，设立了较完善的预算管理、资金管理、财务管理、人事管理制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。

六、发行人独立情况

公司具有独立的企业法人资格，能够自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投融资等决策。

七、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员名单

表5-3 发行人董事、监事和高级管理人员名单

序号	姓名	性别	职务	出生年份
1	陈立新	男	董事长	1968年
2	童长清	男	副董事长、总经理	1971年
3	饶慧玲	女	董事	1965年
4	李刚	男	董事、副总经理	1970年
5	徐倩云	男	职工董事	1985年
6	李明	男	监事会主席	1966年
7	饶柏军	男	监事	1967年
8	高歆	女	监事	1988年

八、发行人主营业务情况

（一）发行人业务概况

发行人是赤壁市政府批准成立的国有公司，是赤壁市最重要的国有资产和公用事业营运主体，承担着国有资产保值增值的任务，核心业务包括城市基础设施建设、土地整理。最近三年，发行人营业收入、成本和利润情况如下：

表5-4 发行人近三年营业收入、成本和利润情况表

单位：万元

年份	业务板块	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利润	毛利率
2019	土地整理	14,195.83	32.48%	11,761.46	38.04%	2,434.38	17.15%
	基础设施建设	25,009.74	57.22%	15,595.72	50.45%	9,414.03	37.64%
	商品销售	3,649.68	8.35%	3,182.48	10.29%	467.21	12.80%
	其他	849.59	1.94%	376.54	1.22%	473.05	55.68%
	合计	43,704.85	100.00%	30,916.19	100.00%	12,788.67	29.26%
2020	土地整理	31,663.13	56.35%	20,802.70	41.57%	10,860.43	34.30%
	基础设施建设	18,167.63	32.33%	16,901.32	51.17%	1,266.31	6.97%
	商品销售	1,768.62	3.15%	1,446.60	3.56%	322.02	18.21%
	其他	4,592.77	8.17%	1,503.83	3.70%	3,088.94	67.26%
	合计	56,192.15	100.00%	40,654.44	100.00%	15,537.70	27.65%
2021	土地整理收入	–	–	–	–	–	–
	基础设施建设收入	43,113.96	70.95%	39,489.54	74.92%	3,624.42	8.41%
	商品销售	11,664.98	19.20%	10,816.30	20.52%	848.68	7.28%
	其他	5,989.30	9.86%	2,399.67	4.55%	3,589.62	59.93%
	合计	60,768.24	100.00%	52,705.51	100.00%	8,062.73	13.27%

（二）发行人业务经营模式

1、基础设施建设板块

发行人2019-2021年确认了赤马港产业园基础设施建设项目和陆水河整治项目等工程项目，具体情况如下：

表5-5 报告期内发行人基础设施代建业务主要已完工项目情况

单位：万元

年份	项目名称	确认收入	确认成本	业务模式
2019年	赤马港产业园基础设施建设项目	14,797.06	9,212.02	代建
	陆水河整治项目	10,212.68	6,383.70	代建
	合计	25,009.74	15,595.72	–
2020年	赤马港产业园基础设施建设项目	2,991.04	2,416.14	代建
	陆水河整治项目	16,697.73	14,485.18	代建
	合计	19,688.77	16,901.32	–
2021年	武广高速站前广场项目	10,932.40	9,500.22	代建
	发展大道工程项目	3,331.94	3,002.31	代建
	站前横路工程项目	5,533.78	5,191.50	代建
	东风路工程项目	2,534.58	2,519.39	代建
	河北大道工程项目	7,381.22	7,078.62	代建
	沿河大道工程项目	4,319.32	3,993.69	代建
	光谷基础设施项目	6,362.67	5,872.36	代建
	赤马港产业园项目	2,741.27	2,331.45	代建
	合计	43,137.17	39,489.54	–

注：2020年与2021年确认收入中含部分增值税金额。

2、土地整理板块

报告期内末，发行人确认收入的整理土地情况如下表所示：

表5-6 2019-2021年公司土地整理收入明细

单位：平方米、万元

年份	出让土地名称	面积	收入	成本
2021年	无	–	–	–
2020年	北站东开发地块G(2013)32号和33号宗地	63,506.98	11,003.53	3,551.6
	大昇蒲纺（湖北）纺织有限公司鄂（2019）0004275	8,104.21	245.87	245.87
	喷胶棉厂国用（2011）2972号	61,480.31	4,171.03	3,609.54
	木田畈幼儿园鄂（2020）0002683	7,187.95	646.53	411.31
	清泉社区P（2016）14、P（2016）15、P（2016）16号	164,207.49	15,596.16	12,984.36
	合计	304,486.94	31,663.13	20,802.70
2019年	赤马港办事处木田畈社区银轮大道与蒲圻大道西北侧地块p(2018)15号	26,558.08	1,946.89	1,916.09
	蒲圻大道与黄盖路交叉口西南侧地块p(2018)13号	40,185.10	2,399.97	2,172.00
	河北大道与富康11号路交叉口西南侧地块p(2018)12号	58,413.83	4,372.16	1,024.04
	赤马港办事处夏龙铺社区南港大道与兴业路交叉口地块p(2018)06、08号	46,144.78	4,153.20	3,551.55
	卓尔项目+蒲纺101厂大晟	7,906.70	1,323.61	3,097.78
	合计	179,208.49	14,195.83	11,761.46

3、商品销售板块

报告期内，发行人商品销售明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	11,664.98	1,768.62	3,649.68
其中：			
日化品	1,116.71	1,768.62	3,649.68
机器设备	10,548.27	–	–

（三）发行人所在行业情况

1、城市基础设施建设行业现状与前景

(1)我国城市基础设施建设行业的现状和前景

随着城市建设投融资体制改革的不断深入，未来我国城市基础设施建设开发的投资和经营将逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力将不断提高，城市基础设施建设资金的来源和渠道将更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。可以预见，城市基础设施建设仍将是未来一段时间我国城市建设的重点，这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。因此，城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。

(2)赤壁市城市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，赤壁市不断加快建设重大基础设施、推进城乡统筹、城乡面貌明显改善，城市品位得到整体提高，并加快产城一体开发建设，生态新城框架已经形成。近年来，赤壁市先后启动和完成了龙翔路小游园、龙翔山森林公园、东洲带状公园、人民广场改造、杨家湖公园建设，改造镇区道路85公里，新建公交站台57个。完善市政公用设施，供水水质合格率100%、城市建成区绿化覆盖率39.02%、生活垃圾无害化处理率100%、城镇生活污水处理率88.80%。

2、土地开发整理行业现状与前景

(1)我国土地开发整理行业现状和前景

2021年末我国城镇化率突破64%，这标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。同时，随着国家逐步放开对房地产行业的调控，房地产行业有望迎来一段新的快速发展期，可以预见未来几年土地整理开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

(2)赤壁市土地开发整理行业的现状和前景

根据《赤壁市土地利用总体规划（2006-2020年）》，赤壁市坚持节约集约、统筹兼顾、可持续利用的原则，深入贯彻"十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地"的基本国策，从赤壁市经济社会发展概况和现实情况出发，积极盘活中心城区存量建设用地，加强城镇闲散用地整合，鼓励抵消用地增容改造和深度开发；保持耕地总量动态平衡，对农用地和非农用地实行严格的用途管制，严格控制建设用地规模，对非农用地由外延增量为主转变为内涵挖潜为主，统筹安排各业用地，优化土地利用结构和布局，提高土地利用率和综合效益；加大土地整理、复垦力度，有计划开发后备土地资源，促使土地资源集约利用和优化配置，为全面建设富裕、文明、开放、和谐的赤壁市提供土地资源保障。

（四）发行人未来发展战略

未来，发行人将根据国家经济发展战略、产业政策及区域规划，按照赤壁市经济社会发展战略要求，不断强化城市开发建设职能，进一步增强融资能力，努力发展成为优秀的城市建设综合性运营商。发行人将在市、县两级政府的领导下，进一步做好如下方面的工作：

1、强化城市开发建设职能。围绕赤壁市的建设目标，进一步参与赤壁市城市开发建设，保质保量完成区域内市政基础设施建设、土地开发整理等重点项目建设工作；

2、培育市场化主营业务。以"土地+资金"作为关键战略资源，布局房地产业务，形成区域核心品牌；强化产业投资，协助推动地区优势产业发展。

3、加大融资方式创新力度。在稳步推进政策性银行、商业银行等传统贷款融资的基础上，探索新的融资渠道，拓展资本市场融资方式，扩大融资规模，使用多渠道融资方式，保障公司各项业务经营有序推进；

4、提高可持续发展能力。逐步发展成为资产质量优、融资能力强、偿债能力佳、发展前景好的优秀城市建设综合性运营商，形成"政府引导，社会参与，市场运作"的多元化投融资格局。

九、发行人报告期内重大资产重组情况

发行人报告期内无重大资产重组情况。

十、发行人的行业地位及主要竞争优势

（一）发行人的行业地位

发行人是经赤壁市人民政府批准成立的国有公司，公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，也是赤壁市范围内最大的城市基础设施建设企业。作为赤壁市基础设施建设、土地开发整理等行业的龙头企业，公司业务涉及土地收购储备、开发经营，政府公共资源特许经营，城市基础设施和公用事业建设，各子公司业务各有侧重，分工明确。

（二）发行人的竞争优势

1、独特的区位优势

2、快速发展的区域经济

3、显著的政府政策支持优势

4、高效的管理运营能力

5、良好的银行资信优势

十一、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在媒体质疑事项。

十二、发行人违法违规及受处罚情况

最近三年，发行人无重大违法违规事项，也不存在重大诉讼事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

发行人符合国家关于地方债务和融资平台相关政策，发行人举借债务符合国办发[2015]40号等政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

第六节 发行人主要财务情况

一、发行人近年财务报告编制、审计及合并范围变化情况

（一）发行人会计报表的编制基础

发行人以持续经营为基础，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》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称"企业会计准则"）进行确认和计量。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发行制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发行减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）发行人财务报告审计情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年度、2020年度和2021年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的大华审字【2020】第007992号、大华审字【2021】第005700号审计报告和大华审字【2022】第0010713号审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

本文中涉及发行人2019-2021年的财务数据均来源于上述经审计财务报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

（三）财务报表合并范围变化情况

发行人2019年合并范围变化情况如下所示：

序号	纳入合并的公司名称	级次	原因
1	赤壁高新投资有限公司	二级	产业整合
2	赤壁高投科技有限公司	三级	赤壁高投科技有限公司子公司
3	湖北粤港湾产业城（赤壁）开发有限公司	三级	赤壁高投科技有限公司子公司
序号	不再纳入合并的公司名称	级次	原因
1	赤壁市诚信担保有限公司	–	产业整合
2	赤壁市城投置业有限责任公司	–	产业整合

发行人2020年合并范围变化情况如下所示：

序号	纳入合并的公司名称	级次	纳入原因
1	赤壁市建设监理有限责任公司	二级	产业整合
2	赤壁市和安教育服务有限公司	二级	产业整合
3	赤壁城发汽车管理服务有限公司	二级	产业整合
4	赤壁市城发揽目文化传媒有限公司	三级	赤壁市蓝天城投广告资源开发有限责任公司子公司
5	赤壁市银里机动车检测有限公司	三级	赤壁城发汽车管理服务有限公司子公司
6	赤壁高晶电子科技有限公司	三级	赤壁高新投资有限公司子公司
7	赤壁彩光电子科技有限公司	三级	赤壁高新投资有限公司子公司

发行人2021年合并范围变化情况如下所示：

序号	公司名称	级次	纳入原因
1	赤壁市泰旭置业有限公司	二级	股权划拨
2	赤壁市和安中小学生社会实践基地有限公司	二级	新设

上述新增纳入合并范围的子公司资产和收入体量相对发行人合并资产和收入规模均较小，纳入合并范围不会对发行人资产负债结构和主营业务产生实质性影响。

二、发行人财务会计信息

（一）合并财务报表

发行人2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的合并资产负债表，以及2019年度、2020年度和2021年度的合并利润表和合并现金流量表如下：

表6-1：发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	30,899.09	93,259.19	61,616.36
应收账款	35,562.69	25,514.67	77,159.00
预付款项	4,306.43	12,093.00	174,136.94
其他应收款	157,668.73	90,795.35	44,222.19
存货	641,012.54	237,228.55	203,787.70
合同资产	29.88	–	–
一年内到期的非流动资产	3,296.85	–	–
其他流动资产	10,306.07	17,499.64	2,759.93
流动资产合计	883,082.28	476,390.40	563,682.11
非流动资产：			
可供出售金融资产	–	18,956.07	18,057.07
长期应收款	3,864.15	–	–
长期股权投资	316.84	–	–
其他权益工具投资	18,798.57	–	–
投资性房地产	32,623.70	16,590.39	15,207.49
固定资产	11,741.31	6,509.68	7,357.01
在建工程	516,003.32	749,405.97	485,472.07
使用权资产	83.28	–	–
无形资产	4,876.46	4,497.11	3,034.55
商誉	0.00	–	–
长期待摊费用	123.09	69.50	22.98
递延所得税资产	2,008.92	1,600.15	1,577.61
其他非流动资产	58,062.32	63,125.00	61,973.24
非流动资产合计	648,501.96	860,753.89	592,702.01
资产总计	1,531,584.24	1,337,144.29	1,156,384.11
流动负债：			
短期借款	2,350.00	5,000.00	3,000.00
应付账款	11,659.63	6,614.82	48,241.41
预收款项	21,204.85	1,282.67	43,047.73
合同负债	218.01	–	–
应付职工薪酬	453.95	295.74	47.37
应交税费	2,389.56	813.17	3,081.25
其他应付款	216,837.58	103,288.77	28,360.84
一年内到期的非流动负债	75,265.00	52,769.00	38,644.00
其他流动负债	3.90	–	–
流动负债合计	330,382.49	170,064.17	164,422.61
非流动负债：			
长期借款	289,038.00	296,092.01	249,702.00
应付债券	170,818.11	201,946.21	111,758.40
租赁负债	83.44	–	–
长期应付款	30,459.94	28,093.80	8,093.80
递延收益	206.33	–	–
递延所得税负债	207.34	–	–
非流动负债合计	490,813.16	526,132.02	369,554.20
负债合计	821,195.65	696,196.18	533,976.81
所有者权益：			
实收资本	138,600.00	138,600.00	138,600.00
资本公积	517,744.61	460,632.10	457,483.20
盈余公积	11,131.01	9,761.77	7,829.76
未分配利润	36,762.45	27,061.94	13,905.03
归属于母公司所有者权益合计	704,238.07	636,055.81	617,817.99
少数股东权益	6,150.52	4,892.30	4,589.30
所有者权益合计	710,388.59	640,948.11	622,407.30
负债和所有者权益合计	1,531,584.24	1,337,144.29	1,156,384.11

表6-2：发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	60,768.24	56,192.15	43,704.85
其中：营业收入	60,768.24	56,192.15	43,704.85
二、营业总成本	59,672.42	51,903.53	44,588.22
减：营业成本	52,705.51	41,434.11	30,916.19
税金及附加	2,178.65	4,765.69	5,584.84
销售费用	138.52	69.18	114.47
管理费用	3,324.40	1,857.42	1,097.03
财务费用	1,325.34	3,777.13	6,875.69
加：其他收益	11,957.16	174.50	12,544.06
投资收益	595.16	330.00	270.00
公允价值变动收益（损失以"－"号填列）	-454.64	–	–
信用减值损失（损失以"-"号填列）	80.54	–	–
资产减值损失	–	-110.61	-50.50
资产处置收益	-95.41	0.15	–
三、营业利润（亏损以"-"号填列）	13,178.63	4,682.66	11,880.19
加：营业外收入	385.64	14,365.64	35.45
减：营业外支出	51.04	668.83	169.57
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）	13,513.24	18,379.47	11,746.06
减：所得税费用	507.03	189.49	3,044.97
五、净利润（净亏损以"-"号填列）	13,006.20	18,189.97	8,701.09
归属于母公司所有者的净利润	13,151.34	18,254.82	8,585.11
少数股东损益	-145.14	-64.85	115.98
六、其他综合收益的税后净额	–	–	–
七、综合收益总额	13,006.20	18,189.97	8,701.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,151.34	18,254.82	8,585.11
归属于少数股东的综合收益总额	-145.14	-64.85	115.98

表6-3 发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	63,542.83	78,145.18	6,587.62
收到的税费返还	0.38	0.70	–
收到其他与经营活动有关的现金	222,257.80	467,507.17	197,541.03
经营活动现金流入小计	285,801.02	545,653.05	204,128.65
购买商品、接受劳务支付的现金	187,909.28	88,217.03	12,525.58
支付给职工以及为职工支付的现金	2,496.71	1,798.92	1,060.15
支付的各项税费	2,400.16	11,453.16	7,061.55
支付其他与经营活动有关的现金	156,244.06	339,001.22	191,794.10
经营活动现金流出小计	349,050.21	440,470.32	212,441.38
经营活动产生的现金流量净额	-63,249.19	105,182.73	-8,312.73
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	39,157.50	–	–
取得投资收益所收到的现金	652.16	330.00	270.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.53	–	4.73
收到其他与投资活动有关的现金	60,928.34	–	–
投资活动现金流入小计	100,738.53	330.00	274.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	39,946.17	120,986.32	67,669.18
投资所支付的现金	33,290.60	8,649.00	100.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,300.00	–	3,486.63
投资活动现金流出小计	76,536.77	129,635.32	71,255.81
投资活动产生的现金流量净额	24,201.76	-129,305.32	-70,981.08
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	384.15	1,220.00	6,365.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	335.15	–	–
取得借款收到的现金	58,850.00	202,290.00	105,420.00
收到其他与筹资活动有关的现金	58,484.29	51,569.94	210.44
筹资活动现金流入小计	117,718.45	255,079.94	111,995.44
偿还债务支付的现金	74,091.87	49,852.99	48,899.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,035.52	14,252.59	15,162.01
支付其他与筹资活动有关的现金	28,923.73	136,168.93	11,954.74
筹资活动现金流出小计	142,051.12	200,274.51	76,015.75
筹资活动产生的现金流量净额	-24,332.67	54,805.43	35,979.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	-63,380.11	30,682.83	-43,314.12
加：期初现金及现金等价物余额	90,730.49	60,047.66	103,361.78
六、期末现金及现金等价物余额	27,350.39	90,730.49	60,047.66

（二）母公司财务报表

发行人2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的母公司资产负债表，以及2019年度、2020年度和2021年度的母公司利润表和母公司现金流量表如下：

表6-4 发行人近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	18,537.45	63,229.99	17,323.89
应收账款	32,492.27	23,576.14	65,041.90
其他应收款	62,140.08	172,052.00	76,422.66
存货	332,541.96	206,386.04	183,631.54
其他流动资产	0.00	8,208.99	168.91
流动资产合计	445,711.76	473,453.17	342,588.90
非流动资产：			
可供出售金融资产	–	13,957.07	13、557.07
长期股权投资	119,004.84	113,778.65	110,938.19
其他权益工具投资	12,799.57		
投资性房地产	11,344.10	5,059.57	5,217.51
固定资产	2,583.11	431.23	448.97
在建工程	341,544.17	363,669.36	404,097.00
使用权资产	45.40	0.00	–
无形资产	0.00	1.22	2.08
递延所得税资产	73.06	–	–
其他非流动资产	46,368.64	51,431.33	50,279.56
非流动资产合计	533,762.89	548,328.43	584,540.38
资产总计	979,474.65	1,021,781.60	927,129.28
流动负债：			
应付账款	1,404.74	3,701.47	41,776.25
应付票据	–	–	11,993.85
预收款项	21,204.85	–	–
应付职工薪酬	–	–	7.65
应交税费	1,017.68	470.75	3,037.53
其他应付款	63,382.74	156,162.47	127,031.77
一年内到期的非流动负债	30,600.00	30,000.00	21,300.00
流动负债合计	117,610.01	190,334.70	205,147.05
非流动负债：			
长期借款	2,400.00	3,000.00	3,000.00
应付债券	170,818.11	201,946.21	111,758.40
长期应付款	5,850.00	5,850.00	5,850.00
递延所得税负债	41.16	0.00	–
非流动负债合计	179,109.26	210,796.21	120,608.40
负债合计	296,719.27	401,130.91	325,755.45
所有者权益：			
实收资本	138,600.00	138,600.00	138,600.00
资本公积	488,097.57	436,677.81	433,447.34
盈余公积	11,131.01	9,761.77	7,829.76
未分配利润	44,926.80	35,611.11	21,496.72
所有者权益合计	682,755.38	620,650.69	601,373.83
负债和所有者权益总计	979,474.65	1,021,781.60	927,129.28

表6-5 发行人近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	43,364.15	50,142.74	39,379.27
减：营业成本	39,489.54	37,709.24	27,358.48
税金及附加	1,068.66	4,341.51	5,267.77
管理费用	1,080.60	886.63	821.47
财务费用	576.79	1,807.44	6,156.30
加：其他收益	11,830.16	34.00	12,504.79
投资收益	319.13	220.89	–
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）	163.03	–	–
信用减值损失（损失以"-"号填列）	145.09	–	–
资产减值损失（损失以"-"号填列）	0.00	–	–
二、营业利润（亏损以"-"号填列）	13,605.98	5,652.81	12,280.04
加：营业外收入	0.04	14,351.67	28.45
减：营业外支出	2.40	660.97	50.06
三、利润总额（亏损总额以"-"号填列）	13,603.62	19,343.51	12,258.43
减：所得税费用	77.43	131.20	3,038.25
四、净利润（净亏损以"-"号填列）	13,526.19	19,212.31	9,220.19
五、其他综合收益的税后净额	–	–	–
六、综合收益总额	13,526.19	19,212.31	9,220.19

表6-6 发行人近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量	–	–	–
销售商品、提供劳务收到的现金	50,704.19	72,387.78	3,834.13
收到的税费返还	0.16	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	327,174.22	475,948.16	204,826.98
经营活动现金流入小计	377,878.57	548,335.94	208,661.11
购买商品、接受劳务支付的现金	153,083.00	28,985.61	2.40
支付给职工以及为职工支付的现金	510.75	411.06	596.85
支付的各项税费	1,340.59	8,014.50	6,733.32
支付其他与经营活动有关的现金	284,705.10	400,909.73	146,793.48
经营活动现金流出小计	439,639.45	438,320.90	154,126.05
经营活动产生的现金流量净额	-61,760.88	110,015.04	54,535.06
二、投资活动产生的现金流量	–	–	–
收回投资收到的现金	39,157.50	–	–
取得投资收益所收到的现金	436.16	110.00	–
收到其他与投资活动有关的现金	49,720.58	–	–
投资活动现金流入小计	89,314.24	110.00	–
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	24,571.50	26,819.62	48,156.98
投资所支付的现金	30,000.00	8,000.00	100.00
支付其他与投资活动有关的现金	–	–	730.00
投资活动现金流出小计	54,571.50	34,819.62	48,986.98
投资活动产生的现金流量净额	34,742.74	-34,709.62	-48,986.98
三、筹资活动产生的现金流量	–	–	–
取得借款收到的现金	–	119,090.00	–
收到其他与筹资活动有关的现金	54,984.29	1,688.70	71.26
筹资活动现金流入小计	54,984.29	120,778.70	71.26
偿还债务支付的现金	30,000.00	20,300.00	34,855.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,854.96	10,794.09	14,508.35
支付其他与筹资活动有关的现金	25,823.73	120,043.93	1,300.17
筹资活动现金流出小计	73,678.70	151,138.02	50,663.52
筹资活动产生的现金流量净额	-18,694.40	-30,359.32	-50,592.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	--	--
五、现金及现金等价物净增加额	-45,712.54	44,946.10	-45,044.18
加：期初现金及现金等价物余额	60,701.29	15,755.19	60,799.37
六、期末现金及现金等价物余额	14,988.75	60,701.29	15,755.19

（三）发行人主要财务数据和指标

表6-7 发行人报告期合并财务报告主要财务数据和财务指标

财务比率	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度
总资产（亿元）	153.16	133.71	115.64
总负债（亿元）	82.12	69.62	53.40
有息债务（亿元）	53.98	55.58	40.31
所有者权益（亿元）	71.04	64.09	62.24
营业总收入（亿元）	6.08	5.62	4.37
利润总额（亿元）	1.35	1.84	1.17
净利润（亿元）	1.30	1.82	0.87
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.32	1.83	0.86
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-6.32	10.52	-0.83
投资活动产生现金流量净额（亿元）	2.42	-12.93	-7.10
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.43	5.48	3.60
流动比率（倍）	2.67	2.80	3.43
速动比率（倍）	0.73	1.41	2.19
资产负债率（%）	53.62	52.07	46.18
营业毛利率（%）	13.27	26.26	29.26
总资产收益率（%）	1.92	2.88	1.21
净资产收益率（%）	0.91	1.46	0.73
应收账款周转率（次）	1.99	1.09	0.57
存货周转率（次）	0.14	0.24	0.16
EBITDA（亿元）	1.85	2.41	1.99
EBITDA利息倍数	0.47	1.69	1.31
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标计算方法：

1、流动比率=期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%

2、速动比率=(期末流动资产合计－期末存货账面价值)/期末流动负债合计×100%

3、资产负债率=期末负债合计/期末资产总计×100%

4、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

5、总资产收益率＝报告期净利润/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]×100%

6、净资产收益率＝报告期净利润/[(期初净资产总额+期末净资产总额)/2]×100%

7、应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值)/2]×100%

8、存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货账面价值+期末存货账面价值)/2]×100%

9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%

10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%

11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

12、EBITDA利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

第七节 发行人的资信状况

一、发行人近三年主体评级情况

年度	评级结果	评级公司	发布日期	评级展望
2019	AA	中证鹏元资信评估有限公司	2019-6-24	稳定
2020	AA	中证鹏元资信评估有限公司	2020-6-26	稳定
2021	AA	中证鹏元资信评估有限公司	2021-5-27	稳定

二、本次债券信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司2022年10月28日出具的《赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司2022年新型城镇化建设专项企业债券信用评级报告》（中鹏信评【2022】第Z【1382】号01），发行人的主体信用级别为AA，本次债券的信用等级为AAA。该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。

三、发行人的资信情况

()发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行及政策性银行均保持良好、稳定的授信关系，具有较强的间接融资能力。发行人获得的授信情况如下：

表7-1 截至2022年末6月发行人获得的银行授信情况

单位：万元

序号	授信机构	授信总额	已使用金额	未使用金额
1	中国农业发展银行	271,000.00	156,126.00	114,874.00
2	武汉农村商业银行	71,500.00	65,500.00	6,000.00
3	苏州农商行	13,500.00	4,850.00	8,650.00
4	农业银行	14,770.00	14,220.00	550.00
5	建设银行	51,000.00	46,000.00	5,000.00
6	湖北银行	23,100.00	21,390.00	1,710.00
7	工商银行	60,000.00	29,290.00	30,710.00
8	赤壁农商行	42,500.00	33,575.00	8,925.00
	合计	547,370.00	370,951.00	176,419.00

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司债务均按时还本付息，未发生债务违约或延迟支付本息情况。

四、发行人已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人尚在存续期的债券及债务融资工具共3只，合计存续金额18.00亿元。本次债券为发行人第4次申报企业债券，已获批3次企业债券，不存在已批未发债券额度。发行人是赤壁市唯一的发债主体。

五、已发行未兑付的信托计划、融资租赁等债务情况

截至2021年末，发行人已发行尚未兑付的信托计划、融资租赁及其他债务情况见本募集说明书"第六节 发行人主要财务情况"之"四、发行人负债情况分析"之"（二）有息负债明细情况"。

除上述所示融资产品之外，截至2021年末，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、债务融资工具、资产证券化产品、债权融资计划、理财产品或其他私募债券情况。

截至本募集说明书签署之日，发行人的所有债务均未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第八节 本次债券法律意见

发行人聘请江苏孙吴律师事务所作为本次债券发行之法律服务机构，江苏孙吴律师事务所及经办律师依据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》（以下简称"《管理条例》"）等法律、法规和规范性文件的规定，为本次债券出具了法律意见书，法律意见书结论意见为：

一、发行人具备申请本次发行的主体资格，发行人本次发行符合《公司法》、《管理条例》等相关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件；

二、发行人发行本次债券已取得发行所需批准和授权，该等批准和授权符合《公司法》及发行人公司章程的规定，合法有效；

三、发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律法规及规范性文件规定的债券发行的各项实质条件；

四、发行人不存在对本次债券发行构成实质性障碍的重大违法违规行为；

五、本次债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需手续齐全，且不违反国家关于债券募集资金用途的规定；

六、《募集说明书》形式和内容符合《证券法》、《管理条例》等相关法律法规及规范性文件的规定；

七、本次发行的中介机构具有参与发行本次债券的资格；

八、本次发行的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》关于债券持有人权益保护的约定符合相关规定。

九、发行人不存在对本期发行构成重大实质性不利影响的重大违法、违规情形。

十、募集说明书引用的法律意见书内容适当。

十一、本次债券发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的法定资格。

第九节 本次债券信用增进情况

一、担保情况

本次债券发行规模不超过3亿元，由江西省信用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。

二、担保人：江西省信用融资担保集团股份有限公司

（一）基本情况

名称：江西省信用融资担保集团股份有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩区雅苑路196号

法定代表人：刘桑林

注册资本：343,499.70万元

江西省信用融资担保集团股份有限公司成立于2008年11月，截至本募集说明书签署日，江西省信用融资担保集团股份有限公司股权情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	江西省金融控股集团有限公司	343,499.70	100.00
合计		343,499.70	100.00

（二）主要财务情况和资信情况

表9-1 江西省担保近两年主要财务数据（合并口径）

单位：万元

项目	2021年度/末	2020年度/末
资产总计	486,592.49	411,269.49
负债合计	121,850.69	102,035.62
所有者权益合计	364,741.80	309,233.87
营业收入	34,045.08	28,054.33
利润总额	15,112.06	15,094.66
净利润	11,274.91	10,092.97
经营活动产生的现金流量净额	41,533.89	16,689.53

江西省担保最近两年财务报表见附表。

（三）担保人累计担保余额

截至2021年末，江西省信用融资担保集团股份有限公司资产总额48.66亿元，所有者权益合计36.47亿元，扣除对下属关联担保公司的股权投资后的净资产为33.38亿元。期末担保余额171.08亿元，占期末净资产的比例为469.10%，其中融资担保余额134.40亿元、非融资担保余额36.68亿元。按照《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第683号）、《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）之《融资担保责任余额计量办法》的相关规定，江西省信用融资担保集团股份有限公司融资担保责任余额123.30亿元，融资性担保放大倍数3.7倍，符合监管要求。

（四）担保人发行债券情况

担保人自2008年成立以来，未发行过企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

第十节 税项

本次债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章有关税项分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其它相关的法律、法规，本次债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期票据利息收入和转让本次债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在上海证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者购买本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。投资者所应缴纳的上述税项不与本次债券的各项支出构成抵扣。

十一节 信息披露安排

一、发行信息披露安排

本次债券发行文件和申购文件将分别于发行前3个工作日、发行前1个工作日通过中国债券信息网和上海证券交易所公开披露。

二、存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

三、重大事项信息披露

根据《证券法》第八十一条，发行人发生可能对上市交易公司债券的交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。发行人将按照《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、国家发改委、中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所、中国证券业协会的相关规定，通过中国债券信息网和上海证券交易所进行重大事项信息披露。

四、本金兑付和付息事项

发行人将在本次债券付息兑付日前5个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所公告付息和本金兑付事项。

五、发行人制定的信息披露事务管理制度

发行人为加强信息披露事务的管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，根据相关法律法规并结合自身实际情况，发行人母公司赤壁城发集团制定了《赤壁市城市发展集团有限公司信息披露事务管理制度》，对发行人同样适用。

第十二节 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本次债券的违约情形

以下事件均构成本次债券项下的违约事件：

1、在本次债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本次债券的到期利息、且该违约持续超过30天仍未解除；

3、发行人不履行或违反本协议第三条的规定，在其资产、财产或股份上设定抵押权利，出售其所有或实质性的资产；

4、发行人不履行或违反债权代理协议项下的任何承诺（上述1-3项违约情形除外）将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30个连续工作日仍未解除；

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已经开始相关的诉讼程序。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

2、其他处置措施（如有）

无。

（六）不可抗力

不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（七）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，致使今后无法对违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等约束力。债券持有人会议按照国家发展改革委或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第十三节 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请中国农业发展银行赤壁市支行作为本次债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

第十四节 本次债券发行的有关机构

一、发行人

公司名称：赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司

住所：湖北省咸宁市赤壁市赤马港办事处河北大道419号

法定代表人：陈立新　联系人：周峥

办公地址：湖北省咸宁市赤壁市赤马港办事处河北大道419号

联系电话：0715-5330890　传真：0715-5330890　邮政编码：437300

二、承销团

()主承销商、簿记管理人：华英证券有限责任公司

住所：无锡市新吴区菱湖大道200号中国物联网国际创新园F12栋

法人代表：葛小波　联系人：吕才路

办公地址：无锡市新吴区菱湖大道200号中国物联网国际创新园F12栋

联系电话：0510-85203300　传真：0510-85203300　邮政编码：214028

三、债券登记托管机构

()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号楼

法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731　传真：010-66061875　邮政编码：100033

()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

法定代表人：戴文桂　联系人：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800　传真：021-58754185　邮政编码：200120

四、交易所流通场所

单位名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路388号

法定代表人：邱勇　联系人：段东兴

办公地址：上海市浦东新区杨高南路388号

联系电话：021-68808888　传真：021-68802819　邮政编码：200120

五、审计机构

单位名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层1101

执行事务合伙人：梁春　联系人：雷达

办公地址：武汉市武昌区中北路227号东信资本大厦17楼

联系电话：027-87307888　传真：027-87307888　邮编：430077

六、信用评级机构

公司名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文　联系人：郜宇鸿、林心平

办公地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82871641　传真：0755-82872090　邮编：518040

七、发行人律师

单位名称：江苏孙吴律师事务所

住所：苏州市姑苏区解放东路555号桐泾商务广场2幢1202

负责人：周巍健　联系人：姚国进

办公地址：苏州市姑苏区解放东路555号桐泾商务广场2幢12层

联系电话：0512-68556433　传真：0512-6279745　邮政编码：215008

八、债权代理人、监管银行

公司名称：中国农业发展银行赤壁市支行

营业场所：赤壁市体育馆路9号

法定代表人：杨心兵　联系人：杨心兵

办公地址：赤壁市体育馆路9号

联系电话：0715-5330890　邮政编码：437300

九、担保人

公司名称：江西省信用融资担保集团股份有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩区雅苑路196号

法定代表人：刘桑林　联系人：邱益庆

办公地址：江西省南昌市红谷滩新区雅苑路196号江西金控大厦22楼

联系电话：13879193675　邮政编码：330039

第十五节 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发展和改革委员会同意本次债券注册的通知文件；

（二）《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》；

（三）发行人2019-2021年审计报告；

（四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告；

（五）江苏孙吴律师事务所为本次债券出具的法律意见书；

（六）本次债券债权代理协议及债券持有人会议规则；

（七）本次债券账户及资金监管协议。

二、查阅方式

（一）投资者可以在本次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：

1、发行人：赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司

住所：湖北省咸宁市赤壁市赤马港办事处河北大道419号

法定代表人：陈立新　联系人：周峥

办公地址：湖北省咸宁市赤壁市赤马港办事处河北大道419号

联系电话：0715-5330890　传真：0715-5330890　邮政编码：437300

2、主承销商：华英证券有限责任公司

住所：无锡市新吴区菱湖大道200号中国物联网国际创新园F12栋

法人代表：葛小波　联系人：吕才路

办公地址：无锡市新吴区菱湖大道200号中国物联网国际创新园F12栋

联系电话：0510-85203300　传真：0510-85203300　邮政编码：214028

（二）本次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

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。

附表一：2022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发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
▲华英证券有限责任公司	主承销商	资本市场部	无锡市新吴区菱湖大道200号中国物联网国际创新园F12栋	吕才路	0510-85203300