

2017年荆州市城市建设投资开发有限公司
城市停车场建设专项债券募集说明书

发行人

 荆州市城市建设投资开发有限公司

主承销商



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

二〇一七年七月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》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。

四、律师事务所及律师声明

湖北松之盛律师事务所及经办律师保证由湖北松之盛律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关

的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

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。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券（简称“17荆州城投专项债”）。

（二）发行总额：人民币14.9亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率，在债券存续期内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为簿记建档日

公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（六）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（七）发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑

付日起不另计利息。

(九) 承销方式：承销团余额包销。

(十) 信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

(十一) 债券担保：本期债券无担保。

(十二) 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申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

(十三) 债权代理人、监管银行：中信银行股份有限公司荆州分行

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据.....	4
第二条 本期债券发行的有关机构.....	5
第三条 发行概要.....	9
第四条 认购与托管.....	12
第五条 债券发行网点.....	13
第六条 认购人承诺.....	14
第七条 债券本息兑付办法.....	16
第八条 发行人基本情况.....	18
第九条 发行人业务情况.....	35
第十条 发行人财务情况.....	57
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	91
第十二条 募集资金用途.....	94
第十三条 偿债保障措施.....	116
第十四条 风险揭示.....	126
第十五条 信用评级.....	132
第十六条 法律意见.....	136
第十七条 其他应说明的事项.....	140
第十八条 备查文件.....	143

释 义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/荆州城投/	指	荆州市城市建设投资开发有限公司。
荆州城投公司/本 公司/公司		
本期债券	指	2017年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券。
本次发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。
主承销商/长江证 券	指	长江证券股份有限公司。
近三年	指	2014年、2015年、2016年
簿记管理人	指	长江证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行

		利率过程。
分销商	指	天风证券股份有限公司。
大信	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司。
承销团	指	主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
余额包销	指	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》。
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。
债权代理人 /监管银行	指	中信银行股份有限公司荆州分行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《债券持有人会议规则》。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。

国家发 改委/ 国家 发展 改革 委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
法定 节假 日或 休息 日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
工作 日	指	周一至周五，法定节假日除外。
元	指	人民币元。

第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2017】231号文件批准公开发行人。

二、本期债券业经发行人唯一股东荆州市国有资产监督管理委员会荆国资发【2016】115号文件批准申请公开发行人。

三、2016年8月5日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券申请公开发行人。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：荆州市城市建设投资开发有限公司

注册地址：荆州市沙市区北湖路8号

法定代表人：汤光华

联系人：周通

联系地址：荆州市沙市区北湖路8号

联系电话：0716-8256721

传真：0716-8271031

邮政编码：434000

二、承销团

（一）主承销商

1、长江证券股份有限公司

注册地址：武汉市新华路特8号

法定代表人：尤习贵

联系人：向少儒、郭弘毅、郑雨

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦附3楼

联系电话：027-65795869

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商

1、天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

联系人：裴浩

联系地址：湖北省武汉市武昌区中南路99号保利广场A座37楼

联系电话：18872287445

传真：027-87263083

邮政编码：430071

三、债权代理人、监管银行：中信银行股份有限公司荆州分行

地址：湖北省荆州市沙市区北京中路241号

法定代表人：黄俭

联系人：李彦君

联系地址：湖北省荆州市沙市区北京中路241号

联系电话：0716-8811165

传真：0716-8811185

邮政编码：434100

四、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人：吴卫星

联系人：索保国、徐敏

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路31号知音传媒广场16层

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430060

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

法定代表人：关建中

联系人：金莉、唐川

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

联系电话：010-51087768

传真：010-51087768

邮编：100016

七、发行人律师：湖北松之盛律师事务所

住所：湖北省武汉市武昌区中北路158号帅府商通大厦四楼

负责人：李刚

联系人：熊壮、李得顺

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 158 号帅府商通大厦四楼

联系电话：027-86792886、027-86777719

传真：027-86770385、027-86777385

邮政编码：430077

第三条 发行概要

一、**发行人：**荆州市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2017年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券（简称“17荆州城投专项债”）。

三、**发行总额：**人民币14.9亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率，存续期内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为簿记建档日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**发行价格：**本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

八、发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人。

九、簿记管理人：长江证券股份有限公司。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2017年7月19日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2017年7月20日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日起至2017年7月26日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的7月20日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为2017年7月20日至2024年7月19日。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本期债券的付息日为2018年至2024年每年的7月

20日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、兑付日: 本期债券兑付日为2020年至2024年每年的7月20日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式: 通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式: 承销团余额包销。

二十、承销团成员: 本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司,分销商为天风证券股份有限公司。

二十一、债券担保: 本期债券无担保。

二十二、债权代理人、监管银行: 中信银行股份有限公司荆州分行。

二十三、信用级别: 经大公国际资信评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA级,本期债券的信用等级为AA级。

二十四、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申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2017年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券申购与配售办法说明》。

二、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

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。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 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）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受并认可本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、投资者认购本期债券即被视为接受《资金账户开立和监管协议》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

六、在本期债券的存续期限内，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该等债务转让：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次, 本期债券付息日为2018年至2024年每年的7月20日(如遇国家法定节假日或休息日, 则顺延至其后第1个工作日), 年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未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。

(三) 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

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款, 在本期债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本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)。本期债券每年的兑付日为2020年至2024年每年的7月20日(如遇国家法定节假日或休息日, 则顺延至其后第一个工作日), 到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理; 已上市或交易

流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：荆州市城市建设投资开发有限公司

成立日期：2005年12月31日

注册资本：人民币500,000万元

法定代表人：汤光华

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：荆州市沙市区北湖路8号

经营范围：土地开发经营，房地产开发，受政府委托的公共资源的特许经营，城市、农村基础设施、公用事业、基础产业、停车场的建设、营运，文化旅游产业投资开发，国有资产的授权经营管理，本市范围内企（事）业、产业及项目的融资参股、投资、委贷、咨询服务（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

荆州市城市建设投资开发有限公司是经湖北省人民政府办公厅《省人民政府关于设立荆州市城市建设投资开发有限公司的批复》（鄂政函【2005】160）号文批准，于2015年12月31日成立的国有独资有限责任公司，公司成立时注册资本73,000万元，出资人为荆州市国资委。2015年12月9日经《荆州市人民政府关于荆州市城市建设投资开发有限公司增加注册资本的批复》批准，公司注册资本增加至500,000万元。发行人是荆州市最重要的城市建设投资和特许经营主体，主要从事荆州市土地开发整理、保障房建设、基础设施建设和国

有资产经营管理等业务。

截至2016年12月31日，发行人资产总额为3,123,179.16万元，负债总额为1,746,884.31万元，所有者权益为1,376,294.85万元。2014年、2015年和2016年，公司的营业收入分别为230,207.72万元、180,005.49万元和260,966.65万元，净利润分别为23,300.63万元、24,702.87万元和25,884.89万元。

二、历史沿革

1999年8月，荆州市城市建设投资开发公司成立，注册资本55,000万元，隶属于荆州市建设委员会。

2005年12月，根据湖北省《省人民政府关于设立荆州市城市建设投资开发有限公司的批复》（鄂政函【2005】160号）和2005年6月《市委办公室、市政府办公室关于印发<市城市建设投资开发公司重组实施方案>的通知》（荆办发【2005】12号）文件，荆州城投进行重组，成立荆州市城市建设投资开发有限公司，注册资本增加至73,000万元。

2015年12月9日经《荆州市人民政府关于荆州市城市建设投资开发有限公司增加注册资本的批复》批准，公司注册资本增加至500,000万元。

三、股东情况

发行人是依法设立的国有独资公司，发行人的控股股东是荆州市国有资产监督管理委员会，荆州市人民政府授权荆州市国有资产监督管理委员会履行出资人职责。

发行人的实际控制人是荆州市人民政府。

截至本募集说明书签署日，股东单位所持发行人股权不存在被质押或冻结的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人是按照《公司法》组建，实行公司决策层和执行层分离，并具有完善法人治理结构的国有独资公司。公司设有董事会、监事会和经理管理机构。公司为国有独资企业，不设股东会，出资人为公司重大事项决策方；董事会对出资人负责，执行出资人的决议；监事会对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、董事会

公司不设股东会，由董事会行使职权。董事会共设董事 5 名，其中董事长 1 名。根据《公司章程》规定，董事会主要行使下列职权：

- （1）贯彻落实市委、市政府重大决策部署等事关公司转型发展、可持续发展的重要事项；
- （2）研究公司的发展战略以及中长期发展规划；
- （3）制定公司章程的修改方案；
- （4）审核公司年度经营计划和投资方案；
- （5）审核公司年度财务预（决）算方案；
- （6）研究公司资本运作、资产处置、风险投资、资产抵押等重大事项；

- (7) 决定公司内设机构设置和调整;
- (8) 审定批准公司 500 万元以下资产转让及处置、10 万元以下对外捐赠;
- (9) 决定公司职工的工资、福利、考核、奖惩方案;
- (10) 聘任或解聘公司总经理,并根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总经济师等高级管理人员以及财务部门负责人,并决定其报酬等事项;公司总经理及副总经理、总经济师等职务在董事会通过后上报组织部门按相关程序办理。
- (11) 法律、法规规定的其他职权。

2、监事会

公司设监事会,其成员 5 人,其中监事会主席 1 名,由股东委派;职工代表监事 2 名,从公司职工代表中选举产生。监事会行使下列职权:

- (1) 检查公司财务;
- (2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督;
- (3) 当董事和总经理的行为损害公司利益时,要求董事和总经理予以纠正;
- (4) 监事可列席董事会会议。

3、经理层

公司设总经理 1 名,副总经理 2 名。总理由股东提名,董事会

决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 组织公司经营层拟定年度经营计划、投融资方案、对外担保事项和大额资金拨付方案，提交公司董事会研究决定；
- (2) 组织公司经理层审核公司年度财务预决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案，提交公司董事会研究决定；
- (3) 组织公司经理层组织实施董事会决议；
- (4) 主持公司经营管理日常事务；
- (5) 审核公司基本规章制度；
- (6) 听取公司各职能部门和权属公司工作汇报，安排布置阶段性工作和专项工作；
- (7) 公司章程规定和董事会授权处理的事项以及其他需要总经理决定的事项。

(二) 公司组织结构

根据公司业务特点及业务需要，发行人设置了综合办公室、计划财务部、融资事业部、投资发展部、征迁事业部、土地收购储备部、棚改事业部、片区开发事业部等 8 个职能部门。

公司组织结构示意图如下：

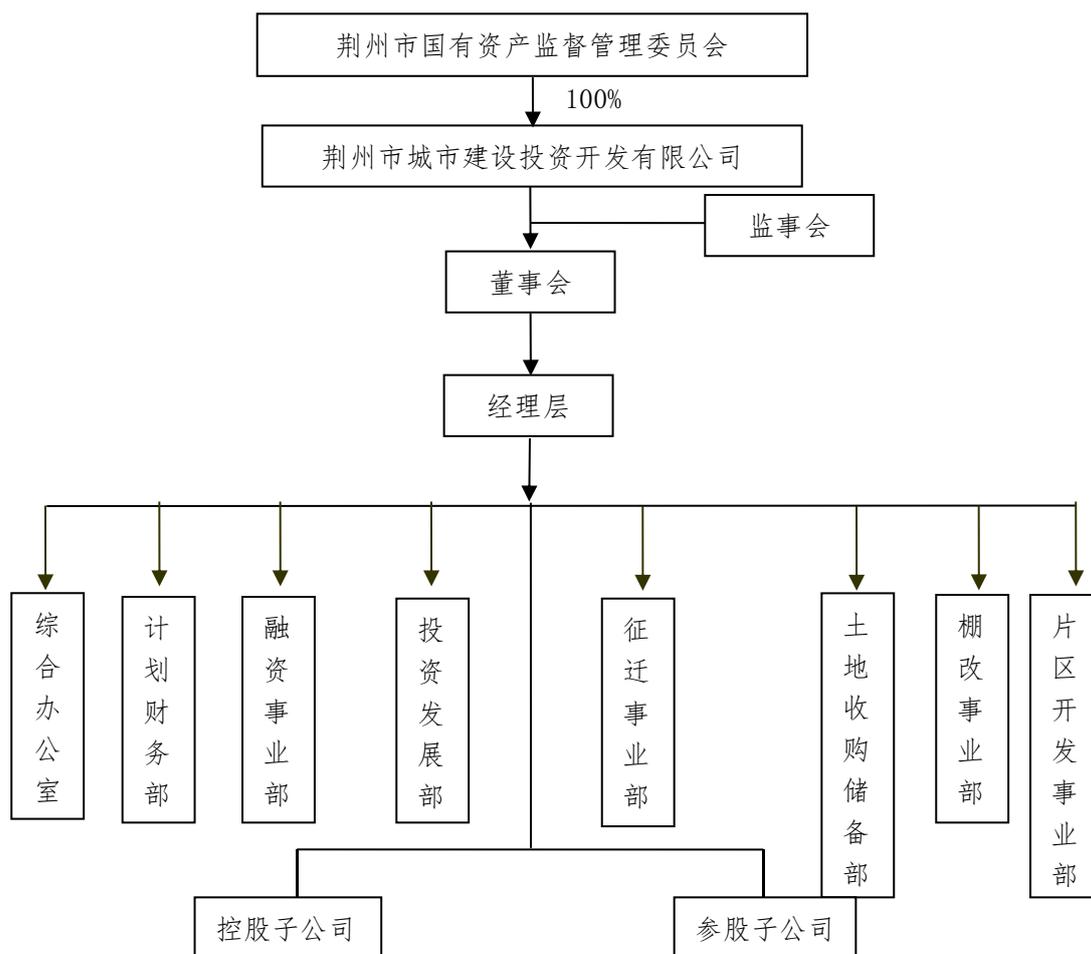


图 1: 发行人组织结构图

五、发行人主要控股和参股子公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日,发行人纳入合并报表的子公司有 10 家,其中有 6 家全资子公司,分别为荆州市城投地产有限责任公司、荆州市城投资产管理有限公司、荆州市同享投资发展有限公司、荆州市公共交通总公司、荆州市城通线网管道投资有限公司、湖北省荆房投资开发有限公司;有 3 家控股子公司,分别为荆州市城嘉建筑材料有限公司、荆州市文化旅游投资有限公司。有 1 家参股子公司,荆州沙北新区投资开发有限公司,发行人持股比例为 48%,由于与对该公司持

股 5% 的股东湖北江汉明珠实业有限责任公司达成一致行动协议，在荆州沙北新区投资开发有限公司股东大会、董事会作出决议中采取一致行动，因此荆州沙北新区投资开发有限公司纳入 2016 年合并报表范围。

表 1：发行人全资子公司和控股子公司情况

序号	单位名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	控股类型
1	荆州市城投地产有限责任公司	10,000.00	100.00	控股
2	荆州市公共交通总公司	3,521.08	100.00	控股
3	荆州市同享投资发展有限公司	20,000.00	100.00	控股
4	荆州市城通线网管道投资有限公司	20,000.00	100.00	控股
5	荆州市文化旅游投资有限公司	20,000.00	94.01	控股
6	荆州市城投资产管理有限公司	1,000.00	100.00	控股
7	湖北省荆房投资开发有限公司	62,400.00	100.00	控股
8	荆州市城嘉建筑材料有限公司	100.00	72.50	控股
9	荆州市同欣土地开发有限公司	10,000.00	52.00	控股
10	荆州沙北新区投资开发有限公司	20,000.00	48.00	控股（见注）

注：2016 年公司收购荆州沙北新区投资开发有限公司 3% 股权，持股比例变更为 48%。

公司与荆州沙北新区投资开发有限公司持股 5% 的股东湖北江汉明珠实业有限责任公司达成一致行动协议，在荆州沙北新区投资开发有限公司股东大会、董事会作出决议中采取一致行动，沙北公司纳入合并报表范围。

（一）荆州市城投地产有限责任公司

公司名称：荆州市城投地产有限责任公司

成立日期：2008 年 11 月 19 日

企业类型：有限责任公司

注册资本：100,000,000 元

法定代表人：吴亚东

注册地址：荆州市红光路与江津路交汇处

经营范围：荆州市中心城区规划范围内的土地开发、整理，基础设施及公共设施建设，招商、投资、融资。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

业务概况：荆州市城投地产有限责任公司的主营业务是土地一级开发、基础设施建设开发、征地拆迁和企业搬迁。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 150,134.69 万元，负债总额 145,605.59 万元，所有者权益 4529.10 万元。2016 年，公司主营业务收入 0 万元，净利润 0 万元。

（二）荆州市公共交通总公司

公司名称：荆州市公共交通总公司

企业类型：全民所有制

注册资本：35,210,800 元

法定代表人：陈杰

注册地址：荆州市火车站公交枢纽站

成立日期：1995 年 5 月 3 日

经营范围：城市公共汽车客运服务；县内班车客运、县内包车客运、县际包车客运、出租车客运、旅游客运（涉及到许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）；汽车出租，自有房屋出租；汽车配件、润滑油、五金工具销售。旅游服务,汽车修理,广告制作发布及代理，电动车辆充电，校车服务。

业务概况：荆州市公共交通总公司是发行人公路交通运输业务的专营主体，公司经授权对该公司经营管理，其主营业务收入主要来自于票务收入、租车收入及 IC 卡收入。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 24,697.81 万元，负债总额 11,195.96 万元，所有者权益 13,501.86 万元。2016 年，公司主营业务收入 15,465.31 万元，净利润-528.55 万元。

（三）荆州市同享投资发展有限公司

公司名称：荆州市同享投资发展有限公司

企业类型：有限责任公司

注册资本：200,000,000 元

法定代表人：陈子祥

注册地址：荆州市沙市区北湖路 8 号

成立日期：2012 年 12 月 14 日

经营范围：对文化产业、公共文体设施、基础设施的项目建设进行投资、开发经营和咨询服务。

业务概况：荆州市同享投资发展有限公司的主营业务是基础设施项目投资开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 308,625.99 万元，负债总额 254,006.76 万元，所有者权益 54,619.23 万元。2016 年，公司主营业务收入 0 万元，净利润-351.78 万元。

（四）荆州市城通线网管道投资有限公司

公司名称：荆州市城通线网管道投资有限公司

企业类型：有限责任公司

注册资本：200,000,000 元

法定代表人：朱洋海

注册地址：沙市区北京西路 440 号

成立日期：2002 年 10 月 31 日

经营范围：城市基础设施投资建设；线网管道、停车场等国有资产、资源的经营、维护、管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

业务概况：荆州市城通线网管道投资有限公司的主营业务是强弱电管网经营工作、建设工作、弱电架空线缆入地工作和强弱电管网维护工作。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 4618.05 万元，负债总额 3475.93 万元，所有者权益 1142.12 万元。2016 年，公司主营业务收入 295.22 万元，净利润 59.59 万元。

（五）荆州市文化旅游投资有限公司

公司名称：荆州市文化旅游投资有限公司

企业类型：有限责任公司

注册资本：200,000,000 元

法定代表人：马林武

注册地址：荆州市荆州区江津西路 468 号 16 楼

成立日期：2012 年 02 月 02 日

经营范围：旅游项目投资经营。

业务概况：荆州市文化旅游投资有限公司是发行人文化旅游业务的专营主体，其主营业务收入来自于景区综合收入和景区建设开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 49,692.10 万元，负债总额 1,595.61 万元，所有者权益 48,096.48 万元。2016 年，公司主营业务收入 1,369.16 万元，净利润 1,442.93 万元。

（六）荆州市城投资产管理有限公司

公司名称：荆州市城投资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司

注册资本：10,000,000 元

法定代表人：朱洋海

注册地址：荆州区东环路 11 号

成立日期：2008 年 12 月 5 日

经营范围：自有和受委托的有形和无形资产的经营管理；受政府委托的公共资源的特许经营；停车场的建设、运营；物业管理服务；酒店管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

业务概况：荆州市城投资产管理有限公司的主营业务是城投公司委托资产的管理工作。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 23,250.21 万元，负债总额 21,857.26 万元，所有者权益 1,392.95 万元。2016 年，公司主营业务收入 650.88 万元，净利润 402.12 万元。

（七）湖北省荆房投资开发有限公司

公司名称：湖北省荆房投资开发有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：624,000,000 元

法定代表人：朱洋海

注册地址：荆州市沙市区北湖路 8 号

成立日期：2012 年 12 月 3 日

经营范围：房地产投资，房地产开发，物业管理服务。

业务概况：湖北省荆房投资开发有限公司的主营业务是棚户区改造安置房建设。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 382,633.02 万元，负债总额 332,525.05 万元，所有者权益 50107.98 万元。2016 年，公司主营业务收入 101,541.87 万元，净利润 2,199.98 万元。

（八）荆州市城嘉建筑材料有限公司

公司名称：荆州市城嘉建筑材料有限公司

企业类型：有限责任公司

注册资本：1,000,000 元

法定代表人：朱洋海

注册地址：沙市区荆沙路 2 号（东方大酒店 6 号门面）

成立日期：2004 年 8 月 19 日

经营范围：建筑材料、装潢材料的代理服务及批零兼营；设备租赁（不含特种设备）。

业务概况：荆州市城嘉建筑材料有限公司主营业务是建筑材料供应，供材范围主要包括水泥、砂卵石、碎石、强弱电管、商品混凝土

等五种主材。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,200.32 万元，负债总额 1,233.79 万元，所有者权益-33.47 万元。2016 年，公司主营业务收入 7.83 万元，净利润-8.29 万元。

（九）荆州市同欣土地开发有限公司

公司名称：荆州市同欣土地开发有限公司

企业类型：有限责任公司

注册资本：100,000,000 元

法定代表人：张电

注册地址：沙市区碧波路 18 号

成立日期：2016 年 9 月 13 日

经营范围：棚户区改造；土地一级开发、整理和经营；房地产开发经营。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

业务概况：荆州市同欣土地开发有限公司主营业务是荆州市沙市区棚户区改造和土地一级开发等，公司于 2016 年 9 月成立，截至 2016 年底尚未正式开展业务。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 10,000.00 万元，负债总额 0.00 万元，所有者权益 10,000.00 万元。2016 年，公司主营业务收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

（十）荆州沙北新区投资开发有限公司

公司名称：荆州沙北新区投资开发有限公司

企业类型：有限责任公司

注册资本：200,000,000 元

法定代表人：周厚强

注册地址：荆州市沙市区塔桥北路 74 号办公楼第五层

成立日期：2011 年 6 月 1 日

经营范围：沙北新区范围内土地一级开发、土地收购、土地整理、基础设施建设；房地产开发、商品房销售、房地产信息咨询；物业管理、房屋租赁；从事招商引资管理活动。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

业务概况：荆州沙北新区投资开发有限公司主营业务是荆州市沙市区基础设施建设和土地一级开发等。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 247,191.77 万元，负债总额 227,191.77 万元，所有者权益 20,000.00 万元。2016 年，公司主营业务收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表2：发行人主要董事、监事及高级管理人员名单表

姓名	性别	年龄	职务
汤光华	男	44	董事长、党委书记
马林武	男	36	董事、总经理
甘晓东	男	45	董事
丁 涛	男	48	董事
张碧蕤	女	41	董事、综合办公室主任
金钟书	男	55	监事长
罗安全	男	53	监事
张 清	男	52	监事
肖雅平	女	51	职工监事
张 电	男	36	职工监事

沈国斌	男	59	纪委书记、党委委员
陈子祥	男	51	副总经理、党委委员
徐晓砚	女	53	副总经理、党委委员
朱洋海	男	52	总经济师、党委委员

（一）董事简历

汤光华，男，汉族，1973年9月出生，研究生学历。历任公安县人民法院党组副书记、常务副院长；荆州市发改委副主任；荆州市文化旅游投资有限公司总经理、荆州市文物旅游局党组成员、副局长。现任荆州城投公司董事长、党委书记。

马林武，男，汉族，1981年5月出生，博士学历。历任国家开发银行湖北省分行规划发展处任三级客户经理助理（正科级）、荆州市财政局副调研员、公安县人民政府副县长。现任荆州城投公司董事、总经理，荆州市文化旅游投资有限公司总经理。

甘晓东，男，汉族，1971年12月出生，大学本科学历。历任荆州市自来水总公司副总经理、中国水务集团企业管理部副总经理、荆州水务集团有限公司常务副经理、江陵银龙水务董事长。现任荆州城投公司董事、荆州水务集团有限公司常务副总经理。

丁涛，男，汉族，1968年12月出生，研究生学历。历任荆州市文化旅游投资有限公司总经理、荆州市旅游局党组成员、副局长、荆州市文化旅游投资有限公司副董事长。现任荆州城投公司董事、荆州纪南投资发展控股有限公司常务副总经理。

张碧蕤，女，汉族，1976年4月出生，大学本科学历。历任荆州市经济管理干部培训中心校团委书记、城嘉材料公司经理、城投地

产公司经理。现任荆州城投公司董事、综合办公室主任。

（二）监事简历

金忠书，男，汉族，1962年6月出生，大学本科学历。历任荆州市财办工业科副科长、荆州市经贸委企改科副科长、科长。现任本公司监事会主席，荆州市国资委监督科科长。

罗安全，男，汉族，1963年12月出生，大学本科学历。历任荆州市财政局预外局副局长、荆州市财政局预算科科长、荆州市财政监督局局长、荆州市财政局总会计师、党组成员。现任荆州城投公司监事、荆州市财政局副局长、党组成员。

张清，男，汉族，1965年2月出生，大学本科学历。历任荆州市审计局派出经贸科科长、荆州市审计局派出计划城建及投资审计科科长、荆州市政府投资审计局局长。现任荆州城投公司监事、荆州市经济责任和政府投资审计局局长。

肖雅平，女，汉族，1966年1月出生，大学本科学历。曾在辽宁省阜新市矿务局运输部工作，现任荆州城投公司职工监事、财务部部长。

张电，男，汉族，1981年7月出生，大学本科学历。曾被团市委选派到市政府金融办挂职、国家开发银行湖北分行挂职，历任荆州市城市建设投资开发有限公司办公室干事、办公室副主任、土地收购储备部部长。现任荆州城投公司职工监事、棚改及片区开发工作部部长。

（三）高级管理人员简历

马林武，男，公司总经理，简历见“董事简历”。

沈国斌，男，汉族，1958年3月出生，大专学历。历任荆州市江陵县外贸局副局长、局长，荆州市国土资源执法监察局副局长，荆州市征地拆迁办主任。现任公司纪委书记、党委委员。

陈子祥，男，汉族，1966年7月出生，大学学历。历任荆州市非税收入管理局副局长、荆州市财政局办公室主任、荆州市非税收入管理局局长。现任公司副总经理、党委委员。

徐晓砚，女，汉族，1964年7月出生，大学学历。历任荆州市土地勘测规划院工程师、荆州市国土资源局主任科员。现任公司副总经理、党委委员。

朱洋海，男，汉族，1965年5月出生，大学学历。历任市城市规划设计研究院市政室副主任、城投地产公司总经理、沙北公司总经理。现任公司总经济师、党委委员。

上述董事、监事以及高级管理人员中仅监事金忠书、罗安全、张清为政府公务人员，并不在发行人处领取薪酬。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

根据公司 2014-2016 年审计报告，公司 2014-2016 年分别实现营业收入 230,207.72 万元、180,005.49 万元和 260,966.65 万元。2016 年年，公司实现基础设施建设项目收入 106,188.25 万元，保障房建设收入 101,541.87 万元，土地及土地开发收入 13,658.13 万元，公共交通运输收入 13,345.03 万元，大桥通行费收入 21,788.96 万元，文化旅游收入 1,369.16 万元，其他收入 463.73 万元，非主营业务收入 2,611.53 万元。

发行人整体盈利情况和上述业务板块在报告期营业收入、营业成本、毛利润和毛利率情况如下所示：

表 3：2014 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率
一、主营业务收入小计	229,031.80	211,033.82	17,997.98	7.86%
基础设施建设项目收入	13,275.95	12,655.50	620.46	4.67%
保障房建设收入	-	-	-	-
土地及土地开发收入	184,058.14	169,348.66	14,709.47	7.99%
公共交通运输收入	15,336.93	19,580.82	-4,243.89	-27.67%
大桥通行费收入	12,978.35	6,448.92	6,529.44	50.31%
文化旅游收入	1,963.24	1,817.57	145.67	7.42%
其他收入	1,419.19	1,182.36	236.84	16.69%
二、非主营业务收入小计	1,175.92	906.26	269.66	22.93%
合计	230,207.72	211,940.08	18,267.64	7.94%

表 4：2015 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率
一、主营业务收入小计	176,548.21	166,944.09	9,604.12	5.44%
基础设施建设项目收入	30,299.00	28,856.19	1,442.81	4.76%
保障房建设收入	-	-	-	-
土地及土地开发收入	113,739.57	109,992.15	3,747.42	3.29%
公共交通运输收入	13,380.41	19,855.11	-6,474.69	-48.39%
大桥通行费收入	17,379.64	6,873.18	10,506.46	60.45%
文化旅游收入	1,362.61	1,110.79	251.81	18.48%
其他收入	386.98	256.67	130.30	33.67%
二、非主营业务收入小计	3,457.28	1,706.11	1,751.18	50.65%
合计	180,005.49	168,650.20	11,355.29	6.31%

表 5: 2016 年营业收入、成本和利润情况

单位: 万元

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率
一、主营业务收入小计	258,355.12	238,271.61	20,083.51	7.77%
基础设施建设项目收入	106,188.25	100,050.70	6,137.55	5.78%
保障房建设收入	101,541.87	96,706.54	4,835.33	4.76%
土地及土地开发收入	13,658.13	13,007.74	650.39	4.76%
公共交通运输收入	13,345.03	20,816.93	-7,471.90	-55.99%
大桥通行费收入	21,788.96	6,233.53	15,555.43	71.39%
文化旅游收入	1369.16	1,197.25	171.91	12.56%
其他收入	463.73	258.92	204.81	44.17%
二、非主营业务收入小计	2,611.53	1,461.51	1,150.02	44.04%
合计	260,966.65	239,733.12	21,233.53	8.14%

公司 2014-2016 年分别实现主营业务收入 229,031.80 万元、176,548.21 万元和 258,355.12 万元，波动较大，其中 2015 年主营业务收入比 2014 年同比下降 22.92%，2016 年则同比 2015 年增长 46.34%；公司 2013-2015 年营业收入毛利率分别是 7.86%、5.44%和 7.77%，波动较大。

公司主营业务收入波动较大的主要原因是公司主营业务以基础设施建设、土地及土地开发、保障房建设为主，项目建设及投资回报周期较长，收入受项目完工进度和土地挂牌成交量影响所致。2014

年至 2016 年，公司主营业务收入呈现以下特点：

（一）基础设施建设项目收入连续三年增长

公司 2014-2016 年分别实现基础设施建设项目收入 13,275.95 万元、30,299.00 万元和 106,188.25 万元，连续三年增长，其中 2015 年基础设施建设项目收入比 2014 年同比增长 128.22%，2015 年则同比上升 250.47%。由于基础设施建设项目收入只有在项目完成竣工决算后才能确认收入，且各年度项目的完工进度不同，因此受项目完工进度及项目产值大小影响。公司 2014 年主要竣工决算数项道路改造等工程，项目产值较小；2015 年主要竣工决算奥体中心改造项目；2016 年主要竣工决算体育中心新建项目，项目产值较大。

（二）土地及土地开发收入连续三年下降

公司 2014-2016 年分别实现土地及土地开发收入 184,058.14 万元、113,739.57 万元和 13,658.13 万元，连续三年呈现下降趋势，其中 2015 年土地及土地开发收入比 2014 年同比下降 38.20%，2016 年则同比 2015 年下降 87.99%。土地及土地开发收入在连续三年大幅下降的主要原因是受宏观经济下行因素的影响，拆迁安置费用及土地开发成本持续上升，毛利率下降，荆州市土地交易市场情况不景气，公司土地挂牌成交量下降所致。

（三）2016 年公司新增保障房建设收入

2014 年-2015 年，公司没有保障房建设收入；2016 年，公司保障房建设收入 101,541.87 万元，占同年主营业务收入 39.30%。主要系该项收入受项目完工进度影响，2014 年-2015 年公司没有保障房项目

竣工决算。

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施建设业务

发行人是荆州市主要的城市基础设施建设主体，在荆州市城市建设和社会发展中起到了关键作用。

根据发行人与荆州市财政局签订的工程项目委托代建(管)协议，在项目建设期内，由发行人组织对基建项目进行建设。项目建设完成后，由荆州市财政局进行竣工验收并指定经有资质的审计机构对项目成本进行审计，之后按经审计的工程造价加成一定比例代建管理费与发行人进行结算，发行人据此确认基础设施代建收入。报告期内，发行人主要从事荆江大堤综合整治工程、荆州市行政中心项目搬迁及基础设施、沙市中学新校区建设项目 2 期、荆州中学新校区建设项目 2 期和沙市中学新校区建设项目 1 期等项目的建设；主要完成荆州市奥体中心改造工程项目、体育中心工程建设项目等。

2014-2016 年，发行人基础设施建设项目收入分别为 13,275.95 万元、30,299.00 万元、106,188.25 万元。随着荆州市基础设施建设的全面提速，公司基础设施建设业务将快速发展，由此产生的基础设施建设收入将进一步提升。

（二）保障房建设业务

保障房建设方面，近年来荆州市大力开展保障房建设，加快城乡基础设施建设，推动城乡一体化，在政府的大力支持下，发行人承担了多项荆州市保障房项目的建设。

发行人承建的保障房采取代建模式。发行人的保障房项目与荆州市政府授权市财政局签订代建协议，建设前期建设资金来源为公司自有资金、外部融资和财政拨款。由荆州市财政局进行竣工验收并指定经有资质的审计机构对项目成本进行审计，之后按经审计的工程造价加成一定比例代建管理费与发行人进行结算，发行人按此确认为保障房建设收入，同时结转相应成本。此外，安置后剩余的住宅将由发行人对外销售，并确认房屋销售收入。

报告期内，公司于 2016 年实现保障房建设收入 101,541.87 万元，2014 年和 2015 年由于没有保障房项目竣工结算因此没有保障房建设收入。目前发行人在建保障房项目主要有工农片区棚户区改造、东方玫瑰园公租房、东升片区棚户区改造、天谷还迁安置房等项目；拟开工建设保障房项目为关公文化园片区棚户区改造、城南东西堤街片区棚户区改造、荆江水文水资源勘测局整体还迁、长大武德路片区棚户区改造、红星路太师渊片区棚户区改造、关沮片区棚户区改造等项目。

（三）土地及土地开发业务

发行人在荆州市土地开发市场处于垄断地位，承担土地的一级开发任务，整治完毕后的土地经验收合格后交由土地行政主管部门统一组织招标、拍卖和挂牌出让，荆州城投按照土地出让/转让收入的一定比例获取收入。2014-2016 年，发行人与土地开发相关的收入分别为 184,058.14 万元、113,739.57 万元和 13,658.13 万元。

公司土地及土地开发收入连续三年呈现下降趋势，其中 2016 年土地及土地开发收入比 2015 年同比下降 87.99%，2015 年则同比 2014

年下降 38.20%。公司土地及土地开发收入连续三年呈现下降趋势主要是受宏观经济下行因素的影响，拆迁安置费用及土地开发成本持续上升，并且荆州市土地交易市场情况不景气，公司土地挂牌成交量下降所致。

（四）其他主营业务

经荆州市人民政府授权，发行人作为当地的国有资产运营主体，享有运营收益，包括大桥通行费收入，公共交通运输收入以及当地的文化旅游收入。其中，大桥通行费收入主要指荆州长江公路大桥通行车辆费用，荆州市人民政府 2009 年出具《荆州市人民政府关于授权市城投公司对荆州长江公路大桥资产和债务进行重组的决定》（荆政发【2009】40 号文）将荆州长江公路大桥以无偿划转的方式划转给发行人，发行人现依据《湖北省交通运输厅、湖北省物价局关于高速公路车辆通行费车型分类及载货类汽车记重收费方式与交通运输部相关规定对接的通知》（鄂交财【2015】347 号文）对荆州长江公路大桥车辆通行费用进行定价收费，报告期内该项收入分别为 12,978.35 亿元、17,379.64 万元和 21,788.96 万元；发行人持有荆州市公共交通总公司 100%的股权，报告期内，公共交通运输收入分别为 15,336.93 万元、13,380.41 万元和 13,345.03 万元；2014 年底，市委、市政府统一部署，将荆州市文化旅游投资公司整合进了城投公司，报告期内，旅游收入分别为 1,963.24 万元、1,362.61 万元和 1,369.16 万元。

随着长江经济带和中部崛起等国家战略的深入开展，作为长江经济带上重要的一环，交通基础设施的投资需求会持续增加，未来大桥

通行收费收入和公共交通运输收入预计将稳步上升。作为鄂西生态文化旅游圈上拥有多项世界级旅游资源的关键城市之一，按照《鄂西生态文化旅游圈荆州市区域总体规划》，有步骤有计划地实施，充分把握前所未有的发展机遇，文化旅游收入也将提高。

（四）发行人发展规划

发行人作为荆州市城市基础设施建设、土地经营开发和国有资产运营的主体，将在市委、市政府的领导和支持下，进一步扩大项目投资规模，以授权范围内的土地经营开发和资产运营为依托，实现公司的可持续快速发展。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业的现状和前景

发行人是荆州市主要的城市基础设施建设的投融资主体和经营管理主体。公司主要从事政府授权范围内的城市基础设施建设、土地一级开发与经营、城市公交、棚户区改造、大型文化旅游项目投资等领域。发行人所处行业的现状和前景如下：

1、城市基础设施建设

（1）我国的城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志，对提升城市综合服务功能、改善投资环境、加强区域交流与协作等具有重要意义。

2016年以来，以农业、水利、交通、能源、棚户区改造、节能

环保、信息等为重点的多领域基础设施建设和民生工程全面开花。作为经济稳增长的一大政策着力点，这些领域基础设施项目的扎实推进不仅直接拉动经济增长、创造就业并为经济发展注入强大后劲，也能通过改善民生让人民群众享受到改革红利。

根据《2016年国民经济和社会发展统计公报》，2016年全社会固定资产投资606,466亿元，比2015年增长7.9%，扣除价格因素，实际增长8.6%。其中，固定资产投资（不含农户）596,501亿元，增长8.1%。分区域看，东部地区投资249,665亿元，比上年增长9.1%；中部地区投资156,762亿元，增长12.0%；西部地区投资154,054亿元，增长12.2%；东北地区投资30,642亿元，下降23.5%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资18,838亿元，比2015年增长21.1%；第二产业投资231,826亿元，增长3.5%；第三产业投资345,837亿元，增长10.9%。基础设施投资118,878亿元，增长17.4%，占固定资产投资（不含农户）的比重为19.9%。

《全国城镇体系规划（2005-2020）》提出，到2020年，全国总人口将达14.5亿，城镇人口达8.1亿-8.4亿，城镇化水平将达到56.0%-58.0%。根据《2016年国民经济和社会发展统计公报》，截至2016年，全国总人口13.83亿，城镇人口7.93亿，城镇化水平57.35%。城镇化水平不断提高，市政基础设施建设不断完善，未来仍将有大量的融资需求。随着我国产业由东部向中西部地区转移，中部地区将成为承接东部产业转移的基地，土地整理和基础设施建设业务将保持强劲的发展势头，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（2）荆州市城市基础设施建设行业

根据《2016年荆州市国民经济和社会发展统计公报》，2016年荆州市完成固定资产投资总额2,001.67亿元，比上年增长18.0%。其中房地产开发投资完成151.53亿元，增长33.7%，商品房销售面积243.40万平方米，增长32.8%。按经济类型划分，国有及国有控股投资606.95亿元，增长53.3%；民间投资1373.08亿元，增长6.3%。按产业划分，全市一、二、三次产业投资分别完成57.19亿元、917.51亿元和1026.98亿元，分别增长42.6%、20.9%和14.5%。全市在建项目2281个，下降15.8%，其中新开工项目1817个，下降12.2%。

全市基础设施投资完成561.53亿元，比上年增长37.7%。其中：水利行业投资完成49.69亿元，下降30.3%；交通运输、仓储邮政业投资完成207.03亿元，增长33.9%；城市基础设施投资完成151.37亿元，增长36.6%。

2017年，荆州市将加快重大基础设施建设。精准对接国家、省重点投资领域和专项建设基金投资方向，谋划储备一批重大项目，争取更多项目纳入国家和省级规划。加快建设沙公高速、洪监高速、石首长江大桥、洪湖嘉鱼长江大桥。开工建设江北高速东延线、洪湖赤壁长江大桥、沪渝高速中心城区服务区和小北门互通、沙市互通、八岭互通改造工程，谋划江北高速西延。推进荆州民用机场、纪南通用机场、城北快速、松滋车阳河码头二期、江汉平原铁路建设。加快洪湖东分块蓄滞洪区、后三峡长江河道整治工程建设，整险加固洪湖、长湖围堤，改造大中型涵闸、泵站。

荆州市政府将为项目建设提供便利。包括完善联合审批、联席会议制度，探索项目立项和规划设计联审联办，提高项目审批效率，为项目建设提供全方位、全天候、全过程服务。实施重大项目动态管理，健全项目督查工作机制，及时协调解决征迁、用地、配套、融资等方面的问题。总体来看，荆州市的城市基础设施建设行业目前发展良好，有足够的项目支撑，政策支持力度较大，作为荆州市经济发展的重要支柱力量，未来发展看好。

2、保障房建设

（1）我国保障房建设行业

保障房建设是我国重大的民生工程和发展工程，包括廉租住房、经济适用房、公共租赁住房、限价房、危旧房改造、城市洪山区改造和煤矿、林区、垦区的洪山区改造等。保障房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

“十二五”期间，保障房建设被列入重点工程和主要任务之一，国家“十二五”规划纲要明确提出建设 3,600 万套保障房的任务。2013 年 7 月，国务院发布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），要求 2013 年至 2017 年累计改造各类棚户区 1,000 万户，同时为支持企业参与棚户区改造，对符合规定的地方政府融资平台公司、承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。2013 年 8 月，国家发展改革委为贯彻“国

发[2013]25号文”有关精神，引导更多社会资金参与棚户区改造，发布了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金[2013]2050号），凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设，对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。2014年5月，国家发改委发布了《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金[2014]1047号），指出对棚户区改造项目较多、资金缺口较大，且地方政府性债务率较低的地区，可适当增加其承担棚户区改造的城投类公司年度发债规模指标。2015年6月，国务院发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号），制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017年），改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2016年2月，国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）支出，围绕实现约1亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危

旧住房和非成套住房(包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房)改造,将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。在各项政策支持下,2016年全年全国城镇棚户区住房改造开工606万套,棚户区改造和公租房基本建成658万套。

(2) 荆州市保障房行业

为贯彻落实国务院、湖北省政府推进城市和国有工矿棚户区改造的有关精神,结合荆州市实际情况,荆州市进行了诸多保障性工作。市政府对保障性住房建设给予了大力支持,出台了一些推动保障性住房建设的政策,积极推动各区、县镇、办事处的保障性住房工作。

根据《荆州市人民政府关于推进市城区棚户区改造工作的意见》(荆政发[2010]30号)指出,荆州市棚户区居民中低收入家庭比例高,住房困难群体比较集中,环境卫生差,安全隐患突出,与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造,可以带动社会投资,拓宽经济发展空间,提高居民收入,促进居民消费,有利于加快解决低收入家庭住房困难,有利于发展社区公共服务,完善社会公共管理职能,有利于改变城市面貌,提高城市品位,增强城市竞争力。要求市城区各级有关部门高度重视,把棚户区改造工作纳入重要议事日程,认真落实各项工作措施,促进城市建设和经济社会又好又快发展。

《荆州市经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》指出,要提高社会保障水平,推进保障性住房建设。鼓励发展满足居民自住需求的中低价位、中小户型的普通商品住房,加大低收入和住房困难家庭居住所需的保障型住房建设,切实保障人民群众住有所居。

根据湖北省人民政府与荆州市人民政府签订的 2016 年住房保障工作目标责任书，2016 年荆州市需开工建设保障性住房 43,811 套，其中：城市棚户区改造 33,869 户，国有工矿棚户区改造 402 户，垦区棚户区改造 9540 户；基本建成 18,781 套，其中：公共租赁住房 2176 套，城市棚户区改造 8605 户，垦区棚户区改造 8000 户；分配入住 11,720 套，其中：公共租赁住房 2542 套，城市棚户区改造 2253 户，垦区棚户区改造 6925 户；新增租赁补贴 440 户。未来，随着荆州市保障性住房工作的推进、棚户区改造计划的逐步实施，发行人的保障性住房建设业务有望进一步发展。

3、土地整理行业

(1) 我国的土地整理行业

土地整理是指按照城市规划、土地利用规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府依法通过收购、收回、征收等方式储备国有土地，由土地整理主体实施拆迁和市政基础设施建设，使国有土地实现宗地平整、市政配套的状态，进而达到建设条件和出让标准的土地开发行为。

与其他行业不同，土地整理行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。2011年1月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，进一步规范土地整理行业，促进了行业整体水平的提高。近年来全国多个市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地整理行为，提高土地利用效率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。当前与城市土地整

理相关联的城市土地收购储备制度的建立为城市新区的建设和发展提供了很大的发展空间。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。2014年两会提出推进“以人为核心的新型城镇化”，将提高城镇化质量作为未来几年我国经济工作的重点。受此影响，二、三线城市城镇化建设和发展将进一步加快，对土地整理开发行业也将产生积极的带动作用。

总体上来看，随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程的加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期将保持升值趋势，土地整理行业将持续稳定的发展。

（2）荆州市土地整理行业

根据《荆州市土地利用总体规划（2006-2020年）》（简称“《规划》”），城镇用地布局将形成以荆州中心城区为核心，沿长江南北两侧的高等级公路发展的“一心五轴六点”城镇空间格局，共同构成职能分工合理、空间联系紧密、空间结构完善的城镇空间网络。一心：一个区域中心城市，即指荆州市中心城区。五轴：“两横三纵”五条城镇空间发展轴。六点：六个县（市）域综合功能节点，即指市域三市三县的中心城区。

荆州市将中心城区规划范围内土地划分为允许建设区和有条件建设区进行分区管制。允许建设区，即规模边界内用于城市建设的区域，用地面积 10,250 公顷。城市建设优先在该区内进行；区内土地利用以内部挖潜为主，充分利用现有建设用地和空闲地，提高建设用地集约利用水平；区内新增建设用地受规划指标和年度计划指标约

束；优化土地利用结构，合理安排产业布局。有条件建设区，即规模边界以外扩展边界以内的区域，土地总面积 492 公顷。规划实施过程中，在中心城区建设用地规模不突破的前提下，依据土地利用总体规划和城市规划，经批准，可按有关程序对空间布局形态进行调整，城市建设可在该区内进行布局。

（二）发行人在行业中的地位

截至本募集说明书签署之日，发行人是荆州市唯一市级平台公司，在荆州市全口径（包括各区县）平台公司中资产规模、发债规模和重要性均排名第一，荆州市全口径（包含各区县）平台公司发债详细情况如下表：

表 6 截至 2016 年 12 月 31 日荆州市全口径（包括各区县）平台公司概况统计表

单位：亿元

序号	公司名称	出资人	注册资本	2016 年末总资产	已发行债券简称	发行总额	发行利率	发行期限	发行时间	已发行尚未兑付的债券规模	债券类型
1	荆州市城市建设投资开发有限公司	荆州市国有资产监督管理委员会	50.00	312.32	12 荆州城投债	8.00	7.98%	7 年	2012 年 4 月 24 日	4.80	一般企业债
					16 荆州城投债	16.00	3.97%	7 年	2016 年 3 月 10 日	16.00	一般企业债
2	荆州开发区城市建设投资开发有限公司	荆州经济技术开发区财政局	16.32	59.59	13 荆经开债	4.00	8.20%	7 年	2013 年 12 月 9 日	3.20	一般企业债
					16 荆经开专项债	7.7	4.87%	10 年	2016 年 9 月 23 日	7.70	双创专项债

3	公安县 城建投资公司	公安县 国有资产 监督管理委员会	14.10	50.30	16 公安 城投债	6.5	4.30%	7 年	2016 年 8 月 30 日	6.50	一般 企业 债
4	湖北松 滋投资集 团有限公 司	松滋市 国有资产 监督管理局	10.00	58.96	17 松 滋金 投债	10.00	6.60%	7 年	2017 年 6 月 21 日	10.00	一般 企业 债
5	监利县 源城投资 有限责任 公司	监利县 国有资产 管理委员会 办公室	1.30	70.00	17 监 利债	9.0	6.78	7 年	2017 年 4 月 28 日	9.00	一般 企业 债
6	洪湖市 弘瑞投资 有限公司	洪湖市 国有资产 监督管理委员会 办公室	1.52	-	-	-	-	-	-	-	-
7	石首市 博雅城建 设投资有 限公司	石首市 国有资产 监督管理委员会 办公室	15.05	72.28	17 石 首城 投债	8.6	6.98	7 年	2017 年 6 月 15 日	8.60	一般 企业 债

发行人是荆州市人民政府批准成立的国有独资企业，是荆州市市政基础设施建设、土地经营开发及国有资产运营主体。自成立以来，在荆州市市委、市政府的大力支持下，公司经营规模和经营实力不断壮大。公司在城市基础设施建设及土地经营开发等行业都处于垄断地位，各项业务具有良好的发展前景。

（三）发行人的竞争优势

1、经营优势

发行人是荆州市主要的城市基础设施的投资建设和运营主体，主要职能是从事政府授权范围内的城市基础设施建设、土地一级开发与经营、城市公交、棚户区改造、大型文化旅游项目投资等领域。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在荆州市具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强，有着较强的竞争优势。

2、政策优势

发行人是荆州市主要的市级城市基础设施建设主体，荆州市人民政府授予荆州城投土地一级开发权，目前，荆州城投在荆州市土地一级开发市场处于垄断地位。自成立以来，政府对公司的支持力度不断加大，将优质资产注入荆州城投，做大做实荆州城投资产，提升盈利能力。在荆州市委、市政府的领导下，公司全面推进新区开发、保障房建设以及棚户区改造等工程项目，经营性收益稳定。

3、管理优势

发行人具备完善的法人治理结构和体制机制，董事会和监事会各司其职，决策层和执行层职能分离。凡涉及发行人的重要决策、重大项目建设等重大经营活动必须经领导层集体决议。同时，发行人拥有一批具有长期从事政府投资项目市场化运作经验的管理团队，管理团队在开发建设等领域有着丰富成熟的工作经验，已经形成了一套适合城市建设的工程建设管理办法，并在实践中得到了有效的运用。

4、区位优势

荆州交通便利，全国国土开发一级轴线（长江）和二级轴线（京广、焦枝铁路）在此交汇，连东西、贯南北；荆州已跨入全国 139 个

公路运输主枢纽城市行列，207 国道、二（连浩特）广（州）、随（州）岳（阳）等高速公路纵贯南北，318 国道、沪蓉高速公路横跨东西，并与京珠高速公路和全国高速公路网连接；荆州港是长江中游重要港口和国家一类口岸，开办了国际船代、国际货代和综合物流业务，实现了水铁联运、保税入库、全球直达；航空便利，毗邻的三峡国际机场距中心城区仅 40 分钟车程，开辟有通往国内主要城市的多条航线。

独特的区位优势，使荆州成为“长三角”和“珠三角”两大经济发达区域与大西北之间最重要的交通枢纽，长江经济带上的“钢腰”。随着国家西部大开发和中部崛起战略的实施，荆州日益成为各类产业资本转移的重点城市。

四、发行人地域经济情况

（一）荆州市概况

荆州地处长江中游、湖北省中南部，位于沃野千里、美丽富饶的江汉平原腹地，素有“文化之邦、鱼米之乡”的美誉，是湖北省五大区域性中心城市之一。全市土地面积 1.4 万平方公里，总人口 658 万，下辖荆州区、沙市区、江陵县、荆州市、公安县、石首市、监利县、洪湖市 8 个县市区和国家级荆州经济技术开发区。荆州先后被确定为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、全国双拥模范城市，是全国优质农副产品生产基地和精细化工基地、国家级承接转移示范区、全国老工业基地调整改造规划区、全国大遗址保护示范区、国家重要的公路交通枢纽和长江重要港口城市，素有“长江经济带钢腰”之称。

荆州依水而立、因水而兴，大城市、大交通、大产业框架正在拉开。依托古城人口疏散，加快荆北新区、沙北新区、商务新区等五大城市新区建设，中心城区正在向建成区 200 平方公里、人口 200 万人的规模迈进。荆州交通十分便利，沪汉蓉高速铁路、沪蓉高速公路、318 国道、江南高速、洪监高速公路横贯东西，二广高速、随岳高速、207 国道和焦柳铁路、荆沙铁路贯穿南北，荆州盐卡港是长江中上游仅次于武汉、重庆的第三大综合性港口，随着荆州机场的新建、“北煤南运”大通道蒙华铁路的全面开工建设和荆江河段航道的综合整治，荆州正在加快建成集“铁、公、水、空、管”于一体、内部无缝对接、对外四通八达的综合交通枢纽。

荆州作为湖北省长江经济带之腰，区位优势得天独厚，发展前景十分广阔。当前，政府积极抢抓长江经济带发展、洞庭湖生态经济区建设机遇，按照“三年见成效、五年大跨越、十年大振兴”的总路线图，全力实施“壮腰工程”、加快荆州振兴。

（二）荆州市总体经济发展状况

2014-2016 年，面对复杂多变的国内外形势和宏观经济下行压力，全市经济保持稳定增长，呈现“总体平稳、稳中有进、进中向好”的发展态势，同时也呈现“结构优化、动力转换、质效提升”的阶段性特征。

2016 年，面对经济持续下行的压力，荆州市委、市政府紧紧围绕实现壮腰工程“五年大跨越、十年大振兴”的发展目标，坚持“竞进提质、升级增效、以质为帅、量质兼取”的总体要求，把握“三维纲要”，推进“四化同步”，深化“五路壮腰”，实现了“十三五”发展良好开局。

全市经济总体呈现稳中向好的运行态势，发展质量明显提升，经济结构调整稳步推进。2014-2016 年全市实现地区生产总值 1,480.5 亿元、1,590.5 亿元、1,726.75 亿元，2016 全市地区生产总值比 2015 年同比增长 8.57%，2015 年则比 2014 年同比增长 7.43%。

2016 年全市地区生产总值在全省地市州排第 4 位。其中，第一产业增加值 382.72 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 736.39 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 607.64 亿元，增长 10.9%。三次产业结构为 22.2:42.6:35.2。第三产业占比呈逐年上升的趋势。在全市经济运行总体保持平稳的同时，结构调整稳步推进、不断优化。第三产业比重继续加大，增速比第二产业快 4.6 个百分点，连续三年超过第二产业。此外，投资结构更加优化、工业结构更加优化，淘汰落后产能效果更为明显。

2016 年，荆州市实现地区生产总值 1,726.75 亿元，同比增长 8.57%，完成固定资产投资 2,001.67 亿元，同比增长 18.00%。预计未来，随着产业发展及招商引资的逐步推进，荆州市经济将继续保持增长。

在经济稳定增长的有力支撑下，荆州市财政收支增势良好。2014-2016 年，地方财政收入分别完成 173.47 亿元、200.49 亿元、207.93 亿元，2016 年地方财政收入比 2015 年同比增长 3.71%，2015 年则比 2014 年同比增长 15.58%。

2014-2016 年，地方一般公共财政预算收入分别完成 88.17 亿元、103.95 亿元、115.45 亿元，2016 年地方一般公共财政预算收入比 2015

年同比增长 11.06%，2015 年则比 2014 年同比增长 17.90%。

2014-2016 年，政府性基金预算收入分别完成 80.66 亿元、96.54 亿元和 92.48 亿元，2016 年政府性基金预算收入比 2015 年同比下降 4.21%，2015 年则比 2014 年同比增长 19.69%。

2014-2016 年，地方财政支出分别完成 363.10 亿元、441.39 亿元、506.97 亿元，2016 年地方财政支出比 2015 年同比增长 14.86%，2015 年则比 2014 年同比增长 21.56%。

2014-2016 年，地方一般公共预算支出分别完成 276.29 亿元、346.48 亿元、384.71 亿元，2016 年地方一般公共预算支出比 2015 年同比增长 11.03%，2015 年则比 2014 年同比增长 25.40%。

2014-2016 年，政府性基金预算支出分别完成 83.27 亿元、94.91 亿元、122.26 亿元，2016 年政府性基金预算支出比 2015 年同比增长 28.82%，2015 年则比 2014 年同比增长 13.98%。

（三）荆州市经济发展目标

2016 年，是全面深化改革的关键之年，是“十三五”规划的首年。2016 年，荆州市政府明确目标要求、基本原则、政策取向等关键要素，形成规划纲要，向各县市区和市直部门提出“十三五”规划的重要目标、重大工程和重点项目。

整个“十三五”计划期间，荆州市经济社会发展的预期目标是：地区生产总值年均增长 9%以上，服务业增加值比重达到 37.6%，全社会固定资产投资年均增长 16%以上，对外贸易总额达到 21 亿美元，跨境投资总额达到 0.75 亿美元，地方一般公共预算收入年均增长

10%.

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2014-2016 年财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2016]第 2-01062 号和大信审字[2017]第 2-01031 号）。本部分所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告。

投资者在阅读下文的相关财务报告中的信息时，应参照发行人经审计的财务报告、注释以及募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 3,123,179.16 万元，负债总额为 1,746,884.31 万元，所有者权益为 1,376,294.85 万元。2014-2016 年，公司实现营业收入分别为 230,207.72 万元、180,005.49 万元和 260,966.65 万元，净利润分别为 23,300.63 万元、24,702.87 万元和 25,884.89 万元。

发行人主要财务数据如下表所示：

表 7 发行人 2014-2016 年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	3,123,179.16	2,505,568.82	1,824,068.56
流动资产	2,631,791.84	2,076,746.85	1,434,157.35
负债总额	1,746,884.31	1,297,825.70	789,477.79
所有者权益合计	1,376,294.85	1,207,743.12	1,034,590.77

表 8 发行人 2014-2016 年利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
营业收入	260,966.65	180,005.49	230,207.72
利润总额	26,036.38	24,756.51	23,356.15
净利润	25,884.89	24,702.87	23,300.63
归属于母公司所有者的净利润	25,809.86	24,697.97	23,322.41

表9 发行人2014-2016年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
经营活动产生的现金流量净额	-300,881.64	-32,887.96	-61,062.18
投资活动产生的现金流量净额	-70,756.46	-18,756.27	-10,212.38
筹资活动产生的现金流量净额	481,600.97	340,301.18	166,619.42
现金及现金等价物净增加额	109,962.88	288,656.96	95,344.85

二、发行人财务分析

（一）偿债能力分析

表10 发行人2014-2016年主要偿债能力指标

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动比率(倍)	6.59	4.59	8.25
速动比率(倍)	2.66	2.18	3.98
资产负债率	55.93%	51.80%	43.28%
项目	2016年	2015年	2014年
利息保障倍数(倍)	0.69	0.64	1.18
EBIT(单位：万元)	30,566.66	29,108.26	31,948.00

- 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、EBIT(息税前收益)=利润总额+计入财务费用的利息支出
 4、利息保障倍数=EBIT/计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出
 5、资产负债率=总负债/总资产

从短期偿债指标来看，发行人2014-2016年流动比率分别为8.25、

4.59和7.59, 发行人速动比率分别为3.98、2.18和2.66, 发行人2014-2016年流动比率和速动比率总体处于较高水平, 反映了发行人资产的流动性充裕, 对流动负债覆盖良好, 短期债务保障能力较强。

从长期偿债指标来看, 2014-2016年发行人资产负债率分别为43.28%、51.80%和55.93%, 近年呈上升趋势, 主要系发行人承接土地整理和施工项目前期需大量垫付土地整理款和工程款, 公司资金需求扩增, 新增了银行借款所致。

发行人2014-2016年EBIT分别为31,948.00万元、29,108.26万元和30,566.66万元, 近三年基本保持稳定; 利息保障倍数分别为1.18、0.64和0.69, 利息保障倍数近两年呈下降趋势, 主要系公司有息负债规模的增加, 发行人利息支出相应增加, 导致公司利息保障倍数有所下降。

总体来看, 发行人资产负债率逐渐提高, 有息负债规模较大, 有一定的偿债压力, 发行人流动负债规模相对较小, 流动比率和速动比率保持较好水平。近年来发行人盈利主要依靠主营业务盈利, 对利息支出提供了一定的保障倍数, 可以满足发行人持续筹措资金支付利息和偿还债务的需要。

(二) 营运能力分析

表 11 发行人 2014 -2016 年主要营运能力指标

项目	2016 年	2015 年	2014 年
应收账款周转率 (次/年)	1.83	1.06	0.83
存货周转率 (次/年)	0.18	0.18	0.29
总资产周转率 (次/年)	0.09	0.08	0.13

注: 1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2014-2016年，发行人应收账款周转率稳中有升，主要系应收账款平均余额逐年减少所致；存货周转率和总资产周转率保持较低水平，一方面发行人2014-2016年存货和总资产规模持续增加，营业收入和营业成本增长幅度相对较小；同时，公司业务规模和性质决定了公司存货和资产总额金额较大，因此公司存货周转率和总资产周转率相对较低。

总体来说，公司较大的业务规模和区域内垄断地位为公司的业务稳定性提供了保障，公司各项营运指标处于较为合理的范围。

（三）盈利能力分析

表12 发行人2014-2016年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
营业收入	180,005.49	180,005.49	230,207.72
利润总额	26,036.38	24,756.51	23,356.15
净利润	25,884.89	24,702.87	23,300.63
归属于母公司所有者净利润	25,809.86	24,697.97	23,322.41
营业净利率	14.38%	13.72%	10.12%
总资产报酬率	0.92%	1.14%	1.29%
净资产收益率	2.00%	2.20%	2.33%

注：1、营业净利率=净利润/营业收入

2、总资产报酬率=净利润/平均总资产

3、净资产收益率=净利润/平均净资产

发行人营业收入主要包括基础设施建设项目收入、土地及土地开发收入、公共交通运输收入、大桥通行费收入、文化旅游收入和其他收入等，收入来源多样化。发行人2014-2016年营业收入构成情况见下表。

表 13 发行人 2014-2016 年营业收入构成情况

单位：万元

	2016 年	2015 年度	2014 年度
一、主营业务收入小计	258,355.12	176,548.21	229,031.80
基础设施建设收入	106,188.25	30,299.00	13,275.95
保障房建设收入	101,541.87	-	-
土地及土地开发收入	13,658.13	113,739.57	184,058.14
公共交通运输收入	13,345.03	13,380.41	15,336.93
大桥通行费收入	21,788.96	17,379.64	12,978.35
文化旅游收入	1,369.16	1,362.61	1,963.24
其他收入	463.73	386.98	1,419.19
二、非主营业务收入	2,611.53	3,457.28	1,175.92
合计	260,966.65	180,005.49	230,207.72

发行人 2014-2016 年收入中政府补贴收入分别为 5,577.68 万元、13,631.63 万元和 7,389.80 万元，各年度及期间内营业收入除以营业收入与政府补贴收入之和均大于 70%。

2014-2016 年，发行人利润总额分别为 23,356.15 万元、24,756.51 万元和 26,036.38 万元，净利润分别为 23,300.63 万元、24,702.87 万元和 25,884.89，利润总额和净利润保持逐年稳定增长。

发行人 2014-2016 年总资产报酬率和净资产收益率逐年下降，主要因为当地政府对发行人的支持力度加大及对发行人的持续增资，发行人的总资产和净资产规模逐年增大所致；随着发行人主营业务规模的不断扩大，未来在建项目的逐步竣工以及政府将市内优质资产的持续注入，发行人的盈利能力将会不断提高。

（四）现金流量分析

表 14 发行人 2014-2016 年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
经营活动产生的现金流量净额	-300,881.64	-32,887.96	-61,062.18
投资活动产生的现金流量净额	-70,756.46	-18,756.27	-10,212.38
筹资活动产生的现金流量净额	481,600.97	340,301.18	166,619.42
现金及现金等价物净增加额	109,962.88	288,656.96	95,344.85

在经营活动方面，发行人2014-2016年经营活动现金净流量分别为-61,062.18万元、-32,887.96万元和-300,881.64万元，2016年度经营活动现金净流出大幅增加，主要由于发行人近年来加大了土地开发、基础设施建设和保障房建设的投入力度，而前述行业通常具有投资规模大，周期长的特点，相应项目成本支出持续大幅增加所致。

在投资活动方面，发行人2014-2016年投资活动现金净流量分别为-10,212.38万元、-18,756.27万元和-70,756.46万元，均为净流出，主要系近几年公司固定资产、权益性投资以及购买理财产品逐年加大所致。

在筹资活动方面，发行人2014-2016年筹资活动产生的现金净流量分别为166,619.42万元、340,301.18万元和481,600.97万元，筹资活动现金净流入在近三年逐年递增，主要系发行人为荆州市主要的城市基础设施投资建设和运营主体，融资渠道畅通。近年来为优化财务结构，发行人努力推动融资渠道多元化，债券融资和银行借款增加，公司筹资活动产生的现金流量净额相应增加。

综上所述，发行人目前资产规模较大，资产负债水平在同行业中处于合理水平，主营业务发展良好，现金流量充足，投资活动和筹资活动具有较好的匹配性，随着发行人业务规模的扩大及在建项目的逐

步竣工结算，发行人的偿债能力将进一步提升。

（五）发行人资产和负债结构分析

表 15 发行人 2014-2016 年资产负债结构

单位：万元、%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,631,791.84	84.27	2,076,746.85	82.89	1,434,157.35	78.62
非流动资产	491,387.32	15.73	428,821.97	17.11	389,911.21	21.38
总资产	3,123,179.16	100.00	2,505,568.82	100.00	1,824,068.56	100.00
流动负债	399,145.51	22.85	452,815.90	34.89	173,825.45	22.02
非流动负债	1,347,738.80	77.15	845,009.80	65.11	615,652.34	77.98
总负债	1,746,884.31	100.00	1,297,825.70	100.00	789,477.79	100.00
资产负债率	55.93		51.80		43.28	

注：资产负债率=总负债/总资产

1、发行人资产分析

2014-2016 年，发行人资产总额分别为 1,824,068.56 万元、2,505,568.82 万元和 3,123,179.16 万元，资产规模保持稳步增长，资产结构方面，发行人资产构成主要以流动资产为主，2014-2016 年流动资产占资产总额的比例分别为 78.62%、82.89%和 84.27%。

发行人流动资产主要由存货、货币资金、应收账款和其他应收款构成。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人存货、货币资金、应收账款和其他应收款占流动资产比例分别为 59.62%、23.16%、5.89%和 5.48%。存货主要系发行人因承担荆州市土地开发、基础设施建设以及保障房建设业务所形成的开发成本。随着发行人上述业务的推进，

发行存货规模将不断增加。

表 16 发行人 2014-2016 年流动资产构成

单位：万元、%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	609,549.74	23.16	497,286.86	23.95	208,629.90	14.55
应收票据	65.00	0.00	62.60	0.01	119.00	0.01
应收账款	155,043.63	5.89	130,118.49	6.27	209,049.36	14.58
预付账款	107,787.82	4.10	113,089.12	5.45	103,074.34	7.19
应收股利	697.80	0.03	1,383.80	0.07	1,383.80	0.10
其他应收款	144,179.50	5.48	245,324.77	11.81	169,405.85	11.81
存货	1,569,054.77	59.62	1,089,481.21	52.46	742,495.11	51.77
其他流动资产	45,413.59	1.73	-	-	-	-
合计	2,631,791.84	100.00	2,076,746.85	100.00	1,434,157.35	100.00

发行人非流动资产主要由长期股权投资和固定资产构成。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资和固定资产占非流动资产比例分别为 33.02%和 48.68%。长期股权投资主要系发行人对荆州市水务集团有限公司、湖北银行股份有限公司、荆州市楚天置业有限公司等共计 10 家公司的权益性投资。固定资产主要系房屋及建筑物。总体来看，公司资产规模较大，整体资产流动性良好。

表 17 发行人 2014-2016 年非流动资产明细

单位：万元、%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	30,349.77	6.18	14,849.77	3.46	5,399.77	1.38
长期股权投资	175,675.02	35.75	142,286.46	33.18	133,645.95	34.28

投资性房地产	46,508.22	9.46	46,427.98	10.83	-	-
固定资产	215,410.34	43.84	221,972.28	51.76	246,765.35	63.29
在建工程	7,545.84	1.54	1,169.01	0.27	1,958.46	0.50
无形资产	15,898.13	3.24	2,116.47	0.49	2,141.69	0.55
合计	491,387.32	100.00	428,821.97	100.00	389,911.22	100.00

(1) 货币资金

2014-2016年，发行人货币现金分别为208,629.90万元、497,286.86万元和609,549.74万元，占流动资产的比例分别为14.55%、23.95%和23.16%。2016年12月31日，发行人货币资金较2015年末增加了112,262.88万元，增长22.58%，主要系当年通过债券融资和银行借款等方式筹资所致。

(2) 应收账款

表 18 发行人 2016 年 12 月 31 日应收账款明细表

单位：万元

应收对象	金额	账龄期限	性质
荆州市财政局	131,554.30	1年以内	承接荆州市土地开发、保障房和基础设施建设业务形成
其他单位金额	24,268.45	1-5年以内	
账面余额小计	155,822.74		
坏账准备	779.11		
账面价值	155,043.63		

2014-2016年，发行人应收账款账面净值分别为209,049.36万元、130,118.49万元和155,043.63万元，占流动资产比重分别为14.58%、6.27%和5.89%，应收账款主要为公司应收荆州市财政局的土地开发、保障房和基础设施建设款项。为保障发行人应收款项的及时回收，经

荆州市人民政府研究决定，尽快安排还款资金并积极协调督促政府有关部门按时足额偿还公司应收款项。

(3) 其他应收款

表 19 发行人 2016 年 12 月 31 日其他应收款明细表

单位：万元

其他应收款对象	金额	账龄期限	性质
荆州市楚天置业有限公司	53,592.85	5 年以内	往来款
湖北长荆投资开发有限公司	13,157.00	1 年以内	往来款
荆州机场建设管理有限公司	11,619.15	1 年以内	往来款
荆州经济技术开发区发展总公司	8,120.00	2 年以内	往来款
其他单位金额	58,415.02	0-5 年以上	往来款
账面余额小计	144,904.02		
坏账准备	724.52		
账面价值	144,179.50		

发行人 2014-2016 年其他应收款账面净值分别为 169,405.85 万元、245,324.77 万元和 144,179.50 万元。2016 年其他应收款账面净值较 2015 年大幅减少 101,145.27 万元，主要系与荆州沙北新区投资开发有限公司的往来款得到结算。

(4) 存货

表 20 发行人 2014-2016 年存货明细

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
	账面余额	账面余额	账面余额
开发成本-土地开发成本	834,347.23	741,948.57	514,634.64
开发成本-安置房开发成本	100,899.39	112,649.79	76,868.43
开发成本-沙北区开发成本	212,475.65	-	-

开发成本-基础设施建设项目	420,668.68	234,256.78	150,159.05
库存商品	491.14	406.16	651.42
原材料	172.67	219.90	181.56
合计	1,569,054.77	1,089,481.21	742,495.11

发行人 2014-2016 年存货账面净值分别为 742,495.11 万元、1,089,481.21 万元和 1,569,054.77 万元，公司存货资产占流动资产比例分别为 51.77%、52.46%和 59.62%，主要由开发成本中的土地开发成本、安置房开发成本、沙北区开发成本、基础设施建设项目构成。2014-2016 年存货余额逐年递增，主要系发行人在荆州市城市基础设施建设及土地经营开发等行业处于垄断地位，近三年不断新增土地开发、安置房开发和基础设施建设投资额所致。

(5) 长期股权投资

2014-2016 年，公司长期股权投资账面净值分别为 133,645.95 万元、142,286.46 万元和 175,675.02 万元，占非流动资产总额的比重分别为 34.28%、33.18%和 35.75%。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资明细见下表：

表 21 发行人 2016 年 12 月 31 日长期股权投资明细

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例 (%)	账面净值	核算方法
1	湖北银行股份有限公司	6.04	69,762.10	权益法
2	荆州市楚天置业有限公司	49	16,029.99	权益法
3	湖北长荆投资开发有限公司	30	6,350.57	权益法
4	荆州市公合置业公司	46	489.51	权益法
5	荆州纪南投资发展控股有限	40	4,059.83	权益法

	公司			
6	荆州旅游投资开发集团有限公司	30	8,923.72	权益法
7	荆州市智慧城市科技股份有限公司	40	783.63	权益法
8	荆州水务集团有限公司	49	31,838.71	权益法
9	湖北交投荆州投资开发股份有限公司	35	37,436.96	权益法
合计			175,675.02	

(6) 固定资产

2014-2016年，公司固定资产账面净值分别为246,765.35万元、221,972.28万元和215,410.34万元，占非流动资产总额的比重分别为63.29%、51.76%和43.84%。截至2016年12月31日，公司固定资产主要为荆州长江公路桥。其他固定资产中，法雷奥厂房由发行人进行经营，厂房出租给法雷奥公司进行生产汽车配件、汽车空调等产品；公交公司的房屋及建筑物主要是办公楼、维修、车库和库房；文旅投资景区房屋及建筑物主要为旅客服务中心、景点管理办公设施。

2、发行人负债分析

表 22 发行人 2014 -2016 年负债结构分析

单位：万元、%

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	50,000.00	2.86	50,000.00	3.85	-	-
应付账款	48,673.11	2.79	50,906.85	3.92	48,197.07	6.10
预收款项	39,643.14	2.27	3,533.02	0.27	1,611.97	0.20
应付职工薪酬	693.67	0.04	1,192.61	0.09	1,420.60	0.18

应交税费	373.23	0.02	44.33	0.00	327.79	0.04
应付利息	7,781.68	0.45	4,407.58	0.34	4,407.58	0.56
其他应付款	176,405.69	10.10	259,033.93	19.96	40,425.40	5.12
一年内到期的非 流动负债	75,575.00	4.33	83,697.58	6.45	77,435.03	9.81
流动负债合计	399,145.51	22.85	452,815.90	34.89	173,825.45	22.02
长期借款	1,085,467.37	62.14	756,348.50	58.28	514,698.05	65.19
应付债券	190,310.23	10.89	47,174.99	3.63	63,174.99	8.00
长期应付款	-	-	14,655.47	1.13	18,960.76	2.40
专项应付款	71,929.24	4.12	26,818.94	2.07	18,818.54	2.38
递延所得税负债	31.96	0.00	11.90	0.00	-	-
非流动负债合计	1,347,738.80	77.15	845,009.80	65.11	615,652.34	77.98
负债合计	1,746,884.31	100.00	1,297,825.70	100.00	789,477.79	100.00

2014-2016年，发行人负债总额分别为789,477.79万元、1,297,825.70万元和1,746,884.31万元。发行人负债主要由长期借款、应付债券和其他应付款构成。

从负债结构来看，发行人的负债以长期负债为主，债务结构与行业特征一致，能够为公司土地开发、保障房和基础设施项目的建设提供有力的资金支持。从债务资金来源来看，发行人的负债资金来源主要为商业银行贷款。发行债券一方面能够为项目建设提供更加匹配的长期资金；另一方面能够优化公司的融资结构，拓宽公司的融资渠道，降低公司的融资成本。

（1）长期借款

2014-2016年，公司长期借款余额逐年递增，分别为514,698.05万元、756,348.50万元和1,085,467.37万元，占总负债比例分别为

65.19%、58.28%和 62.14%，占总负债比重较高，主要原因是近年来公司业务规模扩张，为满足建设资金需求，发行人新增了大量的长期银行借款。

（2）应付债券

截至 2016 年 12 月 31 日，应付债券余额 190,512.84 万元，包括一年以上到期的“12 荆州城投债”余额 31,795.78 万元和“16 荆州城投债”余额 158,717.06 万元。此处数据均为两只债券实际发行金额扣除承销费以后的余额。

（3）其他应付款

截至 2016 年 12 月 31 日，其他应付款余额 176,405.69 万元，较上年同比下降 31.90%，主要系本期公司已支付大额土地购买款所致。

三、发行人资产情况分析

1、发行人土地使用权情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人拥有 36 宗土地使用权，合计账面价值 474,600.27 万元，具体情况如下：

表 23 截至 2016 年 12 月 31 日公司土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	缴纳出让金金额(含契税)
1	政府注入	荆州国用(2012)第 W1040100088 号	荆州区纪南镇洪圣村	出让	商服	404.12	17,077.16	评估法	42.26	是	否
2	政府注入	荆州国用(2012)第 W1040100082 号	城南开发区南环路南侧	出让	城镇住宅	3.34	327.05	评估法	97.92		否
3	政府注入	荆州国用(2012)第 W1040100083 号	城南开发区南环路南侧	出让	城镇住宅	2.98	290.97	评估法	97.64		否
4	政府注入	荆州国用(2012)第 W1040100085 号	城南开发区南环路南侧	出让	城镇住宅	4.06	396.56	评估法	97.67		否
5	政府注入	荆州国用(2012)第 W1040100086 号	城南开发区南环路南侧	出让	城镇住宅	70.10	6,860.33	评估法	97.86		否
6	政府注入	荆州国用(2012)第 W1040100078 号	城南开发区南环路南侧	出让	城镇住宅	17.74	1,734.52	评估法	97.77		否
7	政府注入	荆州国用(2012)第 W1040100080 号	城南开发区南环路南侧	出让	城镇住宅	1.01	98.39	评估法	97.42		否
8	协议出让	荆州国用(2014)第 1030100022 号	荆州开发区红光路与跃进路交汇处	出让	商住	9.00	3,347.05	成本法	371.89		已缴纳 3,347 万元
9	协议出让	荆州国用(2014)第 1020100044 号	沙市区北京东路南	出让	商住	215.99	36,898.88	成本法	170.84	是	已缴纳 36,899 万元
10	协议出让	荆州国用(2014)第 1010100039 号	荆州区江津路北侧	出让	商住	23.69	10,038.71	成本法	423.75		已缴纳 10,039 万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	缴纳出让金金额(含契税)
11	协议出让	荆州国用(2014)第1010100037号	荆州区北环路南侧	出让	商住	42.29	17,542.87	成本法	414.82	是	已缴纳17,543万元
12	协议出让	荆州国用(2014)第1020100046号	沙市区碧波路	出让	商住	42.24	15,234.83	成本法	360.67	是	已缴纳15,235万元
13	协议出让	荆州国用(2014)第1020100045号	沙市区园林路	出让	商住	11.23	5,479.07	成本法	487.90	是	已缴纳5,479万元
14	协议出让	荆州国用(2014)第1030100023号	荆州开发区豉湖路东	出让	商住	18.31	7,628.92	成本法	416.65	是	已缴纳7,629万元
15	协议出让	荆州国用(2014)第1030100021号	荆州开发区江津东路南	出让	商住	39.30	16,371.02	成本法	416.57	是	已缴纳16,371万元
16	招拍挂	(2015)荆州市不动产权第0016313号	荆州开发区长港路与三湾路交汇处	出让	城镇住宅、商服	190.37	54,912.00	成本法	288.45		已缴纳54,912万元
17	招拍挂	(2015)荆州市不动产权第0016314号	荆州开发区长港路与三湾路交汇处)	出让	城镇住宅、商服	179.35	52,208.00	成本法	291.10		已缴纳52,208万元
18	招拍挂	(2015)荆州市不动产权第0016315号	沙市区立新乡东岳村	出让	城镇住宅、商服	98.11	33,800.00	成本法	344.51		已缴纳33,800万元
19	招拍挂	(2015)荆州市不动产权第0016316号	沙市区江汉北路	出让	城镇住宅、商服	70.54	24,336.00	成本法	345.00		已缴纳24,336万元
20	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0032057	荆州区南环路南侧	出让	住宅/商服	26.86	7,395.00	成本法	275.32		已缴纳7,395万元
21	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0032060	荆州市城南开发区南环路南侧	出让	住宅/商服	8.25	2,285.00	成本法	276.97		已缴纳2,258万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	缴纳出让金金额(含契税)
22	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0032042	荆州市城南开发区南环路南侧	出让	住宅/商服	12.07	3,360.00	成本法	278.38		已缴纳 3,360 万元
23	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0031361	沙市区江津西路	出让	住宅/商服	21.17	7,915.00	成本法	373.88		已缴纳 7,915 万元
24	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0031925	沙市区江汉北路	出让	住宅/商服	22.78	7,550.00	成本法	331.43		已缴纳 7,550 万元
25	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0031359	沙市区北湖路东	出让	住宅/商服	45.17	17,235.00	成本法	381.56		已缴纳 17,235 万元
26	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0028660	荆州开发区跃进路北	出让	住宅/商服	37.67	11,305.00	成本法	300.11		已缴纳 11,305 万元
27	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0028800	沙市区北京东路	出让	城镇住宅用地/ 商服用地	10.34	3,145.00	成本法	304.16		已缴纳 3,145 万元
28	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0032047	荆州市城南开发区南环路南侧	出让	城镇住宅用地/ 商服用地	30.36	9,045.00	成本法	297.92		已缴纳 9,045 万元
29	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0034615	荆州开发区北京路	出让	城镇住宅用地/ 商服用地	59.95	13,988.00	成本法	233.33		已缴纳 13,988 万元
30	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0034616	荆州开发区三湾路	出让	城镇住宅用地/ 商服用地	139.24	28,288.00	成本法	203.16		已缴纳 28,288 万元
31	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0034613	荆州开发区三湾路	出让	城镇住宅用地/ 商服用地	167.24	33,592.00	成本法	200.86		已缴纳 33,592 万元
32	招拍挂	鄂(2016)荆州市不动产权第0040500	荆州区汉沙公路	出让	城镇住宅用地/ 商服用地	33.06	10,712.00	成本法	324.02		已缴纳 10,712 万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	缴纳出让金金额(含契税)
33	划拨	荆州国用(2012)第W1010100108号	荆州区荆沙路(北侧)	划拨	城镇住宅	10.38	528.64	评估法	50.93		否
34	划拨	荆州国用(2005)第1810129号	荆州市荆州区纪南镇龙会桥	划拨	农用	139.76	6,703.04	评估法	47.96		否
35	划拨	荆州国用(2001)字第141202001号	荆州市荆州区新河口路	划拨	工业	54.31	2,482.52	评估法	45.71		否
36	划拨	荆州国用(2013)1030100063号	荆州开发区荆沙大道与东方大道交汇处	划拨	城镇住宅	37.76	4,488.74	评估法	118.88		否
		小计				2,300.12	474,600.27		207.94		

注：入账方法：成本法或评估法

2、发行人投资性房地产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值合计 46,508.22 万元。具体明细如下：

表 24 截至 2016 年 12 月 31 日公司投资性房地产明细

序号	坐落	所有权证编号	证载用途	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	入账方式	单价 (万元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	沙市区黄家塘 B 区 4 栋 2-8 楼	荆州房权证沙字第 201300150 号	住宅	1,433.63	602.12	评估法	0.42	否	是
2	沙市区毛家坊 32 号	荆州房权证沙字第 201300153 号	住宅	334.82	133.93	评估法	0.40	否	是
3	沙市区肖家坊 12 栋 (津澳) 1-9 楼	荆州房权证沙字第 201300154 号	住宅	761.01	319.62	评估法	0.42	否	是
4	沙市区文化官路 1 栋 2-7 楼	荆州房权证沙字第 201300155 号	住宅	346.70	138.68	评估法	0.40	否	是
5	沙市区大赛巷 45 号 1 栋 (新 45 栋) 2-7 楼	荆州房权证沙字第 201300156 号	住宅	295.81	118.32	评估法	0.40	否	是
6	沙市区毛家坊 34 号 1 门	荆州房权证沙字第 201300157 号	住宅	88.30	35.32	评估法	0.40	否	是
7	沙市区文化官路 3 栋 (住建开发) 1-8 楼	荆州房权证沙字第 201300158 号	住宅	3,408.61	1,363.44	评估法	0.40	否	是
8	沙市区大赛巷新区 5 栋 1-7 楼	荆州房权证沙字第 201300159 号	住宅	1,044.65	417.86	评估法	0.40	否	是
9	沙市区梅台巷 16 栋 1-7 楼	荆州房权证沙字第 201300160 号	住宅	902.90	361.16	评估法	0.40	否	是
10	沙市区大赛巷 2 号 1、2 门	荆州房权证沙字第 201300161 号	住宅	418.90	167.56	评估法	0.40	否	是

11	沙市区梅台巷56号(服装厂宿舍)2-8楼	荆州房权证沙字第201300162号	住宅	713.84	285.54	评估法	0.40	否	是
12	沙市区黄家塘B区2栋2-7楼	荆州房权证沙字第201300163号	住宅	3,101.19	1,302.50	评估法	0.42	否	是
13	沙市区黄家塘B区3栋2-7楼	荆州房权证沙字第201300164号	住宅	2,016.62	846.98	评估法	0.42	否	是
14	沙市区黄家塘B区6栋7楼	荆州房权证沙字第201300165号	住宅	316.66	133.00	评估法	0.42	否	是
15	沙市区梅台巷15栋(津澳开发)2-9楼	荆州房权证沙字第201300166号	住宅	3,684.65	1,547.55	评估法	0.42	否	是
16	沙市区胜利街230号1、2、3、4进	荆州房权证沙字第201300167号	住宅	411.95	102.99	评估法	0.25	否	是
17	沙市区胜利街258号1、2、4进	荆州房权证沙字第201300170号	住宅	257.09	64.27	评估法	0.25	否	是
18	沙市区胜利街256号1、2、3进	荆州房权证沙字第201300171号	住宅	590.36	147.59	评估法	0.25	否	是
19	沙市区胜利街234号1、3进	荆州房权证沙字第201300172号	住宅	617.90	154.48	评估法	0.25	否	是
20	沙市区胜利街218号1、3、4进	荆州房权证沙字第201300173号	住宅	310.79	77.70	评估法	0.25	否	是
21	沙市区胜利街246号1、4、5进	荆州房权证沙字第201300174号	住宅	522.08	130.52	评估法	0.25	否	是
22	沙市区胜利街238号1、2、3进	荆州房权证沙字第201300175号	住宅	315.81	78.95	评估法	0.25	否	是
23	沙市区胜利街242号1、2进	荆州房权证沙字第201300176号	住宅	1,041.68	260.42	评估法	0.25	否	是

24	沙市区胜利街 250 号 1、2 进	荆州房权证沙字第 201300177 号	住宅	222.90	55.73	评估法	0.25	否	是
25	沙市区黄家塘中派宿舍二单元 3-8 楼	荆州房权证沙字第 201300178 号	住宅	370.11	155.45	评估法	0.42	否	是
26	沙市区北京路 132 号东 3-10 楼	荆州房权证沙字第 201300179 号	住宅	1,803.06	829.41	评估法	0.46	否	是
27	沙市区北京路 132 号西 3-10 楼	荆州房权证沙字第 201300180 号	住宅	1,592.17	716.48	评估法	0.45	否	是
28	沙市区黄家塘 B 区 8 栋 (沙曼) 7 楼	荆州房权证沙字第 201300181 号	住宅	117.78	49.47	评估法	0.42	否	是
29	沙市区黄家塘 5 栋 1-7 楼	荆州房权证沙字第 201300182 号	住宅	3,585.19	1,434.08	评估法	0.40	否	是
30	沙市区黄家塘 8 栋 (中山) 1-7 楼	荆州房权证沙字第 201300183 号	住宅	3,020.97	1,208.39	评估法	0.40	否	是
31	沙市区北京路凤凰城 127 号 8 门	荆州房权证沙字第 201300184 号	住宅	1,011.86	424.98	评估法	0.42	否	是
32	沙市区北京路凤凰城 129 号 9 门、131 号 11 门		住宅	1,754.62	736.94	评估法	0.42	否	是
33	沙市区胜利街 222 号 1、2、4、5 进	荆州房权证沙字第 201300185 号	住宅	1,004.12	251.03	评估法	0.25	否	是
34	沙市区胜利街 226 号 1 进	荆州房权证沙字第 201300189 号	住宅	134.85	33.71	评估法	0.25	否	是
35	沙市区胜利街 214 号 1、4、5、6	荆州房权证沙字第 201300190 号	住宅	365.97	91.49	评估法	0.25	否	是

	进								
36	沙市区胜利街 212 号 1、2、3、4、5、6 进	荆州房权证沙字第 201300191 号	住宅	1,192.19	298.05	评估法	0.25	否	是
37	沙市区胜利街 216 号 1、2、3 进	荆州房权证沙字第 201300193 号	住宅	803.20	200.80	评估法	0.25	否	是
38	沙市区胜利街 252 号 1、2、3、4、5、6、7、8 进	荆州房权证沙字第 201300194 号	住宅	1,372.59	343.15	评估法	0.25	否	是
39	沙市区胜利街 260 号 1、2、3、4、5 进	荆州房权证沙字第 201300195 号	住宅	1,401.89	350.47	评估法	0.25	否	是
40	沙市区梅台巷 20 栋 2-7 楼	荆州房权证沙字第 201300196 号	住宅	1,496.07	598.43	评估法	0.40	否	是
41	沙市区黄家塘 9 栋 (中山)1-7 楼	荆州房权证沙字第 201300198 号	住宅	2,833.65	1,133.46	评估法	0.40	否	是
42	沙市区梅台巷 21 栋 2-9 楼	荆州房权证沙字第 201300199 号	住宅	4,490.70	1,886.09	评估法	0.42	否	是
43	沙市区胜利街 244 号 3、5 进	荆州房权证沙字第 201300200 号	住宅	438.62	109.66	评估法	0.25	否	是
44	沙市区胜利街 232 号 4、5、6 进	荆州房权证沙字第 201300201 号	住宅	159.20	39.80	评估法	0.25	否	是
45	沙市区黄家塘 34-35 号 (设计院)2 栋 1-6 楼	荆州房权证沙字第 201300204 号	住宅	1,231.84	492.74	评估法	0.40	否	是
46	沙市区胜利街 109 号 1、2 栋	荆州房权证沙字第 201300268 号	住宅	572.93	143.23	评估法	0.25	否	是
47	沙市区胜利街 93 号	荆州房权证沙字第 201300270 号	住宅	255.58	63.90	评估法	0.25	否	是

	1、2 栋								
48	沙市区胜利街 141 号 6 门 2-7 楼	荆州房权证沙字第 201300273 号	住宅	984.54	423.35	评估法	0.43	否	是
49	沙市区胜利街 139 号 5 门 2-6 楼	荆州房权证沙字第 201300275 号	住宅	275.89	115.87	评估法	0.42	否	是
50	沙市区胜利街 143 号 7 门 4-7 楼	荆州房权证沙字第 201300276 号	住宅	357.47	150.14	评估法	0.42	否	是
51	沙市区黄家塘 421 号	荆州房权证沙字第 201300280 号	住宅	832.80	333.12	评估法	0.40	否	是
52	沙市区文化坊 52 号	荆州房权证沙字第 201300316 号	住宅	2,552.46	1,020.98	评估法	0.40	否	是
53	沙市区黄家塘 408-411 号	荆州房权证沙字第 201300318 号	住宅	2,455.80	982.32	评估法	0.40	否	是
54	沙市区胜利街 65 号	荆州房权证沙字第 201300320 号	住宅	757.11	189.28	评估法	0.25	否	是
55	沙市区文化坊 295 号 1-9 楼	荆州房权证沙字第 201300321 号	住宅	1,818.01	727.20	评估法	0.40	否	是
56	沙市区黄家塘 414 号	荆州房权证沙字第 201300322 号	住宅	670.32	268.13	评估法	0.40	否	是
57	沙市区胜利街 99 号	荆州房权证沙字第 201300323 号	住宅	233.63	58.41	评估法	0.25	否	是
58	沙市区大赛巷 67 号	荆州房权证沙字第 201300326 号	住宅	123.62	30.91	评估法	0.25	否	是
59	沙市区黄家塘 347-349 号 (中山)2-5 楼	荆州房权证沙字第 201300330 号	住宅	1,419.97	567.99	评估法	0.40	否	是
60	沙市区黄家塘 34-35 号 1 栋	荆州房权证沙字第 201300332 号	住宅	1,634.16	653.66	评估法	0.40	否	是
61	沙市区黄家塘 473-475 号	荆州房权证沙字第 201300334 号	住宅	1,569.36	549.28	评估法	0.35	否	是
62	沙市区黄家塘 466-470 号	荆州房权证沙字第 201300335 号	住宅	3,615.88	1,084.76	评估法	0.30	否	是

63	沙市区文化坊 243 号	荆州房权证沙字第 201300336 号	住宅	562.30	157.44	评估法	0.28	否	是
64	沙市区文化坊 246 号	荆州房权证沙字第 201300337 号	住宅	887.06	248.38	评估法	0.28	否	是
65	沙市区杜工巷 1 号	荆州房权证沙字第 201300339 号	住宅	594.03	148.51	评估法	0.25	否	是
66	沙市区健康巷 72 号, 胜利街 103 号	荆州房权证沙字第 201300340 号	住宅	353.53	88.38	评估法	0.25	否	是
67	沙市区健康巷 74 号	荆州房权证沙字第 201300341 号	住宅	76.96	25.40	评估法	0.33	否	是
68	沙市区毛家坊 71 号	荆州房权证沙字第 201300343 号	住宅	159.01	54.06	评估法	0.34	否	是
69	沙市区红门路西老八栋片区 5 栋 1 楼	荆州房权证沙字第 201300504 号	住宅	158.04	55.31	评估法	0.35	否	是
70	沙市区红门路西老八栋片区 3 栋 1 门 8 楼 14 号	荆州房权证沙字第 201300505 号	住宅	68.25	23.89	评估法	0.35	否	是
71	沙市区红门路西老八栋片区 6 栋 1 楼	荆州房权证沙字第 201300506 号	住宅	113.54	39.74	评估法	0.35	否	是
72	沙市区红门路西老八栋片区 17 栋 2 楼 1 号	荆州房权证沙字第 201300507 号	住宅	47.99	16.84	评估法	0.35	否	是
73	沙市区红门路西老八栋片区 7 栋 7-8 楼	荆州房权证沙字第 201300508 号	住宅	193.38	67.68	评估法	0.35	否	是
74	沙市区文化坊 266-267 号	荆州房权证沙字第 201300516 号	住宅	1,961.11	784.44	评估法	0.40	否	是
75	沙市区杜工巷 4-16 号	荆州房权证沙字第 201300517 号	住宅	214.62	53.66	评估法	0.25	否	是

76	沙市区胜利街 107 号 1、2、3 进	荆州房权证沙字第 201300519 号	住宅	272.05	68.01	评估法	0.25	否	是
77	沙市区胜利街 107 号 4、5 进	荆州房权证沙字第 201300597 号	住宅	208.43	52.11	评估法	0.25	否	是
78	沙市区胜利街 121 号 3、4 进	荆州房权证沙字第 201300521 号	住宅	94.44	23.61	评估法	0.25	否	是
79	沙市区胜利街 49 号 1、2、3 进	荆州房权证沙字第 201300522 号	住宅	489.76	122.44	评估法	0.25	否	是
80	沙市区胜利街 51 号 1 进	荆州房权证沙字第 201300523 号	住宅	434.83	108.71	评估法	0.25	否	是
81	沙市区梅台巷 23 栋 2-9 楼	荆州房权证沙字第 201300524 号	住宅	1,798.60	719.44	评估法	0.40	否	是
82	沙市区胜利街 35 号 1、2 进	荆州房权证沙字第 201300526 号	住宅	544.51	136.13	评估法	0.25	否	是
83	沙市区胜利街 31 号 1 进	荆州房权证沙字第 201300527 号	住宅	130.76	32.69	评估法	0.25	否	是
84	沙市区杜工巷 7 号 1 进	荆州房权证沙字第 201300528 号	住宅	464.01	116.00	评估法	0.25	否	是
85	沙市区杜工巷 5 号 1、2、3 进	荆州房权证沙字第 201300529 号	住宅	375.30	93.83	评估法	0.25	否	是
86	沙市区杜工巷 3 号 1、2、3 进	荆州房权证沙字第 201300530 号	住宅	609.60	152.40	评估法	0.25	否	是
87	沙市区平安小区 1 栋 1-9 楼	荆州房权证沙字第 201300531 号	住宅	1,600.03	672.01	评估法	0.42	否	是
88	沙市区梅台巷 1 号楼 (梅台巷房管局新 1 栋) 3-7 楼	荆州房权证沙字第 201300532 号	住宅	546.48	218.59	评估法	0.40	否	是
89	沙市区梅	荆州房权证沙字	住宅	1,655.04	662.02	评估	0.40	否	是

	台巷 25 栋 3-9 楼	第 201300536 号				法			
90	沙市区红 门路西老 八栋片区 1 栋 1 门 8 楼 14 号	荆州房权证沙字 第 201300537 号	住宅	70.66	24.02	评估 法	0.34	否	是
91	沙市区中 山路仁和 巷（仁和 小区）3 栋	荆州房权证沙字 第 201300554 号	住宅	602.09	210.73	评估 法	0.35	否	是
92	沙市区大 赛巷 40 号 1 栋	荆州房权证沙字 第 201300556 号	住宅	253.25	101.30	评估 法	0.40	否	是
93	沙市区胜 利街 91 号 1-2 楼	荆州房权证沙字 第 201300558 号	住宅	313.43	78.36	评估 法	0.25	否	是
94	沙市区胜 利街 268 号 1-2 楼	荆州房权证沙字 第 201300559 号	住宅	821.29	229.96	评估 法	0.28	否	是
95	沙市区肖 家坊外贸 楼 3 门 1-6 楼	荆州房权证沙字 第 201300561 号	住宅	696.75	229.93	评估 法	0.33	否	是
96	沙市区北 京中路 219 号（广源）	荆州房权证沙字 第 201300562 号	住宅	157.70	94.62	评估 法	0.60	否	是
97	沙市区北 京中路 219 号（广源）	荆州房权证沙字 第 201300563 号	住宅	183.01	109.81	评估 法	0.60	否	是
98	沙市区北 京中路 219 号（广源） 5 楼	荆州房权证沙字 第 201300564 号	住宅	178.85	107.31	评估 法	0.60	否	是
99	沙市区江 汉南路 3 栋	荆州房权证沙字 第 201300568 号	住宅	1,719.41	687.76	评估 法	0.40	否	是
100	沙市区大 赛巷 20 栋	荆州房权证沙字 第 201300569 号	住宅	4,705.12	1,882.05	评估 法	0.40	否	是
101	沙市区江 汉南路 2 栋 4 楼 2 号	荆州房权证沙字 第 201300570 号	住宅	50.66	20.26	评估 法	0.40	否	是
102	沙市区健	荆州房权证沙字	住宅	785.39	235.62	评估	0.30	否	是

	康巷 52 号 1、2 进	第 201300571 号				法			
103	沙市区高 家巷 6 号 1 进	荆州房权证沙字 第 201300572 号	住宅	45.17	14.17	评估 法	0.31	否	是
104	沙市区胜 利街 137 (江汉南 路新生小 区 2 栋)	荆州房权证沙字 第 201300573 号	住宅	1,278.98	537.17	评估 法	0.42	否	是
105	沙市区健 康巷 11 号 2 栋 3 单元	荆州房权证沙字 第 201300574 号	住宅	644.75	225.66	评估 法	0.35	否	是
106	沙市区大 赛巷 6 栋	荆州房权证沙字 第 201300579 号	住宅	456.05	182.42	评估 法	0.40	否	是
107	沙市区健 康巷 50 号 1、2、3 进	荆州房权证沙字 第 201300582 号	住宅	414.26	124.28	评估 法	0.30	否	是
108	沙市区胜 利街 101 号 1、2、3 进	荆州房权证沙字 第 201300583 号	住宅	183.48	45.87	评估 法	0.25	否	是
109	沙市区胜 利街 97 号 1 进	荆州房权证沙字 第 201300584 号	住宅	99.20	24.80	评估 法	0.25	否	是
110	沙市区中 山路 50 号 3、4、5 进	荆州房权证沙字 第 201300586 号	住宅	324.67	81.17	评估 法	0.25	否	是
111	沙市区胜 利街 83-85 号	荆州房权证沙字 第 201300587 号	住宅	434.36	121.62	评估 法	0.28	否	是
112	沙市区胜 利街 53 号 2、3 进	荆州房权证沙字 第 201300589 号	住宅	415.67	103.92	评估 法	0.25	否	是
113	沙市区胜 利街 75 号 1、2、3 进	荆州房权证沙字 第 201300590 号	住宅	723.38	180.85	评估 法	0.25	否	是
114	沙市区杜 工巷 20 号 1 进	荆州房权证沙字 第 201300593 号	住宅	85.20	21.30	评估 法	0.25	否	是
115	沙市区胜 利街 45 号 1 进	荆州房权证沙字 第 201300595 号	住宅	101.48	25.37	评估 法	0.25	否	是

116	沙市区便 河东路（便 东大楼） 3-11楼	荆州房权证沙字 第 201302879 号	住宅	3,391.15	1,424.28	评估 法	0.42	否	是
				3,234.62	1,358.54	评估 法	0.42	否	是
117	沙市区中 山路 217 号 2、3 栋	荆州房权证沙字 第 201302884 号	住宅	1,856.82	649.89	评估 法	0.35	否	是
118	北京路 121-125 号 （凤凰城） 1-2 单元 3-9 楼	荆州房权证沙字 第 201302885 号	住宅	4,600.32	1,932.13	评估 法	0.42	否	是
119	北京路 121-125 号 （凤凰城） 3-5 单元 3-10 楼			6,924.97	2,908.49	评估 法	0.42	否	是
合 计				123,834.83	46,508.22				

3、发行人在建工程情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人主要在建工程明细如下：

表 25 截至 2016 年 12 月 31 日公司主要在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	车辆工程	基础设施	1 年	否	4,186.03
2	沙洪公路公交站	基础设施	1 年	否	2,469.59
3	枣林停车场	基础设施	1 年	否	305.67
4	埠河停车场	基础设施	1 年	否	259.49
5	荆州楚王车马阵景区工程	基础设施	1 年	否	103.58

车辆工程、沙洪公路公交站、枣林停车场、埠河停车场为子公司荆州市公共交通总公司在建资产；荆州楚王车马阵景区工程为子公司荆州市文化旅游投资有限公司在建资产，上述资产建成后均为经营性自用。

4、发行人应收款项情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人前五大应收款项明细如下：

表 26 截至 2016 年 12 月 31 日公司前五大应收款项明细

序号	欠款单位	入账科目	入账价值（万元）	账龄	性质
1	荆州市财政局	应收账款	131,554.30	1 年以内	承接荆州市土地开发、保障房和基础设施建设业务形成
2	荆州市楚天置业有限公司	其他应收款	53,592.85	5 年以内	往来款
3	湖北长荆投资开发有限公司	其他应收款	13,157.00	1 年以内	往来款
4	荆州机场建设管理有限公司	其他应收款	11,619.15	1 年以内	往来款
5	荆州经济技术开发区发展总公司	其他应收款	8,120.00	2 年以内	往来款
合计			218,043.30		

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对政府的应收款项金额为 137,504.30 万元，占当期净资产比重为 9.99%，主要为公司应收荆州市财政局的土地开发、保障房和基础设施建设款项。

5、发行人其他资产情况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于荆州市城市建设投资开发有限公司公开发行公司债券有关情况的专项说明》，未发现发行人现有资产中存在不能或不宜变现的经营性资产，也未发现存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼，以及市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能带来经营性收入的基础设施等公益性资产。

四、发行人负债情况分析

1、有息负债

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内有息债务主要由银行贷款、信托贷款和企业债券构成，发行人有息负债明细如下表所示：

表 27 发行人 2016 年 12 月 31 日有息负债明细

序号	科目分类	债权人	债务类型	债务规模 (亿元)	利率	期限	抵质押情况
	短期借款						
1		渤海银行	信用借款	5.00	4.8%	1 年	无
	应付债券						
1		16 荆州城 投债	企业债券	16.00	3.97%	7 年	无
2		12 荆州城 投债	企业债券	4.80	7.98%	7 年	无
	长期借款						
1		国家开发 银行	保证借款	12.63	4.495%	25 年	应收账款质押
2		财政局	地方政府 债	10.33	最高 3.14%	最高 5 年	无
3		农业发展 银行	信用借款	9.00	4.725%	3 年	无
4		国家开发 银行	保证借款	8.80	5.395%	15 年	应收账款质押
5		上海信托	信用借款	8.00	4.90%	6 年	无
6		交银国际 信托	抵押借款	7.00	6.10%	3 年	国有土地使用权、 在建工程建设工程规划 许可证抵押
7		财政局	地方政府 债券	6.52	最高 2.90%	最高 3 年	无
8		财政局	地方政府 债	6.20	最高 3.38%	最高 10 年	无
9		中国银行	质押借款	5.36	5.90%	18 年	收费权质押
10		财政局	地方政府 债	5.02	2.79%	5 年	无
11		财政局	地方政府	5.02	3.02%	7 年	无

			债				
12		国家开发银行	保证借款	5.01	4.995%	15年	应收账款质押
13		浦发银行	抵押借款	4.23	6.37%	5年	国有土地使用权抵押
14		财政局	地方政府债	4.13	最高 3.39%	最高 7年	无
15		中信银行	保证借款	3.00	5.5%	10年	无
16		财政局	地方政府债券	2.57	最高 4.12%	最高 10年	无
17		农业发展银行	保证借款	2.28	4.145%	20年	应收账款质押
18		财政局	地方政府债	1.67	3.09%	10年	无
19		农业银行	抵押借款	1.44	6.55%	10年	国有土地使用权抵押
20		国家开发银行	保证借款	1.20	5.395%	7年	应收账款质押
21		财政局	地方政府债	1.00	最高 4.12%	最高 5年	无
22		华夏银行	保证借款	1.00	6.5%	3年	无
23		工商银行	保证借款	0.90	5.39%	10年	应收账款质押
24		工商银行	保证借款	0.80	5.39%	10年	应收账款质押
25		国家开发银行	保证借款	0.40	6.60%	20年	湖北省投资公司出质偿债资金专户质押担保
26		农业发展银行	抵押借款	0.33	6.03%	4年	国有土地使用权质押、存单质押
27		国家开发银行	信用借款	0.31	6.25%	20年	无
28		国家开发银行	保证借款	0.17	4.995%	7年	应收账款质押
29		工商银行	保证借款	0.05	5.39%	10年	应收账款质押
30		工商银行	保证借款	0.05	5.39%	10年	应收账款质押
31		工商银行	保证借款	0.05	5.39%	10年	应收账款质押
32		工商银行	保证借款	0.05	5.39%	10年	应收账款质押
	其他应付款						
1		农业发展银行	信用借款	2.00	1.20%	10年	无
2		农业发展银行	信用借款	1.24	1.20%	10年	无
3		国家开发银行	信用借款	1.00	1.20%	3年	无
4		国家开发	信用借款	1.00	1.20%	25年	无

		银行					
5		国家开发银行	信用借款	0.87	1.20%	3年	无
6		国家开发银行	信用借款	0.40	1.20%	3年	无
7		国家开发银行	信用借款	0.20	1.20%	1年	无
8		国家开发银行	信用借款	0.10	1.20%	3年	无
9		国家开发银行	信用借款	0.10	1.20%	2年	无

注：上表应付债券余额与审计报告上所列示数据不一致主要系审计报告中应付债券金额为扣除承销费后的余额；并且审计报告将12荆州城投债2017年应偿还本金16,000万元列入了“一年内到期的非流动负债”科目中的“一年内到期的应付债券”一栏。

2、债务偿还压力测算

本期债券存续期为7年，存续期内，发行人的债务偿还压力的计算见下表。

表 28 债务偿还压力测试

单位：万元

年份	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
有息债务当年偿付规模	258,989.25	260,319.85	247,557.00	222,973.11	255,143.17	135,790.36	99,599.77	62,710.65
其中：银行借款偿还规模	119,553.48	129,861.79	74,502.41	83,406.77	44,919.47	45,205.76	49,523.85	48,094.40
已发行企业债券偿还规模	26,182.40	24,905.60	55,628.80	37,081.60	35,811.20	34,540.80	33,270.40	-
其他债务偿还规模	113,253.37	105,552.46	117,425.79	102,484.73	174,412.49	56,043.81	16,805.52	14,616.26
本期债券偿付规模	-	9,685.00	9,685.00	39,485.00	37,548.00	35,611.00	33,674.00	31,737.00
本金	-	-	-	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00
利息	-	9,685.00	9,685.00	9,685.00	7,748.00	5,811.00	3,874.00	1,937.00
合计	258,989.25	270,004.85	257,242.00	262,458.11	292,691.17	171,401.36	133,273.77	94,447.65

五、发行人对外担保情况

截至2016年底，发行人存在3笔对外担保，担保金额共计150,710.00万元，被担保方分别为荆州市楚天置业有限公司和荆州海

子湖投资有限公司。

表 29 发行人 2016 年底对外担保情况

序号	被担保单位	担保类型	担保方式	担保金额 (万元)	担保期限	反担保措施
1	荆州市楚天置业有限公司	贷款	抵押担保	17,150.00	2016.11.4-2018.11.4	无
2	荆州市楚天置业有限公司	贷款	保证担保	70,560.00	2016.11.9-2028.11.9	无
3	荆州海子湖投资有限公司	贷款	保证担保	63,000.00	2016.6.8-2036.6.6	无
	合计			150,710.00	-	

注：公司 2016 年 6 月 8 日为荆州海子湖投资有限公司的“荆州纪南文旅区整体城镇化建设项目”借款提供担保，担保合同总金额为 38 亿元。荆州海子湖投资有限公司的注册资本是 55,300 万元，控股股东是荆州纪南生态文化旅游区管理委员会。该公司的经营范围是：土地开发经营，房地产开发，受政府委托的公共资源的特许经营，城市、农村基础设施、公用事业、基础产业、停车场的建设、营运，文化旅游产业投资开发，国有资产的授权经营管理，荆州纪南生态文化旅游区范围内企（事）业、产业及项目的参股、投资、咨询服务。截至 2016 年 12 月 31 日，荆州海子湖投资有限公司总资产 486,925.07 万元，总负债 160,532.21 万元，净资产 326,392.86 万元。近年来该公司股东纪南生态文化旅游区管委会不断给予资金支持，公司总资产、净资产均有大规模的增长。“荆州纪南文旅区整体城镇化建设项目”为政府购买服务项目，且纳入了荆州市市级财政预算。截止 2016 年底，中国农业发展银行荆州市分行营业部为被担保方荆州海子湖投资有限公司放款 63,000.00 万元。

六、发行人受限资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人主要受限资产为公司向银行借款用以提供抵押担保的土地资产和货币资金，详细情况见下表。

表 30 截至 2016 年 12 月 31 日发行人受限资产明细

序号	资产名称	账面价值 (万元)	期限
1	荆州国用（2014）第 1010100037 号	17,542.87	2015.4.15-2019.12.25
2	荆州国用（2014）第 1020100045 号	5,479.07	
3	荆州国用（2014）第 1030100023 号	7,628.92	

4	荆州国用(2014)第1020100046号	15,234.83	2015.12.29-2018.12.28
5	荆州国用(2014)第1030100021号	16,371.02	
6	鄂(2016)荆州市不动产权第0032057	7,395.00	2015.12.30-2020.12.29
7	鄂(2016)荆州市不动产权第0032060	2,285.00	
8	鄂(2016)荆州市不动产权第0032042	3,360.00	
9	鄂(2016)荆州市不动产权第0031361	7,915.00	
10	鄂(2016)荆州市不动产权第0031925	7,550.00	
11	鄂(2016)荆州市不动产权第0031359	17,235.00	
12	鄂(2016)荆州市不动产权第0028660	11,305.00	
13	鄂(2016)荆州市不动产权第0028800	3,145.00	
14	鄂(2016)荆州市不动产权第0032047	9,045.00	
15	货币资金	2,300.00	2015.4.15-2019.12.25
合计		133,791.72	

七、关联交易

(1) 关联交易情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保受益人	担保金额	担保期限
荆州市城市建设投资开发有限公司	荆州市楚天置业有限公司	湖北银行股份有限公司荆州分行	17,150.00	2016.11.4-2018.11.4
		交通银行股份有限公司荆州分行	70,560.00	2016.11.9-2028.11.9

(2) 关联方应收应付款项余额

单位：万元

项目名称	关联方	2016年12月31日余额
其他应收款	荆州市楚天置业有限公司	53,592.85
其他应付款	荆州市楚天置业有限公司	9,009.73
其他应收款	湖北长荆投资开发有限公司	13,157.00
预付款项	荆州市楚天置业有限公司	9,564.85

八、发行人2014-2016年经审计的财务报表(见附表二至附表四)

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付的债务融资情况

截至 2016 年 12 月底，发行人的企业（公司）债券未偿还本金金额为 20.80 亿元，明细情况如下：

表 31 截至 2016 年 12 月 31 日发行人企业（公司）债券情况

债券简称	金额（万元）	未偿还本金金额 （万元）	利率	发行时间	期限（年）
12 荆州城投债	80,000.00	48,000.00	7.98%	2012.4.24	7
16 荆州城投债	160,000.00	160,000.00	3.97%	2016.3.10	7

注：上表应付债券余额与审计报告上所列示数据不一致主要系审计报告中应付债券金额为扣除承销费后的余额；并且审计报告将 12 荆州城投债 2017 年应偿还本金 16,000 万元列入了“一年内到期的非流动负债”科目中的“一年内到期的应付债券”一栏。

截至 2016 年 12 月底，发行人签订的信托贷款合同金额为 18.5 亿元，余额为 15.0 亿元，明细情况如下：

表 32 截至 2016 年 12 月 31 日公司签订的信托贷款情况

贷款方	信托类型	合同金额 （万元）	2016 年 底余额 （万元）	利率 类型	利率	贷款时间	期限
交银国际信 托有限公司	固定资产 信托贷款	105,000.00	70,000.00	固定 利率	6.10%	2015.12.30	3 年
上海国际信 托有限公司	流动资金 信托贷款	80,000.00	80,000.00	固定 利率	4.90%	2016.8.24	6 年

除上述企业（公司）债券、信托贷款外，截至 2016 年 12 月底，发行人及其全资子公司、控股子公司无其他企业（公司）债券及银行

间债券市场非金融企业债务融资工具等债务融资。

二、公司债券募集资金使用情况

（一）2012 年荆州市城市建设投资开发有限公司公司债券

本期债券募集资金 8 亿元，其中 4.2 亿元用于荆州市沙北片区农民安置房建设项目一（东岳村 A 片、张沟村 A 片、杨泗村 A 片）；3.8 亿元用于荆州市沙北片区农民安置房建设项目二（东岳村 B 片、徐桥村 C 片）。

截至 2016 年 12 月 31 日，“12 荆州城投债”募投项目建设和募集资金使用情况如下：

表 33 截至 2016 年 12 月 31 日“12 荆州城投债”募集资金使用情况

单位：亿元

项目	批复文件	总投资	已建设进度	已使用债券资金
荆州市沙北片区农民安置房建设项目一（东岳村 A 片、张沟村 A 片、杨泗村、徐桥村 A 片）	《关于荆州市沙北片区农民安置房建设项目（一）可行性研究报告的批复》（荆发改审批【2011】35 号）	8.41	项目均已完工	4.2
荆州市沙北片区农民安置房建设项目二（东岳村 B 片、徐桥村 C 片）	《关于荆州市沙北片区农民安置房建设项目（二）可行性研究报告的批复》（荆发改审批【2011】36 号）	7.24	项目均已完工	3.8

（二）2016 年荆州市城市建设投资开发有限公司公司债券

本期债券募集资金 16 亿元，其中 9.6 亿元用于湖北省荆州市 2015 年第四批棚户区改造项目，6.4 亿元用于补充营运资金。

截至 2016 年 12 月 31 日，“16 荆州城投债”募投项目建设和募集资金使用情况如下：

表 34 截至 2016 年 12 月 31 日“16 荆州城投债”募集资金使用情况

单位：亿元

项目	批复文件	总投资	已建设进度	已使用债券资金
湖北省荆州市 2015 年第四批棚户区改造项目	《荆州市发展和改革委员会关于湖北省荆州市 2015 年第四批棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（荆发改审批【2015】358 号）	13.89	天谷片区：主体工程已完工；市政、绿化配套工程完工 95%；室内安装工程已完工；水、电、气等配套工程完工 70%	5.7
			多宝市场片区：主体工程已完工；市政、绿化配套工程已完工；室内安装工程完工 90%；水、电、气等配套工程已完工	
			工农片区：已竣工交付	
			东升二期片区：尚未开工建设	
补充营运资金	-	-	-	6.4

发行人在债券存续期间按时付息，无延迟支付本息的情况。发行人已在 2014 年至 2016 年的付息日按时足额向债券持有人每年支付利息，在 2015 年至 2016 年的兑付日按时足额向债券持有人分期支付本金和利息，并且募集资金均已按照约定的用途使用。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共 14.9 亿元，其中 12 亿元拟用于荆州市中心城区停车场项目建设工程，2.9 亿元拟用于补充营运资金。

表 35 募集资金使用安排具体情况

序号	资金用途	总投资 (万元)	拟使用额度 (万元)	拟使用额度 占总投资额 比例
1	荆州市中心城区停车场项目建设工程	175,219.00	120,000.00	68.49%
2	补充营运资金		29,000.00	
合计			149,000.00	-

二、募集资金项目概况

(一) 项目批复情况

表 36 荆州市中心城区停车场项目建设工程批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2017 年 2 月 21 日	荆州市发展和改革委员会	《荆州市发展和改革委员会关于荆州市中心城区停车场项目建设工程核准的通知》	荆发改审批[2017]26 号
2016 年 9 月 20 日	荆州市发展和改革委员会	《荆州市发展和改革委员会关于荆州市中心城区停车场项目建设工程节能评估报告的审查意见》	荆发改审批[2016]154 号
2016 年 9 月 12 日	荆州市国土资源局	《荆州市国土资源局关于荆州市中心城区停车场项目建设工程	荆土资预审[2016]35 号

		程用地的预审意见》	
2017年1月24日	荆州市城乡规划局	《建设项目选址意见书》	选字第 JGA20170001号
2017年1月23日	荆州市环境保护局	《关于荆州市中心城区停车场项目建设工程环境影响报告表的批复》	荆环保审文[2017] 21号
2016年9月30日	荆州市人民政府	《荆州市人民政府关于荆州市中心城区停车场项目建设工程社会稳定风险评估报告的批复》	
2016年11月3日	荆州市物价局	《荆州市物价局关于荆州市中心城区停车场机动车停放服务收费标准的批复》	荆价房服[2016] 125号

（二）项目建设主体

本项目建设主体为荆州市城市建设投资开发有限公司。

（三）项目建设内容

本项目在荆州市中心城区新建九龙渊停车场、小北门菜市场停车场、沙隆达停车场、顺达停车场等 24 个停车场。本项目建设地址均位于荆州市中心城区建成区。建设地址包括：东门交叉口西南侧；屈原路西侧，荆北路北侧；沙隆达广场；荆沙大道以北，荆襄高速以西等 24 个地址。建设型式包括地面停车场、地下车库、机械式停车库、立体停车楼。工程建设内容主要包括：停车场土建工程、装饰工程、机电工程、给排水工程、地面景观绿化工程等。

本项目规划建设占地面积为 22.9 公顷，总建筑面积为 386,641.00

平方米(建设停车场数量 24 个),其中:配套商业建筑面积为 64,440.00 平方米,建设停车泊位 8,898 个。具体情况如下:

表 37 荆州市中心城区停车场项目一览表

序号	停车场名称	建设型式	建设用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	配套商业面积(m ²)	停车位(个)	带充电桩停车位(个)	估算投资(万元)
1	九龙渊停车场	地面+地下车库	22,265.00	28,800.00	4,800.00	600	90	11,053.00
2	站前广场停车场	地下车库	15,010.00	28,800.00	4,800.00	600	90	12,210.00
3	沙隆达广场停车场	地下车库	15,071.30	27,000.00	4,500.00	500	75	11,550.00
4	荆州东站停车场	地面	14,785.30	18,000.00	3,000.00	500	75	3,000.00
5	岑河机场停车场	地面	15,000.30	12,000.00	2,000.00	500	75	2,700.00
6	寅宾门停车场	地面+地下车库	2,968.40	10,580.00	1,763.00	230	35	3,119.00

7	西门停车场	地面+地下车库	5,217.70	17,060.00	2,843.00	350	53	4,928.00
8	四机路停车场	机械式停车库	574.50	2,160.00	360.00	90	14	1,503.00
9	大赛巷停车场	机械式停车库	894.00	3,600.00	600.00	150	23	2,505.00
10	梅台巷停车场	立体停车楼	3,993.80	16,200.00	2,700.00	300	45	5,760.00
11	黄家塘停车场	机械式停车库	1,896.70	7,200.00	1,200.00	300	45	5,010.00
12	洪城停车场	立体停车楼	6,795.70	16,200.00	2,700.00	300	45	5,760.00
13	航空路停车场	机械式停车库	1,481.61	4,800.00	800.00	200	30	3,340.00
14	楚源大道停车场	地面+地下车库	5,365.12	17,238.00	2,873.00	350	53	4,958.00
15	红星北路停车场	地面	18,541.60	18,000.00	3,000.00	500	75	3,460.00

16	荆襄植物园停车场	地面	6,631.80	7,957.00	1,326.00	200	30	1,320.00
17	东岳停车场	地面	8,749.90	10,500.00	1,750.00	250	38	1,738.00
18	春和路停车场	地面	9,366.50	11,239.00	1,873.00	300	45	1,870.00
19	张沟路停车场	地面	13,689.00	16,426.00	2,738.00	450	68	2,736.00
20	万达停车场	立体停车楼	3,444.85	21,600.00	3,600.00	400	60	7,680.00
21	小北门菜市场停车场	机械式停车库	2,999.90	7,200.00	1,200.00	300	45	900.00
22	顺达停车场	地面	43,068.30	51,680.00	8,613.00	928	139	8,461.00
23	沙隆达广场东侧停车场	立体停车楼	5,058.20	16,200.00	2,700.00	300	45	4,950.00
24	长港路福利院停车场	立体停车楼	6,445.40	16,200.00	2,700.00	300	45	4,950.00

	合计		229,314.88	386,641.00	64,440.00	8,898	1,338	115,461.00
--	----	--	------------	------------	-----------	-------	-------	------------

注：顺达停车场设大车位 178 个，小车位 572 个，合计折算标准车位 928 个泊位。

（四）项目实施进度

根据本项目的特点和工程量大小，在考虑现有施工水平和施工条件的情况下，初步拟定整个项目建设期为两年。期间需完成前期工作、地质勘探及工程设计、工程招投标、基础设施建设工程、竣工与验收等工作。本项目自 2016 年 8 月起开始进行前期准备工作，截至本募集说明书签署之日，本项目已完成项目核准等前期行政审批工作及建设方案设计等，已开始进行停车场用地征地拆迁工作，尚未正式开工建设，预计将于 2018 年 8 月完成全部工程项目。目前项目已投入资金 765 万元，占总投资的 0.44%。

（五）项目投资情况

项目总投资 175,219.00 万元，其中工程建设费用共 115,461 万元，本项目工程建设费用主要包括：停车场土建工程、装饰工程、机电工程、给排水工程、地面景观绿化工程等费用。本期债券募集资金中 120,000.00 万元拟投入该项目，占该项目投资总额的 68.49%。

（六）项目资金来源情况

该项目总投资 175,219.00 万元，项目资金由建设主体单位自筹资金 55,219.00 万元，全部来源于建设主体单位自有资金；建设主体单位拟通过城市停车场建设专项债券融资 120,000.00 万元。

截至目前，建设主体单位自筹资金共到位 55,219.00 万元，其中前期费用到位 41,334.00 万元，工程建设费用到位 13,885.00 万元。

（七）项目用地情况

该项目用地均为出让地，目前尚未缴纳土地出让金，但是需要缴纳的土地出让金金额已纳入项目总投资中的“土地使用费”，总计 35,664 万元。

（八）项目建设的必要性及社会效益

近年来，随着城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，截止 2015 年底，荆州市中心城区汽车保有量约 13 万辆，年均增长率高达 17%。而相应现状停车泊位仅约 5.4 万个，停车设施供给缺口巨大，建设明显滞后，“停车难”和交通拥堵问题日益凸显。尤其在城市中心区，停车位一位难求，违停现象严重；同时，高峰时段交通拥堵现象严重。

本项目包括 24 个停车场建设，共 8,898 个停车泊位。本项目建成后，无论是直接还是间接的社会效益明显。荆州市中心城区停车场项目建设工程的建设目的旨在缓解交通拥堵和城市“停车难”问题。

本项目的建成将有助于实现动静态交通协调发展，从而缓解荆州市中心城区的交通拥堵问题；并且有助于改善荆州市中心城区交通和停车的环境，缓解“停车难”问题，从而改善部分商圈车位一位难求的现状，提高中心城区的停车服务水平和服务质量，完善城市的服务功能。另外项目实施能为周围居民提供一定的就业机会，带动周边区域消费，扩大内需，促进商圈繁荣，推动城市社会经济发展，进一步加快城市化水平进程。

三、募投项目收益情况

本期债券募集资金总额为 14.9 亿元，其中 12 亿元用于荆州市中心城区停车场项目建设工程，2.9 亿元用于补充公司营运资金。项目建成后将以停车服务收入、配套商业物业出售和出租收入、充电服务收入和广告服务收入等方式获得稳定的投资收益。其中根据荆州市城市规划设计研究院出具的《荆州市中心城区停车场项目建设工程项目申请报告》预测，在债券存续期 7 年内，累计形成停车场停车服务费 82,326 万元；累计形成配套商业物业出售和出租收入 82,114 万元；累计形成充电服务收入 2,058 万元；累计形成广告服务收入 5,850 万元；在债券存续期内将累计形成 172,348 万元的项目总收入。

在项目经营期 15 年内，将累计形成停车场停车服务费 204,446 万元；累计形成配套商业物业出售和出租收入 100,210 万元；累计形成充电服务收入 6,844 万元；累计形成广告服务收入 16,340 万元；在项目经营期内将累计形成 327,840 万元的项目总收入。

本募集说明书所列示募投项目各项收入明细与《荆州市中心城区停车场项目建设工程项目项目申请报告》所列示数据有略微出入，原因是项目申请报告中的收益测算结果略有偏高，因此基于财务审慎性原则，募投项目收益测算根据募投项目实际情况进行了微调整。经重新测算，募投项目在债券存续期内将累计形成的收入由 176,738 万元调整为 172,348 万元，主要是停车服务收入板块不再考虑物价上涨因素对停车服务收费上涨的影响，并下调了日间停车场泊位利用率；同时充电服务收入板块下调了充电桩日均使用次数，因此停车服务收入和充电服务收入下调，总收入下调。

根据《荆州市中心城区停车场项目建设工程项目申请报告》，新建停车场项目计划建设期为 24 个月，建设完成后进入经营期。该项目在建设期和经营期的净现金流量由以下部分组成：

1、停车服务收入

该项目将建成 24 个城市公共停车场，共 8,898 个停车泊位。根据《荆州市中心城区停车场项目建设工程项目申请报告》中对收入部分的预测，停车场自建成后就开始运营并进行收费管理，其中寅宾门停车场、四机路停车场、大赛巷、梅台巷、黄家塘、航空路、万达、小北门菜场、顺达、便东、长港路福利院等 10 个停车场自建设期第 2 年开始收费运营。其余停车场第 3 年开始经营收费。

停车场工作日为全年 365 天，营业时间为 24 小时，白天 8:00-20:00 停车费按 4 元/小时收取，45 元封顶；夜间 20:00-8:00 停车 4 小时以内按 2 元/小时收取，停车 4 小时以上按 10 元/次收取。停车在 30 分钟以内（含 30 分钟）免收停车费，不足一小时按 1 小时收费。

结合中心城区重点停车场泊位周转率及利用率情况的现状，如果昼夜计时收费时长分别按白天 10 个小时，夜间 2 小时，夜间计次收费利用率按 30% 测算，在债券存续期 7 年内，预测将累计收取停车场停车服务费 82,326 万元；在停车场经营期 15 年内，预测将累计收取停车场停车服务费 204,446 万元。详细收入情况见下表：

表 38 债券经营期内各停车场年度经营收入统计表

单位：万元

序号	停车场名称	建设期		经营期													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	九龙渊停车场			1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029

2	站前广场停车场		1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029	1029
3	沙隆达广场停车场		858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858
4	荆州东站停车场		858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858
5	岑河机场停车场		858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858
6	寅宾门停车场	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395
7	西门停车场		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
8	四机路停车场	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
9	大赛巷停车场	257	257	257	257	257	257	257	257	257	257	257	257	257	257
10	梅台巷停车场	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
11	黄家塘停车场	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
12	洪城停车场		515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
13	航空路停车场	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343
14	楚源大道停车场		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
15	红星北路停车场		858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858
16	荆襄植物园停车场		343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343
17	东岳停车场		429	429	429	429	429	429	429	429	429	429	429	429	429
18	春和路停车场		515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
19	张沟路停车场		772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772
20	万达停车场	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686
21	小北门菜场停车场	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
22	顺达停车场	1592	1592	1592	1592	1592	1592	1592	1592	1592	1592	1592	1592	1592	1592
23	便东停车场	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
24	长港路福利院停车场	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
	合计		6001	15265											

2、配套商业物业出售和出租收入

根据《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788号），允许在不改变土地用途前提下将部分建筑面积用作便民商业服务设施，收益用于弥补停车设施建设和运营资金不足。荆

州市中心城区停车场项目拟建配套商业及附属用房建筑面积 64,440m², 占总建筑规模的 16.67%，考虑其中 70% 出售。荆州市城市中心区住房均价约为 6,000 元/平方米，商铺均价约为住房均价的 2~3 倍，本项目停车场大多处于城市中心区商圈附近，配套商业出售部分均价 16,000 元/平方米考虑，四年内销售完毕，各年度出售面积分别为 11000 m²、12000 m²、13000 m²、9108 m²。

剩余 30% 进行出租，可供出租配套物业面积为 19332 m²（建设期第 2 年已建成停车场商业配套可供出租部分面积 7871 m²），价格参考中心区商业门面出租均价，按 100 元/m²/月计，物业出租率按第三年 70% 起计，从第 4 年开始每 3 年按 10% 递增。预计债券存续期 7 年内，配套商业物业出售和出租总收入 82,114 万元；在停车场经营期 15 年内，配套商业物业出售和出租总收入 100,210 万元。

募投项目商业物业出售、出租可比案例即位于本项目拟建停车场附近，又位于荆州市中心城区交易活跃商圈，具体见下表：

表 39 募投项目商业物业出售、出租比选案例

序号	商铺	停车场	所属商圈	商铺出售均价（元/m ² ）	商铺出租均价（元/m ² ）
1	沙隆达广场商铺	沙隆达广场停车场	荆州市沙市区北京路商圈	25,000	200
2	万达广场商铺	万达停车场	荆州市荆州区万达商圈	25,000	200
3	沪蓉高铁荆州站站前广场商铺	站前广场停车场	荆州市荆州区火车站商圈	18,000	80
平均价格				22,666.67	160

3、充电服务收入

荆州市中心城区停车场项目拟建设 1,338 个新能源汽车充电桩（建设期第二年建成并投入使用 473 个），充电电费归国家电网收取，充电桩按次收取充电服务费 2 元/次，建成后平均每个充电桩每天按使用 3 次进行计算，则每天每个充电桩充电服务费预计为 6 元。结合荆州市新能源汽车发展现状，从第 4 年开始每 3 年每个充电桩每天平均使用次数递增 1 次。预计债券存续期 7 年内，充电服务总收入 2,058 万元；在停车场经营期 15 年内，充电服务总收入 6,844 万元。

4、广告服务收入

本次建设停车场拟在建筑外墙或地面等处设置广告屏，广告牌等广告投放载体，24 个停车场共设置广告牌 2062 块，每块广告牌面积约 1.2 ~ 20 m²，共计约 7368 m²，主要分布于立体停车楼和机械式停车楼外墙，地下车库和立体停车楼坡道出入口、坡道两侧墙体、立柱以及地面停车场围栏等处。广告服务费用按 5 元/m²/天测算，使用率按 70%起计（建设期第 2 年部分已建成停车场开始运营，广告收益取半），之后从第 4 年起，每 3 年按 10%递增。预计债券存续期 7 年内，配套广告服务总收入 5,850 万元；在停车场经营期 15 年内，配套广告服务总收入 16,340 万元。

表 40 各停车场广告设置位置和面积一览表

序号	停车场名称	建设型式	广告位置和面积						广告牌块数小计(块)	广告牌面积小计(m ²)
			外墙(20m ² /块)	出入口及坡道(10m ² /块)	立柱(1.2m ² /块)	围栏(2m ² /块)	其他(2m ² /块)			
1	九龙渊停车场	地面+地下车库	0	36	120	20	10	186	564	

2	站前广场停车场	地下车库	0	54	150	0	20	224	760
3	沙隆达广场停车场	地下车库	0	54	150	0	20	224	760
4	荆州东站停车场	地面	2	0	0	100	10	112	260
5	岑河机场停车场	地面	2	0	0	100	0	102	240
6	寅宾门停车场	地面+地下车库	0	32	50	20	0	102	420
7	西门停车场	地面+地下车库	0	32	50	20	0	102	420
8	四机路停车场	机械式停车库	2	0	0	0	0	2	40
9	大赛巷停车场	机械式停车库	2	0	0	0	0	2	40
10	梅台巷停车场	立体停车楼	4	22	50	0	0	76	360
11	黄家塘停车场	机械式停车库	4	0	0	0	0	4	80
12	洪城停车场	立体停车楼	4	34	50	0	0	88	480
13	航空路停车场	机械式停车库	2	0	0	0	0	2	40
14	楚源大道停车场	地面+地下车库	2	24	0	50	0	76	380
15	红星北路停车场	地面	2	0	0	50	0	52	140
16	荆襄植物园停车场	地面	2	0	0	50	0	52	140
17	东岳停车场	地面	2	0	0	50	0	52	140
18	春和路停车场	地面	2	0	0	50	0	52	140
19	张沟路	地面	2	0	0	50	0	52	140

	停车场								
20	万达停车场	立体停车楼	4	36	120	0	20	180	624
21	小北门菜市场停车场	机械式停车库	2	0	0	0	0	2	40
22	顺达停车场	地面	4	0	0	100	0	104	280
23	便东停车场	立体停车楼	4	36	100	0	0	140	560
24	长港路福利院停车场	立体停车楼	2	22	50	0	0	74	320
合计			50	382	890	660	80	2062	7368

募投项目广告服务可比案例即位于本项目拟建停车场附近，又位于荆州市中心城区交易活跃商圈，具体见下表：

表 41 募投项目广告出租比选案例

序号	商铺	停车场	所属商圈	广告位出租均价 (元/m ² /天)
1	沙隆达广场商铺	沙隆达广场停车场	荆州市沙市区北京路商圈	7
2	万达广场商铺	万达停车场	荆州市荆州区万达商圈	7
3	沪蓉高铁荆州站站前广场商铺	站前广场停车场	荆州市荆州区火车站商圈	6
平均价格				6.67

募投项目经营期内，年度收入详情见下表：

表 42 项目经营期内荆州市中心城区停车场项目年度收入统计表

单位：万元

项目	建设期		经营期												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
停车服务收入	0	6,001	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265

物业出售收入	0	17,600	19,200	20,800	14,573											
物业出租收入	0	661	1,624	1,856	1,856	1,856	2,088	2,088	2,088	2,320	2,320	2,320	2,320	2,320	2,320	2,320
充电服务收入	0	104	293	391	391	391	488	488	488	586	586	586	684	684	684	684
广告服务收入	0	471	941	1,076	1,076	1,076	1,210	1,210	1,210	1,345	1,345	1,345	1,345	1,345	1,345	1,345
合计	0	24,837	37,323	39,388	33,161	18,588	19,051	19,051	19,051	19,516	19,516	19,516	19,614	19,614	19,614	19,614

本期债券存续期内项目收益测算详情见下表：

表 43 项目收益测算

单位：万元

项目	项目经营期																
	债券存续期																
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	7年合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	15年合计
项目收入	0	24837	37323	39388	33161	18588	19051	172348	19,051	19,051	19,516	19,516	19,516	19,614	19,614	19,614	327840
运营成本及费用	0	695	1460	1460	1460	1460	1460	7995	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	19675
营业税金及附加	0	1366	2053	2166	1824	1022	1048	9479	1048	1048	1073	1073	1073	1079	1079	1079	18031
净收益	0	22776	33810	35762	29877	16106	16543	154874	16543	16543	16983	16983	16983	17075	17075	17075	290134

综上，根据《荆州市中心城区停车场项目建设工程项目申请报告》预测，在本期债券7年的存续期内，该项目预计可实现172,348万元的收入，扣除停车场修理维护、人员工资福利等经营费用7,995万元，扣除营业税及附加9479万元，该项目在本期债券7年的存续期内合计可实现净收入154,874万元，预计可以覆盖本期债券投入本项目的本金和利息。同时，该项目在经营期15年内合计可实现总收入327,840

万元，扣除停车场修理维护、人员公司福利等经营费用 19,675 万元，扣除营业税及附加 18,031 万元，该项目在经营期 15 年内可实现净收入 290,134 万元，预计可以覆盖该项目总投资。该项目内部收益率为 8.01%，高于设定的财务基准收益率 8%，投资回收期为（含建设期）14.98 年。

四、募投项目价格下降压力测试

1、当各项价格下降 10%时项目收益情况

表 44 各停车场年度经营收入统计表（单位：万元）

序号	停车场名称	建设期		经营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	九龙渊停车场			926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926
2	站前广场停车场			926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926
3	沙隆达广场停车场			772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772
4	荆州东站停车场			772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772
5	岑河机场停车场			772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772
6	寅宾门停车场		355	355	355	355	355	355	355	355	355	355	355	355	355	355
7	西门停车场			540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
8	四机路停车场		139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139
9	大赛巷停车场		232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232
10	梅台巷停车场		463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
11	黄家塘停车场		463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
12	洪城停车场			463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
13	航空路停车场		309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
14	楚源大道停车场			540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540

15	红星北路停车场			772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772	772
16	荆襄植物园停车场			309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
17	东岳停车场			386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386
18	春和路停车场			463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
19	张沟路停车场			695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695
20	万达停车场		618	618	618	618	618	618	618	618	618	618	618	618	618
21	小北门菜场停车场		463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
22	顺达停车场		1433	1433	1433	1433	1433	1433	1433	1433	1433	1433	1433	1433	1433
23	便东停车场		463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
24	长港路福利院停车场		463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
	合计		5401	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738

表 45 停车场年度收入统计表（单位：万元）

项目	建设期		经营期												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
停车服务收入	0	5401	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738	13738
物业出售收入	0	15840	17280	18720	13116										
物业出租收入	0	595	1462	1670	1670	1670	1879	1879	1879	2088	2088	2088	2088	2088	2088
充电服务收入	0	93	264	352	352	352	440	440	440	527	527	527	615	615	615
广告服务收入	0	424	847	968	968	968	1089	1089	1089	1210	1210	1210	1210	1210	1210
合计	0	22353	33591	35448	29844	16728	17146	17146	17146	17563	17563	17563	17651	17651	17651

表 46 项目收益表（单位：万元）

项目	项目经营期	
	债券存续期	

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	7年合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	15年合计
项目收入	0	22353	33591	35448	29844	16728	17146	155110	17146	17146	17563	17563	17563	17651	17651	17651	295044
运营成本及费用	0	695	1460	1460	1460	1460	1460	7995	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	19675
营业税金及附加	0	1229	1848	1950	1641	920	943	8531	943	943	966	966	966	971	971	971	16227
净收益	0	20429	30283	32038	26743	14348	14743	138584	14743	14743	15137	15137	15137	15220	15220	15220	259142

表 47 财务分析主要指标表

序号	项目名称	单位		备注
1	债券存续期内净收益	万元	138,584	是否可以覆盖债券存续期内投入项目的债券本息存在不确定性
2	经营期内净收益	万元	259,142	预计可以覆盖项目总投资

2、当各项价格下降 20%时项目收益情况

表 48 各停车场年度经营收入统计表（单位：万元）

序号	停车场名称	建设期		经营期													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	九龙渊停车场			823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823
2	站前广场停车场			823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823
3	沙隆达广场停车场			686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686
4	荆州东站停车场			686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686
5	岑河机场停车场			686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686
6	寅宾门停车场		316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316

7	西门停车场			480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
8	四机路停车场	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124
9	大赛巷停车场	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
10	梅台巷停车场	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
11	黄家塘停车场	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
12	洪城停车场			412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
13	航空路停车场	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274
14	楚源大道停车场			480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
15	红星北路停车场			686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686
16	荆襄植物园停车场			274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274
17	东岳停车场			343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343
18	春和路停车场			412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
19	张沟路停车场			618	618	618	618	618	618	618	618	618	618	618	618
20	万达停车场	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549
21	小北门菜场停车场	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
22	顺达停车场	1274	1274	1274	1274	1274	1274	1274	1274	1274	1274	1274	1274	1274	1274
23	便东停车场	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
24	长港路福利院停车场	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
	合计	4801	12212												

表 49 停车场年度收入统计表（单位：万元）

项目	建设期		经营期												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
停车服务收入		4801	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212
物业出售收入		14080	15360	16640	11658										
物业出租收入		529	1,299	1,485	1,485	1,485	1,670	1,670	1,670	1,856	1,856	1,856	1,856	1,856	1,856
充电服务收入		83	234	313	313	313	391	391	391	469	469	469	547	547	547
广告服务收入		377	753	861	861	861	968	968	968	1076	1076	1076	1076	1076	1076
合计		19870	29858	31511	26529	14871	15241	15241	15241	15613	15613	15613	15691	15691	15691

表 50 项目收益表（单位：万元）

项目	项目经营期																
	债券存续期																
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	7年合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	15年合计
项目收入	0	19870	29858	31511	26529	14871	15241	137880	15241	15241	15613	15613	15613	15691	15691	15691	262274
运营成本及费用	0	695	1460	1460	1460	1460	1460	7995	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	19675
营业税金及附加	0	1093	1642	1733	1459	818	838	7583	838	838	859	859	859	863	863	863	14425
净收益	0	18082	26756	28318	23610	12593	12943	122302	12943	12943	13294	13294	13294	13368	13368	13368	228174

表 51 财务分析主要指标表

序号	项目名称	单位		备注
1	债券存续期内净收益	万元	122,302	是否可以覆盖债券存续期内投入项目的债券本息存在不确定性
2	经营期内净收益	万元	228,174	预计可以覆盖项目总投资

综上所述，按目前定的价格测算，预计项目净收益可在债券存续期内覆盖投入项目的债券本息，亦可在项目经营期内覆盖项目总投资。当各项价格下降 10%时和 20%时，募投项目债券存续期内净收益是否可以覆盖债券存续期内投入项目的债券本息存在不确定性；募投项目经营期内净收益预计可以覆盖项目总投资。

五、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设工程的不断推进，公司对营运资金

的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 2.9 亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

六、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 14.9 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于荆州市中心城区停车场项目的比例不超过项目总投资的 70%。

（二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。

本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请中信银行股份有限公司荆州分行作为本期债券的监管银行，按照《资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日

常监查。

七、发行人相关承诺

发行人承诺，本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模 14.9 亿元，期限为 7 年，每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请中信银行股份有限公司荆州分行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及

相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

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

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排当期本金兑付，并保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金，即债券发行总额的 20%。

2、偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）公司良好的财务状况是本期债券还本付息的基础

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 3,123,179.16 万元，负债总额为 1,746,884.31 万元，所有者权益为 1,376,294.85 万元。

2014-2016 年公司营业收入分别为 230,207.72 万元、180,005.49 万元和 260,966.65 万元，净利润分别为 23,300.63 万元、24,702.87 万元和 25,884.89 万元。公司稳定良好的财务状况为本期债券还本付息提供了财务保障。同时，发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善城建投融资运作模式；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。这将进一步提升其经营能力、盈利能力和可持续发展能力。

（二）投资项目收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金投资建设的荆州市中心城区停车场项目建设工程收入主要来自于停车服务收入、配套商业物业出售和出租收入、充电服务收入和广告服务收入。

1、停车服务收入

该项目将建成 24 个城市公共停车场，共 8,898 个停车泊位。根据《荆州市中心城区停车场项目建设工程项目申请报告》中对收入部分的预测，停车场自建成后就开始运营并进行收费管理，其中寅宾门停车场、四机路停车场、大赛巷、梅台巷、黄家塘、航空路、万达、小北门菜场、顺达、便东、长港路福利院等 10 个停车场自建设期第 2 年开始收费运营。其余停车场第 3 年开始经营收费。

停车场工作日为全年 365 天，营业时间为 24 小时，白天 8:00-20:00 停车费按 4 元/小时收取，45 元封顶；夜间 20:00-8:00 停车 4 小时以内按 2 元/小时收取，停车 4 小时以上按 10 元/次收取。停车在

30 分钟以内（含 30 分钟）免收停车费，不足一小时按 1 小时收费。

结合中心城区重点停车场泊位周转率及利用率情况的现状，如果昼夜计时收费时长分别按白天 10 个小时，夜间 2 小时，夜间计次收费利用率按 30%测算，在债券存续期 7 年内，预测将累计收取停车场停车服务费 82,326 万元。详细收入情况见下表：

表 52 债券存续期内各停车场年度经营收入统计表

单位：万元

序号	停车场名称	建设期		经营期				
		1	2	3	4	5	6	7
1	九龙渊停车场			1,029	1,029	1,029	1,029	1,029
2	站前广场停车场			1,029	1,029	1,029	1,029	1,029
3	沙隆达广场停车场			858	858	858	858	858
4	荆州东站停车场			858	858	858	858	858
5	岑河机场停车场			858	858	858	858	858
6	寅宾门停车场		395	395	395	395	395	395
7	西门停车场			600	600	600	600	600
8	四机路停车场		154	154	154	154	154	154
9	大赛巷停车场		257	257	257	257	257	257
10	梅台巷停车场		515	515	515	515	515	515
11	黄家塘停车场		515	515	515	515	515	515

12	洪城停车场			515	515	515	515	515
13	航空路停车场		343	343	343	343	343	343
14	楚源大道停车场			600	600	600	600	600
15	红星北路停车场			858	858	858	858	858
16	荆襄植物园停车场			343	343	343	343	343
17	东岳停车场			429	429	429	429	429
18	春和路停车场			515	515	515	515	515
19	张沟路停车场			772	772	772	772	772
20	万达停车场		686	686	686	686	686	686
21	小北门菜市场停车场		515	515	515	515	515	515
22	顺达停车场		1,592	1,592	1,592	1,592	1,592	1,592
23	便东停车场		515	515	515	515	515	515
24	长港路福利院停车场		515	515	515	515	515	515
	合计		6,001	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265

2、配套商业物业出售和出租收入

根据《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788号），允许在不改变土地用途前提下将部分建筑面积用作便民商业服务设施，收益用于弥补停车设施建设和运营资金不足。荆州市中心城区停车场项目拟建配套商业及附属用房建筑面积

64,440m²,占总建筑规模的 16.67%，考虑其中 70%出售。荆州市城市中心区住房均价约为 6,000 元/平方米，商铺均价约为住房均价的 2~3 倍，本项目停车场大多处于城市中心区商圈附近，配套商业出售部分均价 16,000 元/平方米考虑，四年内销售完毕，各年度出售面积分别为 11000 m²、12000 m²、13000 m²、9108 m²。

剩余 30%进行出租，可供出租配套物业面积为 19332 m²（建设期第 2 年已建成停车场商业配套可供出租部分面积 7871 m²），价格参考中心区商业门面出租均价，按 100 元/m²/月计，物业出租率按第三年 70%起计，从第 4 年开始每 3 年按 10%递增。预计债券存续期 7 年内，配套商业物业出售和出租总收入 82,114 万元。

3、充电服务收入

荆州市中心城区停车场项目拟建设 1,338 个新能源汽车充电桩（建设期第二年建成并投入使用 473 个），充电电费归国家电网收取，充电桩按次收取充电服务费 2 元/次，建成后平均每个充电桩每天按使用 3 次进行计算，则每天每个充电桩充电服务费预计为 6 元。结合荆州市新能源汽车发展现状，从第 4 年开始每 3 年每个充电桩每天平均使用次数递增 1 次。预计债券存续期 7 年内，充电服务总收入 2,058 万元。

4、广告服务收入

本次建设停车场拟在建筑外墙或地面等处设置广告屏，广告牌等广告投放载体，24 个停车场共设置广告牌 2062 块，每块广告牌面积约 1.2~20 m²，共计约 7368 m²，主要分布于立体停车楼和机械式停车

楼外墙，地下车库和立体停车楼坡道出入口、坡道两侧墙体、立柱以及地面停车场围栏等处。广告服务费用按 5 元/m²/天测算，使用率按 70%起计(建设期第 2 年部分已建成停车场开始运营,广告收益取半),之后从第 4 年起,每 3 年按 10%递增。预计债券存续期 7 年内,配套广告服务总收入 5,850 万元。

本期债券存续期内收入详情见下表:

表 53 债券存续期内荆州市中心城区停车场项目年度收入统计表

单位: 万元

项目	建设期		经营期				
	1	2	3	4	5	6	7
停车服务收入	0	6,001	15,265	15,265	15,265	15,265	15,265
物业出售收入	0	17,600	19,200	20,800	14,573		
物业出租收入	0	661	1,624	1,856	1,856	1,856	2,088
充电服务收入	0	104	293	391	391	391	488
广告服务收入	0	471	941	1,076	1,076	1,076	1,210
合计	0	24,837	37,323	39,388	33,161	18,588	19,051

本期债券存续期内项目收益测算详情见下表:

表 54 项目收益测算

单位: 万元

项目	债券存续期							合计
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	
项目收入	0	24837	37323	39388	33161	18588	19051	172348
运营成本及费用	0	695	1460	1460	1460	1460	1460	7995
营业税金及附加	0	1366	2053	2166	1824	1022	1048	9479

净收益	0	22776	33810	35762	29877	16106	16543	154874
-----	---	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

综上,根据《荆州市中心城区停车场项目建设工程项目申请报告》预测,在本期债券7年的存续期内,该项目预计可实现172,348万元的收入,扣除停车场修理维护、人员工资福利等经营费用7,995万元,扣除营业税及附加9,479万元,该项目在本期债券7年的存续期内合计可实现净收入154,874万元,预计可以覆盖本期债券投入本项目的本金和利息。

(三) 公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

公司作为荆州市重要的城市基础设施建设和运营主体,承接荆州市重要的城市基础设施建设,在荆州市的城市建设中占有非常重要地位,获得了荆州市人民政府在土地等国有资产注入及政府补贴等多方面的有力支持。

在资产注入方面,荆州市不断整合优质资产注入荆州城投,做大做实荆州城投资产,提升盈利能力,增强荆州城投还本付息的能力。

截至2016年12月31日,发行人存货中土地使用权中出让地及划拨地的面积为1,533,413.07平方米,账面价值为474,600.27万元,其中,抵押土地面积245,353.26平方米,账面价值131,491.72万元;未设定任何抵押、担保或任何第三方权益土地使用权的出让、划拨地共计1,288,059.81平方米,账面价值343,108.55万元。

荆州市当前处于快速发展时期,项目建设用地需求量较大,发行人的土地使用权变现能力相对较强。在本期债券兑付遇到困难时,发行人将有计划地出让部分土地使用权,以增加和补充偿债资金。公司

的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

（四）公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备较强的外部融资能力；发行人通过直接融资手段在资本市场上直接融资，降低了融资成本，具有多样化的融资渠道。荆州城投将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，荆州城投为本期债券聘请了债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

（六）公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人出具了《荆州市城市建设投资开发有限公司关于“17荆州城投专项债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息的承诺书》；发行人承诺，在本期债券存续期内，本期债券募集资金投资项目产生的收入全部优先用以偿还本期债券本息，公司主营业务收入优先用以偿还本期债券本息，公司安排可变现土地资产优先用以偿还本期债券本息。

四、债权代理人及债券持有人会议规则设置

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了中信银行股份有限公司荆州分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》。中信银行股份有限公司荆州分行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、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、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

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。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；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则约定的其他权利。

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并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了合理设置，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 风险揭示

一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策以及国际经济环境等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限相对较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素变化影响，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，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，但不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响本期债券的流动性。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设与运营，受到国家和地方产业政策变动的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

2、经济周期风险

发行人所从事的行业其投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响，进而影响到本期债券的偿付。

（三）与发行人相关的风险

1、财务风险

城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大。因此，发行人将面临安排融资结构、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等多方面的压力。

2、经营管理风险

发行人作为荆州市国资委下属国有独资公司，承担着荆州市城市基础设施投资建设任务，随着公司规模扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付；发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还

承担着一定的社会职能，地方政府对公司的未来发展方向、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公司的运营和发展，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

3、项目建设风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、强度高、建设周期长的特点，建设期内的施工成本不可避免会受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能超出预算、遇到不可抗力因素或者不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，从而影响投资项目的社会和经济效益。

4、持续投融资风险

发行人所从事的基础设施和保障房建设对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对较低，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

二、对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在

的利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的提高将在一定程度上有利于投资者规避利率风险。

2、债券偿付风险对策

近年来，荆州市经济发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础；发行人当前财务状况良好，经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以覆盖本期债券发行的本息，资产变现能力较强。此外，债券存续期内，发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，主承销商及其他承销团成员将协助发行人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。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将进一步降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理

能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

2、经济周期风险对策

随着荆州地区经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共服务的需求日益增长，公司的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人所从事的领域处于行业垄断地位，经营收入稳定，受经济周期波动的影响相对较小，并且公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

（三）与发行人业务相关的风险对策

1、财务风险对策

针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

2、经营管理风险对策

发行人将针对经营环境的变化，进一步完善法人治理结构，健全完善发行人内部管理和风险控制制度，加强对授权经营范围内国有资

产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

3、项目建设风险对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

4、持续投融资风险对策

发行人与国家开发银行、农业发展银行、交通银行、浦发银行，湖北银行等等金融机构保持着良好的合作关系，在融资方面得到其大力支持，授信充足，抗风险能力较强。未来，随着公司募投项目回购款项的流入以及经营能力的持续增强，偿付能力将不断提高。发行人亦将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并调整长短期债务结构，使之与募投项目资金的使用相匹配，以降低财务及融资风险。

第十五条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期专项债券的信用评级为 AA，发行人的主体信用级别为 AA。大公国际资信评估有限公司主要评级观点如下：

一、评级观点

荆州市城市建设投资开发有限公司（以下简称“荆州城投”或“公司”）是荆州市最重要的城市基础设施投资建设和运营主体。评级结果反映了荆州市地方经济稳定增长，地方财政实力不断增强，公司是荆州市最重要的城市基础设施投资建设和运营主体，在荆州市城市建设和社会发展中发挥重要作用，公司发展得到政府大力支持等优势；同时也反映了荆州市市本级债务负担较重，2014年以来公司负债规模及资产负债率持续上升，经营性净现金流持续保持净流出，募投项目收益具有较大不确定性等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来1~2年，公司将继续得到地方政府的大力支持。综合来看，大公对荆州城投的评级展望为稳定。

二、主要优势/机遇

（一）地区经济稳定增长和稳定的转移性收入使得荆州市财政实力不断增强；

（二）作为荆州市最重要的城市基础设施投资建设和运营主体，公司在荆州市城市建设和社会发展中发挥重要作用；

(三) 公司发展得到地方政府在资产注入、土地划拨和资金补贴方面的大力支持。

三、主要风险/挑战

(一) 荆州市市本级地方政府债务规模较大，市本级债务负担较重；

(二) 2014年以来，公司负债规模及资产负债率持续上升，有息债务规模及占比较高，未来偿付压力较大；

(三) 本期债券募投项目仍处在前期准备阶段，项目收益受停车场及相关配套设施实际经营权出售和租赁情况影响较大，未来具有较大不确定性。

四、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司将对荆州市城市建设投资开发有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注公司外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映公司的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

(一) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事

项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

（二）跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对公司、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

（三）如公司不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

五、发行人历史信用评级情况

发行人报告期内历史主体评级均为AA，评级机构均为大公国际资信评估有限公司。

发行人已发行的12荆州城投债和16荆州城投债主体评级结果与本次评级结果保持一致，不存在差异。

六、发行人银行授信情况

截至2016年12月31日，发行人主要贷款银行授信额度、已使用额度及未使用额度明细如下：

表55 截至2016年12月31日发行人主要银行授信情况

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行	45.34	28.20	17.14
2	农业发展银行	14.70	11.28	3.42
3	中国银行	7.86	7.86	0
4	农业银行	2.80	2.80	0

5	浦发银行	12.23	4.23	8
6	工商银行	1.90	1.90	0
7	渤海银行	5.00	5.00	0
8	华夏银行	1.00	1.00	0
总计		90.83	62.27	28.56

七、发行人信用记录

报告期内，发行人不存在违约情况。

第十六条 法律意见

发行人聘请湖北松之盛律师事务所为本期债券发行律师。湖北松之盛律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

一、发行人为依法设立、有效存续的企业法人，不存在依据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定需要终止的情形，具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、“发改办财金【2008】7号文”等法律、法规及规范性文件规定的发行公司债券的主体资格。

二、发行人已取得本次发行现阶段必要的批准与授权，该等批准与授权合法有效。

三、本次发行符合《证券法》、《债券条例》、“发改办财金【2008】7号文”、“发改办财金【2015】818号文”等法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行的各项实质条件。

四、发行人的设立业经公司登记机关核准注册登记，履行了必要的法律手续。发行人股东已投入的资产产权关系清晰，真实有效且不存在法律障碍或风险；发行人股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定的担任公司股东的资格。

五、发行人的业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有直接面向市场自主经营的能力。

六、发行人的经营范围和经营方式合法合规，近三年来主营业务突出、且未发生重大变化，不存在影响发行人持续经营的法律障碍；本期债券的信用等级为：AA；发行人主体长期信用等级为：AA；评级展望为：稳定。发行人在《募集说明书》中披露了发行人以及本期

债券的信用等级，符合《债券条例》及其相关文件的规定。

七、发行人的关联方与发行人之间的关联交易履行了必要的决策程序，不存在损害发行人利益的情形；关联方与发行人之间不存在同业竞争。

八、发行人的主要财产权属关系明确、权属证明完备，不存在任何产权纠纷；发行人的部分财产虽然存在使用权受限的情况，但对本次发行不构成实质性法律障碍。

九、发行人的资产系通过合法方式取得，对其经营管理的资产享有所有权或使用权，权证齐备，产权明晰，没有产权纠纷。

十、发行人的债权债务关系清晰，系因正常的经营活动而发生，不存在纠纷或争议；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人与关联方之间不存在重大债权债务关系。

十一、发行人签订的对外担保合同内容符合法律规定。

十二、发行人的重大资产变化履行了必要的法律手续，符合法律、法规和规范性文件的规定。

十三、发行人执行的主要税种、计税依据、税率符合法律、法规和规范性文件的要求；发行人近三年来依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十四、发行人募集资金投资项目为荆州市中心城区停车场建设工程，实施主体为其本身，且募集资金未超过该项目总投资的 70%，投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，发行人募

集资金的运用符合《证券法》、“发改办财金【2008】7号文”、“发改办财金【2015】818号文”的规定。

十五、发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年来无因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

十六、发行人的股东及发行人不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员也不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十七、本次发行不设担保。

十八、本期债券发行的相关协议系相关当事方真实的意思表示，协议形式和内容合法有效。

十九、发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的信用评级机构对本期债券的信用等级和发行人主体信用等级进行了综合评定，符合相关法律法规关于企业债券信用评级的有关要求。

二十、本次发行的《募集说明书》的形式和内容，符合《证券法》、《债券条例》、“发改办财金【2008】7号文”等法律、法规及规范性文件的规定和要求。

二十一、为发行人发行本期债券提供相关服务的各中介机构均具有相关执业资格，执行审计事务的签字会计师具备执业资格。

综上所述，律师认为：发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、“发改办财金【2008】7号文”、“发改办财金【2004】1134号文”、“发改办财金【2015】818号文”等法律、法规及规范性文件

文件的相关规定和国家有关主管部门的要求。发行人实施本次发行方案不存在法律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将尽快向经批准的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、税务说明

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。

三、发行人、中介机构信用承诺书

本期债券发行人和各中介机构均已出具信用承诺书。

（一）发行人承诺事项

荆州市城市建设投资开发有限公司申请发行不超过 14.9 亿元城市停车场建设专项债券，经审慎核查后承诺：荆州市城市建设投资开发有限公司发行条件符合要求，信息披露真实准确，向中介机构提供真实完整情况，严格按照约定使用募集资金，不得擅自变更募集说明书条款，不对抵质押物一物多押，资产重组严格履行规定义务，按时还本付息，以及企业债券发行人自愿作出的其他承诺。若出现违反本承诺的情况，荆州市城市建设投资开发有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》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。

（二）主承销商承诺事项

长江证券股份有限公司作为荆州市城市建设投资开发有限公司发行不超过 14.9 亿元城市停车场建设专项债券的主承销商，经审慎核查后承诺：长江证券股份有限公司内设机构健全，专业人员齐备，对发行人进行了尽职调查，对发债文件材料进行了准确核查和验证，出具的文件真实准确，协调其他中介机构认真完成了发行申报材料的编制，严格按照核准的方案发行债券，不误导投资者，不操纵市场，不以不正当手段发行债券，建立债券档案并做好后续服务和管理，及时督促发行人划拨资金兑付本息。若出现违反本承诺的情况，长江证券股份有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》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。

（三）审计机构承诺事项

大信会计师事务所（特殊普通合伙）作为荆州市城市建设投资开发有限公司发行不超过 14.9 亿元城市停车场建设专项债券的发行人审计机构，经审慎核查后承诺：大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的文件真实准确没有重大遗漏，严格执行了质量控制制度和程序，核查了发行文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，大信会计师事务所（特殊普通合伙）将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》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。

（四）信用评级机构承诺事项

大公国际资信评估有限公司作为荆州市城市建设投资开发有限公司发行不超过 14.9 亿元城市停车场建设专项债券的发行人评级机构，经审慎核查后承诺：大公国际资信评估有限公司出具的评级报告及相关文件真实、准确、完整，评级结果客观公正且充分揭示了债券信用风险，不存在协商评级或以价定级行为，经核查发债申请文件材料与本机构出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，大公国际资信评估有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》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。

（五）律师事务所承诺事项

湖北松之盛律师事务所作为荆州市城市建设投资开发有限公司发行不超过 14.9 亿元城市停车场建设专项债券的发行人法律服务机构，经审慎核查后承诺：湖北松之盛律师事务所对出具文件所依据的文件资料确认真实、准确、完整，本所签字律师不存在影响律师独立性情形，没有涉嫌违法违规，经核查发债申请文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，湖北松之盛律师事务所所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》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。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件;
- (二) 《2017年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》;
- (三) 发行人2014-2016年经审计的财务报告;
- (四) 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;
- (五) 湖北松之盛律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六) 《资金账户开立和监管协议》;
- (七) 《债权代理协议》;
- (八) 《债券持有人会议规则》。

二、查询地点

(一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网, 投资者可以通过以下网站查询:

国家发改委财金司: <http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网: <http://www.chinabond.com.cn>

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

1、荆州市城市建设投资开发有限公司

注册地址: 荆州市沙市区北湖路8号

联系人：周通

联系地址：荆州市沙市区北湖路8号

联系电话：0716-8256721

传真：0716-8271031

邮政编码：434000

2、长江证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市新华路特8号

联系人：向少儒、郭弘毅、郑雨

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦附3楼

联系电话：027-65795869

传真：010-68042262

邮政编码：100033

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2017年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项
债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
▲长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司 债券业务二部	湖北省武汉市江汉区新华 路特8号长江证券大厦3 楼	向少儒	027-65795869
▲天风证券股份有限公司	分销商	天风证券股份有限公司 债券业务总部	湖北省武汉市武昌区中南 路99号保利广场A座37 楼	裴浩	027-87263083

附表二：发行人 2014-2016 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	6,095,497,378.21	4,972,868,618.72	2,086,299,023.58
应收票据	650,000.00	626,000.00	1,190,000.00
应收账款	1,550,436,295.73	1,301,184,912.45	2,090,493,574.32
预付款项	1,077,878,224.63	1,130,891,161.19	1,030,743,387.51
应收股利	6,977,955.11	13,837,955.11	13,837,955.11
其他应收款	1,441,795,000.96	2,453,247,730.89	1,694,058,452.45
存货	15,690,547,653.85	10,894,812,121.97	7,424,951,073.09
其他流动资产	454,135,915.75		
流动资产合计	26,317,918,424.24	20,767,468,500.33	14,341,573,466.06
非流动资产：			
可供出售金融资产	303,497,663.04	148,497,663.04	53,997,663.04
长期股权投资	1,756,750,169.35	1,422,864,550.30	1,336,459,466.50
投资性房地产	465,082,200.00	464,279,800.00	
固定资产	2,154,103,426.51	2,219,722,840.75	2,467,653,463.21
在建工程	75,458,420.70	11,690,111.40	19,584,603.66
无形资产	158,981,340.58	21,164,704.56	21,416,908.56
非流动资产合计	4,913,873,220.18	4,288,219,670.05	3,899,112,104.97
资产总计	31,231,791,644.42	25,055,688,170.38	18,240,685,571.03

发行人 2014-2016 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	500,000,000.00	500,000,000.00	
应付账款	486,731,058.63	509,068,460.43	481,970,666.04
预收款项	396,431,373.18	35,330,187.14	16,119,717.01
应付职工薪酬	6,936,653.38	11,926,095.82	14,206,036.03
应交税费	3,732,334.47	443,337.66	3,277,866.19
应付利息	77,816,810.96	44,075,835.62	44,075,835.62
其他应付款	1,764,056,887.01	2,590,339,252.14	404,254,038.27
一年内到期的非流动负债	755,750,000.00	836,975,800.73	774,350,342.36
流动负债合计	3,991,455,117.63	4,528,158,969.54	1,738,254,501.52
非流动负债：			
长期借款	10,854,673,700.00	7,563,485,000.00	5,146,980,500.00
应付债券	1,903,102,332.67	471,749,859.14	631,749,859.14
长期应付款	-	146,554,726.89	189,607,601.21
专项应付款	719,292,394.56	268,189,417.29	188,185,390.50
递延所得税负债	319,581.52	118,981.52	
非流动负债合计	13,477,388,008.75	8,450,097,984.84	6,156,523,350.85
负债合计	17,468,843,126.38	12,978,256,954.38	7,894,777,852.37
所有者（股东）权益：			
实收资本（股本）	3,160,555,300.00	1,226,883,500.00	730,000,000.00
资本公积	8,633,148,497.08	8,615,348,532.85	8,243,888,043.62
其他综合收益	356,944.58	356,944.58	
专项储备	6,555,480.50	7,728,320.22	5,711,081.28
盈余公积	179,941,312.86	157,267,850.57	132,781,107.61
未分配利润	1,601,374,438.79	1,436,132,285.31	1,213,639,349.90
归属于母公司所有者权益合计	13,581,931,973.81	11,443,717,433.53	10,326,019,582.41
少数股东权益	181,016,544.23	633,713,782.47	19,888,136.25
所有者权益合计	13,762,948,518.04	12,077,431,216.00	10,345,907,718.66
负债和所有者	31,231,791,644.42	25,055,688,170.38	18,240,685,571.03

(股东) 权益总 计			
---------------	--	--	--

附表三： 发行人 2014-2016 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	2,609,666,509.46	1,800,054,909.94	2,302,077,225.13
减：营业成本	2,397,331,169.00	1,686,501,970.76	2,119,400,806.58
加 营业税金及附 加	26,415,366.02	6,891,096.26	7,922,104.54
销售费用	3,878,085.36	2,758,670.72	1,067,835.24
管理费用	44,200,836.21	38,859,233.16	35,075,644.63
财务费用	43,232,010.96	41,578,789.73	87,558,028.29
资产减值损失	-3,830,157.52	-151,353.70	-8,784,890.00
加：公允价值变动 收益	802,400.00	-	-
投资收益	89,923,465.70	86,740,862.87	117,614,041.44
二、营业利润	189,165,065.13	110,357,365.88	177,451,737.29
加：营业外收入	76,234,423.44	137,276,941.63	56,659,770.57
减：营业外支出	5,035,642.99	69,238.92	549,967.63
三、利润总额	260,363,845.58	247,565,068.59	233,561,540.23
减：所得税费用	1,514,954.42	536,322.72	555,212.67
四、净利润	258,848,891.16	247,028,745.87	233,006,327.56
其中：归属于母公 司所有者的净利润	258,098,606.49	246,979,678.37	233,224,109.14
少数股东损益	750,284.67	49,067.50	-217,781.58

附表四：发行人 2014-2016 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,377,417,372.80	2,890,739,990.13	3,118,936,329.50
收到的税费返还		27,206,000.00	
收到的其他与经营活动有关的现金	1,426,725,841.53	2,019,415,300.15	262,096,006.54
经营活动现金流入小计	3,804,143,214.33	4,937,361,290.28	3,381,032,336.04
购买商品、接受劳务支付的现金	6,438,745,192.06	4,822,219,910.38	2,535,717,852.10
支付给职工以及为职工支付的现金	128,583,211.46	122,988,929.57	110,318,989.36
支付的各项税费	24,641,323.63	10,311,015.01	54,610,307.57
支付的其他与经营活动有关的现金	220,989,857.44	310,720,999.27	1,291,006,963.75
经营活动现金流出小计	6,812,959,584.59	5,266,240,854.23	3,991,654,112.78
经营活动产生的现金流量净额	-3,008,816,370.26	-328,879,563.95	-610,621,776.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	1,120,000,000.00		
取得投资收益所收到的现金	44,263,799.11	8,335,779.07	8,582,330.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		63,215.00	18,133,248.53
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	1,164,263,799.11	8,398,994.07	26,715,578.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	88,828,401.44	93,461,646.37	88,839,423.87
投资所支付的现金	1,783,000,000.00	102,500,000.00	40,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	1,871,828,401.44	195,961,646.37	128,839,423.87
投资活动产生的现金流量净额	-707,564,602.33	-187,562,652.30	-102,123,845.06
三、筹资活动产生的现金流			

量			
吸收投资所收到的现金	2,596,494,800.00	659,728,102.50	15,000,000.00
借款所收到的现金	10,341,700,000.00	4,437,079,500.00	3,261,240,500.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	809,373,000.00	150,516,000.00	
筹资活动现金流入小计	13,747,567,800.00	5,247,323,602.50	3,276,240,500.00
偿还债务所支付的现金	7,232,036,300.00	1,403,680,000.00	1,229,372,056.43
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	511,996,217.57	287,593,375.16	380,674,273.62
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,187,525,550.35	153,038,415.95	
筹资现金流出小计	8,931,558,067.92	1,844,311,791.11	1,610,046,330.05
筹资活动产生的现金流量净额	4,816,009,732.08	3,403,011,811.39	1,666,194,169.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,099,628,759.49	2,886,569,595.14	953,448,548.15
加：期初现金及现金等价物余额	4,972,868,618.72	2,086,299,023.58	1,132,850,475.43
六、期末现金及现金等价物余额	6,072,497,378.21	4,972,868,618.72	2,086,299,023.58

