

# 2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营 有限公司

## 公司债券募集说明书摘要

发行人	枣阳市城市建设投资经营有限公司
注册金额	10 亿元
本期债券发行金额	5 亿元，其中基础发行额 3 亿元，弹性配售额 2 亿元。
发行期限	7 年（在债券存续期的第 3 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金）
本期债券担保情况	常德财鑫融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
主承销商、簿记管理人	太平洋证券股份有限公司
债权代理人	汉口银行股份有限公司襄阳分行
信用评级机构	大公国际资信评估有限公司
主体评级结果	AA
债项评级结果	AAA

发行人：枣阳市城市建设投资经营有限公司

主承销商：太平洋证券股份有限公司



签署日期：2023 年 9 月 18 日

## 声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

**一、发行人不承担地方政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。**

### 二、发行人声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其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。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司法》、《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》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》、《关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等相关法律法规的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺，发行人已明确与政府之间的权利责任关系，实现与政府信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，不存在地方政府及相关部门为本期债券申报发行提供不规范的政府和社会资本合作、政府购买服务、财政补贴等问题。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

**三、发行人董事、监事、高级管理人员声明和对本期债券发行文件的书面确认**

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其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。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。

#### **四、发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明**

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

#### **五、主承销商勤勉尽责声明**

本期债券主承销商根据《公司法》、《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》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》、《关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》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，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

#### **六、律师事务所声明**

律师事务所及经办律师保证由其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其审阅，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。

## 七、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行人律师、信用评级机构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《公司法》、《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》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》、《关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》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。

## 八、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】255 号文件注册公开发行，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。

由于本期债券跨年发行，按照企业债券命名惯例，本期债券名称变更为“2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书”，简称为“23 枣阳债”（以下简称“本期债券”）。本期债券募集说明书、评级报告、法律意见书、申购与配售办法说明等公告文件亦作相应更改，担保函等其他未变更的文件及签署的协议持续具有法律效力。因本期债券更换债权代理人及监管银行，本期债券债券持有人会议规则、债权代理协议、监管协议已重新签署。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书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，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。

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《2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券项目之债券持有人会议规则》，接受《枣阳市城市建设投资经营有限公司 2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券之债权代理协议》之权利及义务安排。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

### 九、其他重大事项或风险提示

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及本摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

### 十、其它应说明事项

（一）发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

（二）发行人承诺截至募集说明书出具之日，发行人近三年不存在尚未了结的将会实际影响公司财务、经营和资产状况的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（三）发行人承诺截至募集说明书出具之日，发行人近三年不存在重大违法违规行为。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、核心风险提示

#### （一）经营活动现金流量为负的风险

近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为-18,877.59 万元、-181,876.11 万元和-219,479.79 万元，经营活动现金流量净额持续净流出，主要原因是公司从事的市政工程建设（土地整理和委托代建）的项目支出资金量较大，项目建设的周期较长，资金回收速度相对较慢。如果未来公司经营活动净现金流持续为负值，发行人可能需要扩大外部融资规模以维持公司正常经营，如果负债水平持续上升，将会对发行人未来偿债能力造成不利影响。

#### （二）现金及现金等价物净增加额波动较大的风险

近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-34,635.10 万元、15,251.51 万元和-7,126.12 万元，变动较大。2020 年现金及现金等价物净增加额为负值，主要受经营活动产生的现金流量和筹资活动产生的现金流量净流出较大的影响；2021 年，现金及现金等价物净增加额由负转正，主要系筹资活动产生的现金流量净额大幅上升所致；2022 年，现金及现金等价物净增加额大幅度减少，主要系经营活动现金净流出大幅度增加所致。

发行人所从事的市政工程（土地整理和委托代建）业务存在前期项目建设周期长、资金投入量较大且回款滞后于项目建设的行业特点。虽然发行人相关款项的回收有一定的保障性，但现金流的波动可能对发行人公司运营和流动性管理造成一定的影响。

### （三）对外担保的风险

截至 2022 年末，发行人对外担保金额共计 150,948.30 万元，对外担保金额占同期净资产的比例为 11.24%。若被担保人在本期债券存续期内发生相关债务的偿付困难并导致由发行人代偿债务，将一定程度影响发行人的经营及偿债能力。

### （四）发行人净利润对政府补贴依赖较大的风险

最近三年，发行人政府补贴分别为 21,895.75 万元、10,359.97 万元和 11,243.70 万元。发行人收到的政府补助收入占利润的比重较高，发行人对政府补助具有一定依赖性，如若未来相关政策调整，影响政府对发行人业务的支持力度，可能对发行人盈利能力造成不利影响。

### （五）发行人回款较慢较少的风险

公司市政工程项目回款受政府结算进度影响较大，与此同时发行人也存在资产流动性弱、经营活动现金净流量持续等风险，以上风险因素叠加会对公司信用水平带来不利影响。如发行人无法按时收回应收款项，有可能对发行人经营产生不利影响。

### （六）发行人募投项目收益实现的风险

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的论证与测算，但由于工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格出现波动，可能会对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

### （七）经济周期风险

发行人主要市政工程业务（土地整理和委托代建），以上业务的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。经济增长速度的放缓、

停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

## 二、本期债券发行条款提示

**（一）债券名称：**2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券。

**（二）发行总额：**本期债券发行总额为人民币 5 亿元。其中基础发行额 3 亿元，弹性配售额 2 亿元。

**（三）弹性配售：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权，本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 5 倍。本期债券弹性配售安排如下：

本期债券发行规模为 5 亿元，其中基础发行额为 3 亿元，弹性配售额为 2 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 5 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 3 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性



配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 5 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 3 亿元进行配售。

**（四）债券期限：**本期债券期限为 7 年期。在债券存续期的第 3 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

**（五）发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券后 4 年的票面利率。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 基点。发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**（六）投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期债券的债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若投资者回售登记期不进行申报的，则视为放弃投资者回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定。

**（七）回售登记期：**投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者在投资者回售登记期内未做登记，则视为放弃投

资者回售选择权，接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定并继续持有本期债券。

**（八）债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期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票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**（九）发行方式和对象：**本期债券为实名制记账式，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，向专业投资者公开发售。

**（十）债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**（十一）信用级别：**经大公国际资信评估有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

**（十二）担保方式：**本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（十三）税务提示：**本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

**（十四）上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

**（十五）债权代理人：**汉口银行股份有限公司襄阳分行。

## 目 录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	6
第一章 释 义 .....	12
第二章 风险提示及说明 .....	14
第三章 发行条款 .....	25
第四章 募集资金运用 .....	35
第五章 发行人基本情况 .....	40
第六章 发行人财务情况 .....	72
第七章 企业信用状况 .....	80
第八章 增信措施及偿债保障措施 .....	85
第九章 税项 .....	96
第十章 信息披露安排 .....	98
第十一章 投资者保护机制 .....	103
第十二章 债权代理人 .....	119
第十三章 本期债券发行的有关机构 .....	143
第十四章 法律意见 .....	147
第十五章 备查文件 .....	149

## 第一章 释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、公司：**指枣阳市城市建设投资经营有限公司。

**本期债券：**2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券。

**本次发行：**指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商、簿记管理人：**指太平洋证券股份有限公司（简称“太平洋证券”）。

**债权代理人：**指汉口银行股份有限公司襄阳分行。

**近三年、报告期：**2020 年、2021 年 2022 年。

**近三年末：**2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日。

**资金专项账户监管人：**指发行人为本期债券聘请的募集资金、偿债资金监管银行。

**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的最终发行利率的过程。

**主承销协议：**指发行人与主承销商为本次发行及流通签订的《2022 年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券承销协议书》。

**债权代理协议：**指《枣阳市城市建设投资经营有限公司 2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券之债权代理协议》。

**债券持有人会议规则：**指《2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券项目之债券持有人会议规则》。

**余额包销：**指根据主承销商所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

**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。

**债券持有人：**指持有本期债券的投资者。

**年度兑付款项：**指本期债券应支付的到期本金及利息之和。

**工作日：**指中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

**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：**如无特别说明，指人民币元。

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《条例》：**指《企业债券管理条例》。

**《通知》：**指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7 号）。

注：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或有差异，此差异系四舍五入所致。

## 第二章 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、本期债券的投资风险及对策

#### （一）利率风险与对策

风险：受国内外经济形势、物价水平变动趋势和国家宏观经济金融政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，本期债券的投资收益水平可能会受到市场利率波动的影响。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，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，以提高本期债券的流动性，降低或分散本期债券可能面临的利率风险。

#### （二）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能无法带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

对策：发行人经营状况和盈利状况良好，预期未来收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理与运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。此外，发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划，设置了提前还本条款等有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度

地保护投资者的利益。

### （三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券在经国家批准的证券交易场所上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。另外，随着公司债券市场的发展，公司债券的交易也会日趋活跃，未来的流动性风险可能会有所降低。

### （四）偿债保障措施相关的风险与对策

风险：发行人为本期债券的按期偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

对策：总体来看，本期债券还本付息方式设置合理，公司良好的经营业绩及稳健的财务结构、本期债券募集资金投资项目较为良好的收益性、政府对公司的支持可对本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，公司也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才。目前，具有一批具有专业技能和丰富管理经验的优秀人才，将不断提升发行人的内控管理水平，有效保证本期债券各项偿债保障措施的落实。

### （五）本期债券募投项目收益实现的风险与对策

风险：发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的论证与测算，但由于工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建

设期间建筑材料、设备或劳动力价格出现波动，可能会对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

对策：本期债券募投项目已经过发行人和相关部门的详细研究和论证，并经相关部门的批准。发行人将认真执行工程建设计划，严格控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程保时保质完成以及项目投入资金的合理使用。本期债券募集资金投资项目的建设和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律、法规要求健全质量保证体系，保障项目如期保质竣工并投入运营。

#### （六）合规使用债券资金风险与对策

风险：发行人本次募集资金投资项目建设规模大，对工程建设的资金管理要求较高。若本期债券募集资金未按照募集说明书披露的用途使用或发行人因未能严格遵循企业债券募集资金管理的有关规定形成募集资金管理安全隐患，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响，存在合规使用债券资金风险。

对策：发行人将实行募集资金使用专用账户制度。为了保证募集资金的合理使用，发行人与监管银行签订债券资金专项账户监管协议。该协议的签署会让募集资金的使用更加透明、规范，也将进一步保障债券投资者的根本权益。同时，发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，严格按资金计划、项目施工进度核拨资金，确保全部募集资金专款专用。

## 二、与发行人相关的风险与对策



## （一）发行人财务风险与对策

### 1、经营活动现金流量为负的风险与对策

风险：近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为-18,877.59 万元、-181,876.11 万元和-219,479.79 万元，经营活动现金流量净额持续净流出，主要原因是公司从事的市政工程建设（土地整理和委托代建）的项目支出资金量较大，项目建设的周期较长，资金回收速度相对较慢。如果未来公司经营活动净现金流持续为负值，发行人可能需要扩大外部融资规模以维持公司正常经营，如果负债水平持续上升，将会对发行人未来偿债能力造成不利影响。

对策：发行人承担的主营业务主要系市政工程建设（土地整理和委托代建），发行人在市政工程建设（土地整理和委托代建）等领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有力的成本控制方法。能够有效地降低本期债券的偿债风险。

### 2、筹资活动现金流量波动较大的风险与对策

风险：近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-7,928.69 万元、198,675.14 万元和 220,899.70 万元。2021 年发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅度上升，主要系新增借款以及偿还债务减少所致。现金流的波动可能对发行人公司运营和流动性管理造成一定的影响。

对策：发行人将通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，充分利用其在资本市场上多渠道筹集资金的优势，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之跟项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。

### 3、投资活动现金流量持续为负的风险与对策

风险：近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-7,828.82 万元、-1,547.52 万元和-8,546.03 万元，投资活动现金流持续净流出。2021 年发行人投资活动产生的现金净流出减少，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。2022 年发行人投资活动产生的现金净流出增加，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金增加所致。

发行人目前的经营情况、财务状况、资产质量良好，但若发行人未来经营活动未能依约按期回款、投资活动无法及时回收相关资产，且发行人无法从金融机构获得足够的资金，将可能对发行人偿还债务产生不利影响。

对策：发行人将把控好投资决策关，做好在建项目的设计复查、调整预算审查工作，未经评估审查，不列项目，为投资回收打下良好的基础。

#### 4、现金及现金等价物净增加额波动较大的风险与对策

风险：近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-34,635.10 万元、15,251.51 万元和-7,126.12 万元，变动较大。2020 年现金及现金等价物净增加额为负值，主要受经营活动产生的现金流量和筹资活动产生的现金流量净流出较大的影响；2021 年，现金及现金等价物净增加额由负转正，主要系筹资活动产生的现金流量净额大幅上升所致。2022 年，现金及现金等价物净增加额大幅度减少，主要系经营活动现金净流出大幅度增加所致。

发行人所从事的市政工程（土地整理和委托代建）业务存在前期项目建设周期长、资金投入量较大且回款滞后于项目建设的行业特点。虽然发行人相关款项的回收有一定的保障性，但现金流的波动可能对

发行人公司运营和流动性管理造成一定的影响。

对策：发行人将通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，充分利用其在资本市场上多渠道筹集资金的优势，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之跟项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。

## 5、对外担保的风险与对策

风险：截至 2022 年末，发行人对外担保金额共计 150,948.30 万元，对外担保金额占同期净资产的比例为 11.24%。若被担保人在本期债券存续期内发生相关债务的偿付困难并导致由发行人代偿债务，将一定程度影响发行人的经营及偿债能力。

对策：担保对象主要为国有企业，发行人代偿可能较小，担保风险处于可控范围内。发行人会积极关注被担保人整体经营状况，督促被担保人及时还款。

## 6、发行人净利润对政府补贴依赖较大的风险与对策

风险：最近三年，发行人政府补贴分别为 21,895.75 万元、10,359.97 万元和 11,243.70 万元。发行人收到的政府补助收入占利润的比重较高，发行人对政府补助具有一定依赖性，如若未来相关政策调整，影响政府对发行人业务的支持力度，可能对发行人盈利能力造成不利影响。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，积极拓展业务，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

## 7、发行人回款较慢较少的风险与对策

风险：公司市政工程项目回款受政府结算进度影响较大，与此同时发行人也存在资产流动性弱、经营活动现金净流量持续为负等风险，以上风险因素叠加会对公司信用水平带来不利影响。如发行人无法按时收回应收款项，有可能对发行人经营产生不利影响。

对策：发行人将与相关方保持沟通，与政府加强对接，并组织专门人员积极落实上述款项的征收工作，确保能按时足额收到相关资金。

#### **8、发行人利润总额及净利润波动较大的风险与对策**

风险：报告期内，发行人实现的利润总额分别为 27,776.91 万元、17,788.87 万元和 19,609.04 万元，实现净利润分别为 25,025.85 万元、14,693.71 万元和 16,328.07 万元，2021 年利润总额及净利润较 2020 年明显下降，主要系发行人来自政府的基建运营补贴大幅度减少所致。2022 年利润总额及净利润较 2021 年上升，主要系发行人来自政府的基建运营补贴以及投资性房地产公允价值增加所致。报告期内利润总额及净利润波动较大，可能对其未来偿债能力造成不良影响。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，积极拓展业务，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低盈利能力波动造成的不利影响。

#### **9、发行人 EBITDA 利息保障倍数的风险较低的风险与对策**

风险：2020-2022 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.38、0.47 和 0.41，EBITDA 利息保障倍数较低，主要系资本化利息支出较多所致，资本化利息支出较多主要系用于项目建设的债务融资较多。EBITDA 利息保障倍数较低，可能会给发行人长期偿债能力带来不利影响。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，积极拓展业务，并将通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，进而降低偿债能力波动带来的财务风险。

#### **10、发行人速动比率大幅下降的风险与对策**

风险：报告期内，发行人流动比率分别为 5.53、3.54 和 4.58，速动比率分别为 1.36、0.67 和 0.76，2021 年，发行人流动比率和速动比率出现大幅度下降，主要系流动负债中短期借款、其他应付款大幅度增加所致，其中：短期借款增加主要系因融资需求而增加短期保证借款；其他应付款增加主要系因业务往来增多而增加了与枣阳市人民政府、枣阳市棚户区改造办公室的往来款。发行人流动比率和速动比率出现大幅度下降可能对发行人短期偿债能力造成不利影响。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，积极拓展业务，并将通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，进而降低偿债能力波动带来的财务风险。

#### **（二）发行人经营风险与对策**

风险：发行人作为国有企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

对策：发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通协商，并在政府主管部门的大力扶持和政策支持下，不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与环境的变化相适应。发行人还将加大对投资企业的监管力度，防范经营风险，保证其持续健康发展。

### （三）发行人管理风险与对策

#### 1、投融资管理风险

风险：发行人从事市政工程（土地整理和委托代建），以上业务涉及多个项目的投资、开发与经营职责。市政工程（土地整理和委托代建）具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着枣阳市“新型城镇化”步伐的不断推进，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

对策：发行人已制定了相关管理制度，旨在规范投融资管理，未来公司将按照以上管理制度运行，促进公司持续、稳定、健康发展。

#### 2、下属子公司管理风险

风险：截至 2022 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 11 家。随着公司规模的不扩大和产业链的不断完善，公司下设子公司数量可能会越来越多。若发行人在集团组织架构上设计不合理或未建立完善的内部控制与管理制度体系，将有可能出现监督管理失控、管理成本增加等问题，存在一定的潜在管理风险。

对策：发行人已制定了相关制度旨在规范发行人对子公司的协调管理，帮助子公司建立和健全现代企业制度，指导子公司法人治理机构的规范运作，完善子公司管理制度。未来公司将按照以上管理制度运行，促进子公司持续、稳定、健康发展。

### （四）发行人政策风险与对策

风险：发行人主要从事市政工程业务（土地整理和委托代建），较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面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正常的业务收益产生一定的影响。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

### 三、与行业相关的风险与对策

#### （一）经济周期风险与对策

风险：发行人主要市政工程业务（土地整理和委托代建），以上业务的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。经济增长速度的放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人从事的行业虽在一定程度上受经济周期的影响，但随着国民经济尤其是枣阳市经济的快速增长，发行人所在区域对城市建设的需求日益增长，政府在基础建设投资方面的财政投入将进一步增加。发行人作为枣阳市重要的城市开发建设主体和资本运营实体，有较强的抵御经济周期风险的能力。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业的可持续发展。

#### （二）政府规划风险与对策

风险：发行人土地整理开发业务易受国家政策和房地产市场的影响，存在一定的不确定性。

对策：随着枣阳市城市化进程的推进，未来枣阳市土地开发整理的力度将不断加大，发行人也将继续得到各级政府的大力支持，政府规划风险相对较低。此外，发行人将对政府规划的变化进行跟踪研究，积极收集研究行业动态信息，及时调整自身的发展战略，以适应新的市场环境，从而降低政府规划与市场环境变动对公司经营造成的不利影响。



### 第三章 发行条款

#### 一、发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】255号文件批准公开发行。

发行人于 2022 年 2 月 14 日召开董事会并依法定程序作出同意本次发行的决议，同意发行 10 亿元，存续期间不超过 7 年（含 7 年）的企业债券。

2022 年 2 月 28 日，发行人股东依法定程序作出同意本次发行的决定，同意发行人民币不超过 10 亿元，存续期间不超过 7 年（含 7 年）的企业债券；并同意授权董事会确定具体的发行方案（包括但不限于发行规模、债券期限等）。

#### 二、主要发行条款

（一）发行人：枣阳市城市建设投资经营有限公司。

（二）债券名称：2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券（债券简称“23 枣阳债”）。

（三）发行总额：本期债券发行总额为人民币 5 亿元。其中基础发行额 3 亿元，弹性配售额 2 亿元。

（四）弹性配售：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权，本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 5 倍。本期债券弹性配售安排如下：

本期债券发行规模为 5 亿元，其中基础发行额为 3 亿元，弹性配售额为 2 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照

当期计划发行规模 5 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 3 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 5 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 3 亿元进行配售。

**（四）债券期限：**本期债券期限为 7 年期。在债券存续期的第 3 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

**（五）发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券后 4 年的票面利率。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 基点。发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**（六）投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期债券的债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部

分回售给发行人；若投资者回售登记期不进行申报的，则视为放弃投资者回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定。

**（七）回售登记期：**投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者在投资者回售登记期内未做登记，则视为放弃投资者回售选择权，接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定并继续持有本期债券。

**（八）债券利率：**本期债券采用固定利率形式。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。

**（九）发行价格：**本期债券面值 100 元人民币，平价发行。

**（十）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专业投资者公开发售。

**（十一）发行范围及对象：**在承销团成员设置的发行网点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合格专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所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 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（十二）债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券，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，在中国

证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管；投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所认购的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

**（十三）承销方式：**余额包销。

**（十四）主承销商、簿记管理人：**太平洋证券股份有限公司。

**（十五）债券担保：**本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（十六）债权代理人、监管银行：**汉口银行股份有限公司襄阳分行。

**（十七）信用级别：**经大公国际资信评估有限公司评估，本期债券的信用级别为 AAA 级，发行人长期主体信用级别为 AA 级。

**（十八）信用安排：**在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级，动态地反映评级主体和本期债券的信用状况。

**（十九）募集资金投向：**用于枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目以及补充营运资金。

**（二十）还本付息方式：**每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还未回售部分债券每百元本金值的 20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。年度付息款项自付息日

起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

**(十八) 簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2023 年 9 月 21 日。

**(十九) 发行期限：**本期债券的发行期限为 1 个工作日，自发行首日起至 2023 年 9 月 22 日止。

**(二十) 发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即 2023 年 9 月 22 日。

**(二十一) 起息日：**自 2023 年 9 月 22 日起计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 22 日为该计息年度的起息日。

**(二十二) 计息期限：**自 2023 年 9 月 22 日至 2030 年 9 月 22 日。若债券持有人于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2023 年 9 月 22 日起至 2026 年 9 月 22 日止。

**(二十三) 付息日：**2024 年至 2030 年每年的 9 月 22 日为上一个计息年度的付息日。若债券持有人于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 9 月 22 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。

**(二十四) 兑付日：**2026 年至 2030 年每年的 9 月 22 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。若债券持有人于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 9 月 22 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。

**(二十五) 本息兑付方式：**通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

**(二十六) 上市安排或交易流通安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流

通申请。

**（二十七）托管方式：**本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**（二十八）税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 三、认购与托管

**（一）**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登记托管。

本期债券采用簿记建档、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专业投资者公开发售。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

**（二）**本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记结算有限责任公司，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](http://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。认购方法如下：

中华人民共和国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；中华人民共和国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。

**（三）**本期债券通过上海证券交易所向专业投资者发行的债券由

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期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期债券。

（四）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。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

#### 四、债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的具体发行网点见募集说明书附表一。

本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点见募集说明书附表一中标注“▲”的发行网点。

#### 五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场

的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期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期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。

（五）投资者同意汉口银行股份有限公司襄阳分行作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受



其约束。

（六）本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，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期债券的投资者）均接受该决议。

## 六、债券本息兑付方法

### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息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。2024年至2030年，每年的9月22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）。若债券持有人于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2024年至2026年每年的9月22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）。本期债券采用单利按年计息，不计复利；

2、上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定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，投资者投资本期债券应缴纳的有

关税款由投资者自行承担。

## （二）本金的兑付

1、本期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%。本期债券的兑付日为 2026 年至 2030 年每年的 9 月 22 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若债券持有人于本期债券存续期第 3 年行使回售选择权,则回售部分债券的兑付日为 2026 年 9 月 22 日,未回售部分债券在本期债券存续期后续年度分别按照每百元本金值的 20%比例偿还债券本金。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金规模及用途

本期债券计划发行规模为 5.00 亿元，其中基础发行额为 3.00 亿元，弹性配售额为 2.00 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 3 亿元，其中 1.80 亿元用于枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目的建设，1.20 亿元用于补充公司营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5.00 亿元，其中 3.00 亿元用于枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目的建设，2.00 亿元用于补充公司营运资金。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

募集资金具体使用计划如下表所示：

本期债券募集资金规模及用途情况

未行使弹性配售选择权						
序号	项目名称	项目实施主体	项目总投资 (万元)	本期债券拟 投入金额(万 元)	募集资金安 排占项目投 资总额比例	募集资金安排 占本期债券资 金比例
1	枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目	枣阳市城市建设投资经营有限公司	87,693.26	18,000.00	20.57%	60.00%
2	补充营运资金	-	-	12,000.00		40.00%
合计		-	87,693.26	30,000.00		100.00%
行使弹性配售选择权						
序号	项目名称	项目实施主体	项目总投资 (万元)	本期债券拟 投入金额(万 元)	募集资金安 排占项目投 资总额比例	募集资金安排 占本期债券资 金比例
1	枣阳市电子信息产业园标准厂房建设	枣阳市城市建设投资经	87,693.26	30,000.00	34.21%	60.00%

	项目	营有限公司				
2	补充营运资金	-	-	20,000.00		40.00%
	合计	-	87,693.26	50,000.00		100.00%

募投项目总投资为 87,693.26 万元，项目资本金金额为项目总投资的 20%，即为 17,538.65 万元，报告期内各期末，发行人货币资金分别为 53,337.52 万元、68,589.03 万元和 64,462.90 万元，发行人历史及现有资金保有量充足，可供资本金到位。本募投项目资本金 17,538.65 万元，已足额到位，募投项目总投资中除开资本金的 70,154.61 万元中的部分资金由“2023 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券”募集，剩余缺口发行人计划用本期债券募集资金、自有资金、银行借款或者其他渠道的融资补足。募投项目计划工期为 24 个月，原计划于 2022 年 8 月开工至 2024 年 7 月竣工，因湖北省疫情反复，影响了项目的前期准备工作，暂未如期开工，目前该项目处于待开工状态，正在进行清障打围等前期工作，发行人已投入 1.5 亿资金作为开工前的准备资金，因此截至目前，项目投资完成率为 17.11%，该项目预计于 2023 年 10 月全面开工。

## 二、募集资金投资项目的介绍

### （一）项目名称

枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目。

### （二）项目实施主体

项目实施主体为枣阳市城市建设投资经营有限公司，即发行人。

### （三）项目整体概况和建设内容

项目位于枣阳市寺沙路东北侧。

项目建设内容包括标准厂房、员工宿舍、食堂等主体建设工程，以及配套的水电、绿化等附属工程。

项目规划总用地面积 220,967.34 m<sup>2</sup>（合 331.45 亩），总建筑面积 330,530.00 m<sup>2</sup>，其中：18 栋 3 层标准厂房 272,430.00 m<sup>2</sup>，5 栋 6 层员工宿舍 46,500.00 m<sup>2</sup>，2 栋 4 层食堂 11,600.00 m<sup>2</sup>。计容建筑面积 330,530.00 m<sup>2</sup>，建筑基底面积 99,430.80 m<sup>2</sup>，建筑密度 45.00%，容积率 1.50，绿地率 15.00%。

项目建设内容中包含员工宿舍、食堂，其中员工宿舍有 5 栋 6 层建筑面积 46,500.00 m<sup>2</sup>，食堂有 2 栋 4 层建筑面积 11,600.00 m<sup>2</sup>，员工宿舍、食堂建筑面积合计为 58,100.00 m<sup>2</sup>，占总建筑面积的比例为 17.58%。员工宿舍、食堂全部用于出租，其中员工宿舍出租收入 16,622.82 万元，食堂出租收入 8,293.54，物管收入（宿舍、食堂部分）1,730.80 万元，小计 26,647.16 万元，占项目总收入的比例为 19.05%。员工宿舍、食堂的用地预计为“工业用地”。

#### （四）募投项目合法性文件

该项目已经取得以下批文：

募投项目合法性文件

合法性文件名称	文号/备案号	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
关于枣阳市电子信息产业园标准厂房建房项目用地及规划的预审意见	-	枣阳市自然资源和规划局	2022 年 3 月 28 日	用地预审与选址意见书
湖北省固定资产投资项目备案证	2203-420683-89-01-146633	枣阳市行政审批局	2022 年 3 月 11 日	备案证
关于枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目节能评估和审查意见	-	枣阳市行政审批局	2022 年 4 月 27 日	能评文件
枣阳市重大事项社会稳定风险评估备案登记表	-	中共枣阳市委政法委员会	2022 年 4 月 7 日	稳评文件

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版），本项目属于第 97 条“房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等”，因本项目不涉及环境敏感区的，因此无需办理环评备案。

湖北省发展和改革委员会对募投项目出具了《湖北省发展和改革委员会关于枣阳市城市建设投资经营有限公司企业债券募投项目的（专项）相关意见》。

### 三、发债募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，为债券还本付息提供充足的资金保证。

#### （一）签订募集资金账户监管协议

发行人与监管银行签订资金监管协议，监管银行将负责监督本期债券募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。资金账户监管协议设置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。

#### （二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。

#### （三）募集资金使用情况的监督

发行人将根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时发行人将安排专人负责对募

集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的专款专用。

#### 四、发行人相关承诺

发行人承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

发行人承诺，本期债券募集资金用途不存在重复融资情况。

发行人承诺，严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，募集资金仅用于已披露的用途，不用于地方政府融资平台，不转借他人使用，不用于购置土地，不用于非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理与使用制度。通过建立募集资金专项账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中管理。发行人财务部负责本期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详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

企业名称：枣阳市城市建设投资经营有限公司

成立日期：2005 年 12 月 30 日

统一社会信用代码：91420683784463707H

注册地址：湖北省枣阳市人民路东侧

注册资金：人民币 3.73 亿元

实缴资本：人民币 3.27 亿元

法定代表人：王大斌

企业类型：有限责任公司（国有独资）

邮政编码：441299

电话：0710-6225513

传真：0710-6225513

经营范围：土地整理与开发，城市基础设施建设的投资及工程建设；房地产开发（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2022年12月31日，发行人合并资产总额为2,923,795.11万元，合并负债总额为1,581,355.75万元，合并所有者权益为1,342,439.36万元，资产负债率为54.09%。2022年度，发行人实现的营业收入为101,571.00万元，净利润为16,328.07万元。

2020 年-2022 年归属于母公司的净利润分别为 25,166.17 万元、14,679.25 万元和 16,292.81 万元；2020 年-2022 年净利润分别为 25,025.85 万元、14,693.71 万元和 16,328.07 万元。



## 二、发行人历史沿革

### （一）2005 年初始设立

发行人系经枣阳市人民政府以《枣阳市人民政府关于成立枣阳市城市建设投资经营有限公司的通知》（枣政发[2005]45号）批准，由枣阳市供水总公司、枣阳市城市建设与环保开发有限公司、枣阳市土地储备供应中心出资，于2005年12月30日在枣阳工商局注册成立的有限责任公司。发行人注册资本20,000万元人民币，枣阳市供水总公司以实物出资4,000万元，出资比例20.00%；枣阳市城市建设与环保开发有限公司以实物出资20万元，出资比例0.10%；枣阳市土地储备供应中心以土地使用权出资15,980万元，出资比例79.90%，上述出资经襄樊中兴达资产评估事务所“襄中兴达所评字[2005]071号”、“襄中兴达所评字[2005]072号”《评估报告》以及“枣金土地价[2005]024号”《评估报告》评估，由襄樊远达会计师事务所有限公司出具“襄远达验字[2005]105号”《验资报告》，审验确认。发行人成立后，取得了《企业法人营业执照》，注册号为4206831300906，注册资本人民币20,000万元人民币，公司经营范围为土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以有专项审批的需持有效许可证后方可经营）。公司设立时，股权结构如下：

发行人 2005 年初始设立时的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市土地储备供应中心	15,980.00	79.90
枣阳市供水总公司	4,000.00	20.00
枣阳市城市建设与环境保护开发有限责任公司	20.00	0.10
合计	20,000.00	100.00

### （二）2010 年股权结构变更

2010年5月，发行人申请变更以实物资产出资的股权为以货币出资的股权108.74万元，其中，枣阳市供水总公司改变其以实物资产出资的股权为以货币出资108.74万元，该项变更出资经湖北远达会计师

事务有限公司出具的鄂远达验字[2010]A-068号《验资报告》审验确认；同时根据2010年5月31日核准的企业登记证照颁发及归档记表，发行人注册号变更为：420683000022314。

依据枣国资文[2011]68号《关于同意城市建设投资经营有限公司增加注册资本金的批复》，发行人于2011年12月30日召开股东会，决定增加注册资本金1.27亿元，由枣阳市国有资产管理中心履行该部分出资的出资人职责，该项出资经由湖北远达会计师事务所出具的“鄂远达验字[2011]A-222号”《验资报告》审验确认，至此，公司的注册资本为人民币3.27亿元，枣阳市供水总公司出资比例为12.23%，枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司出资比例为0.06%，枣阳市土地储备供应中心出资比例为48.87%，枣阳市国有资产管理中心出资比例为38.84%。

增资后，发行人股权结构如下：

发行人 2010 年股权变更后的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市土地储备供应中心	15,980.00	48.87
枣阳市国有资产管理中心	12,700.00	38.84
枣阳市供水总公司	4,000.00	12.23
枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司	20.00	0.06
合计	32,700.00	100.00

### （三）2012 年股权结构变更

依据枣政函[2012]4号《关于枣阳市供水总公司无偿受让枣阳市城市建设投资经营有限公司全部股权的批复》，发行人于2012年1月6日召开股东会议，同意枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司将其持有发行人的20万元股权转让给枣阳市供水总公司，至此，发行人的股权结构变更为：枣阳市供水总公司、枣阳市土地储备供应中心和枣阳市国有资产管理中心，其中：枣阳市供水总公司持股比例为12.29%，枣阳市土地储备供应中心持股比例为48.87%，枣阳市国有资产管理中

心持股比例为38.84%。

变更后，发行人股权结构如下：

发行人2012 年股权结构变更后的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市土地储备供应中心	15,980.00	48.87
枣阳市国有资产管理中心	12,700.00	38.84
枣阳市供水总公司	4,020.00	12.29
合计	32,700.00	100.00

依据枣政函[2012]3号《关于市城市建设投资经营有限公司国有股权无偿划转的批复》，发行人于2012年1月10日召开股东会，同意枣阳市供水总公司将其持有发行人的4,020.00万元的股权、枣阳市土地储备供应中心将其持有发行人的15,980.00万元的股权和枣阳市国有资产管理中心所持有发行人的12,700.00万元的股权全部无偿划入枣阳市国有资产监督管理局，由枣阳市国有资产监督管理局履行出资人职责，至此，发行人为国有控股的法人独资有限责任公司，注册资本为人民币3.27亿元，出资人为枣阳市国有资产监督管理局，持有发行人100.00%的股权。

增资后，发行人股权结构如下：

发行人2012 年股权结构变更后的股权结构表

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
枣阳市国有资产监督管理局	32,700.00	100.00
合计	32,700.00	100.00

#### （四）2017 年股权结构变更

2017年6月8日，发行人新增股东国开发展基金有限公司，由其以货币形式对发行人出资4,600万元，出资后发行人的注册资本变更为人民币37,300万元。

本次新增股东事宜完成后，发行人的股权结构如下：

发行人 2017 年股权结构变更后的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市国有资产监督管理局	32,700.00	87.67

国开发展基金有限公司	4,600.00	12.33
合计	37,300.00	100.00

#### （五）2019 年控股股东名称变更

根据《枣阳市机构改革方案》（襄文[2019]12 号）和《中共枣阳市委、枣阳市人民政府关于枣阳市机构改革的实施意见》（枣发[2019]4 号），并经枣阳市人民政府同意，发行人控股股东“枣阳市国有资产监督管理局”名称变更为“枣阳市人民政府国有资产监督管理局”。

#### （六）2021 年股权结构变更

2020 年 9 月 30 日，公司全部偿还国开发展基金有限公司以货币形式出资的 4,600.00 万元，枣阳市人民政府国有资产管理局出资 37,300.00 万元，持股 100.00%。2021 年 6 月 2 日，公司完成工商变更。

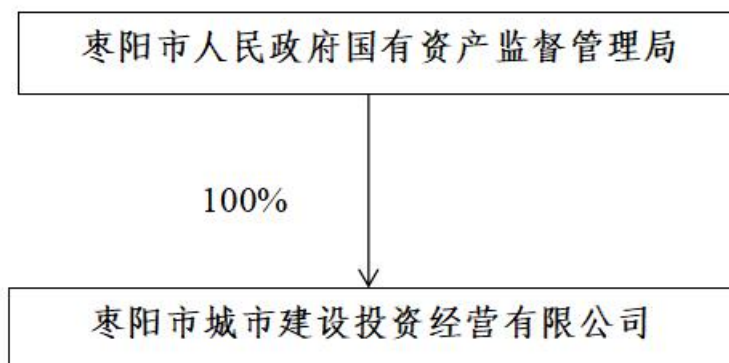
发行人 2021 年股权结构变更后的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市人民政府国有资产监督管理局	37,300.00	100.00
合计	37,300.00	100.00

### 三、发行人股东情况

截至募集说明书签署日，发行人股东为枣阳市人民政府国有资产监督管理局，持有发行人 100% 股权，为公司控股股东和实际控制人。发行人股权结构图如下：

发行人股权结构图



截至募集说明书签署日，发行人的控股股东（实际控制人）未有将发行人的股权进行质押的情况，同时也不存在股权争议情况。

#### 四、发行人重要权益投资情况

##### （一）重要子公司

截至 2022 年末，发行人共拥有 11 家一级子公司。

截止 2022 年末发行人一级子公司一览表

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
枣阳市嘉源水务有限公司（注 1）	枣阳市	4,000.00	100.00		划拨
枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司	枣阳市	120.00	83.33	16.67	划拨
枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司	枣阳市	36,500.00	100.00 (注 2)		投资设立
枣阳市瀚鑫工程建设有限公司	枣阳市	18,500.00	100.00 (注 3)		投资设立
枣阳市瀚明交通建设投资经营有限公司	枣阳市	10,000.00	100.00		投资设立
枣阳市鼎赫生态产业投资有限公司	枣阳市	20,000.00	100.00		投资设立
枣阳市恒实矿业有限公司	枣阳市	20,500.00	99.02		投资设立
枣阳市瀚云数字科技投资管理有限公司	枣阳市	5,000.00	100.00		投资设立
枣阳市瀚昶人力资源有限公司	枣阳市	500.00	100.00		投资设立
枣阳市源创农业投资有限公司	枣阳市	10,000.00	100.00		投资设立
枣阳市悦航城市投资有限公司	枣阳市	10,000.00	100.00		投资设立

注1：枣阳市嘉源水务有限公司曾用名“枣阳市供水总公司”，于2021年12月进行了公司名称变更。

注2：此处对枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司的持股比例按照实质重于形式的原则披露为表决权比例。其工商登记的持股比例为：发行人持股82.19%，中国农发重点建设基金有限公司持股17.81%，中国农发重点建设基金有限公司所持股权系“明股实债”。

注3：此处对枣阳市瀚鑫工程建设有限公司的持股比例按照实质重于形式的原则披露为表决权比例。其工商登记的持股比例为：发行人持股54.05%，中国农发重点建设基金有限公司持股45.95%，中国农发重点建设基金有限公司所持股权系“明股实债”。

发行人子公司情况如下：

### 1、枣阳市嘉源水务有限公司

成立于 1990 年 7 月，注册资本 4,000.00 万元，统一社会信用代码：91420683183611073A，法定代表人张成毅。经营范围：供应生活饮用水；二次供水设施安装、消毒、清洗；管道安装；房屋出租；水暖配件、民用建材销售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 78,084.40 万元，所有者权益 9,365.17 万元；2022 年实现营业收入 8,274.81 万元，净利润 11.01 万元。

### 2、枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司

成立于 2003 年 7 月，注册资本 120.00 万元，统一社会信用代码：91420683790570605K，法定代表人胡文鹏。经营范围：生态环境治理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 122,462.02 万元，所有者权益 109,587.16 万元；2022 年实现营业收入 1,903.46 万元，净利润-407.92 万元。该公司亏损原因是成立至今业务量较小，未形成规模效应，因此盈利能力较差。

### 3、枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司

成立于 2014 年 8 月，注册资本 36,500.00 万元，统一社会信用代码：91420683309735187P，法定代表人周国辉。经营范围：许可项

目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；房屋拆迁服务；土地整治服务；规划设计管理；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 394,061.00 万元，所有者权益 35,924.35 万元；2021 年实现营业收入 0 万元，净利润 28.16 万元。

#### **4、枣阳市瀚鑫工程建设有限公司**

成立于 2015 年 11 月，注册资本 18,500.00 万元，统一社会信用代码：91420683MA487YR55Y，法定代表人丁汉瑞。经营范围：公路工程、水利工程、房屋建筑工程、棚户区工程、垃圾及污水处理工程、土石方工程、市政工程、电力工程、钢结构工程施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 232,719.11 万元，所有者权益 10,107.29 万元；2021 年实现营业收入 0 万元，净利润-24.47 万元。该公司亏损原因是成立至今尚未实质开展业务。

#### **5、枣阳市瀚明交通建设投资经营有限公司**

成立于 2016 年 3 月，注册资本 10,000.00 万元，统一社会信用代码：91420683MA4893WY0N，法定代表人沈华强。经营范围：对铁路工程、公路工程、市政道路工程、城市交通现代物流建设项目的投资（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 187,653.20 万元，所有者权益 10,196.83 万元；2022 年实现营业收入 0 万元，净利润 5.89 万元。

#### **6、枣阳市鼎赫生态产业投资有限公司**

成立于 2017 年 3 月，注册资本 20,000.00 万元，统一社会信用代码

代码：91420683MA48UTT25F，法定代表人胡卫峰。经营范围：城乡园林绿化投资；城乡基础设施投资；农牧业、林业及休闲观光产业投资建设；土地、水环境污染治理；工业园区及标准厂房投资；对棚户区改造进行投资（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 302,008.09 万元，所有者权益 27,546.83 万元；2022 年实现营业收入 0 万元，净利润-48.16 万元。该公司亏损原因是成立至今业务量较小，未形成规模效应，因此盈利能力较差。

#### 7、枣阳市恒实矿业有限公司

成立于 2018 年 11 月 26 日，注册资本为 20,500.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91420683MA496RY05W，法定代表人为王大斌。经营范围：河道采砂；矿产资源（非煤矿山）开采；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；建筑用石加工；砼结构构件制造；砼结构构件销售；土壤环境污染防治服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；水资源管理；防洪除涝设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 142,418.48 万元，所有者权益 26,449.96 万元；2022 年实现营业收入 10,738.99 万元，净利润 3,192.70 万元。

#### 8、枣阳市瀚云数字科技投资管理有限公司

成立于 2020 年 4 月 24 日，注册资本为 5,000.00 万元人民币，统



一社会信用代码为 91420683MA49FABJ73，法定代表人为张爱民。经营范围：智慧城市软件开发、运营、维护；信息技术服务、技术研发、技术转让、技术推广服务；电子与智能化工程设计、施工；计算机系统集成服务；计算机及辅助设备、电子产品、通信设备（不含卫星地面接收设施或无线电发射装置）安装、销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 5,002.89 万元，所有者权益 5,002.89 万元；2021 年实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元。

#### **9、枣阳市瀚昶人力资源有限公司**

成立于 2020 年 04 月 26 日，注册资本为 500.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91420683MA49FCGQ1H，法定代表人为武亚飞。所属行业为商务服务业，经营范围包含：职业中介服务；劳务派遣(未取得许可证前不得经营)；人力资源外包服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 767.63 万元，所有者权益 499.49 万元；2022 年实现营业收入 23.86 万元，净利润 21.21 万元。

#### **10、枣阳市源创农业投资有限公司**

成立于 2022 年 5 月 19 日，注册资本为 10,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91420683MABN9G7T2Y，法定代表人为李亚军。所属行业为其他采矿业，经营范围包含：建设工程施工；矿产资源勘查；矿产资源（非煤矿山）开采（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 46,863.53 万元，所有者权益 9,952.76 万元；2022 年实现营业收入 0 万元，净利润-47.24 万元。该公司亏损原因是成立至今尚未实质开展业务。

## 11、枣阳市悦航城市投资有限公司

成立于 2020 年 5 月 19 日，注册资本为 10,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91420683MABN9GC663，法定代表人为窦旭。所属行业为商务服务业，经营范围包含：建设工程施工；建设工程设计；施工专业作业；房地产开发经营；矿产资源勘查；矿产资源（非煤矿山）开采（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，总资产 10,076.12 万元，所有者权益 10,000.79 万元；2022 年实现营业收入 0 万元，净利润 0.79 万元。

### （二）发行人持股比例超过 50%，但未纳入合并报表的子公司

#### 1、枣阳市房地产投资开发有限公司

成立于 2018 年 11 月 26 日，注册资本为 2000.00 万元，统一社会信用代码：91420683MA496RP837。经营范围：对房地产业投资；房地产开发；商品房销售；保障性住房建设；棚户区改造、城中城改造、还建小区及配套基础设施的投资；房屋建筑工程施工；住房租赁经营。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。2021 年发行人将枣阳市房地产投资开发有限公司 100%的股权出售给枣阳市国有资本投资运营公司，枣阳市房地产投资开发有限公司不再属于发行人子公司，但未完成工商变更登记。

#### 2、枣阳笃静股权投资合伙企业（有限合伙）

成立于 2019 年 8 月 9 日，注册资本为 100,000 万元，统一社会信用代码：91420683MA49A9EM0K。经营范围：从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。因新金融工具准则实施的影响，2021 年枣阳笃静股权投资合伙企业（有限合伙）被剔除合并范围并转入其

他非流动金融资产核算。

### 3、湖北圣龙专用汽车有限公司

成立于 2003 年 4 月 4 日，注册资本为 1000 万元，统一社会信用代码：91420683747672120U。经营范围：“圣龙牌”专用汽车产品及其配件生产、销售（以国家发展和改革委员会车辆生产企业及产品目录内容为准）；彩色夹心钢板生产销售；车载钢罐体（不小于 500L）生产（限期至 2018 年 8 月 8 日止）、销售；汽车（不含九座以下乘用车）及其配件销售；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。2020 年，发行人以 1000 万元收购该公司债权，500 万购买了该公司股权；在收购前该公司已经不实际经营。湖北圣龙专用汽车有限公司于 2021 年 1 月 13 日进行工商变更，股东变更为枣阳市城市建设投资经营有限公司后未对其实际经营、管理及控制，该公司也停产至今，故不将其纳入公司合并范围。

#### （三）发行人合营及联营企业

发行人无具备重要影响的参股公司、合营企业和联营企业等。

## 五、公司治理和组织结构

公司按照《中华人民共和国公司法》及现代企业制度等相关法律法规制度的要求，建立了由股东、董事会、监事会及管理层组成的法人治理结构体系，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

### （一）公司治理

#### 1. 股东

发行人股东为枣阳市人民政府国有资产监督管理局，持有发行人 100% 股权。公司不设股东会，股东行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选择和更换非由职工代表担任的董事、监事和高级管理人员；决定有关董事、监事和有关高级管理人员的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告；

(4) 审议批准监事会或者监事的报告；

(5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(8) 对发行公司债券作出决议；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10) 审议批准公司章程及章程修改方案；

(11) 对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；

(12) 对公司为除公司股东或者实际控制人以外的他人提供担保作出决议。

(13) 决定与审核公司国有股权转让、不良资产处置、重大投融资、担保项目，并监督实施。

股东作出前款决定时，应当采用书面形式，并由股东签字后置备于公司。

## **2. 董事会**

公司设董事会，成员 5 人，董事会设董事长 1 人，董事 4 人，由股东委派。

董事会对股东负责，行使下列职权：

(1) 执行股东的决定，并向股东报告工作；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度。

董事会的议事方式和表决程序：

- (1) 召开董事会会议应当于会议召开十日以前通知全体董事；
- (2) 董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持；
- (3) 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名；
- (4) 董事会决议的表决，实行一人一票；
- (5) 董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

### **3.监事会**

公司设监事会，成员 5 人，其中监事会主席和 3 名监事会成员由股东委派，其余 1 名成员由公司职工代表大会选举产生的职工代表担任。监事每届任期三年，任期届满，经任命方可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东会议提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

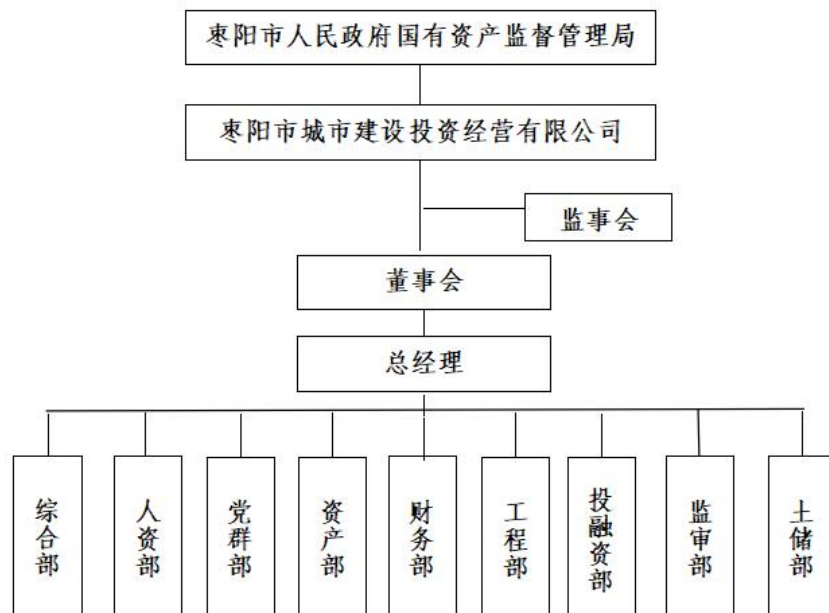
(6) 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

## (二) 组织结构

### 1、发行人组织结构

公司组织结构如下图所示：

发行人组织结构图



### 2、发行人各部门主要职责

(1) 综合部：会议会务，负责董事会、监事会、及经营性会议

的召集、准备和会议纪要，负责公司公文的管理，组织各部门编制专项制度流程；行政事务，内外公文的流转管理，负责各类印鉴的管理，对公司各类档案进行集中管理，负责涉外业务接待管理；后勤保障，负责调用公务车辆和办公类物品/物资的集中采购，管理办公固定资产等后勤保障服务。

（2）人事部：负责人力资源规划、人事制度和人事档案管理；负责员工的招聘与配置；负责员工的培训与开发；负责公司整体的薪酬福利；负责和牵头实施绩效考核；负责协调员工关系。

（3）党群部：党的建设，负责党组织相关会议、检查各党支部工作开展情况，开展党风廉政建设；干部管理，抓好干部队伍建设，制定和落实干部制度；工团妇管理，负责职工代表大会，做好工会会员管理和大会相关工作，负责团员管理工作；文宣建设，进行和推进企业文化建设。

（4）资产部：负责对资产（办公资产除外）的开发和经营进行监督管理，并承担招商统筹、机构联络、营运分析、政策引导、补贴申报等工作，负责公司的产权管理、招商经营以及相关资料整理工作。

（5）财务部：负责公司财务的管理、核算、监督管理部门，负责资产的经营和资金运行的核算，及资金营运预警和提示。

（6）工程部：对项目进行实施管理，制定实施目标，保障生产安全；对下属子公司的项目实施进行监督指导；同时负责公司的安全生产和招投标管理工作。

（7）投融资部：解决集团公司经营活动中所有的资本融通（筹资）工作，有序进行资产的购置（投资），进行投融资规划、渠道管理、项目运作和计划督办。

(8) 监审部：在集团公司党委的领导下组织和协调廉政建设；负责集团公司和子公司的检查工作；负责手里调查违纪违规的调查；组织审计工作；负责预决算管理和合约管理。

(9) 土储部：负责组织实施土地的储备供应计划，督办落实各土地开发工作流程、资金拨付程序，协调各城区和相关单位，处理土地开发中的问题，审批土地开发报件，组织处理部门内部相关事务，及完成土地置换相关手续工作。

### 3、发行人相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人董事会及监事会始终严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，股东决议程序、董事会和监事会的召开程序符合相关法律、法规和规范性文件的规定；股东、董事会、监事会的决议内容及签署均合法、合规、真实、有效。发行人召开的上述会议中涉及关联董事、关联股东或其他利益相关者应当回避的，该等人员均已回避表决。

#### (三) 发行人内部控制制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

##### (1) 综合管理制度

发行人制定了完善的公司治理制度，包括《公司章程》、《董事会议事规则》等。发行人严格遵守国家法律、法规，维护国家利益和社会公众利益，接受政府和社会公众的监督。发行人设立了较完善的



财务会计管理、资产管理、资金管理、投资及担保管理制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。针对各业务领域的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，为促进各项管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。

## （2）经营管理制度

发行人制定了包括对外担保管理制度、项目管理制度、关联交易管理制度等在内的一系列经营管理制度，分别对项目可行性研究、投融资及担保审批、管理进行了规范，并严格规定了合同变更、补充及解除的相关程序，实现了发行人经营活动的有序、高效进行。具体制度如下：

### 1) 对外担保制度

发行人根据《公司法》、《担保法》，制定了公司对外担保制度，发行人担保实行统一管理，重要事项需要集体决策经董事会批准。子公司之间相互担保的，须征得公司本部同意。

### 2) 项目管理制度

发行人非常重视工程建设管理，在工程项目、洽商（签证）、合同付款、工程材料采购、工程会议、项目建设、工程资料等方面建立了一系列工程管理制度，有效提高了发行人工程建设过程中的各项管理水平，使各项工程建设工作有序进行。

### 3) 关联交易制度

发行人制定了严格的关联交易管理制度，在公司与关联方公司发生的关联担保、关联交易、关联债权债务往来方面进行严格审批管理。公司经营层层负责组织实施关联交易管理工作，公司各职能部门在公司经营层领导下按其职能分工，落实对关联交易的各项管理。公司各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联

人之间进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告财务部。财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，重大关联交易提交董事会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

### （3）财务管理制度

为规范公司的财务会计行为，加强财务管理，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《会计电算化管理办法》、《会计基础工作规范》、《内部会计控制规范》等国家有关法律、法规及枣阳市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了自身的财务管理制度，制度对预算管理、公务接待及差旅费报销、现金管理和结算等方面做出了具体规定；建立定期对账制度、建立往来资金分析制度、定期向上级财政主管部门提供财务报告等一系列制度。

### （4）债券募集资金管理制度

为了规范公司募集资金的使用和管理，保护投资者权益，发行人制定了《债券募集资金管理制度》。该制度对于募集资金的存储、运用、变更及监督相关制度做出了明确规定。募集资金存储、使用和管理应按规定履行相应的决策和审批程序，并依法进行信息披露，确保资金使用规范、公开和透明。募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，必须经董事会审批，并按相关法律法规要求履行必要的协商和披露程序。

### （5）信息披露事务及投资者管理制度

为规范信息披露事务及投资者关系管理，公司制定了《信息披露

管理制度》和《投资者关系管理制度》，按照性质对不同投资者进行了界定区分，对公司的定期报告及其他相关公告按照规定报送，并及时披露于交易所等规定的网站上。公司信息披露事务由专职团队负责，并由财务部配合完成。

## 六、发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，在业务、人员、资产、财务、机构等方面拥有充分的独立性。具体情况如下：

### （一）资产独立性

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

### （二）人员独立性

发行人按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。股东推荐的董事人选均符合《公司章程》的规定，不存在股东利用其地位干预公司董事会已经做出的人事任免的情况。发行人设有独立的人事管理部门，制定了独立的劳动、人事及工资管理制度，拥有完善的劳动、人事及工资管理体系，人员管理具有独立性。

### （三）机构独立性

发行人与控股股东及实际控制人在机构方面已经分开，不存在与控股股东及实际控制人合署办公的情况；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、监事会等机构，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。

#### （四）财务独立性

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

#### （五）业务独立性

发行人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，能有效支配和使用人、财、物等因素，根据公司具体情况，合理组织和实施公司日常经营活动。

### 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

枣阳市城市建设投资经营有限公司现有董事、监事与高级管理人员均不存在公务员兼职情况。董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

截至募集说明书签署之日，发行人拥有董事 5 名、监事 5 名、高级管理人员 4 名。

发行人董监高情况表

序号	姓名	性别	出生年月	职务	任职起始时间
1	王大斌	男	1969.08	董事长	2019.04
2	张爱民	男	1976.02	董事、总经理	2019.11
3	周国辉	男	1969.08	董事、总会计师	2015.12
4	陈巍	男	1975.10	董事、副总经理	2019.11
5	丁汉瑞	男	1965.12	董事、工程部部长	2014.07
6	周静波	女	1972.09	监事、财务部部长	2017.06
7	武亚飞	男	1979.04	监事、综合部部长	2017.06
8	沈华强	男	1976.06	监事、土储部部长	2017.06
9	王鸽	女	1970.02	职工代表监事	2017.06
10	余拥政	男	1970.06	监事会主席	2021.01

注：根据《公司章程》，董事每届任期 3 年，任期届满，可以连选连任；监事每届任期

3 年，可以连选连任；高级管理人员由董事会聘任或解聘。

### （一）董事会成员

王大斌，男，中共党员，本科学历。历任枣阳市民政局团支部副书记；枣阳市吴店镇综治办主任；枣阳市民政局基层政权科副科长；枣阳市民政局救灾救济科副科长、农保处副主任；枣阳市民政局救灾救济科副科长、市社区服务中心党支部书记、主任；枣阳市民政局最低生活保障科科长；枣阳市民政局最低生活保障局副局长；枣阳市太平镇党委委员、纪委书记、工会主席；枣阳市移民局副局长；枣阳市移民局副局长、党委委员；枣阳市政府金融办公室主任；枣阳市政府金融办公室主任，兼市棚户区改造协调办公室主任。现任枣阳市城市建设投资经营有限公司党委书记、董事长，兼枣阳市恒实矿业有限公司董事长。

张爱民，男，中共党员，大学学历。曾任枣阳市琚湾镇党委副书记；吴店镇党委副书记、政协联络处主任、纪委书记、工会主席；枣阳市环城街道党工委副书记。现任枣阳市城市建设投资经营有限公司董事兼总经理。

周国辉，男，中共党员，大专学历。历任枣阳市建筑总公司财务科科长；枣阳市华罡监理公司副经理、支部委员，枣阳市城市建设投资经营有限公司职工监事、融资部负责人，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司董事，总会计师；兼任枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司执行董事兼总经理。

陈巍，男，本科学历。曾任枣阳市工商局环城工商所、西城工商所管理员；枣阳市建设工程质量监督站安全监督科副科长、副书记、副站长；枣阳市燃气管理站副站长；枣阳市建设局兼任城乡建设管理专班负责人；枣阳市建筑工程质量检测站站长、党支部副书记；枣阳市建设工程质量检测中心主任；枣阳市建筑工程质量检测站党支部书记。

记。现任枣阳市城市建设投资经营有限公司董事，副总经理；兼任枣阳市建设工程质量检测中心主任、中共枣阳市建设工程质量检测中心党支部书记、枣阳市房地产投资开发有限公司总经理。

丁汉瑞，男，中共党员，本科学历。历任枣阳市四建公司技术科科长；枣阳市四建公司技术负责人；枣阳市土地局金土地开发公司技术负责人；现任枣阳市城市建设投资经营有限公司董事，工程部部长；兼任枣阳市瀚鑫工程建设有限公司法人代表。

## （二）监事会成员

周静波，女，中共党员。曾供职于枣阳市供水总公司，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司财务部部长，监事。

武亚飞，男，中共党员。曾供职于枣阳市供水总公司，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司综合部部长，监事。

沈华强，男，中共党员，本科学历。曾就职于枣阳市供水总公司，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司土储部部长，监事；兼任枣阳市瀚明交通建设投资经营有限公司执行董事兼总经理。

王鸽，女，本科学历。曾供职于枣阳市粮食公司、枣阳市供水总公司，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司职工代表监事。

余拥政，男，中共党员，本科学历。曾就职于枣阳市车河农场。现任枣阳市城市建设投资经营有限公司监事会主席。

## （三）高级管理人员

王大斌，现任发行人公司董事长，简历请参见“（一）董事会成员”。

张爱民，现任发行人公司总经理，简历请参见“（一）董事会成员”。

周国辉，现任发行人公司总会计师，简历请参见“（一）董事会

成员”。

陈巍，任发行人公司副总经理，简历请参见“（一）董事会成员”。

## 八、发行人业务情况

发行人作为枣阳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，在枣阳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，经济收益持续增长，竞争能力不断提升，发展前景良好，在枣阳市城市基础设施建设与国有资产经营管理方面处于行业垄断地位，为枣阳市的快速发展提供了重要支持。发行人近三年的主营业务收入、利润和毛利率情况如下：

近三年公司主营业务收入、毛利润和毛利率构成情况

单位：万元、%

年份	项目	主营业务收入	占比	毛利润	占比	毛利率
2020 年	房产销售	6,461.66	7.06	1,724.95	10.88	26.70
	土地整理及代建管理	72,414.92	79.12	9,445.42	59.57	13.04
	砂石销售	3,620.41	3.96	2,110.00	13.31	58.28
	自来水销售	4,134.76	4.52	103.90	0.66	2.51
	工程业务	2,225.95	2.43	920.40	5.80	41.35
	城市污水处理	1,967.98	2.15	1,595.14	10.06	81.05
	提供劳务	700.51	0.77	-43.60	-0.27	-6.22
	<b>合计</b>	<b>91,526.19</b>	<b>100.00</b>	<b>15,856.21</b>	<b>100.00</b>	<b>17.32</b>
2021 年	市政工程（注）	79,348.66	85.05	13,224.78	81.05	16.67
	砂石销售	4,261.96	4.57	2,246.69	13.77	52.71
	自来水销售	4,481.74	4.80	893.68	5.48	19.94
	工程业务	1,732.43	1.86	78.52	0.48	4.53
	城市污水处理	1,831.00	1.96	-168.78	-1.03	-9.22
	提供劳务	1,646.05	1.76	42.56	0.26	2.59
	<b>合计</b>	<b>93,301.85</b>	<b>100.00</b>	<b>16,317.45</b>	<b>100.00</b>	<b>17.49</b>
2022 年	房产销售	1,682.67	1.66	-166.76	-0.88	-9.91
	市政工程	76,713.60	75.70	12,800.20	67.75	16.69
	砂石销售	11,191.52	11.04	5,211.27	27.58	46.56
	自来水销售	5,613.62	5.54	1,202.03	6.36	21.41

年份	项目	主营业务收入	占比	毛利润	占比	毛利率
	工程业务	2,169.96	2.14	136.44	0.72	6.29
	城市污水处理	1,903.46	1.88	-380.70	-2.02	-20.00
	提供劳务	2,061.77	2.03	90.25	0.48	4.38
	合计	101,336.59	100.00	18,892.73	100.00	18.64

注：根据中审亚太审字（2022）003721 号《审计报告》土地整理及代建管理更换名称为“市政工程”。

2019-2022 年，公司的主营业务收入不断增长，分别为 91,526.19 万元、93,301.85 万元和 101,336.59 万元。2021 年公司主营业务收入较 2020 年增长 1.94%，主要系市政工程（土地整理收入及代建管理收入）增加所致；2022 年公司主营业务收入较 2021 年增长 8.61%，主要系砂石销售收入增加所致。

从收入构成看，土地整理收入和代建管理收入是公司主要收入来源，报告期内，公司实现土地整理业务和代建管理收入 72,414.92 万元、79,348.66 万元和 76,713.60 万元，2022 年合计占公司主营业务收入的比重为 75.70%。

毛利率方面，近三年，公司主营业务毛利率持续上升，分别为 17.32%、17.49%和 18.64%。2022 年公司毛利率较 2021 年上升 1.15%，主要原因是毛利率较高的砂石销售收入占整体营收比重增长所致。

## 九、发行人主营业务经营模式

### 1、土地整理业务

土地整理业务由公司本部负责，根据枣阳市整体规划及实际用地需求，及公司与枣阳市人民政府签订的土地整理项目委托开发协议书，公司按照委托协议实施相应地块的整理。公司自筹资金支付相关开发成本，待整理工作完成后移交给枣阳市人民政府，枣阳市人民政府对相应地块实施完工验收，确定公司土地整理成本，并在公司土地整理成本基础上加成 15%-25%的比例作为公司土地整理收入，一次性或



分期支付给公司，具体加成比例由枣阳市财政局与公司根据项目实际情况协商确定。

枣阳市土地储备职能由枣阳市土地储备中心承担，发行人不承担土地储备职能。发行人从未被列入国土部等四部委《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）所述的土地储备机构，且未来亦不会被列入，发行人无土地储备职能，未发现有土地储备融资的行为。发行人从事土地整理业务符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）的规定。

2020-2022 年，发行人分别确认土地整理收入 46,240.20 万元、24,300.00 万元和 23,493.03 万元，毛利率分别为 13.04%、16.67%和 16.67%。由于地块价格与其位置和用途密切相关，因此土地业务毛利率存在一定的波动性。

## 2、代建管理业务

公司是枣阳市重要的城市基础设施建设单位，受枣阳市政府委托承担城市基础设施项目的代建（管）职责。枣阳市政府就需要公司承担的基础设施代建（管）项目与公司签订《项目委托代建（管）协议》，约定由公司负责项目质量、投资和进度控制等，项目建设完成后交由枣阳市人民政府进行竣工验收，验收合格后由审计机构出具项目建设支出决算文件。实际操作中，枣阳市财政局每年末对公司当年发生的建设支出进行核定，确定公司当年项目建设支出以及相应的代建管理费，建设支出包括工程费用、基本预备费、建设期利息及其他费用等。收入确认上，公司将当年期末项目累计验收完工金额加成 15%确认为代建管理收入。

2020-2022 年，公司代建管理业务分别确认收入 26,174.68 万元、55,048.66 万元和 53,220.57 万元，毛利率分别为 13.04%、16.67%和 16.67%。

截至 2022 年末，公司主要已完工代建项目 14 个，涉及总投资 11.50 亿元，拟回款金额 13.23 亿元，已实现回款 6.50 亿元，主要包括南园社区项目、市政项目和工业园一期项目等；主要在建的代建项目 18 个，总投资 65.70 亿元，已实现投资 42.50 亿元，主要包括还建点及配套停车场项目、枣阳市棚户区改造项目和枣阳城市道路改造工程等。

截至 2022 年末，公司当前主要土地整理和代建项目运营情况如下：

#### 2022 年末发行人主要项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	项目已投资金额	是否签订代建协议	签订代建协议日期
1	还建点及配套停车场项目	338,921.51	338,921.51	是 (部分为自营)	2018/12/31
2	枣阳市棚户区改造项目	237,600.11	237,600.11	是	2019/12/31
3	枣阳城市道路改造工程	248,800.10	216,542.88	是	2019/12/31
4	工业园项目	124,016.81	110,469.79	是	2019/12/31
5	南城项目韩家岗玫瑰社区和史岗棚户区改造项目	168,202.88	77,304.64	是	2019/12/31
6	美丽乡村项目	85,976.86	78,614.50	是	2019/12/31
7	枣阳市污水改造工程 项目	86,267.99	54,543.43	是	2019/12/31
8	城区化工企业搬迁暨	64,436.79	39,869.82	是	2019/12/31

	旧城改造项目				
9	枣阳市市政工程改造项目	87,654.33	40,549.36	是	2019/12/31
10	火车站还建小区项目	96,832.40	32,919.01	是	2019/12/31
11	汽车产业园开发项目	83,298.79	26,712.41	是	2019/12/31
12	易地扶贫搬迁建设项目	63,468.34	16,182.11	是	2019/12/31
13	模具产业园建设项目	33,245.19	12,954.00	是	2019/12/31
14	316 国道改线工程	20,989.76	4,170.95	是	2019/12/31
15	东环汽配项目	12,142.18	3,997.11	是	2019/12/31
16	宾馆还建楼项目	18,599.10	3,910.65	是	2019/12/31
17	湖北海立美达汽车有限公司项目	18,374.37	3,033.19	是	2019/12/31
18	市金鹿化工有限公司资产项目	19,655.38	1,088.80	是	2019/12/31
19	爱信莱恩项目	9,892.20	753.94	是	2019/12/31
20	汉十高铁枣阳站站前广场及换乘中心项目	8,253.25	4,401.47	是	2019/12/31
21	发展大道供水安装	6,781.48	441.60	是	2019/12/31
22	百盟拆迁剩余门面还建房建设项目	5,987.29	296.04	是	2019/12/31
23	文化馆图书馆建设项目	5,673.73	197.03	是	2019/12/31
24	汉十高铁	6,288.12	178.00	是	2019/12/31
25	原金旺角拍卖地污水管网改造工程	3,000.00	13.34	是	2021/12/31
26	吴店特色小镇项目费用	10,888.52	12.82	是	2021/12/31
27	火车站 CBD 商业区	13,011.58	4.00	是	2021/12/31
28	玉龙片区安置房建设项目	90,109.84	10.18	是	2021/12/31
合计		<b>1,968,368.90</b>	<b>1,305,692.69</b>		

### 3.自来水销售业务

公司下属子公司枣阳市嘉源水务有限公司（曾用名“枣阳市供水总公司”）主要负责枣阳市城区的自来水供应。截至 2022 年末，枣阳市嘉源水务有限公司共拥有 2 个水厂，设计年供水能力为 4,856 万立方米。2020-2022 年，公司实际供水量为 2,110 万立方米、2,013 万立方米和 2,271 万立方米。

近三年，自来水销售收入分别为 4,134.76 万元、4,481.74 万元和 5,613.62 万元。2021 年自来水销售收入较 2020 年上升 8.39%，2022 年较 2021 年上升 25.26%，收入增加主要系自来水销量上升所致。受水价调整、自来水管网及设备的维修费用的影响，自来水销售业务毛利率波动较大，2019-2022 年毛利率分别为 2.51%、19.94%和 21.41%。

近三年自来水业务情况明细

项目	2022年	2021年	2020年
自来水厂（个）	2	2	2
设计年供水能力（万立方米）	4,856	4,856	4,856
实际供水量（万立方米）	2,271	2,013	2,110
供水收入（万元）	5,613.62	4,481.74	4,134.76

#### 4.工程业务

工程业务收入来自枣阳市嘉源水务有限公司下属子公司枣阳市通达供水工程有限公司。该公司主要负责枣阳市供水管网建设及改造更新。供水管网建设主要集中在枣阳市新开发区域及郊区，毛利率相对较低，且该业务量与城市发展规划有关，收入规模存在一定波动性；供水、管网更新则主要在旧城区，毛利率相对较高。

近三年，公司工程业务收入分别为 2,225.95 万元、1,732.43 万元和 2,169.96 万元。2021 年，工程业务收入较 2020 年有所下降，主要系疫情导致工程量减少所致。2020-2022 年，公司工程业务毛利率分别为 41.35%、4.53%和 6.29%，波动较大，主要受工程材料价格波动

影响。

### 5.城市污水处理业务

城市污水处理业务由子公司枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司运营，收入来源于对枣阳市区域内的污水处理。截至 2022 年末，公司年污水处理规模达 11 万吨，污水管道 508.5 公里，拥有 2 个污水处理厂，出水合格率为 100%，城区污水处理率 91%。

污水处理费随自来水费收取后缴入财政专户，公司每年根据运营资金需求向枣阳市财政局申请拨付费用，并将拨付的费用和应拨付但未拨付的污水处理费确认为污水处理收入，因此收入和毛利率均具有一定波动性。近三年，公司分别实现污水处理收入 1,967.98 万元、1,831.00 万元和 1,903.46 万元，毛利率分别为 81.05%、-9.22%和 -20.00%。2021 年和 2022 年，公司城市污水处理业务毛利率为负，主要系污水处理设备维修和检修费用较多、污水管网设施折旧金额较大导致污水处理业务营业成本上升较多所致。

### 6.房产销售业务

2020 年公司实现房产销售收入 6,461.66 万元。2021 年，公司未发生房产销售业务且发行人已将枣阳市房地产投资开发有限公司处置（丧失控制权的时点为 2021 年 1 月 1 日），因此房产销售收入为 0。2022 年公司实现房产销售收入 1,682.67 万元，主要来源于公司将还建房的剩余房源销售给枣阳市住房和城乡建设局获得的收入。

### 7.砂石销售业务

砂石销售收入来自子公司枣阳市恒实矿业有限公司。该公司主要经营范围包括土砂石开采、加工、销售；商品混凝土加工、销售；道路货物运输；土壤环境污染防治服务。该公司主要负责枣阳境内的土砂石开采、加工、销售。项目位置主要集中在吉河水库、烈士陵园水

库、沙河等地区。根据枣政函（2018）264 号文，枣阳市人民政府将全市河道、水库砂石资源开采权归并到该公司，该公司也是枣阳市唯一一家具有河道、水库采砂资格的企业，故砂石销售业务毛利率相对较高。2020 年，公司砂石销售收入共 3,620.41 万元，占主营业务收入的 3.96%，毛利率为 58.28%。2021 年，公司砂石销售收入共 4,261.96 万元，占主营业务收入的 4.57%，毛利率为 52.71%。2022 年，公司砂石销售收入共 11,191.52 万元，占主营业务收入的 11.04%，毛利率为 46.56%。

## 十、发行人地域经济情况

### （一）枣阳市发展概况

枣阳市隶属于湖北襄阳管辖，位于湖北省西北部，东靠武汉，西依襄阳，南临江汉平原，北抵南阳。是湖北省武汉、襄阳、宜昌“金三角经济带”主干线的中部，是襄阳、十堰、随州汽车工业走廊的重要组成部分城市和鄂西生态文化旅游圈重要节点城市。鄂、陕、川、渝共同构建的秦巴经济走廊的前沿位置，是湖北重点发展地区之一。

枣阳市坐拥中国“帝乡”、中国玫瑰之都、中国桃之乡、全国优质棉基地、全国商品粮基地、全国十大粮食生产先进县（市）等多项荣誉称号。枣阳市将定位成鄂西北副中心城市，成为鄂西北除襄阳、十堰外的第三大城市。

### （二）枣阳市经济发展情况

近年来枣阳市主要经济指标保持高速增长。2020-2022 年全市地区生产总值分别 654.98 亿元、756.06 亿元和 830.00 亿元，可比年均增长约 12%。近三年，枣阳市经济运行呈现稳定增长、向上向好的良好态势，供给需求不断改善，新兴动能巩固增强，实现了经济高质量发展。枣阳市连续七年跻身“全国县域经济百强”，2022 年为百强

县第 84 位。

### （三）枣阳市财政收入情况

近年枣阳市可控财力稳定增长，根据《2022 年枣阳市国民经济和社会发展统计公报》、《2022 年度枣阳市本级财政收支状况统计表》和《2022 年度枣阳市一般公共预算转移性收支决算录入表》，2020-2022 年枣阳市地方一般公共预算收入分别为 16.1 亿元、21.16 亿元和 23.05 亿元。2021 年枣阳市地方一般公共预算收入 21.16 亿元，同比上升 31.43%，其中税收收入 16.56 亿元，同比上升 34.63%；地方一般公共预算支出 63.17 亿元，同比下降 22.20%。

总体看，枣阳市经济稳定增长，财政实力持续增强，经济社会保持平稳健康发展，枣阳市财政运行及预算执行情况良好。

### （四）枣阳市企业债余额情况

枣阳市基础设施投融资主体仅有发行人，枣阳市目前有三支企业债券“16 枣阳城投债”、“21 枣阳城投债 01”和“22 枣投 01”。

截至 2022 年 12 月 31 日，枣阳市“16 枣阳城投债”余额为 3.00 亿元，“21 枣阳城投债 01”余额为 6.70 亿元，“22 枣阳城投债 01”余额为 6.30 亿元。

## 十一、重大违法违规和重大诉讼事项的影响

（一）发行人承诺截至募集说明书出具之日，发行人近三年不存在尚未了结的将会实际影响公司财务、经营和资产状况的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（二）发行人承诺截至募集说明书出具之日，发行人近三年不存在重大违法违规行为。

## 第六章 发行人财务情况

### 一、财务报告及相关资料

本募集说明书摘要中的财务数据均引自发行人 2020-2022 年度经审计的财务报表，涉及的财务信息均为合并口径财务数据。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年的资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注进行了审计，出具了“中审亚太审字（2021）020843 号”标准无保留意见的审计报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年的资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注进行了审计，出具了“中审亚太审字（2022）003721 号”标准无保留意见的审计报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年的资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注进行了审计，出具了“中审亚太审字（2023）004316 号”标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述经审计的财务报告。

投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人 2020-2022 经审计的财务报告。

### 二、发行人财务报表编制情况

#### （一）发行人财务报表编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、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”）规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基



础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## （二）主要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正

### 1、2019 年的主要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正

#### （1）会计政策变更

财政部 2019 年 4 月发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据及应收账款”行项目拆分至“应收票据”、“应收账款”；将原“应付票据及应付账款”行项目拆分至“应付票据”、“应付账款”。公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2018 年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

单位：万元

2018 年 12 月 31 日/2018 年度	调整后金额	调整前金额	影响数
应收票据及应收账款		1,721.72	-1,721.72
应收票据			
应收账款	1,721.72		1,721.72
应付票据及应付账款		3,881.52	-3,881.52
应付票据			
应付账款	3,881.52		3,881.52

#### （2）会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

#### （3）前期差错更正

追溯调整法：

单位：万元

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
补提以前年度的企业所得税 1,168.31	董事会决议	所得税费用	1,168.31
		应交税费	1,168.31
		未分配利润	-1,051.48
		盈余公积	-116.83

2018 年度账面营业外收入——政府补助 4,673.23 万元未补提相应的企业所得税，审计补提以前年度补提的企业所得税 1,168.31 万元，这部分为 2018 年度少计提的企业所得税，其中：调增所得税费用 1,168.31 万元，调增应交税费 1,168.31 万元，调减未分配利润 1,051.48 万元，调减盈余公积 116.83 万元。

除上述项目变动影响外，本次前期差错更正不涉及对公司以前年度的追溯调整。本次前期差错更正较前期差错更正之前对 2018 年度公司流动负债、净资产及净利润产生了一定的影响，具体情况为：应交税费的调整数占前期差错更正之前 2018 年度期末流动负债总额的 0.13%；盈余公积的调整数占前期差错更正之前 2018 年度期末净资产的 0.01%；未分配利润的调整数占前期差错更正之前 2018 年度期末净资产 0.12%；所得税费用的调整数占前期差错更正之前 2018 年度期末净利润的 8.74%。

## **2、2020 年的主要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正**

### **(1) 会计政策变更**

本期公司无会计政策变更事项。

### **(2) 会计估计变更**

本期公司无会计估计变更事项。

### **(3) 前期差错更正**

本期公司无前期差错更正。

## **3、2021 年的主要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正**

### **(1) 会计政策变更**

公司于 2021 年 1 月 1 日起执行下述新金融工具相关准则、新收入准则、新租赁准则，并依据新准则的规定对相关会计政策进行变更。包括：财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工

具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《企业会计准则第 14 号——收入》，财政部于 2018 年修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。上述修订后的准则自 2021 年 1 月 1 日起施行。

公司执行新金融工具相关准则、新收入准则、新租赁准则的影响如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	1,400.00	-	-1,400.00
其他非流动金融资产		1,400.00	1,400.00

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
长期股权投资	87,948.67	86,953.67	-995.00
可供出售金融资产	1,400.00	-	-1,400.00
其他非流动金融资产	-	2,395.00	2,395.00

## （2）会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

## （3）前期差错更正

本期公司无前期差错更正。

报告期内差错更正对所涉及调整科目的影响较小，不存在重大会计差错更正与追溯调整，对本期债券的偿付风险不存在重大不利影响。为保证 2019、2020、2021 年度财务数据的一致性，募集说明书 2019 年财务数据引用自 2020 年审计报告中审亚太审字（2021）020843 号期初数据，2020 年财务数据引用自 2021 年审计报告中审亚太审字

(2022) 003721 号期初数据, 2021 年财务数据引用自 2021 年审计报告中审亚太审字 (2022) 003721 号期末数据。

#### 4、2022 年的主要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正无。

上述会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正未对发行人财务状况或经营成果产生重大影响。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时, 应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 三、发行人合并范围变化情况

#### (一) 发行人 2019 年合并报表范围变化情况

截至 2019 年 12 月 31 日, 发行人纳入合并范围的子公司共 9 户, 本期合并范围与上年同期相比增加 1 户。2019 年 8 月 9 日, 发行人出资设立枣阳笃静股权投资合伙企业 (有限合伙), 注册资本为 100,000.00 万元, 发行人持有其股权比例为 99.50%, 尚未实际出资。

#### (二) 发行人 2020 年合并报表范围变化情况

2020 年度, 公司财务报表合并范围新增 2 家子公司, 无子公司减少, 具体如下:

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	枣阳笃静股权投资合伙企业 (有限合伙)	10,000.00 万元	99.50%	出资设立
2	枣阳市瀚昶人力资源有限公司	500.00 万元	100.00%	出资设立

注: 枣阳笃静股权投资合伙企业 (有限合伙) 设立于 2019 年 8 月 9 日, 截至 2019 年末发行人尚未出资, 纳入合并范围时点为 2020 年 1 月 20 日。

#### (三) 发行人 2021 年合并报表范围变化情况

截至 2021 年末, 发行人 2021 年度纳入合并范围的子公司共 9 家, 相较 2020 年末新设立 1 家, 出售 1 家, 移除合并范围 1 家。发行人投资

设立了枣阳市瀚云数字科技投资管理有限公司，出售了枣阳市房地产投资开发有限公司。枣阳笃静股权投资合伙企业（有限合伙）因新金融工具准则的实施，被剔除合并范围并转入其他非流动金融资产核算。

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	枣阳市瀚云数字科技投资管理有限公司	5,000.00万元	100.00%	投资设立

#### （四）发行人 2022 年合并报表范围变化情况

截至2022年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共11家，相较于2021年末新设立2家子公司，分别为枣阳市源创农业投资有限公司、枣阳市悦航城市投资有限公司。

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	枣阳市源创农业投资有限公司	10,000.00	100.00	投资设立
2	枣阳市悦航城市投资有限公司	10,000.00	100.00	投资设立

### 四、发行人的总体财务情况

#### （一）发行人的主要财务数据

##### 资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
资产总额	2,923,795.11	2,782,265.75	1,921,529.04
流动资产合计	2,261,152.35	2,124,028.19	1,773,771.93
非流动资产合计	662,642.76	658,237.56	147,757.11
负债总额	1,581,355.75	1,461,855.76	1,019,320.21
流动负债合计	493,342.79	600,300.84	320,579.44
非流动负债合计	1,088,012.96	861,554.92	698,740.77
所有者权益合计	1,342,439.36	1,320,409.99	902,208.83

##### 利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年年度	2021年度	2020年度
营业收入	101,571.00	95,478.18	92,922.80

营业成本	82,443.86	78,463.47	76,531.80
营业利润	19,598.35	18,049.06	27,392.18
利润总额	<b>19,609.04</b>	<b>17,788.87</b>	<b>27,776.91</b>
净利润	<b>16,328.07</b>	<b>14,693.71</b>	<b>25,025.85</b>

## 现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	-219,479.79	-181,876.11	-18,877.59
投资活动产生的现金流量净额	-8,546.03	-1,547.52	-7,828.82
筹资活动产生的现金流量净额	220,899.70	198,675.14	-7,928.69
现金及现金等价物净增加额	-7,126.12	15,251.51	-34,635.10

## 发行人主要财务指标

项 目	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
流动比率	4.58	3.54	5.53
速动比率	0.76	0.67	1.36
资产负债率（%）	54.09	52.54	53.05
总资产收益率（%）	0.57	0.62	1.32
净资产收益率（%）	1.23	1.32	2.81
应收账款周转率（次）	0.60	0.72	0.97
存货周转率（次）	0.05	0.05	0.06
总资产周转率（次）	0.04	0.04	0.05
EBITDA（万元）	24,778.68	23,294.63	33,134.60
EBITDA利息保障倍数	0.41	0.47	0.38
有息债务EBITDA比	50.56	43.90	24.24

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%
- 4、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%
- 5、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%
- 6、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额
- 7、存货周转率=营业成本/平均存货
- 8、总资产周转率=营业收入/平均总资产
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

10、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

11、有息债务 EBITDA 比=有息债务/EBITDA

## 第七章 企业信用状况

### 一、发行人信用评级情况

#### （一）报告期内发行人历次评级情况

发行人报告期内历次评级情况如下：

发行人信用评级情况

名称	主体信用级别				评级机构
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	
主体评级	AA	AA	AA	AA	中证鹏元资信评估股份有限公司
	-	-	AA	AA	联合资信评估股份有限公司

#### （二）本期债券评级概况

大公国际资信评估有限公司通过对枣阳市城市建设投资经营有限公司主体及其拟发行的 2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券的信用状况进行分析和评估，确定枣阳市城市建设投资经营有限公司的主体长期信用等级为 AA 评级展望为稳定，2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券的信用等级为 AAA。

#### （三）本期债券信用评级报告的内容摘要

##### 1、主要观点

枣阳市城市建设投资经营有限公司（以下简称“枣阳城投”或“公司”）主要负责枣阳市土地整理和代建管理等业务。本次评级结果表明，公司是当地很重要的土地整理和基础设施建设主体，业务具有一定区域专营性，在当地建设和经济发展中发挥重要作用，得到枣阳市人民政府（以下简称“枣阳市政府”）在政府补助及资产划拨方面的支持；但同时，公司面临一定的资本支出压力，存货规模较大且受限资产规模较大，影响资产流动性，公司有息债务规模增长较快，存在一定短期偿债压力。常德财鑫融资担保有限公司（以下简称“财鑫担



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。

## 2、主要优势/机遇

公司是枣阳市很重要的土地整理和基础设施建设主体,水务业务及砂石销售业务具有一定区域专营性;

公司在推进当地建设和经济发展中发挥重要作用,得到枣阳市政府在政府补助及资产划转方面的支持;

财鑫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。

## 3、主要风险/挑战

公司在建及拟建项目待投资规模较大,面临一定的资本支出压力;

公司存货规模较大,同时受限资产规模较大,影响资产流动性;

公司有息债务规模增长较快,存在一定短期偿债压力。

## 二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和大公国际资信评估有限公司(大公国际)有关业务规范,大公国际将在本期债券信用等级有效期内持续进行跟踪评级,跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

枣阳市城市建设投资经营有限公司应按大公国际跟踪评级资料清单的要求,及时提供相关资料。大公国际将在本期债券评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级,并于年度报告披露之日起的两个半月内披露上一年的债券信用跟踪评级报告。

枣阳市城市建设投资经营有限公司或本期债项如发生重大变化,或发生可能对枣阳市城市建设投资经营有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项,枣阳市城市建设投资经营有限公司应及时通知大公国际并提供相关资料。

大公国际将密切关注枣阳市城市建设投资经营有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现枣阳市城市建设投资经营有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对枣阳市城市建设投资经营有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，大公国际将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如枣阳市城市建设投资经营有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致大公国际无法对枣阳市城市建设投资经营有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

大公国际将指派专人及时与枣阳市城市建设投资经营有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。大公国际将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

### 三、发行人银行授信情况

截至 2022 年末，发行人获得的各家金融机构累计授信总额为 173.59 亿元，其中已使用的授信额度为 138.42 亿元，尚未使用的授信额度为 35.17 亿元。

银行授信额度情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工行枣阳支行	16.15	16.12	0.03
湖北银行	18.40	14.80	3.60
民生银行	0.90	0.90	0.00
中国农业发展银行	91.60	75.58	16.02
农业银行	12.70	6.98	5.72
农商行	14.00	9.80	4.20
光大银行	3.00	1.00	2.00
建设银行	7.34	5.39	1.95
中国银行	4.50	4.50	0.00
浦发银行	1.10	1.10	0.00
中信银行	2.80	1.15	1.65
华夏银行	1.10	1.10	0.00
合计	173.59	138.42	35.17

#### 四、发行人信用记录

发行人信用记录良好，近三年不存在债务违约情况。

#### 五、近三年已发行债券偿还情况

2016 年 3 月 21 日，发行人公开发行人公司债券（债券简称“16 枣阳城投债”）15 亿元，债券期限 7 年，利率为 5.50%。债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置债券提前偿还条款，在债券存续期内的第 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，最后五年本金随利息的支付一起兑付。

发行人已于 2019 年 3 月 22 日、2020 年 3 月 22 日、2021 年 3 月 22 日和 2022 年 3 月 22 日共兑付 12 亿本金，剩余 3 亿本金尚未兑付完毕。

2021 年 9 月 9 日，发行人公开发行人公司债券（债券简称“21 枣阳城投债 01”）6.7 亿元，债券期限 7 年，利率为 4.95%。债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置债券提前偿还条款，在债券存续期内的第 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，最后五年本金随利息的支付一起兑付。截至目前尚未达到本金兑付期，剩余 6.70 亿本金尚未兑付完毕。

“22 枣阳城投债 01”发行额为人民币 6.30 亿元，债券期限 7 年，利率为 4.30%。债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置债券提前偿还条款，在债券存续期内的第 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，最后五年本金随利息的支付一起兑付。截至目前尚未达到本金兑付期，剩余 6.30 亿本金尚未兑付完毕。

“23 枣阳城投债”发行额为人民币 5.00 亿元，债券期限 7 年，利率为 6.00%。发行期限 7 年（在债券存续期的第 3 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金）。2023 年 5 月 30 日，发行人公开发行公司债券（债券简称“23 枣阳城投债”）5.00 亿元，截至目前尚未达到本金兑付期，剩余 5.00 亿本金尚未兑付完毕。

发行人以上债券本息均按时、足额支付。除上述债券外，发行人报告期内无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、短期融资券或中期票据。发行人发行的上述公司债券，其募集资金使用情况均与募集说明书约定的用途一致。

## 第八章 增信措施及偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将凭借良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。同时，发行人制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。本期债券偿债计划及保障措施足以满足本期债券到期还本付息的需求。

### 一、增信措施

#### （一）概述

本期债券计划发行规模为 5 亿元，其中基础发行额 3 亿元，弹性配售额 2 亿元。为增强本期债券偿债保障水平，发行人聘请常德财鑫融资担保有限公司（以下简称“担保人”）为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，担保人将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

#### （二）担保人

本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

##### 1、担保人基本情况

名称：常德财鑫融资担保有限公司

住所：常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道 666 号财富中心 B 栋 21 层

法定代表人：余俞

成立日期：2008 年 4 月 3 日

注册资本：700,000.00 万元

统一社会信用代码：91430700673563895B

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、债券发行担保、经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金对外投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 2、担保人控股股东及实际控制人情况

截至募集说明书签署日，常德财鑫金融控股集团有限责任公司为常德财鑫融资担保有限公司唯一股东，持有其 100%的股权。常德财鑫融资担保有限公司实际控制人为常德市财政局。

## 3、担保人经审计的财务数据

根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“标准无保留意见”的审计报告（CAC 证审字[2023]0035 号），担保人最近一年的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度/末
总资产	900,071.32
总负债	153,101.78
所有者权益	746,969.53
净利润	4,215.11
流动资产	708,466.84
流动负债	143,578.63
资产负债率	17.01%
净资产收益率	0.56%
流动比率	4.93

## 4、担保人资信情况

经大公国际资信评估有限公司综合评定并出具“DGZX-R【2023】00266”评级报告，常德财鑫融资担保有限公司主体长期信用等级为 AAA。

## 5、担保人发债情况

截至 2022 年末，担保人无已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

## 6、对发行人及其关联方担保集中度

截至募集说明书签署日，加上本期债券担保额度，常德财鑫融资担保有限公司对发行人及其关联方融资担保业务在保余额为 10 亿元，按照《融资担保责任余额计量办法》第十六条对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行人债券担保，责任余额按在保余额的 60% 计算，即融资担保责任余额为 6.00 亿元，占 2022 年 12 月 31 日常德财鑫融资担保有限公司按照非合并财务报表计算的净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）61.77 亿元的比例为 9.71%，符合《融资担保责任余额计量办法》中对于单一客户集中度的相关规定。

## 7、担保人累计担保余额

截至 2022 年 12 月 31 日，常德财鑫融资担保有限公司按照非合并财务报表计算的净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）为 61.77 亿元，融资担保业务责任余额为 253.12 亿元，融资担保责任余额为净资产的 4.1 倍，符合监管要求。

## （三）担保合同或担保函的主要内容

### 1、被担保的债券

被担保的本期债券的债券名称、期限和金额以国家发展和改革委员会最后注册的债券名称、期限和金额为准，但期限不超过 7 年，发行面额总计不超过人民币（大写）拾亿元整。

## **2、债券的到期日**

本担保函项下的债券兑付本金按以下方式进行：

每年期末付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。。

本担保函项下的债券到期日为该债券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该债券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**

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

## **4、保证责任的承担**

在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券本金和利息，担保人应按本担保函第一条约定的担保额度主动承担担保责任，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。

本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。主承销商有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

## **5、保证范围**

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

## **6、保证的期间**



担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起二年。若本期债券分期发行的，各期债券的保证期间应分别计算，分别为自各期债券到期之日起两年。本期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本期债券持有人及其代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**

本期债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，应当书面通知担保人，未通知担保人的，该转让对担保人不发生效力。

## **9、主债权的变更**

经国家发展和改革委员会注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人书面同意。未经担保人书面同意的，担保人不再承担担保责任。

## **10、加速到期**

在本担保函项下的本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响本期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，本期债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付本期债券本息。

## **11、担保函的生效**

本担保函在经担保人法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后成立、在本期债券发行获得监管部门同意（如需）并成功发行之日起生效。

## **二、偿债保障措施**

**（一）公司较强的自身偿付能力是本期债券按期偿付的基础**

公司较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性，是本期债券按期偿付的坚实基础。

**公司最近三年收入、净利润情况**

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	101,571.00	95,478.18	92,922.80
净利润	16,328.07	14,693.71	25,025.85
归属于母公司股东净利润	16,292.81	14,679.25	25,166.17

公司业务较为稳定，经营状况良好。截至 2022 年 12 月 31 日，公司的总资产合计 2,923,795.11 万元，负债 1,581,355.75 万元，所有者权益合计 1,342,439.36 万元，资产负债率为 54.09%。

2020-2022 年度公司经审计的营业收入分别为 92,922.80 万元、95,478.18 万元和 101,571.00 万元，经审计的净利润分别为 25,025.85 万元、14,693.71 万元和 16,328.07 万元。

公司最近三年的可分配净利润平均值足以保障本期债券本息按期足额偿付。截至 2022 年末，公司资产负债率为 54.09%，资产负债率处于行业正常水平。未来，随着基础设施建设等业务的不断扩大，多元化营业的不断发展，公司的收入及盈利水平将持续增强，将为本期债券的偿付提供有力保障。

**（二）募投项目良好稳定的收益是本期债券按期偿付的保障**

本期债券计划发行规模为 5.00 亿元，其中基础发行额为 3.00 亿元，弹性配售额为 2.00 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 3 亿元，其中 1.80 亿元用于枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目的建设，1.20 亿元用于补充公司营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5.00 亿元，其中 3.00 亿

元用于枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目的建设, 2.00 亿元用于补充公司营运资金。项目总用地面积 220,967.34 m<sup>2</sup> (合 331.45 亩), 总建筑面积 330,530.00 m<sup>2</sup>, 其中: 18 栋 3 层标准厂房 272,430.00 m<sup>2</sup>, 5 栋 6 层员工宿舍 46,500.00 m<sup>2</sup>, 2 栋 4 层食堂 11,600.00 m<sup>2</sup>。计容建筑面积 330,530.00 m<sup>2</sup>, 建筑基底面积 99,430.80 m<sup>2</sup>, 建筑密度 45.00%, 容积率 1.50, 绿地率 15.00%。

根据《枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目可行性研究报告》项目计算期内利润总额为 35,874.95 万元。所得税后财务内部收益率 (FIRR) 为 6.61%。现金净流入在基准收益率为 5%的前提下, 可测算出其税后净现值为 6,777.57 万元。从建设工期起, 项目税后投资回收期为 7.64 年。项目计算期内累计净现金流量为正值, 可保证有足够的现金流来维持项目的正常运营, 因此保证了项目财务的可持续性。本项目对外融资 60,000.00 万元, 期限为 7 年, 还本付息方式为每年期末付息一次, 分次还本, 在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还未回售部分债券每百元本金值的 20%, 年利率按 7.50%。经估算, 本项目需支付利息 22,500.00 万元 (其中建设期利息为 9,000.00 万元、经营期利息 13,500.00 万元)。在计算期 1-7 年, 项目收入共 93,076.26 万元, 经营成本共 3,270.75 万元, 税金及附加共 6,529.00 万元, 项目净收益为 83,276.51 万元, 可有效覆盖项目利息。

### (三) 公司拥有的优质资产为本期债券本息偿付提供支撑

公司经营状况良好, 财务状况优良, 拥有较高的市场声誉, 与多家金融机构建立了长期、稳定的合作关系, 具有较为广泛和畅通的融资渠道, 资信状况优良。截至 2022 年末, 公司主要银行授信总额为 173.59 亿元, 其中已使用授信额度为 138.42 亿元, 剩余授信额度为 35.17 亿元。良好的融资能力有力地支持了公司的可持续发展, 如遇

意外情况，公司可凭借自身优良的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过多渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

#### **（四）较强的偿债能力和融资能力是本期债券偿付的有力保证**

截至 2022 年末，公司资产负债率为 54.09%，处于行业正常水平，长期偿债能力较强，整体偿债压力较小。此外，公司作为枣阳市重要的国有资产运营主体，在区域内重大项目建设任务、引领区域经济社会发展的过程中，与国家开发银行、农业发展银行、湖北银行、枣阳农商行等各大金融机构建立起了良好的合作关系。截至募集说明书出具日，公司未发生过任何形式的违约行为，市场声誉较好，间接融资能力较强。因此，即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资补充本期债券还本付息所需资金。

#### **（五）提前偿还条款可缓解本期债券到期一次还本压力**

本期债券采用本金提前偿还方式，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券存续期第 4 年至第 7 年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

#### **（六）地方政府经济的飞速发展是本期债券按时还本付息资金的重要补充**

随着枣阳市经济飞速发展和城市发展战略的实施，公司优质资产的可变现价值和各项主营业务收入将会进一步增长并保持稳定发展，为公司的可持续发展提供有利条件，进而为本期债券本息偿付提供保障。

### **（七）良好的信用记录与多元的融资方式为公司偿付本期债券本息提供了保障**

公司经营情况良好，财务状况优良，在枣阳市拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。公司与枣阳市多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。且由于公司的土地资源丰富，升值空间较大，公司未来仍存在较大的银行融资空间，在很大程度上将增强自身偿债及债务周转的能力，有效保障了公司营运资金正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

### **（八）债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障**

公司签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了公司、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

## **三、本期债券本息偿还计划**

### **（一）本期债券偿债计划概况**

本期债券拟发行规模为 5 亿元，其中基础发行额 3 亿元，弹性配售额 2 亿元，期限为 7 年，采用固定利率，每年付息一次，在债券存续期的第 3 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的

按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

## （二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、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。

## （三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，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本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

## （四）募集资金专项账户和专项偿债资金账户的监管

公司聘请监管银行对本期债券偿债资金账户进行监管，并签署《监管协议》。公司将于本期债券发行之前在监管银行开设募集资金监管账户和偿债资金专户，专项用于本期债券募集资金的合规使用以及本期债券的本息兑付。

监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券本息兑付日前核对发行人是否已将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至偿债资金专户。如果监管银行发现发行人未按监管银行通知的偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债资金专户，监管银行应及时向发行人发出书面通知并要求其补足。

### （五）聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，公司聘请了本期债券的债权代理人，并与之签订《债权代理协议》。作为本期债券的债权代理人将监督公司的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

### （六）设立债券持有人会议规则

发行人与债权代理人本期债券制定了《债券持有人会议规则》。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

## 第九章 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分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性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

### 一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般专业投资者来源于投资债券的利息所得应缴纳所得税。投资者应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《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。对企业债券在银行间市场和证券交易所进行的交易，我国目前还没有具体规定。因此，截至募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。



#### 四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

#### 五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律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，发行人不承担由此产生的任何责任。

## 第十章 信息披露安排

### 一、发行人信息披露机制

为建立良好有序的新闻信息发布秩序,切实保护投资者和公司的合法权益,树立、维护统一的公司形象,规范公司宣传行为,提升公司价值,根据《中华人民共和国公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章,并结合公司实际情况,公司制定了《公司信用类债券信息披露事务管理办法》,该制度已经公司董事会审议通过。公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露,以此进一步加强与投资者之间的沟通,为投资者提供更好的服务。

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下:

#### (一) 一般规定

公司应当指定至少一名信息披露联络人牵头负责信息披露事务,并在受托管理人专人的辅导、督促下牵头完成信息披露事宜。

公司履行信息披露义务前,应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内,不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容、不得提前通过其他方式披露信息,不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

公司在其他公共媒体发布重大信息的时间不得先于相关监管部门指定媒体,在相关监管部门指定媒体上公告重大信息之前,公司不得以新闻发布或者答记者问等任何其他方式透露、泄漏未公开重大信息。

公司债券信息披露文件应经全体董事、监事和高级管理人员审核,并由全体董事、监事和高级管理人员对信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负责。

## （二）信息披露内容披露标准

公开发行公司债券应当将拟披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种主管部门指定的报刊，供公众查阅。非公开发行公司债券应当在债券交易场所指定的地点或认可的其他方式向合格投资者披露。

公司将按照主管部门及交易场所的要求，进行债券发行前的信息披露、债券存续期内得定期报告和临时报告披露。

## （三）重大信息的搜集、传递、审核、披露流程

公司信息披露联络人牵头组织和协调公司信息披露事务，组织人员关注、收集作为临时报告进行披露的有关信息，并编制临时报告草案。公司所有重大信息都须经该事项涉及的相关部门负责人及董事长审阅通过后方可对外报出。

公司发生的所有重大事件在信息披露之前，有关知情者不得对外发布，亦不得在内部刊物、办公平台上登出。

## （四）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

对公司影响重大的子公司发生本制度所规定的重大事件，视同公司发生的重大事件，应履行信息披露义务。子公司应将有关信息和资料定期、及时向总部汇报，以便总部对子公司的情况进行分析后作出及时、准确、完整的信息披露

## 二、本期债券发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券兑付的重大事项的披露工作，并由发行人董事、总会计师周国辉担任本期债券信息披露事务负责人。

（一）发行前的信息披露安排

公司发行债券，应当于发行前披露以下文件：

- 1、企业最近三年经审计的财务报告；
- 2、募集说明书；
- 3、信用评级报告；
- 4、公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、在每年4月30日前披露上一年年度报告；
- 2、在每年8月31日前披露半年度报告；
- 3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行重大事项的信息披露义务：

- 1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

本期债券存续期内，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当在三个工作日内书面通知债权代理人，并及时向交易场所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果。重大事项包括：

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、发行人转移债券清偿义务；

13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、发行人涉及需要说明的市场传闻；

21、发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

22、发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

23、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

24、发行人拟变更债券募集说明书的约定；

25、发行人拟修改债券持有人会议规则；

26、发行人拟变更债券债权代理人或债权代理协议的主要内容；

27、发行人可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

## 第十一章 投资者保护机制

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人聘请汉口银行股份有限公司襄阳分行作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《枣阳市城市建设投资经营有限公司 2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券之债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）并制定《2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券项目之债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）。

凡认购、购买或以其他方式取得并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、对本期债券各项权利义务的约定并受其约束。

### 一、发行人违约责任

《债权代理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及协议的规定追究违约方的违约责任。

#### （一）违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等）或应计利息，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定（如有），导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿

还债券本息且未按期足额偿付的。

(4) 发行人违反募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(5) 发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

## **（二）违约责任及免除**

本期债券发生违约的，有权选择如下一种或多种方式向发行人主张违约责任：

(1) 继续履行。本期债券构成上述违约责任第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和协议的相关约定，继续履行相关承诺或给付义务。

(2) 支付逾期利息。本期债券构成上述违约责任之第（1）项、第（2）项、第（3）项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息。

(3) 支付违约金。本期债券构成上述违约责任之第（1）项、第（2）项、第（3）项、第（4）项、第（5）项违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿付之日止向本期债券持有人支付违约金。

(4) 提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿。但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通



过协商或其他方式免除发行人违约责任。

## 二、法律适用和争议解决

《债权代理协议》适用于中国法律并依其解释。

发行人、本期债券持有人及债权代理人等因履行募集说明书、债权代理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商不成或无法达成调解协议的，任何一方均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

如发行人、债权代理人与债券持有人因本期债券或债券债权代理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

## 三、债券持有人会议规则主要事项

为规范本期债券持有人会议的组织和决策行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规及规范性文件，特制订本债券持有人会议规则。

### （一）持有人会议权限范围

本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则约定的事项外，债权代理人为了维护本期债券持有人利益，按照债权代理协议之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人

会议决议方式进行决策：

1、拟变更债券募集说明书的重要约定：

变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

变更债券投资者保护措施及其执行安排；

变更募集说明书约定的募集资金用途；

其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2、在法律、法规许可的范围内变更或修改债券持有人会议规则；

3、解聘、更换债权代理人及其授权代表或修订债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

4、发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

发行人不能按期支付本期债券利息和/或本金时；

发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转

让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；  
发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5、发行人提出重大债务重组方案的；

6、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）持有人会议的召集

债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集

债券持有人会议时，可以共同推举1名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

债权人不同意召开会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，债权人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

### （三）议案的提出与修改

提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

召集人披露债券持有人会议通知后，债权人代理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

债权人代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信

或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债权代理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债券持有人会议拟授权债权代理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

特别授权债权代理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则的约定，且同

次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

#### （四）会议的通知、变更及取消

召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权代理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则的约定。

债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则约定有效会议成立的最低

要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

因出席人数未达到本规则约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d 本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### （五）债券持有人会议的召开

债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。



本期债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决

#### **（五）债券持有人会议的表决**

债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c 债券清偿义务承继方；

d 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

发生本规则约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票

### （五）债券持有人会议决议的生效

债券持有人会议对下列属于本规则约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；
- g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

除本规则约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人

所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权债权人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合

以上仅列明债券持有人会议规则的部分主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅债券持有人会议规则全文。

## 第十二章 债权人代理人

### 一、债权人代理人

债权人代理人：汉口银行股份有限公司襄阳分行

住所：湖北省襄阳市高新区春园路 8 号

法定代表人：万炜

联系人：万炜

联系地址：湖北省襄阳市高新区春园路 8 号

电话：18671076917

传真：0710-3806558

邮编：441100

### 二、债权代理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任汉口银行股份有限公司襄阳分行作为本期债券的债权人代理人，并同意接受债权人代理人的监督。

2.2 在本期债券存续期内，债权人代理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护全体债券持有人的合法权益。

债权人代理人依据债权代理协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行债权代理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在债权人代理人履行相关职责前向债权人代理人书面明示自行行使相关权利的，债权人代理人的相关履职行为不对其产生约束力。债权人代理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与债权代理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决

议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、债权代理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

## 2.3 本期债券存续期内的代理事项范围包括：

### 2.3.1 常规代理事项，包括：

- （一）按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；
- （二）跟踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- （三）定期出具债权代理事务报告；
- （四）代表债券持有人保持与发行人的日常联络；
- （五）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代理人与发行人谈判与本期债券有关的事宜；
- （六）按照相关法律、法规和规则的规定提醒发行人履行信息披露义务，在发行人未及时履行信息披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- （七）根据法律、法规和规则的规定以及相关协议的约定，代表债券持有人对发行人专项账户进行持续监督；
- （八）根据法律、法规和规则的规定以及相关协议的约定，代表债券持有人对募集资金使用进行持续监督；
- （九）根据法律、法规和规则的规定以及相关协议的约定，代表债券持有人对保证人或担保财产进行持续监督，代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）；

### 2.3.2 特别代理事项，须经债券持有人会议授权方可代理，包括：

- （一）代理本期债券本息偿还事项；
- （二）代理债券持有人处理与发行人之间的仲裁诉讼事宜；
- （三）参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。



（四）根据债券持有人会议的授权，代理其他特别授权事项。

2.3.3 前述代理事项仅为债券债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券债权代理人代理个人债券事务不属于债权代理协议的代理事项范围。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券视作同意汉口银行股份有限公司襄阳分行作为本期债券的债权代理人，并视作同意债权代理协议项下的相关约定，并受债权代理协议之约束。

### 三、发行人的权利和义务

3.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

发行人应当指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人应当在募集资金到达专项账户前，与存放募集资金的银行、债权代理人订立三方监管协议。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务（如有）的，发行人使用募集资金时应当书面告知债权代理人。本期债券募集资金约定用于补充营运资金或募投项目的，发行人应当按月度将资金使用计划书面告知债权代理人。

3.3 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真

实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行第 3.5 条规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

3.5 本期债券存续期内，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当在三个工作日内书面通知债权代理人，并及时向交易场所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果。重大事项包括：

（一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）发行人变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；

（三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人

员无法履行职责；

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）发行人转移债券清偿义务；

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻;

(二十一) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;

(二十二) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;

(二十三) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;

(二十四) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;

(二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则;

(二十六) 发行人拟变更债券债权人或债权代理协议的主要内容;

(二十七) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。就上述事件通知债权人同时, 发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权人作出书面说明, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的, 发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的, 发行人知晓后应当及时书面告知债权人, 并配合债权人履行相应职责。发行人违反上述通知义务, 视为发行人严重违约, 债权人有权解除债权代理协议, 给债权人或债券持有人造成损失的, 发行人应当承担赔偿责任。

发行人应当按交易所规定披露中期报告、年度报告, 并应当按照交易所规定及时披露临时报告。

**3.6** 发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前或债权人债权代理工作需要时取得债权登记日的本期债券持有人名

册，并承担相应费用。

3.7 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.8 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债权代理人；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合债权代理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.9 预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知债权代理人，按照债权代理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和债权代理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。即发行人应当按照债权代理人要求采取以下一种或多种偿债保障措施：

（一）追加担保；

（二）配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人，配合债权代理人召集和召开债券持有人会议；

（四）报告中国证监会、地方证监局、相关证券交易所及其他监管机构；

（五）不向股东分配利润；

（六）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（七）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（八）主要责任人不得调离；

（九）其他债权代理人要求的偿债保障措施。

债权代理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债权代理人办理。财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。采取上述相关措施产生的全部费用由发行人承担。

**3.10** 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债权代理人及债券持有人。

在发行人本条违约状态消除之前，发行人承诺：

（一）发行人及其控股子公司不得在其任何资产、财产或股份上设定抵押或质押等他项权利，除非（1）该等他项权利在起息日已经存在；或（2）起息日后，为了本期债券持有人的利益而设定他项权利；或（3）该等他项权利的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定他

项权利；

（二）发行人及其控股子公司不得出售、转让任何资产，除非该等资产的出售转让不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（三）发行人及其控股子公司不得以任何形式对外提供借款或担保。

3.11 发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券债权人可依据债权代理协议在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

3.12 如发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助债权人代理人加入其中，并及时向债权人代理人告知有关信息。

3.13 发行人应对债权人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。并确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3.14 发行人指定周国辉（职位：总会计师；联系方式：

13476328966) 负责与本期债券相关的信息披露事务, 按照债权代理人工作需要定期或不定期向债权代理人书面通报经营、财务及其他影响偿债能力的信息, 并确保与债权代理人能够有效沟通, 前述人员发生变更的, 发行人应当在 3 个工作日内通知债权代理人。发行人应当至少提前二十个工作日向债权代理人告知本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排, 确保按时履约。

本期债券设定保证担保的, 发行人应当敦促保证人配合债权代理人了解、调查保证人的资信状况, 要求保证人按照债权代理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息, 协助并配合债权代理人对保证人进行现场检查。

3.15 债权代理人变更时, 发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项, 并向新任债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

3.16 在本期债券存续期内, 发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易, 发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的, 应当及时书面告知债权代理人。如果本期债券停牌, 发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市, 发行人将委托债权代理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.17 发行人应当根据债权代理协议的约定向债权代理人支付本期债券债权代理报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

债权代理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等债权代理履职



行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可协商垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.18 发行人应当履行债权代理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知债权代理人。

#### 四、债权代理人的职责、权利和义务

4.1 债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及债权代理协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及债权代理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债权代理人为履行债权代理职责，有权按照债权代理中实际需求代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 债权代理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构（如有）的资信状况、经营状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况。可以采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就债权代理协议第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）定期或不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）至少每半年调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（四）至少每半年对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（五）至少每半年约见发行人或者保证人（如有）进行谈话；

（六）至少每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）定期或不定期结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债权代理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予债权代理人必要的支持。

4.3 债权代理人有权对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权代理人应当每年并可不定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。债权代理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

债权代理人有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.4 债权代理人有权督促发行人在募集说明书中披露债权代理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过中国债券信息网和交易场所的网站或证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律处置程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.5 债权代理人有权定期或不定期对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具

债权代理事务报告。

4.6 出现债权代理协议第 3.5 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.7 债权人应当根据法律、法规和规则、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 债权人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债权代理协议的约定报告债券持有人。

4.9 债权人预计发行人不能偿还债务时，可以要求发行人履行债权代理协议第 3.8 条约定的偿债保障措施。督促发行人履行募集说明书和债权代理协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照债权代理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，相关费用由发行人承担。同时，债权人应告知发改委和债券交易场所及债券登记托管机构。

4.10 本期债券存续期内，债权人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 发行人为本期债券设定增信措施的，债券债权人应当在债券发行前或募集说明书约定的时间内取得债券增信的相关权利证明或者其他有关文件，予以妥善保管。

4.12 发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，债权代理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

债权代理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，债权代理人可以要求再次追加担保。相关费用由发行人承担。

4.13 发行人成立金融机构债权人委员会的（如有），债权代理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.14 债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.15 债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债权代理协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

对于债权代理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或其他文书或文件而采取的任何行为、不作为或遭受的任何损失，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。

4.16 除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

(一) 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；

(二) 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

4.17 在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行债权代理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。聘请第三方专业机构的费用由发行人承担。

4.18 债权代理协议下的服务，债权代理人按照债权代理协议项下的 4.18.1 收取本期债券的债权代理报酬：

4.18.1 债权代理人负责本期债券的债权代理事务，不收取债权代理报酬。

4.18.2 债权代理人负责本期债券的债权代理事务按如下方式收取债权代理报酬，债权代理报酬的具体金额或计算方法为 \\_\\_\\_\\_\\_\\_，支付方式为 \\_\\_\\_\\_\\_\\_ \\_\\_\\_\\_\\_\\_，支付时间为 \\_\\_\\_\\_\\_\\_ \\_\\_\\_\\_\\_\\_。

4.19 债权代理人工作人员履行债权代理职责发生的差旅费、会议费、公告费以及履行债权代理职责必需的其他合理费用应当由发行人承担，直至一切本次未偿还债券本息均已根据其条款兑付或成为无效。

4.20 发行人未能履行债权代理协议第 4.18 条、第 4.19 条约定的，债权代理人有权视发行人的支付情况单方决定是否解除债权代理协议。自债权代理人解除债权代理协议的书面通知送达发行人之日起，债权代理人不再担任债权代理协议项下的债权代理人，双方已经履行的权利义务互不返还，尚未履行的权利义务不再履行，但债权代理协议解除前已经构成违约的，守约方仍有权追究违约方的违约责任。

## 五、债券持有人的权利与义务

5.1 债券持有人有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。

5.2 债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

5.3 债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

5.4 债券持有人可按《募集说明书》的规定对本次取得的债券进行转让、赠与、质押和继承。

5.5 债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

5.6 单独或合并持有 10%以上本次未偿还债券本金总额的债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》提议召开债券持有人会议。

5.7 债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5.8 债券持有人有权监督债券债权人并有权按照《债券债权代理协议》第七条规定的程序更换不合格的债券债权人。

5.9 债券持有人有权监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害事项时，可依据法律、法规的规定，以自己名义或授权债权人代其行使债券持有人的权利。

5.10 债券持有人应遵守协议、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

5.11 债券持有人和债券债权人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

5.12 除法律法规另有规定或者《募集说明书》和协议另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

## 六、债权代理事务报告

6.1 债权代理事务报告包括年度发行人履约情况及偿债能力分析报告和临时债权代理事务报告。

6.2 债权人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的发行人履约情况及偿债能力分析报告。

前款规定的发行人履约情况及偿债能力分析报告，应当至少包括以下内容：

- （一）债权人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况；
- （四）发行人偿债意愿和能力分析；
- （五）增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （六）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （七）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （八）债券持有人会议召开的情况；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权人采取的应对措施。

6.3 公司债券存续期内，出现债权代理人在履行债权代理职责时发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致、本期

债券内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化、发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券，或出现第 3.5 条第（一）项至第（二十三）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

债权代理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合债权代理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债权代理人无法履行债权代理职责，债权代理人可以披露临时债权代理事务报告。

临时债权代理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债权代理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## 七、利益冲突的风险防范机制

7.1 债权代理人在履行债权代理职责时如果存在如下重大利益冲突的，债权代理人应当发布公告或者以信函的方式，向债券持有人说明：

（一）发行人和债权代理人之间发生一方收购另一方或与另一方合并；

（二）债权代理人与本期债券的担保人发生一方收购另一方或与另一方合并；

（三）其他重大利益冲突情形。

债权代理人担任本期债券债权代理人存在前述重大利益冲突情形的，债权代理人可以辞任债权代理人；债券持有人可以按照债券持有人会议规则的规定自行召开债券持有人会议，解除与债权代理人的债权代理关系。



债权代理人担任本期债券的承销商或担任发行人此后新发行证券的承销商、保荐人、财务顾问及债权代理人的，不属于本条前述应当公告披露的事项。

7.2 债权代理人不得为本期债券提供担保，且债权代理人承诺，与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

7.3 甲、乙双方违反前述利益冲突防范机制，没有及时披露相关事项，给债券持有人造成实际损失的，根据债权代理协议第十一条约定承担相应违约责任。

## 八、债权代理人的变更

8.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

（一）债权代理人未能持续履行债权代理协议约定的债权代理人职责；

（二）债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）债权代理人提出书面辞职；

（四）债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

在债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

8.2 债券持有人会议决议决定变更债权代理人或者解聘债权代理人的，自新任债权代理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任债权代理人继承债权代理人在法律、法规和规则及债权代理协议项下的权利和义务，债权代理协议终止。新任债权代理人应当及

时将变更情况向发改委和/或中国证券业协会报告。

8.3 债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

8.4 债权代理人在债权代理协议中的权利和义务，在新任债权代理人与发行人签订债权代理协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债权代理人在债权代理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 九、陈述与保证

9.1 发行人保证以下陈述在债权代理协议签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

（二）发行人签署和履行债权代理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

9.2 债权代理人保证以下陈述在债权代理协议签订之日均属真实和准确；

（一）债权代理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）债权代理人具备担任本期债券债权代理人的资格，且就债权代理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债权代理人丧失该资格；

（三）债权代理人签署和履行债权代理协议已经得到债权代理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债权代理人的任何法律、法规

和规则的规定，也没有违反债权代理人的公司章程以及债权代理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

9.3 如果债权代理协议与债券持有人会议规则（包括以合法方式修订的债券持有人会议规则）存在不一致之处，且债券持有人会议规则对债券持有人作出了更有利的规定，则发行人有义务按照债券持有人会议规则的要求履行相关义务，债权代理人有权按照债券持有人会议规则的规定行使权利。

## 十、不可抗力

10.1 不可抗力事件是指双方在签署债权代理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

10.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债权代理协议的目标无法实现，则债权代理协议提前终止。

## 十一、违约责任

11.1 债权代理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债权代理协议的规定追究违约方的违约责任。

### 11.2 违约情形及认定

#### 11.2.1 以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、

债券置换、债券购回、到期兑付等）或应计利息，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定（如有），导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 11.3 违约责任及免除

11.3.1 本期债券发生违约的，有权选择如下一种或多种方式向发行人主张违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 11.2.1 条第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和债权代理协议的相关约定，继续履行相关承诺或给付义务。

（2）支付逾期利息。本期债券构成第 11.2.1 条之第 1 项、第 2 项、第 3 项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息。

（3）支付违约金。本期债券构成第 11.2.1 条之第 1 项、第 2 项、第 3 项、第 4 项、第 5 项违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿

付之日止向本期债券持有人支付违约金。

(4) 提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿。但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

### 11.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

## 十二、法律适用和争议解决

### 12.1 债权代理协议适用于中国法律并依其解释。

12.2 发行人、本期债券持有人及债权代理人等因履行募集说明书、债权代理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商不成或无法达成调解协议的，任何一方均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

12.3 如发行人、债权代理人与债券持有人因本期债券或债券债权代理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

## 十三、协议的生效、变更及终止

13.1 债权代理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字或盖章，并加盖双方单位公章后成立，自本期债券发行完成之日（如分期发行，则为首期发行完成之日）起生效实施。

13.2 除非法律、法规和规则另有规定，债权代理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。债权代理协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为债权代理协议之不可分割的组成部分，与债权代理协议具有同等效力。

13.3 债权代理协议在下列情形下终止。

（一）本期债券期限届满，发行人按照募集说明书及协议约定履行完毕与本期债券有关的全部支付义务，或本期债券期限届满前，发行人提前还本付息（如有）；

（二）根据债权代理协议第八条的规定，债权代理人发生变更；

（三）本期债券发行失败；

（四）发行人法人主体资格消灭，清算完毕；

（五）法律、法规及规则规定的其他情形。

13.4 如本期债券分期发行，且各期债券债权代理人均为债权代理人担任，如未作特殊说明，债权代理协议适用于本期债券分期发行的每一期债券，发行人、债权代理人、各期债券持有人认可债权代理协议的上述效力。

### 第十三章 本期债券发行的有关机构

#### 一、发行人：枣阳市城市建设投资经营有限公司

住所：湖北省枣阳市人民路东侧

法定代表人：王大斌

联系人：赵心如

联系地址：湖北省枣阳市人民路东侧

联系电话：0710-6225513

传真：0710-6225513

邮政编码：441200

#### 二、主承销商、簿记管理人：太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路926号同德广场写字楼31楼

法定代表人：李长伟

联系人：林雅娟

联系地址：北京市西城区北展北街9号华远企业号D座

电话：010-88321594

传真：010-88321819

邮编：100044

#### 三、债券托管机构

##### （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号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏

联系电话：010-88170738

传真：010-88170752

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

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

**四、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

法定代表人：王增明

联系人：陶月爱

联系地址：芜湖市镜湖区徽商财富广场714室

联系电话：010-68211456

传真：0552-2066935

邮政编码：241000

**五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

法定代表人：吕柏乐

联系人：朱超

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号外文大厦 A 座 3 层

联系电话：13810156515

传真：010-67413555

邮政编码：100089

**六、发行人律师：北京大成（武汉）律师事务所**

住所：湖北省武汉市江岸区建设大道718号浙商大厦10层、11楼



负责人：王芳

联系人：王瑜芳

联系地址：湖北省武汉市江岸区建设大道718号浙商大厦10楼、11楼

联系电话：027-82622591

传真：027-82622591

邮政编码：430015

**七、担保人：常德财鑫融资担保有限公司**

住所：常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道 666  
号财富中心 B 栋 21 层

法定代表人：余俞

联系人：陈贞伊

联系地址：常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道  
666 号财富中心 B 栋 21 层

联系电话：0736-7133995

传真：0736-7133995

邮政编码：415000

**八、债权代理人、监管银行：汉口银行股份有限公司襄阳分行**

住所：湖北省襄阳市高新区春园路8号

法定代表人：万炜

联系人：万炜

联系地址：湖北省襄阳市高新区春园路8号

电话：18671076917

传真：0710-3806558

邮编：441100

**九、交易所流通场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：黄红元

经办人：孙治山

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68809228

传真：021-68802819

邮政编码：200120

#### 十、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十四章 法律意见

本期债券的发行人律师北京大成（武汉）律师事务所已出具法律意见书，认为：

（一）发行人申请发行本期债券已履行了必要的授权与批准程序，该授权和批准合法、有效。

（二）发行人为依《公司法》之规定合法设立、有效存续的有限责任公司，不存在依法律、法规、规范性文件和《公司章程》之规定需要终止的情形，具备进行本期债券发行的主体资格。

（三）发行人系依《公司法》设立的公司，具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的实质条件。

（四）发行人本期债券筹集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，用于固定资产投资项目的，符合固定资产投资项目资本金制度的要求。本期债券募集资金投向已获得必要的批准，项目所需相关手续齐全。本期债券的募集资金投向合法、合规。

（五）发行人已按照《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）的要求聘请信用评级机构对本期债券发行进行信用评级。

（六）发行人本期债券发行的主承销商、审计机构及经办注册会计师、信用评级机构、律师事务所及经办律师均具备相应的执业资质，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

（七）发行人本期债券的《募集说明书》、其他信息披露文件涉及的法律专业事项真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（八）发行人本期债券申报材料中各个协议和其他相关文件合法有效。

（九）发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等法律、法规和规范性文件的规定，本期债券合法合规。

## 第十五章 备查文件

### 一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- (二) 发行人董事会同意本期债券发行的决议
- (三) 发行人股东会同意本期债券发行的决议
- (四) 《2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书》
- (五) 《枣阳市城市建设投资经营有限公司 2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券之债权代理协议》
- (六) 《2023 年第二期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券项目之债券持有人会议规则》
- (七) 经审计的发行人最近三年财务报告
- (八) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (九) 北京大成律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- (十) 募集资金用于的项目相关批复文件

### 二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、发行人：枣阳市城市建设投资经营有限公司

联系地址：湖北省枣阳市人民路东侧

联系人：赵心如

联系电话：0710-6225513

传真：0710-6225513

邮政编码：441200

2、主承销商：太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼

联系人：林雅娟

联系地址：北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座

电话：010-88321594

传真：010-88321819

邮编：100044

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

如对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。