

2018 年大冶市城市建设投资开发有限公司 公司债券募集说明书

发行人

大冶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

二〇一八年十一月

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

北京大成（武汉）律师事务所及经办律师保证由北京大成（武汉）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：2018 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“18 大冶城投债”）

（二）发行总额：不超过人民币8亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第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，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《2018年大冶市城

市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前五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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（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。

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）信用级别：经东方金诚国际信用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AAA级。

（十一）债券担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（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：湖北银行股份有限公司大冶支行

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	45
第十条 发行人财务状况	72
第十一条 已发行尚未兑付的债券	116
第十二条 募集资金用途	121
第十三条 偿债保障措施	137
第十四条 投资者保护措施	149
第十五条 风险揭示	154
第十六条 信用评级	163
第十七条 法律意见	166
第十八条 其他应说明的事项	171
第十九条 备查文件	172

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/大冶城投/ 本公司/公司	指	大冶市城市建设投资开发有限公司。
本期债券	指	总额为不超过人民币8亿元的2018年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券。
本次发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》。
主承销商/ 长江证券	指	长江证券股份有限公司。
簿记管理人	指	长江证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程。
分销商	指	华英证券有限责任公司
大信	指	大信会计师事务所(特殊普通合伙)。

东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司。
重庆兴农	指	重庆兴农融资担保集团有限公司。
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。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2016年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券承销协议》。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2016年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券承销团协议》。
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	湖北银行股份有限公司大冶支行。

债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2016年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2016年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项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、本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]【378】号文件批准公开发行。

二、2016年11月18日，发行人召开了董事会会议，同意本期债券申请公开发行。

三、本期债券经发行人时任唯一股东大冶市国有资产经营有限公司（冶国资司[2016]40号）文件批准申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：大冶市城市建设投资开发有限公司

住所：湖北省大冶市经济技术开发区青松路

法人代表：吴著怡

经办人员：王晶

办公地址：湖北省大冶市经济技术开发区青松路

联系电话：0714-8863302

传真：0714-8863321

邮政编码：435100

二、承销团

（一）主承销商

长江证券股份有限公司

机构名称：长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特8号

法人代表：尤习贵

经办人员：张西奎、郝敬纹、吕才路、曾玉辉、冯欢、匡月

办公地址：武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦3F

债券业务三部

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商

华英证券有限责任公司

住所：无锡市新区高浪东路19号15层01-11单元

法定代表人：姚志勇

联系人：孙涵

联系地址：无锡市新区高浪东路19号15层

联系电话：0510-85200510

传真：0510-85203300

邮政编码：214028

三、债权代理人以及监管银行：湖北银行股份有限公司大冶支行

地址：湖北省大冶市新冶大道66号

法人代表：夏海波

经办人：叶天涯

办公地址：湖北省大冶市新冶大道66号

联系电话：0714-8766550

邮政编码：435100

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

法人代表：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：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15层

执行事务合伙人：胡咏华、吴卫星

联系人：张岭、江艳红

办公地址：湖北武汉市武昌区中北路31号知音广场16楼

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430071

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街83号701室（德胜园区）

法人代表：罗光

联系人：张天聪

办公地址：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心

B座7楼

联系电话：010-62299874

传真：010-65660988

邮编：100088

七、发行人律师：北京大成（武汉）律师事务所

住所：武汉市江岸区建设大道738号浙商大厦10楼

负责人：吕晨葵

联系人：郭会林、钟惊龙

联系地址：武汉市江岸区建设大道738号浙商大厦10楼

联系电话：027-82622591

传真：027-82651002

邮政编码：430015

八、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

联系人：朱达伟

联系地址：重庆市北部新区黄山大道中段 64 号 11 幢 6 楼

联系电话：023-88280008

传真：023-88280500

邮编：401121

九、资产评估机构：同致信德（北京）资产评估有限公司

住所：北京市朝阳区大郊亭中街2号院3号楼3-15D

负责人：杨鹏

联系人：邓厚香、袁湘群

联系地址：湖北省武汉市武昌区东湖路7号

联系电话：027-87132100

传真：027-87132111

邮政编码：430071

第三条 发行概要

一、**发行人：**大冶市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2018年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“18大冶城投债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币8亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第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《2018年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前五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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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。

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2018年11月30日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2018年12月3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2018年12月7日。

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12月3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2018年12月3日至2025年12月2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2019年至2025年每年的12月3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：本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的12月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、认购与托管：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。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为华英证券有限责任公司。

二十二、债券担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、债权代理人、监管银行：湖北银行股份有限公司大冶支行。

二十四、信用级别：经东方金诚国际信用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AAA级。

二十五、信用安排：在本期债券存续期内，东方金诚国际信用评估有限公司将根据监管部门规定及东方金诚跟踪评级制度，每年对发行人开展定期跟踪评级。

二十六、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快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。

二十七、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资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《2018年大冶市城市建设投资开发有限公司公司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《2016 年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券资金账户开立和监管协议》、《2016 年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券债权代理协议》及《2016 年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权人代理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2019年至2025年每年的12月3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）本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第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。本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的12月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关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：大冶市城市建设投资开发有限公司

成立日期：2003 年 10 月 29 日

注册资本：人民币 31,500 万元

法人代表：吴著怡

企业类型：其他有限责任公司

住所：大冶市经济技术开发区青松路

经营范围：城市基础设施建设及投融资、基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；投资咨询服务；从事政府授权的社会公共资源（冠名、广告发布、城乡供水及污水处理、出租车标、公交线路、停车收费等经营权）的特许经营及市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；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）

大冶市城市建设投资开发有限公司成立于 2003 年 10 月 29 日，是大冶市国有资产经营有限公司下属的国有控股有限责任公司。自成立之日起，大冶城投便肩负了城市基础设施建设、供水及公共运输等方面的重要职责。同时，在大冶市委、市政府的支持下，公司积极探索城市建设投融资新体制和运行机制改革，大力推进城市建设和城市资产运营，不断提升城市资产的运营管理水平。

截至 2017 年 12 月 31 日，合并会计报表口径下，公司资产总额 3,844,554.03 万元，负债总额 1,527,478.45 万元，所有者权益合计 2,317,075.58 万元，资产负债率 39.73%。2015 年-2017 年公司实现营业收入分别为 77,529.46 万元、80,378.88 万元和 82,746.54 万元，净利润分别为 42,474.00 万元、28,828.51 万元和 34,258.48 万元，三年平均净利润 35,187.00 万元。资产负债率分别为 27.58%、38.47%和 39.73%，处于合理范围内，公司资产规模逐年壮大，融资渠道畅通。

二、历史沿革

大冶市城市建设投资开发有限公司成立于 2003 年 10 月 29 日，是经大冶市人民政府《关于成立大冶市城市建设投资开发有限公司的通知》（冶政发〔2003〕10 号）批准，由大冶市国有资产经营有限公司和大冶市公共汽车公司（以下简称“公汽公司”）共同出资设立，并取得大冶市工商行政管理局核发的第 4202811000230 号营业执照。公司注册资本 24,286.91 万元，其中大冶市国有资产经营有限公司出资 24,152.44 万元，占注册资本的 99.45%，大冶市公共汽车公司出资 134.47 万元，占注册资本的 0.55%。本次注册资本业经湖北中正会计师事务所有限公司出具的验资报告（鄂中正审一验〔2003〕1059 号）审验。

2006 年 2 月 22 日，根据大冶市国有资产监督管理委员会《市国有资产监督管理委员会关于市城投公司变更注册登记有关事项的决定》（冶国资委〔2006〕03 号）文件要求，大冶市国有资产经营有限公司和大冶市公汽公司分别将所持有的股权全部转让给大冶市国

有资产监督管理委员会，同时发行人申请注册资本增至 26,500.00 万元并将法定代表人变更为尹又如。本次变更后的实收资本为 19,532.52 万元，全部由大冶市国有资产监督管理委员会出资，其中货币出资 1,000.00 万元，实物出资 18,532.52 万元。本次到位的注册资本与申请的实收资本之间的差额 6,967.48 万元，将由大冶市国有资产监督管理委员会自公司变更之日起五年内缴足。以上注册资本变更业经北京亚洲会计师事务所有限公司出具的验资报告（京亚鄂验字〔2006〕第 001 号）审验，用于出资的土地业经湖北竞发房地产评估有限公司评估，并出具土地估价报告（鄂发土估字〔2005〕第 010 号）。

2006 年 12 月 5 日，根据《市政府办公室关于印发大冶市国有资产管理局职能配置、内设机构和人员编制规定的通知》（冶政办发〔2006〕115 号）文规定，撤销大冶市国有资产监督管理委员会，设置大冶市国有资产管理局，原大冶市国有资产监督管理委员会的职能由大冶市国有资产管理局承担。大冶市国有资产管理局与大冶市国有资产经营有限公司合署办公，其中大冶市国有资产管理局负责大冶市国有资产的监督管理，大冶市国有资产经营有限公司负责大冶市国有资产的营运。

2006 年 12 月 27 日，大冶市国有资产管理局承接原大冶市国有资产监督管理委员会的职责，以货币向发行人增加实际出资 1,400.00 万元，发行人实收资本变更为 20,932.52 万元。本次实收资本变更业经北京亚洲会计师事务所有限公司出具的验资报告（京亚鄂验字〔2006〕第 027 号）审验。

2008 年 1 月 22 日，根据大冶市国有资产管理局（冶国资〔2008〕05 号）文件规定，授权大冶市国有资产经营有限公司作为出资人，以货币向发行人增加实际出资 2,900.00 万元，发行人实收资本变更为 23,832.52 万元。本次实收资本变更业经北京京都会计师事务所有限责任公司武汉分公司出具的验资报告（北京京都（汉）验字〔2008〕第 107 号）审验。

2010 年 6 月 5 日，根据大冶市国有资产管理局（冶国资发〔2010〕第 28 号）文件规定，继续授权大冶市国有资产经营有限公司作为出资人，以货币向发行人增加实际出资 2,667.48 万元，发行人实收资本增至 26,500.00 万元。本次实收资本变更业经黄石大瑞会计师事务所有限公司出具的验资报告（黄大瑞会验〔2010〕第 530 号）审验。

2010 年 6 月 8 日，根据公司股东决议，原股东大冶市国有资产管理局将其持有的发行人全部股权转让给大冶市国有资产经营有限公司。自此，大冶市国有资产经营有限公司成为发行人的唯一股东。

2010 年 11 月 12 日，根据中共大冶市委组织部（冶组干〔2010〕188 号）文件，公司向大冶市工商行政管理局申请由张松任公司法定代表人并获批。

2011 年 12 月 7 日，由于营业范围变更且企业法人营业执照号码位数变更，发行人在大冶市工商行政管理局办理了变更登记，并领取了大冶市工商行政管理局核发的 420281000030517 号《企业法人营业执照》。

2012 年 6 月 6 日，公司完成法定代表人由张松变更为王细军。

2016 年 4 月 27 日，经大冶市工商局核准，发行人的经营范围变更为：城市建设基础设施、基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；投资咨询服务；从事政府授权的社会公共资源（冠名、广告发布、出租车标、公交线路、停车收费等经营权）的特许经营及市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；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）。

2016 年 6 月 15 日，公司完成法定代表人由王细军变更为吴著怡，并取得了编号为 91420281764101039Q 的《企业法人营业执照》。

2017 年 4 月 25 日，国开发展基金有限公司对公司增资 5,000.00 万元，公司注册资本变更为 31,500.00 万元。本次实收资本变更业经大冶诚信有限责任会计师事务所出具的验资报告（冶会事验〔2017〕第 007 号）审验。

2017 年 7 月 11 日，经大冶市工商局核准，发行人的经营范围变更为：城市基础设施建设及投融资、基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；投资咨询服务；从事政府授权的社会公共资源（冠名、广告发布、城乡供水及污水处理、出租车标、公交线路、停车收费等经营权）的特许经营及市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；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）。

三、发行人控股股东及实际控制人情况

截至本报告出具之日，发行人由大冶市国有资产经营有限公司和国开发展基金有限公司履行出资人职责，出资比例分别占发行人注册资本的 84.13%和 15.87%。同时，大冶市国有资产管理局是大冶市国有资产经营有限公司的唯一股东，发行人的实际控制人是大冶市国有资产管理局。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，公司建立了较为完善的治理结构和治理制度。公司制定了《大冶市城市建设投资开发有限公司章程》，并设立了由董事会、监事会、总经理构成的法人治理结构。公司设有董事会、监事会、经理层。董事会行使经营决策权；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；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。

1、管理与决策机制

根据《大冶市城市建设投资开发有限公司章程》的规定，公司不设股东会，由董事会代行使股东会的权利，但公司的合并、分立、解散、增减资本、发行公司债券以及高级管理人员的聘任，必须报市人民政府批准。公司股东依法享有下列职权：

- （1）分配红利；
- （2）依法及《公司章程》规定转让其出资；
- （3）查阅《公司章程》、财务会计账目等方面，监督公司的生

产经营和财务管理，并提出建议或咨询；

（4）在《公司章程》、财务会计账目，监督公司的生产经营和财务管理，并提出建议或咨询；

（5）在公司清算时，对剩余财产的股份权；

（6）法律、法规和《公司章程》规定享有的其他权利。

公司设董事会，董事会成员为7人，由国有资产监督管理机构委派或市政府聘任，其中职工代表由职工代表大会选举产生。董事会对出资人负责，行使以下职权：

（1）制定公司中长期发展规划和重大项目投资计划；

（2）执行出资人相关决议，向出资人报告工作；

（3）决定公司的年度经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算和决算方案；

（5）制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）决定公司的年度借款总额、公司资产用于融资抵押额度以及对所投资企业贷款年度担保总额度；

（8）在规定额度范围内决定收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权；

（9）制定公司基本管理制度；

（10）制定公司内部管理机构 settings 和调整、《公司章程》的修改等重大事项；

（11）根据总经理提名，对所属控股公司委派股权代表；

(12) 拟定公司合并、分立、解散的方案；

(13) 提出公司破产申请。

公司设立监事会，监事会由5人组成。监事会成员由国有资产监督管理机构委派或市政府聘任，其中公司职工代表由职工代表大会选举产生。监事会设监事会主席。监事任期不超过三年，经过连选可以连任。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

(2) 对董事、经理执行公司职务的违反法律、法规或者《公司章程》的行为进行监督；

(3) 对董事、经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；

(4) 提议召开临时董事会；

(5) 《公司章程》规定的其他职权。

公司设总经理1名，总理由市政府根据公司董事会和党委会意见委派。总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司的内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

(7) 聘任或者解除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责公

司管理人员；

(8) 《公司章程》规定的其他职权。

2、内部控制

为保护国有资产的安全、完整，公司通过企业的各级管理层，协调经济行为，控制经济活动，利用企业内部分工而产生的相互制约、相互联系的关系，形成一系列具有控制职能的办法和程序，并使之成为一个严密的、较为完整的内部控制体系。目前公司已经建立资金管理制度、财务管理制度、重大投融资决策制度、担保制度、关联交易制度、人力资源管理制度、工程管理制度、突发事件应急处理机制等严密的内部控制体系。通过内部控制体系，不断改进管理模式，确保发行人经营发展目标的实现。

3、财务管理

公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》有关规定，遵循“规范、及时、科学、真实”的原则，制定了《财务管理制度》，对公司财务人员岗位职责、子公司（分公司）财务管理、现金管理、银行存款管理、借款费用、会计档案管理等方制定了明确的规章制度。依据上述规章制度，企业合理、及时地做好各项财务收支的计划、控制、核算和考核制度。

在资产管理方面，企业建立了相应的内部管理控制制度和操作流程，制定了《财产使用保管制度》、《小车管理制度》等内部制度；对现金管理在《财务管理制度》中制定了具体管理细则；在购置固定资产方面，制定了从起草购置请示到审批购买的具体流程规定。

4、企业运作的独立性

公司自2003年10月29日成立以来，即为大冶市最主要的国有资产投资运营主体，担负着大冶市城市开发建设的职责，在大冶市政府公共资源配置总体规划指导下，科学合理地开展公司经营活动，自觉接受政府监管，制定严格的相关管理制度，定期向主管部门及出资人汇报经营情况。发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。发行人建立了资金管理制度、财务管理制度、重大投融资决策制度、担保制度、关联交易制度、人力资源管理制度、工程管理制度、突发事件应急处理机制等一系列符合其独立性运作的内部管理制度。

（二）公司组织结构

根据公司业务特点及业务需要，发行人设置了综合部、融资部、资产经营部、工程技术部、PPP项目管理部、计划财务部等六个职能部门。

公司组织结构示意图 1 如下：

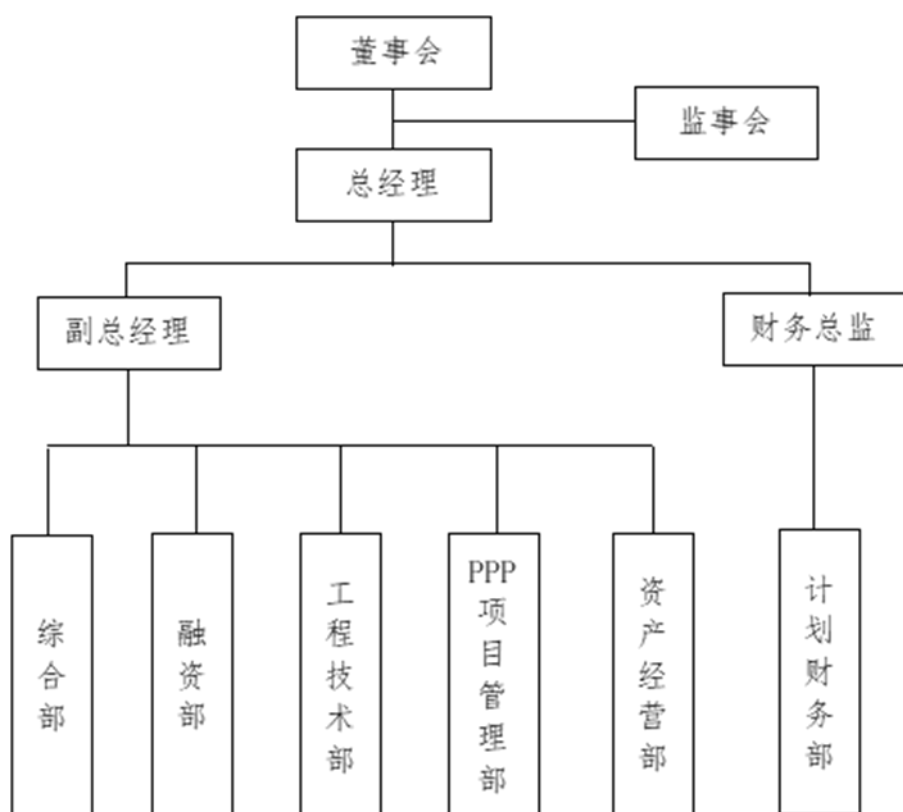


图 1 发行人组织结构图

五、发行人主要子公司情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表的子公司有 9 家，均为全资子公司，具体情况如下：

表 8-1 发行人全资子公司和控股子公司情况

序号	公司名称	企业类型	注册资本 (万元)	合并范围内 持股比例 (%)
1	大冶市水务集团公司	全民所有制	40,000.00	100.00
2	大冶市公共汽车公司	全民所有制	228.14	100.00
3	大冶市森农水利投资有限公司	有限责任公司 (国有独资)	10,000.00	100.00
4	湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司	有限责任公司 (自然人独资)	20,000.00	100.00
5	大冶市思源水务有限公司	其他有限责任公司	21,000.00	100.00
6	大冶源湖文化旅游投资开发有限公司	有限责任公司 (非自然人投资或控股)	20,000.00	100.00

		股的法人独 资)		
7	博冶投资管理（大冶）有限公司	其他有限责 任公司	1,000.00	70.00
8	大冶市绿源生态园林有限公司	其他有限责 任公司	8,100.00	51.85
9	大冶绿色城市发展股权投资基金 （有限合伙）	有限合伙企 业	1,000.00	20.00

注：1、大冶市自来水公司已于 2016 年 1 月 29 日更名为大冶市水务公司，并在 2016 年 2 月 5 日再次更名为大冶市水务集团公司；

2、子公司最新的企业信息见子公司基本情况介绍。

发行人纳入合并报表的子公司基本情况介绍如下：

（一）大冶市水务集团公司

公司名称：大冶市水务集团公司

成立时间：1984 年 10 月 17 日

注册资本：40,000.00 万元

法人代表：黄仕奇

企业类型：全民所有制

住所：大冶市东风路 22 号

统一社会信用代码：914202811787137024

营业期限：长期

经营范围：城市和乡镇制水、供水、售水及相关服务；城乡和乡镇污水处理设施建设和运营管理，随水费代征污水处理费；水务投资；市政基础设施建设；政府投资项目代建；授权国有资产经营管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

大冶市水务集团公司（以下简称“水务公司”）前身为大冶市自来水公司。大冶市自来水公司于1984年10月17日正式成立，成立时名称

为大冶县自来水公司，注册资本为160.00万元，前身为大冶县自来水厂。1989年8月，大冶县自来水公司注册资金增至588.60万元。1995年，随着大冶县撤县设市，大冶县自来水公司更名为大冶市自来水公司。2010年1月10日，大冶市自来水公司股东由大冶市国有资产管理局变更为大冶市城市建设投资开发有限公司。2010年9月7日，根据大冶市国有资产管理局《关于同意增加注册资本的批复》（冶国资发〔2010〕47号），同意公司增加注册资本3,099.40万元，全部由资本公积转增。此次增资后，水务公司的注册资本增至3,688.00万元，本次注册资本变更业经黄石大瑞会计师事务所有限公司出具的验资报告（黄大瑞会验字〔2010〕第751号）审验。2016年1月29日，大冶市自来水公司更名为大冶市水务公司，后于2月5日再次更名为大冶市水务集团公司。2017年5月，公司注册资本变更为40,000.00万元。截至本募集说明书出具之日，发行人持有大冶市水务集团公司100%的股权。

截至2017年12月31日，大冶市水务集团公司的资产总计374,116.06万元，负债302,315.24万元，所有者权益合计71,800.82万元；2017年实现营业收入12,552.39万元，净利润-316.98万元。

（二）大冶市公共汽车公司

公司名称：大冶市公共汽车公司

成立时间：1986年03月29日

注册资本：228.14万元

法人代表：余文华

企业类型：全民所有制

住所：大冶市高铁大道（武黄城际高铁大冶北站公共交通枢纽中心）

统一社会信用代码：91420281178713753C

营业期限：长期

经营范围：城市及近郊区公共汽车营运，城市及近郊区出租汽车营运；汽车充电服务，电动汽车租赁服务；零售汽车配件；广告设计、制作、发布；房屋及场地出租。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

大冶市公共汽车公司（以下简称“公汽公司”）前身为大冶县公共汽车公司，成立于1986年3月29日，注册资金为67.76万元。1998年3月25日，大冶市公共汽车公司申请将注册资金增至228.14万元。2010年1月10日，公司股东由大冶市国有资产管理局变更为大冶市城市建设投资开发有限公司，为其唯一股东。截至本募集说明书出具之日，发行人持有大冶市公共汽车公司100%的股权。

截至2017年12月31日，大冶市公共汽车公司的资产总额10,105.27万元，负债6,121.21万元，所有者权益合计3,984.07万元；2017年实现营业收入1,809.18万元，净利润-191.56万元。

（三）公司名称：大冶市森农水利投资有限公司

公司名称：大冶市森农水利投资有限公司

成立时间：2010年05月21日

注册资本：10,000.00万元

法人代表：吴著怡

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：大冶市青松路 1 号

统一社会信用代码：91420281553941396B

营业期限：至 2040 年 05 月 19 日

经营范围：水利、农业、林业、城市基础设施的投融资和建设；市政府授权范围的水利、农业、林业经营性资产的经营和管理；对水利、农业、林业、城市基础建设项目和新农、农业产业化项目进行投融资和建设；机械设备贸易。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

大冶市森农水利投资有限公司于2010年05月21日正式成立，注册资本为10,000.00万元，由大冶市国有资产经营有限公司出资设立，2016年5月10日，发行人受让其全部股权。截至本募集说明书出具之日，发行人持有大冶市森农水利投资有限公司100%的股权。

截至2017年12月31日，大冶市森农水利投资有限公司的资产总计55,625.10万元，负债35,204.58万元，所有者权益合计20,420.53万元；2017年实现营业收入0.00万元，净利润-1,112.83万元。

（四）湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司

公司名称：湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司

成立时间：2016 年 06 月 06 日

注册资本：20,000.00 万元

法人代表：吴著怡

企业类型：有限责任公司（自然人独资）

住所：湖北省大冶市东风农场管理区南练山家园路 18 号

统一社会信用代码：91420281MA48AC6FXB

营业期限：长期

经营范围：保安湖湿地公园内基础设施投资开发、土地一级开发、房地产开发经营、房屋租赁、旅游景点开发、旅游产品营销策划及相关配套产业的投资建设和管理，渔业养殖和销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司于2016年06月06日正式成立，由发行人出资设立，注册资本为20,000.00万元。截至本募集说明书出具之日，发行人持有湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司100%的股权。

截至2017年12月31日，湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司的资产总计82,217.98万元，负债77,350.00万元，所有者权益合计4,867.98万元；2017年实现营业收入0.00万元，净利润-2,144.32万元。

（五）大冶市思源水务有限公司

公司名称：大冶市思源水务有限公司

成立时间：2016 年 08 月 23 日

注册资本：21,000.00 万元

法人代表：吴著怡

企业类型：其他有限责任公司

住所：大冶市经济技术开发区青松路 1 号

统一社会信用代码：91420281MA48BA8C8U

营业期限：至 2046 年 08 月 22 日

经营范围：供水工程施工建设，自来水生产、销售，供水报装、自来水管安装，销售水暖器材。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

大冶市思源水务有限公司于2016年08月23日正式成立，由发行人出资设立，注册资本为21,000.00万元。2017年05月11日，交银国际信托有限公司受让其14.28%的股权。截至本募集说明书出具之日，发行人持有大冶市思源水务有限公司85.71%的股权。

截至2017年12月31日，大冶市思源水务有限公司的资产总计46,908.74万元，负债30,000.00万元，所有者权益合计16,908.74万元；2017年实现营业收入0.00万元，净利润-1,054.51万元。

（六）大冶源湖文化旅游投资开发有限公司

公司名称：大冶源湖文化旅游投资开发有限公司

成立时间：2016 年 06 月 23 日

注册资本：20,000.00 万元

法人代表：吴著怡

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：大冶市青松路 1 号

统一社会信用代码：91420281MA48AL7P2F

营业期限：至 2046 年 06 月 22 日

经营范围：文化、体育、旅游等文旅项目的投资、开发、运营管理以及相关产业的投融资；文化、体育、旅游产品的开发、生产、销

售；文化传媒策划；广告制作、发布。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

大冶源湖文化旅游投资开发有限公司于2016年06月23日正式成立，由发行人出资设立，注册资本为20,000.00万元。截至本募集说明书出具之日，发行人持有大冶源湖文化旅游投资开发有限公司100%的股权。

截至2017年12月31日，大冶源湖文化旅游投资开发有限公司的资产总计4,919.69万元，负债1,908.97万元，所有者权益合计3,010.71万元；2017年实现营业收入0.00万元，净利润6.57万元。

（七）博冶投资管理（大冶）有限公司

公司名称：博冶投资管理（大冶）有限公司

成立时间：2015年02月13日

注册资本：1,000.00万元

法人代表：王莉

企业类型：其他有限责任公司

住所：大冶市青松路1号大冶市城市建设投资开发有限公司办公楼3楼左侧

统一社会信用代码：914202813317538244

营业期限：至2045年02月12日

经营范围：投资管理、投资咨询、企业管理咨询（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

博冶投资管理（大冶）有限公司于2015年02月13日正式成立，由

发行人和博中投资管理(北京)有限公司出资设立,其中发行人持20%的股权,注册资本为20,000.00万元。2015年08月11日,发行人受让博冶投资管理(大冶)有限公司10%的股权,持股比例为30%。2016年11月24日,发行人受让博冶投资管理(大冶)有限公司40%的股权,持股比例达70%。截至本募集说明书出具之日,发行人持有博冶投资管理(大冶)有限公司100%的股权。

截至2017年12月31日,博冶投资管理(大冶)有限公司的资产总计990.49万元,负债0.21万元,所有者权益合计990.28万元;2017年实现营业收入0.00万元,净利润9.61万元。

(八) 大冶市绿源生态园林有限公司

公司名称: 大冶市绿源生态园林有限公司

成立时间: 2016年08月23日

注册资本: 8,100.00万元

法人代表: 王雪阳

企业类型: 其他有限责任公司

住所: 大冶市保安镇保安大道47号

统一社会信用代码: 91420281MA48BAD871

营业期限: 至2026年08月22日

经营范围: 园林绿化工程、道路绿化、土木工程设计施工;苗木的栽植和养护;绿化管养及技术咨询(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)。

大冶市绿源生态园林有限公司于2016年08月23日正式成立,由天

风睿通（武汉）投资管理有限公司和发行人子公司湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司出资设立，其中湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司持48.15%的股权，注册资本为8,100.00万元。大冶市绿源生态园林有限公司由发行人实际控制并经营，因此纳入合并报表范围。

截至2017年12月31日，大冶市绿源生态园林有限公司的资产总计8,118.07万元，负债0.00万元，所有者权益合计8,118.07万元；2017年实现营业收入0.00万元，净利润5.19万元。

（九）大冶绿色城市发展股权投资基金（有限合伙）

公司名称：大冶绿色城市发展股权投资基金（有限合伙）

成立时间：2016年11月09日

注册资本：1,000.00万元

执行事务合伙人：陈侃

企业类型：有限合伙企业

住所：大冶市经济技术开发区青松路1号

统一社会信用代码：91420281MA48F1WY8X

营业期限：2036年10月19日

经营范围：从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务（不得通过吸收公众存款和集资活动筹集资金进行投资）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

大冶绿色城市发展股权投资基金（有限合伙）于2016年11月09日正式成立，由发行人和湖北长江德馨投资管理有限公司、长安国际

信托股份有限公司出资设立。大冶绿色城市发展股权投资基金（有限合伙）由发行人实际控制并参与经营，因此纳入合并报表范围。

截至 2017 年 12 月 31 日，大冶绿色城市发展股权投资基金（有限合伙）的资产总计 4,123.21 万元，负债 7.28 万元，所有者权益合计 4,115.93 万元；2017 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-19.07 万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表 8-2 发行人主要董事、监事及高级管理人员名单表

董事任职情况						
序号	姓名	性别	出生年月	学历	公司职务	政府兼职情况
1	吴著怡	男	1968 年 6 月	本科学历	董事长	否
2	辛勇	男	1974 年 8 月	本科学历	董事、总经理	是
3	柯寻灵	男	1977 年 11 月	本科学历	董事	否
4	雷新水	男	1965 年 9 月	研究生学历	董事	是
5	吴建军	男	1966 年 2 月	本科学历	董事	是
6	尹剑钧	男	1967 年 10 月	大专学历	董事	是
7	张松	男	1966 年 8 月	本科学历	董事	是
监事任职情况						
序号	姓名	性别	出生年月	学历	公司职务	政府兼职情况
1	周萍	女	1970 年 10 月	大专学历	监事会主席、职工代表监事	否
2	刘文著	男	1966 年 8 月	本科学历	监事	是
3	汪有刚	男	1966 年 4 月	本科学历	监事	是
4	陈立新	男	1967 年 7 月	本科学历	监事	是
5	吴玉玲	女	1979 年 6 月	本科学历	职工代表监事	否
高级管理人员任职情况						
序号	姓名	性别	出生年月	学历	公司职务	政府兼职情况
1	徐光勇	男	1969 年 8 月	本科学历	副总经理	否
2	余志新	男	1970 年 5 月	大专学历	副总经理	否
3	王莉	女	1984 年 7 月	本科学历	副总经理	否
4	柯珍明	男	1983 年 8 月	本科学历	副总经理	否
5	戴斌	男	1967 年 8 月	本科学历	财务总监	否

（一）董事简历

吴著怡，男，1968 年 6 月出生，本科学历，无永久境外居留权。

现任公司董事长。历任金湖街办财经所职员、殷祖所副所长、大冶市农税局征管科副科长、大冶市财政局纪检监察科科长、大冶市财政局开发区财政分局局长、大冶市农村局局长、大冶市财政局总会计师、大冶市城市建设投资开发有限公司职工代表董事、总经理。

辛勇，男，1974 年 8 月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任公司董事兼总经理，兼任现任大冶市国资公司党委副书记、总经理。历任原铜山口镇人民政府农经站干部，大冶市农村经济经营管理局任减负科科长、办公室主任，大冶市委农办农村政策调研科科长，大冶市保安镇党委委员，大冶市保安镇党委委员、副镇长，大冶市保安镇党委副书记。

柯寻灵，男，1977 年 11 月出生，本科学历，无境外永久居留权。现任公司董事。历任大冶市自来水公司职员；大冶市城市建设投资开发有限公司职员、工程技术部部长、总经理助理。

雷新水，男，1965 年 9 月出生，研究生学历，无永久境外居留权。现任公司董事，兼任大冶市国土资源局党组书记、局长。大冶市工商局科员，大冶市委组织部办公室主任，大冶市公安局副政委、副局长，大冶市委政法委常务副书记，大冶市安全生产监督管理局书记、局长。

吴建军，男，1966 年 2 月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任公司董事，兼任大冶市发改局党组副书记、局长。历任大冶县铜绿山团委书记，党委秘书，大冶县编办、县政府办干事、副科长，大冶市城北开发区办公室主任，大冶市铜绿山街办、陈贵镇党委副书记，

保安镇镇长，大冶市统计局局长，大冶市资源枯竭城市转型办公室主任。

尹剑钧，男，1967 年 10 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任公司董事，兼任大冶市财政局党组书记、局长。历任大冶市财政局科员、工交股副股长，大冶市预算外资金管理局副局长，大冶市财办财金科副科长，大冶市财办财金科科长，大冶市审计局党支部委员、副局长，大冶市政府办党组成员、副主任、财金办主任，大冶市政府办党组成员、副主任、财金办主任、外事侨务办主任，大冶市政府办党组成员、副主任、财金办主任、外事侨务办主任，市审计局党组书记、局长。

张松，男，1966 年 8 月出生，本科学历，无境外永久居留权。现任公司董事，兼任大冶市规划局党组书记、局长兼测绘地理信息局局长。历任大冶市殷祖镇企办会计主管、会计企办副主任、企办主任兼党总支副书记，铜矿人民法院任书记员兼干警，大冶市殷祖镇建设管理区任党总支副书记副主任，大冶市殷祖镇建设管理区历任党总支书记主任、政府办主任、财贸总支书记，大冶市殷祖镇党委委员、副镇长，大冶市殷祖镇党委副书记，大冶市茗山乡党委委员、副书记、纪委书记，大冶市茗山乡乡长，大冶市茗山乡党委书记、乡长，大冶市大箕铺镇党委书记、镇长，大冶市劳动和社会保障局党委书记，大冶市人力资源和社会保障局党委书记，大冶市城投公司党委书记、董事长，城市资金管理办公室主任，大冶市民政局党委副书记、局长，市老龄办主任，大冶市交通运输局党委副书记、局长。

（二）监事简历

周萍，女，1970年10月出生，大学专科学历，无永久境外居留权。现任公司监事会主席、职工代表监事。历任大冶市自来水公司职员、中层负责人、党总支委员、纪检组长、工会主席、党总支委员、书记，大冶市城投公司工会副主席、总经理助理。

刘文著，男，1966年8月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任公司监事，兼任大冶市国有资产管理局党组书记、局长。历任金湖乡财政所专管员、会计，灵乡财政所副所长，城北经济技术开发区财务部副部长，城北经济技术开发区财会经营管理工作部部长，大冶城北经济技术开发区（大冶市东风路街道办事处）党委委员、财务部部长，大冶城北经济技术开发区政协联络处副主任、党委委员，大冶经济技术开发区政协联络处主任，大冶经济技术开发区副主任，大冶经济技术开发区（罗家桥街办）党（工）委委员，大冶经济技术开发区（罗家桥街办）党（工）委副书记、纪委书记、政协联络处主任，大冶经济技术开发区（罗家桥街办）党（工）委副书记、纪委书记、人大工作联络处主任，大冶经济技术开发区（罗家桥街办）党（工）委副书记、人大工作联络处主任，大冶经济技术开发区党工委副书记、大冶经济技术开发区（罗家桥街道办事处）人大工作联络处主任。

汪有刚，男，1966年4月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任公司监事，兼任大冶市政府财金办副主任。历任大冶市财政所历任副所长、所长，市城投公司党委委员，财务总监，市城投公司财务总监，市政府投资管理办公室主任。

陈立新，男，1967年7月出生，本科学历，无永久境外居留权。监事。历任黄石市大冶市宣传部文明办科员，黄石市大冶市委宣传部国防教育科副科长，黄石市大冶市委宣传部文明办副主任、主任；黄石市大冶市委宣传部副部长，大冶市人民政府办公室党组成员副主任，刘仁八镇党委副书记常务副镇长，金山店镇党委副书记镇长，大冶市人民政府办公室党组成员副主任，大冶市国有资产监督管理局局长，大冶市国有资产经营有限公司董事长，大冶市人民防空办公室主任。

吴玉玲，女，1979年6月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任公司职工代表监事，兼任公司计划财务部部长。历任大冶市城市绿化管理处职员，大冶市城市建设投资开发有限公司财务部部长助理，大冶市城市建设投资开发有限公司财务部副部长。

（三）高级管理人员简历

徐光勇，男，1969年8月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任公司副总经理。历任大冶市西畈乡政府总支副书记、副主任，大冶市高河乡政府总支副书记、副主任，大冶市高河乡政府计生办主任、总支书记、主任、副乡长，大冶市金牛镇政府副镇长、副书记、党委副书记、政协主任、纪委书记，大冶市陈贵镇政府党委副书记、人大主席。

余志新，男，1970年5月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任公司副总经理。历任殷祖粮管所工作，殷祖派出所，殷祖镇政府，大冶市城投公司，大冶市自来水公司副书记、副经理，大冶市公汽公

司副书记，经理，大冶市城市建设管理办公室工会主席。

王莉，女，1984年7月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任公司副总经理。历任大冶国开村镇银行办公室综合文秘兼任工会女工委主任，大冶国开村镇银行信贷一部客户经理，大冶市还地桥镇金融副镇长，大冶国开村镇银行信贷一部高级客户经理。

柯珍明，男，1983年8月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任公司副总经理。历任大冶市陈贵镇南山中学任教师，中共大冶市委总值班室副主任，中共大冶市委督查室副主任，大冶市商贸经济服务中心工会主席。

戴斌，男，1967年8月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任公司财务总监。历任大冶市公路局中层管理干部，大冶市财政局股级干部，森农水利投资公司财务总监。

上述存在公务员兼职情况的人员，其薪酬全部纳入大冶市财政预算，由财政专款统一拨付，不存在在发行人领取薪酬的情况。同时，针对目前公务员兼职比重较大的情况，发行人已经同大冶市政府有关领导进行了深入沟通，未来期间将逐步降低公务员兼职比重，进一步优化公司治理结构。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是大冶市城市建设的主导企业，主要承担大冶市城市基础设施建设、土地整理开发、公用事业经营等业务，其中工程项目建设业务、土地整理开发、水务经营业务占发行人营业收入的比例较高。同时，随着大冶市的快速发展促使基础设施建设需求及土地需求不断增加，以及未来大冶市城市规模的扩容，工业企业数量的增加以及人口的扩张，未来基础设施建设收入、土地整理业务收入以及水务经营业务的收入预计仍将是公司的主要收入来源。公司最近三年主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

表 9-1 2015 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
土地整理	55,175.00	22,070.00	33,105.00	60.00
工程项目建设	8,699.88	7,565.12	1,134.77	13.04
自来水销售业务	6,485.82	4,446.73	2,039.09	31.44
工程施工业务	3,067.56	2,900.16	167.40	5.46
公共运输业务	2,443.20	3,140.47	-697.28	-28.54
合计	75,871.46	40,122.47	35,748.99	-

表 9-2 2016 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
土地整理	46,611.00	18,644.40	27,966.60	60.00
工程项目建设	18,755.99	16,309.56	2,446.43	13.04
自来水销售业务	7,169.21	5,121.22	2,047.99	28.57
工程施工业务	4,250.56	3,372.81	877.75	20.65
公共运输业务	2,078.10	3,286.49	-1,208.39	-58.15
合计	78,864.86	46,734.48	32,130.38	-

表 9-3 2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
土地整理	51,157.66	20,463.06	30,694.59	60.00
工程项目建设	18,194.86	17,562.00	632.86	3.48
自来水销售业务	7,698.14	5,801.75	1,896.39	24.63
工程施工业务	2,083.73	2,196.95	-113.23	-5.43
公共运输业务	1,649.58	3,476.30	-1,826.72	-110.74
合计	80,783.96	49,500.06	31,283.90	-

如上表所示，2015 年-2017 年，发行人的主营业务收入分别为 75,871.46 万元、78,864.86 万元和 80,783.96 万元。近三年主营业务收入稳定上升，2016 年主营业务收入较 2015 年上升了 3.95%，主要是代建项目管理、自来水销售和工程施工业务收入增加所致。2017 年主营业务收入较 2016 年上升了 2.43%，主要是受土地整理业务收入增加 4,546.66 万元所致。发行人近三年的主营业务成本分别为 40,122.47 万元、46,734.48 万元和 49,500.06 万元，与营业收入的变化趋势一致。另外，近三年公共运输业务的毛利率均为负，并且呈下降趋势，主要是因为公共运输业务隶属于公共事业，而近年来大冶市城市人口持续增加，同时票款价格严格受到政府限额管制，导致营运成本较高所致。

（一）工程项目建设业务

2015年-2017年，发行人分别实现工程项目建设收入8,699.88万元、18,755.99万元和18,194.86万元，公司工程项目建设水平呈现出一定的年度波动性。公司近三年工程项目建设毛利润分别为1,134.77万元、2,446.43万元和632.86万元，毛利率分别为13.04%、13.04%和3.48%，其中2017年工程项目建设毛利润为632.86万元，毛利率降幅

为73.31%，主要原因是2017年发行人确认为一般纳税人，增值税税率提高到11%，导致业务毛利率降低。

（二）水务经营业务

2015年-2017年，水务公司实现自来水销售收入6,485.82万元、7,169.21万元和7,698.14万元，三年的复合增长率为8.95%。自来水销售业务近三年的毛利率分别为31.44%、28.57%和24.63%，整体呈现逐步下降的态势，其中2016年毛利率较上年末降低了2.87%，主要是由于水电费及员工工资上涨所致，2017年毛利率较上年末降低了13.79%，主要是由于水务集团公司2017年度增加固定资产投资，当期计提折旧额增加导致成本上升，从而毛利率下降。

水务公司近年来积极推进城区管网改造工程、工业园供水工程、城乡供水一体化工程建设，城西路和石家菜园、方家园等道路与片区管网改造工作，2015年-2017年发行人分别实现自来水管网安装(工程施工)收入3,067.56万元、4,250.56万元和2,083.73万元。自来水管网安装业务近三年的毛利率分别为5.46%、20.65%和-5.43%，呈逐步下降的趋势，主要是该项业务部分工程已完工尚未验收，财务上未确认收入导致。

（三）土地开发整理业务

2015年-2017年，发行人分别实现土地开发整理收入55,175.00万元、46,611.00万元和51,157.66万元，占主营营业收入总额的比重依次达到了72.72%、59.10%和63.33%。2015年公司实现的土地开发整理收入水平较高，主要是受益于全国土地市场逐步回暖，公司整理开发

的琪豪花园、阳光新都、消防队以东、众鑫大厦、格康花园、外滩首府、育才华府二期等地块陆续拍卖，使得公司当年实现的土地开发整理收入较高。

公司近三年土地开发整理业务的毛利率均接近或超过60.00%，比较稳定，表现出较高的获利水平，土地开发整理收入明细如下表。

表9-4 发行人2015年-2017年土地开发整理收入一览表

年份	地块名称	出让面积（亩）	收入（万元）
2015	罗桥供销生资	49.78	9,417.00
	地下商业街	40.20	240.00
	能源公司整合	7.41	1,305.00
	广厦三期	2.81	400.00
	汪拳加油站	4.53	190.00
	碧桂园二期	201.76	12,310.00
	馨汇花园 2 期	20.54	723.00
	东港	164.50	10,400.00
	赵哥食品	42.63	501.00
	天之鹏建材	62.82	629.00
	劲鹏制盖	72.03	800.00
	新皇冠玻璃制品	32.70	350.00
	鑫江塑胶	25.72	278.00
	劲佳包装	168.30	1,824.00
	海通热工	28.77	312.00
	有色博源环保	192.85	2,100.00
	博天环境	295.19	2,998.00
	健身医疗器械	60.36	622.00
	爱心牛饮品	20.42	205.00
	创富新型建材	40.74	409.00
	矿山建筑工程	34.48	346.00
	梨威机械	31.53	349.00
	金诚信矿业	132.93	1,330.00
	金盾门业	6.34	64.00
	格尔电器	68.19	682.00
	庆荣不锈钢	188.65	1,887.00
	科瑞辰	105.91	1,060.00
	福安模具	36.96	370.00
	荣成不锈钢	28.10	281.00
	帅靚模具	20.59	206.00
	瑞晟生物	62.91	632.00

	新冶特钢	179.89	1,799.00
	浩宇钢结构	15.52	156.00
合计		2,446.06	55,175.00
年份	地块名称	出让面积（亩）	收入（万元）
2016	茗山玫瑰基地	37.00	590.00
	汇通商业广场	11.31	705.00
	灵乡花苑	46.27	940.00
	金华幼儿园	6.94	125.00
	城西北 19 号加油站	4.80	330.00
	康馨花园	24.05	905.00
	金福花园	4.33	125.00
	馨康花园	6.99	600.00
	有色物流	3.35	230.00
	红峰加油站	5.35	225.00
	红光加油站	4.68	185.00
	金荣科技	20.57	350.00
	科达地产	34.85	1,330.00
	瑞云国医堂	24.16	380.00
	金叶置业	9.03	2,360.00
	广明地产	2.43	880.00
	大冶湖高新	133.99	14,640.00
	铜矿工业	27.20	273.00
	亮鑫工艺	9.96	100.00
	卓群铝业	189.53	1,896.00
	中鑫铝业	113.89	1,139.00
	民传古建材	56.63	567.00
	都鑫摩擦	29.69	207.00
	科宏光电	32.89	329.00
	远强物流	30.97	310.00
	欧德比亚门窗	103.67	1,237.00
	三环电器	16.26	163.00
	汉龙汽车	635.09	6,644.00
	华兴玻璃	130.38	1,579.00
	佛圣堂	36.71	368.00
	艾博科技	31.52	320.00
	力合环保建材	37.00	370.00
	东固混凝土	36.75	368.00
	勤善美瓦楞纸品	35.86	505.00
	正信管件	76.83	769.00
	佳恒模具	90.86	1,210.00
	东贝铸造	30.59	362.00
	雨旻赤玉石材	75.99	760.00
	茗山玫瑰基地	37.00	590.00

	汇通商业广场	11.31	705.00
	灵乡花苑	46.27	940.00
合计		2,302.95	46,611.00
年份	地块名称	出让面积（亩）	收入（万元）
2017	大冶大道西侧,广厦花园南侧 A 地块	42.31	8,837.84
	东风东路南侧世纪花苑东侧	4.54	1,576.58
	金湖大道东侧、熊家洲大道北侧 A	62.11	4,202.70
	大金省道北侧、金牛客运站西侧	15.60	495.50
	大冶大道以东、观山路以南	5.02	1,360.36
	矿冶大道以西老武九铁路北侧	11.68	2,432.43
	怡和东路南侧风华路西侧	13.06	4,504.50
	金湖大道东侧熊家洲大道北侧 B2	63.27	5,549.55
	熊家洲大道以南,花园路以西 C	60.27	5,657.66
	金桥大道以南站东小区二区东侧	45.80	5,297.30
	熊家洲大道以南,花园路以西 A	56.59	5,315.32
	熊家洲大道以南,花园路以西 B	63.19	5,927.93
合计		443.44	51,157.66

（四）城市公共交通业务

2015年-2017年，公司依次实现公共运输收入2,443.20万元、2,078.10万元和1,649.58万元，总体呈现下降趋势。公司近三年公共运输业务的毛利率分别为-28.54%、-58.15%和-110.74%，均为负，主要原因是公汽公司公交运输设备更新改造及运营成本有所上升，使得公司运输业务毛利率逐年下降。

二、发行人主营业务经营模式

目前发行人已经形成了以土地整理开发业务、基础设施建设业务、水务经营业务以及公共汽车运输业务为支柱的主营业务结构。随着公司资产规模的扩大、实力的增强以及大冶市人民政府对城市建设及公共服务的愈加重视，公司各项主营业务在大冶市均获得了主导地位。此外，在主营业务以外，其他业务包括租赁业务、广告业务、污水处理业务等，近三年收入总体上也呈现增长趋势，尤其是污水处

理业务的收入占比较高，未来发展潜力巨大。

（一）土地整理开发业务

发行人是大冶市从事土地整理开发业务的主要主体，土地整理开发收入是其营业收入的主要来源。根据大冶市人民政府《大冶市人民政府关于市土地收购储备中心业务委托开发的通知》及发行人于大冶市土地收购储备中心（以下简称“土储中心”）签署的《委托代开发合同》等文件，土储中心将其从事的土地前期开发利用等相关业务委托给大冶城投经营，委托代开发的期限为 10 年（2010 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日）。委托代开发期间，大冶城投承担为实施土地前期开发等工作发生的全部成本和费用，并按照经营用地收入的 40% 提取管理费支付给土储中心，该部分费用计入土地转让成本。土地出让收入扣除成本后的剩余部分作为土地整理开发净收入归大冶城投享有。

一般情况下，发行人将整理好的土地交由土储中心，二级开发商通过政府注入程序取得土地使用权后，应在签订土地出让协议 30 日内缴清土地出让金。大冶市财政局在收到土地出让金后，应在 90 日内完成相关税费规费的扣划工作，并将剩余资金划入发行人专用账户。目前，发行人土地整理开发业务均能正常回款，不存在因政府原因拖欠支付土地出让金的情况。

2015 年-2017 年公司实现土地整理收入分别为 55,175.00 万元、46,611.00 万元和 51,157.66 万元。

（二）工程项目建设业务

发行人是大冶市城市基础设施建设领域重要的实施主体。城市基

基础设施工程项目大多公益性、基础性较强，具有典型的非单纯盈利性经济特征。由于城市基础设施建设投资规模大、投资回收期长，因此投资回报率一般不高，但城市基础设施的逐步配套和完善对城市经济的增长起到不可或缺的支持和拉动作用。

发行人的工程项目建设业务采用与大冶市政府每年签订《大冶市城市基础设施建设项目代建协议》模式。根据协议约定，大冶市政府负责审定项目计划、建设规模、建设内容等；发行人负责项目质量、进度控制、项目的实施等；大冶市政府按照协议的约定向发行人支付代建项目管理费，代建项目管理费一般为项目实际造价的 15% 确认。

2015-2017 年，公司实现工程项目建设收入分别为 8,699.88 万元、18,755.99 万元和 18,194.86 万元。截至 2017 年末，公司前五大代建项目如下：

表 9-5 2017 年末发行人前五大代建项目明细

单位：万元

项目名称	总投资	期末余额	已确认收入	已回款金额
城西北工业园区	300,000.00	203,621.03	49,222.57	10,000.00
还建点工程	200,000.00	185,441.92	25,897.40	0.00
2015 年第一批棚户区改造项目	167,042.36	137,330.75	0.00	0.00
2014 年第一批棚户区改造项目	154,627.64	103,425.16	0.00	0.00
城东北片区新型城镇化建设项目	319,219.16	78,157.55	0.00	0.00

（三）水务经营业务

水务经营业务主要包括自来水销售和工程施工（管网安装业务）两大块。根据《大冶市人民政府关于成立大冶市城市建设投资开发有限公司的通知》（冶政发〔2003〕10 号）和《关于成立大冶市城市建设投资开发有限公司的通知》（冶编〔2003〕13 号），发行人自

成立时起便负责城市自来水和污水处理公司等经营管理，并享有收益权。大冶市政府赋予发行人自来水销售及水管网安装修理等公用事业的经营职能。其下属子公司大冶市水务集团公司主要负责大冶市城区及周边乡镇自来水的生产及供应业务，同时，兼营自来水管道安装、销售水暖器材等方面业务。大冶市自来水安装有限责任公司（以下简称“自来水安装公司”）系大冶市水务集团公司的子公司，主要从事城市及周边乡镇供水、排水管道工程的安装及相关水厂、污水处理厂的设备安装等业务。近年来，随着城镇化进程的不断加快，大冶市自来水销售、自来水管网建设等公用事业发展迅猛。2015 年-2017 年，发行人子公司大冶市水务集团公司近三年依次完成城市供水量 3,100.00 万吨、3,420.00 万吨、3,900.00 万吨；依次实现售水量 2,650.00 万吨、2,970.00 万吨和 3,180.00 万吨，售水量逐年稳步上涨。

表 9-6 发行人近三年度自来水生产销售及污水处理情况统计表

业务	2015 年	2016 年	2017 年
日供水能力（万吨）	19.50	19.50	19.50
水费回收率（%）	99.00	98.00	98.00
自来水生产量（万立方米）	3,100.00	3,407.00	3,900.00
居民供水价格（元/立方米）	1.85	1.85	1.85
污水处理能力（万吨/日）	5.50	5.50	5.50
污水处理量（万吨）	2,170.00	2,260.00	2,370.00
污水处理率（%）	82.00	83.00	84.00

根据《黄石市物价局关于调整大冶市城乡供水价格的批复》（黄价环资发〔2014〕87 号），大冶市城乡供水价格标准为：居民生活用水 1.85 元/立方米、非居民生活用水 3.00 元/立方米、特种行业用水 8.00 元/立方米。其中居民生活用水实行阶梯式计量水价，分为三级，第一、第二、第三水价分别为 1.85 元/立方米、2.78 元/立方米、5.55

元/立方米。

此外，水务公司还积极推进大冶市区及周边乡镇的供水工程建设及改造工作，负责实施了大箕铺镇供水工程、茗山乡供水工程、刘仁八工程、殷祖供水工程、金牛灵乡供水工程、王英水库引水工程等供水工程的建设，其中：茗山供水工程全面完工，并正式投入运行；大箕铺供水工程主体工程已完成，并实现了 3 个村的供水；金牛灵乡改扩建工程完成镇区管网改造；王英水库引水工程已进入实质性实施阶段。

2015 年-2017 年，发行人实现水务经营业务收入分别为 9,553.38 万元、 11,419.77 万元和 9,781.87 万元。

（四）公共汽车运输业务

根据《关于成立大冶市城市建设投资开发有限公司的通知》（冶编〔2003〕13 号），发行人自成立时起便负责公汽公司经营管理，并享有收益权；同时负责大冶市城市出租车、公交车经营权的管理和收益。发行人全资子公司大冶市公共汽车公司（以下简称“公汽公司”）是大冶市城市基础设施建设、投资和经营开发的主体。公汽公司是负责大冶市城区公共交通的唯一主体，同时兼营市区及近郊区出租汽车、零售汽车的配件销售，广告设计、制作、发布，房屋及场地出租等业务。

近三年，公汽公司展现出良好的发展态势。截至 2017 年末，公汽公司拥有公车辆 313 台，公交线路 23 条；公司在用公交场站 72 座，其中大型场站 2 座。2017 年，公汽公司完成客运周转量 5730.00 万人

次，实现运输收入为 1,649.58 万元。

2015 年-2017 年，公汽公司依次实现公共汽车运输收入 2,443.20 万元、2,078.10 万元和 1,649.58 万元。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

1、土地整理开发业务

（1）我国的土地整理开发行业现状和前景

土地整理开发是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地整理开发专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。根据土地整理开发内容的不同，土地整理开发可分为土地整理、土地复垦、土地开发三种类型。

近几年，在全面建设小康社会与创建“两型社会”的大背景下，我国城市土地整理开发业务迎来了较好的发展机遇。一方面，随着全面建设小康社会目标的提出，土地整理开发对于提高城乡居民生活质量、推进城镇化进程、调整经济发展结构的重要作用日益凸显；另一方面，土地整理开发作为一种有效的土地资源配置机制较好迎合了“开源与节流并重”的指导方针，在城镇化的大浪潮下，对于保护我国农业用地发挥了至关重要的作用。随着我国国民经济的持续增长和城镇化进程的进一步推进，土地整理开发行业将变得愈发重要，面临着较好的发展空间和机遇。

土地开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。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。《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十三个五年规划的建议》中提出在“十三五”时期全面建成小康社会，拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。鉴于此，预计未来 10—20 年间，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。总体来看，受宏观经济形势影响全国土地市场近年来有所萎缩，但在国家经济政策调控和市场供需的共同作用下，土地整理开发仍能持续稳定发展，未来我国土地开发与运营行业将有良好的发展前景。

（2）大冶市土地整理开发行业的发展现状与前景

近年来，大冶市工业化与城镇化进程快速推进，产业结构不断优化，城市基础设施逐步完善，人口向城市集中步伐加快，由此导致了土地资源日益稀缺的结果，因而合理、高效地对有限土地进行开发整理便显得尤为重要。为此，大冶市政府相继出台了《大冶市土地利用总体规划（2006-2020 年）》、《大冶市人民政府办公室关于进一步加强土地和城乡规划审批管理工作的通知》、《大冶市人民政府关于

加强土地管理促进节约集约用地的实施意见》、《大冶市人民政府办公室关于进一步加强和规范工业项目用地管理的通知》等文件，旨在促进城乡土地资源的合理、优化配置，提高土地资源对经济社会全面、协调和可持续发展的保障能力。随着城市经济实力和城镇化水平的进一步攀升，大冶市土地整理开发行业也将得到较好发展。根据《大冶市土地利用总体规划（2006-2020 年）》显示，大冶市政府将对全市范围内适宜利用但未利用 2,000.00 公顷土地进行合理开发，对全市 4,756.63 公顷低丘岗地进行改造，同时，将全市基本农田保护区全部纳入高标准基本农田整理范围，总面积 38,770.00 公顷，预计新增耕地 1,163.10 公顷。此外，根据《大冶市城乡总体规划 2013-2030》，大冶市今后将大力推进矿山废弃地复垦和耕地占补平衡，使得每年新增耕地 2,000.00 亩以上。根据《大冶市城乡总体规划 2013-2030》，预计近期 2020 年城市人口 38.00 万人，城市建设用地控制在 40.70 平方公里以内，人均城市建设用地 107.00 平方米；远期 2030 年城市人口 54.00 万人，城市建设用地控制在 56.70 平方公里以内，人均城市建设用地 105.00 平方米。

随着大冶市城市面积的持续扩大，人口的持续增加以及大冶市人民政府对耕地的开发和保护，大冶市土地整理开发行业面临着良好的机遇和发展前景。

2、基础设施建设业务

（1）我国的基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是现代城市赖以生存和发展的基本条件，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，对改善百姓居住环境、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、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。然而，国内许多城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺，中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。而且随着我国产业由东部向中西部地区的转移，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仍将有良好的发展前景。

（2）大冶市基础设施建设业务现状和前景

“十二五”期间，大冶市通过组建市场化投融资城投企业，累计投资 200 亿元以上用于城乡基础设施建设和改善，先后完成城际铁路公交换乘中心、铜都大道等重点交通工程，全面启动跨尹家湖大桥、跨大冶湖特大桥、锦冶大道、光谷大道等建设项目，先后建成尹家湖公园、青铜文化广场、体育公园、沙滩公园、碧桂园湿地公园等城市公园和小游园；启动了王英水库引水工程，城乡一体化供水工程进展顺利。至“十二五”末期，大冶市城镇化率已达到 54.41%。

“十三五”期间，大冶市将按照“合理规划、超前考虑、精细设计、优质建设”的要求，加快城市基础设施规划建设，着力提高基础设施承载能力，逐步建成系统完善、安全高效、城乡一体、区域统筹的现代化基础设施体系，为城市转型和经济社会建设提供基础支撑。加快完善综合交通网络建设，完成鄂东城市群城际铁路专线黄石段项目、武汉至阳新高速（大冶段）、棋盘洲长江公路大桥连接线阳新至大冶段、鄂州至咸宁高速大冶段等工程建设，基本形成内畅外连、“六纵六横”的快速公路网络，进一步完善“二纵一横一联”高速公路网和“四纵五横”国道省道干线公路网，积极融入武汉城市圈交通一体化和黄石市综合运输主枢纽；围绕新区建设和旧城改造，加快推进新区道路建设和旧城道路改造，建设完善公交换乘枢纽、充电桩、充电站、公共停车场等配套服务设施；加快完善城市生活垃圾和污水处理设施，推进城南、城西北污水处理厂建设；统筹推进海绵城市建设，因地制宜建设地下综合管廊，有序推进地下管网改造，完成大冶市铜绿山考古遗址公园管网、大冶市非金属产业园管网等工程建设；加快城乡一体化供水工程建设，重点推进王英水库 30 万吨饮用水工程建设；完善城市排水、防洪、排涝设施，开展大冶湖（大冶段）和保安湖综合治理工程；抓好电网综合改造升级，新建 500KV 变电站 1 座、220KV 变电站 2 座，调整 110KV 及以上的电网结构，改造增容部分现有变电站；加快完善信息基础设施建设，着力推进先进信息技术和通信手段运用，实现城市智慧式管理和运行，推进智慧城市建设。

综上所述，大冶市城市发展潜力巨大，基础设施工程建设项目存

量较大，可以保证未来数年的基础设施建设业务的持续发展。

3、水务经营业务

(1) 我国的自来水供应及水管网安装行业现状和前景

改革开放以来，随着我国经济持续增长和城市人口的不断增加，水务行业作为国民经济中重要的基础设施产业得到了快速发展。然而，我国目前城市供排水问题仍然突出，其严重性和重要性已成为社会各界共识，中央和地方各级政府部门均将解决城市供排水问题视为工作的重点之一。国家“十一五”规划就明确提出要加强市政公用事业建设，加强城市供排水中水管网改造和建设，增强安全供水能力，扩大再生水使用范围。2010年12月31日中央国务院发布了《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》，明确指出我国应强化城乡水资源统一管理，对城乡供水、水资源综合利用、水环境治理和防洪排涝等实行统筹规划、协调实施，促进水资源优化配置；积极推进集中供水工程建设，提高农村自来水普及率，有条件的地方延伸集中供水管网，发展城乡一体化供水；2012年5月25日，住房城乡建设部会同国家发展改革委编制出台了《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及2020年远景目标》，明确将改造供水设施、新建供水设施、强化水质监测与监管以及供水应急能力确定为“十二五”期间的重点任务，总投资规划达4,100.00亿元，其中主要包括水厂改造、管网改造、新建水厂、新建管网等。同时亦明确至2020年，基本形成与全面建设小康社会要求相适应的城镇供水安全保障体系，实现城镇公共供水全面普及，供水能力协调发展，供水水质稳定达标。可以预计，

随着我国城镇化的持续推进和“两型社会”的不断建立，我国水务市场将呈现出持续快速发展态势，并逐步进入改革与发展的黄金期。

（2）大冶市水务经营行业的发展现状与前景

十三五开年，大冶市加强水利设施建设，整治中小型水库 15 座，更新改造排涝泵站 1 座，治理港渠 6 条。完成一道湖闸和栖儒闸除险加固工程建设。开工建设大冶湖泵站扩建工程、保安湖湖堤加固工程。继续实施 35 座小型水库水雨情自动化监测系统安装工程和冠塘港治理工程，力争高桥河治理工程、下朱闸和三里七闸除险加固工程开工建设。完善王英水库引水工程，加快供水管网向乡镇延伸，推进城乡供水一体化。

“十三五”期间，大冶市将巩固和加强水利基础设施建设。继续加强对病险水库、涵闸的除险加固，完成病险水闸改造项目、民垸堤防加固项目、小型水库除险加固项目、熊家洲堤防、截流渠除险加固等除险加固工程建设，消除水库安全隐患，增强水资源调控能力；加大对重点涝区的综合治理，对大型重点湖泊进行防洪除涝、水资源保护与水生态修复、灌溉供水、水土保持、湖泊调度与控制运用等综合治理，开展大冶湖（大冶段）和保安湖综合治理工程；推进洪涝灾害易发、人口密集的中小河流及河段的综合治理，加固堤岸，清淤疏浚；加快建设城乡一体化供水工程，加强城乡饮用水水源地保护，重点推进王英水库 30 万吨饮用水工程建设；抓好农村饮水安全提质增效项目建设，全面完成农村饮水安全工程，切实解决农村居民饮水安全问题；加快推进大中型灌区节水，改造与续建配套工程建设，强化灌区

末级渠系建设和田间工程配套，因地制宜兴建中小型水利设施，抓好抗旱应急水源工程建设，完善灌排体系；开展重点河湖水生态保护与修复工程，加快推进大冶湖、三里七湖、红星湖、天子湖等重要河流湖泊综合治理。

4、公共汽车运输业务

（1）我国公共汽车运输行业的发展现状和前景

城市公共交通行业是直接关系到人民群众生产、生活的重要公共行业，对于我国全面建立小康社会、建设资源节约型社会具有举足轻重的意义。近年来，我国城市公共交通行业发展迅速，根据我国《2017年交通运输行业发展统计公报》显示，2015年-2017年间，全国拥有公共汽电车运营车辆依次为56.18万辆、60.86万辆和65.12万辆，城市公共汽电车完成旅客运送量依次为765.40亿人、745.35亿人和722.87亿人。但是随着城市人口的迅速增加，我国公共交通事业建设仍相对滞后，目前仍旧无法满足经济社会发展和人民群众出行的需要。

2016年7月20日，交通运输部印发了《城市公共交通“十三五”发展纲要》，从提升公交出行快捷性、扩大公交服务广度和深度、完善多元化公交服务形式、提升公交出行舒适性、和提升公交出行安全性六个方面对推动我国城市公共交通的发展进行了详细的规划。根据该发展规划，至“十三五”末，500万人口以上的城市、300万至500万人口的城市，将建成区公交站点300米覆盖率不低于80%和70%。

（2）大冶市公共汽车运输行业的发展现状和前景

公汽公司是负责大冶市城区公共交通的唯一主体，同时兼营市区及近郊区出租汽车、零售汽车的配件销售，广告设计、制作、发布，房屋及场地出租等业务。近三年，发行人子公司大冶市公共汽车公司展现出良好的发展态势。截至 2017 年末，公汽公司拥有公车辆 313 台，公交线路 23 条；公司在用公交场站 72 座，其中大型场站 2 座。2017 年，公汽公司完成客运周转量 5,730.00 万人次，实现运输收入为 1,908.00 万元。

“十三五”期间，大冶市将继续坚持逐步推进城镇化进程，不断完善城镇基础设施与公共服务设施，提升公共事业的服务能力和保障能力。可以预见，随着大冶市经济稳步提升和城镇化建设的陆续展开，人民群众对于公共交通行业势必保持旺盛需求，大冶城市公共交通将迎来良好的发展机遇。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是大冶市最主要的城市基础设施投资建设主体，长期承担城市基础设施建设、土地经营开发及国有资产运营等职能。在上述领域具有不可替代的地位，各项业务具有良好的发展前景。

截至 2017 年末，大冶市城投类企业概况如下：

表 9-7 截至 2017 年末大冶市城投类企业概况统计表

单位：亿元

序号	公司名称	出资人	注册资本	总资产	发债规模
1	大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶市国有资产经营有限公司	3.15	384.46	38.00
2	大冶市交通投资有限公司	大冶市国有资产经营有限公司	2.00	37.00	0.00

3	大冶市城市住房投资有限公司	大冶市国有资产经营有限公司	2.00	4.90	0.00
4	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	大冶市经济开发区管委会	5.67	96.80	0.00

2、发行人的竞争优势

（1）经营优势

发行人是经大冶市人民政府批准成立的国有控股公司，承担着市内基础设施建设的重要职责。作为大冶市主要的城市基础设施建设主体，发行人一直受到大冶市委、市人民政府的重点扶持，在日常工作开展过程中与市政府各职能部门始终保持着良好的关系。近年来随着发行人经营规模和经营实力的不断壮大，在城市基础设施建设、城市供水、自来水管网安装修理等方面具有很强的竞争力，区域内行业优势明显。随着大冶市城镇化进程不断加快，城乡居民对基础设施建设及城市公用事业等方面将长期保持旺盛需求，发行人的行业龙头地位能够得到进一步的巩固和提升。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在大冶市具有良好的经营优势，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

发行人作为大冶市主要的城市基础设施建设主体，在当地基础设施建设等领域具有举足轻重的地位和作用，在项目建设、融资、税收等方面均得到了市政府的大力支持。大冶市政府对发行人投资建设的基础设施工程给予充分的政策优惠，项目的审批流程和征地拆迁等工作均得到相关部门的积极配合。除此之外，公司在基础设施建设与运营项目投入、土地整理开发收益返还等方面均得到政府给予的一系列

扶持与优惠政策，并且大冶市政府也通过直接拨付财政补贴、股权划转和优质资产注入，使得发行人经营能力和竞争能力不断加强。

表 9-8 发行人近三年财政补贴收入情况

单位：万元

项 目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	发生额	与资产相关/与收益相关	发生额	与资产相关/与收益相关	发生额	与资产相关/与收益相关
工程项目补贴	20,000.00	与收益相关	7,700.00	与收益相关	14,100.00	与收益相关
燃油、天然气补贴	-	与收益相关	868.30	与收益相关	678.06	与收益相关
稳岗补贴	-	与收益相关	18.47	与收益相关	2.76	与收益相关
亏损补贴	-	与收益相关	30.00	与收益相关	50.00	与收益相关
公益性补贴	-	与收益相关	719.94	与收益相关	783.00	与收益相关
债券融资奖励扶持资金	100.00	与收益相关	-	与收益相关	100.00	与收益相关
改革发展补助	10.00	与收益相关	-	与收益相关	-	与收益相关
重点企业结构调整资金	12.00	与收益相关	-	与收益相关	-	与收益相关
购车补贴	-	与收益相关	425.00	与收益相关	293.00	与收益相关
其他	23.94	与收益相关	25.01	与收益相关	8.50	与收益相关
合计	20,145.94	-	9,786.72		16,015.32	-

(3) 管理优势

发行人在长期的城市基础设施投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序。同时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公司领导

层集体决议。此外，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) 良好的可持续发展优势

发行人经营的资产均具有长期稳定的投资收益。发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构保持着良好的合作关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。

截至2017年12月31日，发行人获得中国农业银行授信额度21.20亿元，其中已使用授信额度6.70亿元，未使用授信额度14.50亿元；获得兴业银行授信额度9.00亿元，其中已使用授信额度2.00亿元，未使用授信额度7.00亿元。总体看来发行人具备较强的间接融资能力，充足的授信额度为发行人提供了资金支持。

3、国家战略支持

根据国务院批复同意的《长江中游城市群发展规划》（以下简称《长江规划》），长江中游城市群是以武汉城市圈、环长株潭城市群、环鄱阳湖城市群为主体形成的特大型城市群，规划范围包括：湖北省武汉市、黄石市、鄂州市、黄冈市、孝感市、咸宁市、仙桃市、潜江市、天门市、襄阳市、宜昌市、荆州市、荆门市，湖南省长沙市、株洲市、湘潭市、岳阳市、益阳市、常德市、衡阳市、娄底市，江西省南昌市、九江市、景德镇市、鹰潭市、新余市、宜春市、萍乡市、上饶市及抚州市、吉安市的部分县（区）。长江中游城市群承东启西、

连南接北，是长江经济带的重要组成部分，也是实施促进中部地区崛起战略、全方位深化改革开放和推进新型城镇化的重点区域，在我国区域发展格局中占有重要地位。

《长江规划》指出，长江中游城市群发展要统筹城乡发展坚持走新型城镇化道路，创新城乡统筹发展机制，充分发挥中心城市辐射带动作用，推动城市组团融合发展，形成多中心、网络化发展格局。其中就包括了以武汉为中心的武汉城市圈，全面加快武汉城市圈一体化建设，推进武汉与鄂州、孝感、咸宁、黄冈、黄石等同城化发展，加强与汉江生态经济带和鄂西生态文化旅游圈联动发展；积极推进“两型”社会综合配套改革试验区和自主创新试验区建设，率先在优化结构、节能减排、自主创新等方面实现新突破，把武汉城市圈建设成为全国重要的综合交通运输枢纽、先进制造业和高技术产业基地、中部地区现代服务业中心。

《长江规划》要求强化发展轴线功能，其中包括沿江发展轴，即充分发挥长江黄金水道优势，加快沿江铁路、高速公路和集疏运体系建设，合理推进岸线开发和港口建设，构建内通外联的综合运输体系；增强武汉的辐射带动功能，提升宜昌、荆州、岳阳、鄂州、黄冈、咸宁、黄石、九江等沿江城市综合经济实力；优化产业分工协作，引导轨道交通装备、工程机械制造、电子信息、生物医药、商贸物流、纺织服装、汽车、食品等产业集聚发展，推动石油化工、钢铁、有色金属产业淘汰落后产能和转型升级；进一步推进旅游合作，打造沿江产业走廊和全国重要的休闲旅游带；加强与长三角和成渝等地区的联动

发展，共同建设长江经济带。

作为国家推动发展中心地区，大冶市将对照国家战略要求，加速推进地区城镇化，特别是加强交通、文化等基础设施建设投入，严格落实国家保障性住房建设任务，大力发展绿色生态经济，提升城市综合经济实力，共建长江经济带。发行人作为大冶市的城市建设投资主体，在基础设施建设、土地整理业务及水务经营、公共汽车经营等传统优势领域有望趁势而上，开拓出更广阔的发展空间。

四、发行人地域经济情况

（一）大冶市交通便利，矿产资源富集，区位优势明显

大冶市位于湖北省东南部，长江中游南岸，地处湖北“冶金走廊”腹地及武汉城市经济圈内，是武汉城市圈冶金建材走廊的重要支点。大冶市总面积1,566平方公里，管辖11个乡镇、3个城区街道办事处、1个省级经济开发区，是全国闻名的青铜文化故里、矿藏荟萃之乡和保健酒基地。

大冶市依托长江，西北与鄂州市为邻，东北与蕲春、浠水县隔江相对，西南与武汉市、咸宁市毗邻，东南与阳新县接壤，距省会武汉仅70公里，交通便利，区位优势明显。公路方面：武黄高速穿越市境北隅，距沪蓉、京珠高速公路入口仅有20公里；大广（大庆—广州）高速公路从市境西部穿越，沿高速至上海、南京、合肥、武汉分别仅需8小时、6小时、4小时和1小时。铁路方面：国家二级客、货运站——黄石火车站在市区西隅，毗邻大冶市经济技术开发区，武汉至南昌、福州、杭州、上海、深圳等地客运列车均停靠该站。水路方面：距国

家一类开放口岸黄石港水运码头20公里，可常年通航5,000吨级远洋货轮、实现江海联运。航空方面：距武汉天河机场仅110公里。

大冶市矿产资源丰富，素有“百里黄金地、江南聚宝盆”之美誉。市境内已发现矿产65种，探明资源储量42种，其中，能源矿产1种，金属矿产12种，非金属矿产29种。能源矿产主要是煤，储量7,625万吨；金属矿产以铜铁金为主，其中，铜储量239万吨，铁36,451万吨，金13.48万吨。非金属矿产点多面广，储量丰富，主要有石灰石、硅灰石、方解石、白云石、石膏、陶瓷土、水泥用灰岩等。丰富的矿产资源，为大冶市的经济发展提供了得天独厚的条件。

旅游资源方面，境内有自然和人文旅游资源48处，其中，铜绿山古矿冶遗址、鄂王城遗址，为国家重点文物保护单位；青龙山风景区、小雷山风景区，是国家AAA级风景区；黄坪山风景区是湖北省自然保护区，董家口风景区是黄石市植被保护最好的风景区之一，黄金湖休闲旅游风景区是国家重点生态渔业基地。红色旅游景点有南山头革命纪念馆、红三军团成立旧址、大冶兵暴旧址等。

（二）大冶市综合实力显著提升，经济结构调整步伐加快

近年来大冶市经济快速增长，综合经济实力显著提升，2015年-2017年大冶市地区生产总值分别为509.98亿元、540.49亿元和590.94亿元。2017年，大冶市完成地区生产总值590.94亿元，分产业看，第一产业实现增加值54.42亿元，增长2.10%；第二产业实现增加值393.32亿元，增长10.10%；第三产业实现增加值143.19亿元，增长7.00%。第一、第二、第三产业增加值占全市生产总值的比重分别为9.20%、

66.60%和24.20%。

大冶市财政收入近年来持续增长，2016年实现财政总收入64.33亿元，增长5.20%；一般公共预算收入41.66亿元，较2015年增长10.04%。

2017年大冶市财政总收入为69.07亿元，全市公共财政预算收入43.73亿元，较2016年增长4.99%。“十三五”次年，大冶市地区生产总值达到590.94亿元，较2016年增长8.60%。

表 9-9 大冶市 2015 年-2017 年经济发展及财政收入情况

单位：亿元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、一般公共预算收入	43.73	41.66	37.86
其中：税收收入	28.48	26.84	23.88
非税收入	15.25	14.81	13.98
二、一般公共预算支出	70.47	68.46	66.89
三、政府性基金收入	14.14	10.16	7.78
四、政府性基金支出	19.39	11.91	8.89
五、财政总收入	69.07	64.33	61.15
六、地方综合财力	84.21	78.00	75.14

数据来源：大冶市财政局，大冶市统计局

近年来，大冶市坚持转变发展方式，加快经济结构调整步伐。在产业发展上，推动资源型产业由地下向地面延伸，优势产业由中端向上下游延伸，主导产业由单一资源型向多元化延伸；在结构调整上，着力推进新型工业化，引导传统产业高起点改造提升，支持新兴支柱产业集群发展，引进接续替代产业加速集约跟进；在推进战术上，坚持“开放先导”，依托大冶经济开发区和灵成工业园两个平台，坚持产业集群发展，通过壮大产业促进经济结构优化升级，坚持环境创新，

通过重点整治和机制创新促进环境优化。经过多年的经济转型实践，大冶市的主导产业由“一矿独大”向机电制造、食品饮料、新型建材、纺织服装等四大产业集群发展。

总体来看，大冶市交通便利，旅游及矿产资源丰富，产业结构调整步伐不断加快，城市整体经济增长较快，发展潜力巨大。

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）已对发行人 2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2017]第 2-01164 号）和（大信审字[2018]第 2-01264 号）。未经特别说明，本期债券募集说明书中发行人 2015 年、2016 年和 2017 年财务数据均引自上述经审计的审计报告。

截至 2017 年 12 月 31 日，合并会计报表口径下，公司资产总额 3,844,554.03 万元，负债总额 1,527,478.45 万元，所有者权益合计 2,317,075.58 万元，资产负债率 39.73%。2015 年-2017 年公司实现营业收入分别为 77,529.46 万元、80,378.88 万元和 82,746.54 万元；净利润分别为 42,474.00 万元、28,828.51 万元和 34,258.48 万元，三年平均净利润 35,187.00 万元；资产负债率分别为 27.58%、38.47%和 39.73%，处于合理范围内，公司资产规模逐年壮大，融资渠道畅通。发行人主要财务数据如表 10-1、10-2、10-3、10-4 所示：

表 10-1 发行人最近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
货币资金	224,165.17	379,445.55	140,372.26
应收账款	116,047.96	79,592.39	38,557.71
预付款项	42,433.23	32,110.62	20,118.95
其他应收款	492,214.64	297,739.78	83,433.98
存货	1,671,687.59	1,642,416.52	1,595,913.53
其他流动资产	50,349.72	36,096.89	85.45
流动资产合计	2,596,933.31	2,467,428.75	1,878,627.89

可供出售金融资产	34,323.62	20,501.34	20,301.34
长期股权投资	7,661.83	3,906.20	97.07
固定资产	205,170.54	175,226.37	146,691.34
在建工程	999,962.48	840,624.90	687,597.47
非流动资产合计	1,247,620.72	1,040,746.63	855,268.86
资产总计	3,844,554.03	3,508,175.38	2,733,896.74
短期借款	2,500.00	16,000.00	21,500.00
应付账款	12,099.73	16,655.92	30,038.53
预收款项	10,319.46	7,908.66	6,387.90
应交税费	7,371.31	3,426.45	1,296.43
应付利息	8,425.50	9,215.00	3,947.50
其他应付款	255,357.56	293,722.03	190,465.37
一年内到期的非流动负债	72,105.63	23,934.72	14,950.00
流动负债合计	368,724.60	371,186.71	268,857.07
长期借款	256,090.00	201,250.00	151,115.49
应付债券	326,278.02	357,638.61	158,813.35
长期应付款	570,536.35	413,510.28	169,300.00
专项应付款	5,849.48	5,849.48	5,849.48
非流动负债合计	1,158,753.85	978,248.37	485,078.32
负债合计	1,527,478.45	1,349,435.07	753,935.39

表 10-2 发行人最近三年利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	82,746.54	80,378.88	77,529.46
营业成本	51,078.00	48,063.62	41,531.79
营业利润	14,168.98	19,879.05	27,229.56
营业外收入	20,272.59	9,895.68	16,103.92
营业外支出	28.40	743.24	668.99
利润总额	34,413.17	29,029.50	42,664.49
净利润	34,258.48	28,828.51	42,474.00
归属于母公司所有者的净利润	34,270.85	28,828.18	42,474.00

表 10-3 发行人最近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	201,384.10	104,640.13	92,005.70
经营活动现金流出小计	343,200.63	387,188.37	168,945.21
经营活动产生的现金流量净额	-141,816.53	-282,548.23	-76,939.52
投资活动现金流入小计	46,852.37	89,138.72	37,883.45
投资活动现金流出小计	225,938.47	210,957.63	100,698.52
投资活动产生的现金流量净额	-179,086.10	-121,818.91	-62,815.07

筹资活动现金流入小计	407,885.15	797,967.00	321,988.74
筹资活动现金流出小计	228,262.90	168,526.56	103,435.68
筹资活动产生的现金流量净额	179,622.25	629,440.44	218,553.05
现金及现金等价物净增加额	-141,280.38	225,073.29	78,798.47
期初现金及现金等价物余额	365,445.55	140,372.26	61,573.79
期末现金及现金等价物余额	224,165.17	365,445.55	140,372.26

表 10-4 发行人最近三年主要财务指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
总资产增长率 (%)	9.59	28.32	14.95
净资产增长率 (%)	7.33	9.03	10.59
营业收入增长率 (%)	2.95	3.68	9.90
净利润增长率 (%)	18.84	-32.13	19.01
流动比率 (倍)	7.04	6.65	6.99
速动比率 (倍)	2.51	2.22	1.05
资产负债率 (%)	39.73	38.47	27.58
应收账款周转率 (次/年)	0.85	1.36	3.61
存货周转率 (次/年)	0.03	0.03	0.03
流动资产周转率 (次/年)	0.03	0.04	0.04
总资产周转率 (次/年)	0.02	0.03	0.03
净资产收益率 (%)	1.53	1.39	2.25
总资产收益率 (%)	0.93	0.92	1.66

注：指标计算公式

- 1、总资产增长率=（当年总资产-上年总资产）/上年总资产×100%
- 2、净资产增长率=（当年净资产-上年净资产）/上年净资产×100%
- 3、营业收入增长率=（当年营业收入-上年营业收入）/上年营业收入×100%
- 4、净利润增长率=（当年净利润-上年净利润）/上年净利润×100%
- 5、流动比率=流动资产/流动负债
- 6、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 7、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额
- 9、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 10、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额
- 11、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额
- 12、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%
- 13、总资产收益率=净利润/平均总资产余额×100%

二、财务分析

（一）偿债能力分析

表 10-5 发行人最近三年偿债能力分析

项目	2017年	2016年	2015年
流动比率（倍）	7.04	6.65	6.99
速动比率（倍）	2.51	2.22	1.05
资产负债率（%）	39.73	38.47	27.58
利息保障倍数	0.83	0.67	1.31

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债能力指标来看，2015年-2017年，发行人的流动比率和速动比率分别为6.99、6.65、7.04和1.05、2.22、2.51。发行人近三年的流动比率呈先降后升的趋势，但总体较为稳定，速动比率呈现持续增长态势。发行人2016年度流动比率有所下降主要是因为公司2016年的应付账款和一年内到期的非流动负债逐年大幅增加，使得流动负债保持较快增长，且增幅大于流动资产；同时应收账款、其他应收款等速动资产大幅增加，土地资产增幅相对较小，导致发行人近三年速动比率持续稳定上升。2017年流动资产增加12.95亿元，流动负债略有降低，导致流动比率有所上升。随着发行人土地开发整理业务的开展，这些土地资产将逐步转化为收入，其短期偿债能力将会进一步增强。

从长期偿债能力指标来看，发行人2015年-2017年资产负债率分别为27.58%、38.47%和39.73%，呈不断上升趋势。其中，2016年和

2017年资产负债率分别增加了10.89%和3.28%。2016年，由于发行人先后发行了“16大冶城投债01”和“16大冶城投债02”，发行规模分别为12亿元和10亿元，使得公司债务规模大幅增加。2017年，发行人资产负债率的增加主要是由于发行人借款增加，且长期应付款大幅增加所致，增加额为15.70亿元。截至2017年末，发行人的资产负债率为39.73%，尚处于合理水平。发行人近三年的利息保障倍数分别为1.31、0.67和0.83，呈现出年度波动性的态势。2016年利息保障倍数较2015年减少了48.85%，主要是由于利润总额下降了13,634.99万元，同时资本化利息较2015年增长，增幅达50.76%，使得利息保障倍数进一步下降；2017年利息保障倍数较2016年增长了23.88%，主要是由于利润总额增加了5,383.67万元，同时资本化利息较2016年降低了4.12%，使得利息保障倍数进一步下降。总体看来，发行人经营的稳健性、盈利能力的持续增长性以及相对稳定的长期负债结构都为发行人的债务偿还提供了可靠的保证。同时，大冶市政府每年通过工程项目补贴、燃油补贴等方式给予发行人持续稳定的补贴收入，2015年-2017年发行人计入营业外收入的政府补助分别16,015.32万元、9,786.72万元和20,145.94万元，持续稳定的补贴收入进一步提升了公司的盈利能力，增强了发行人的偿债能力。

（二）营运能力分析

表10-6 发行人最近三年营运能力分析

项目	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次/年）	0.85	1.36	3.61
存货周转率（次/年）	0.03	0.03	0.03
流动资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.04
总资产周转率（次/年）	0.02	0.03	0.03

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、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2015年-2017年，发行人近三年的应收账款周转率分别为3.61、1.36和0.85，呈现逐年下降的趋势。2016年发行人营业收入有所增长，应收账款继续大幅增加，但应收账款平均余额增长的幅度较营业收入增长的幅度大，导致应收账款周转率继续下降。2017年应收账款周转率较2016年有所下降，降幅达37.50%，主要是发行人2017年应收账款余额大幅增加，而营业收入增加幅度相对较小所致；但总体而言，公司的应收账款周转率依然保持在较高水平。

公司近三年的存货周转率分别为0.03、0.03和0.03，呈现较为稳定的趋势，主要原因是发行人近三年的存货余额十分稳定，2016年和2017年的增长率分别为2.91%和1.78%；同时营业成本的余额也较为稳定，且发行人营业成本相对于存货余额较小，使得公司的存货周转率非常稳定。

2015年-2017年，发行人总资产周转率分别为0.03、0.03和0.02，流动资产周转率分别为0.04、0.04和0.03，均处于较低水平，主要原因是发行人存货资产占总资产比重较大，近三年存货占资产比重分别为58.38%、46.82%和43.48%，且营业收入相对于总资产余额较小。同时多项基础设施建设项目处于在建状态，使得公司的总资产规模和净资产规模不断扩大，进而导致总资产周转率和净资产周转率处于较低水平。

总体看来，目前发行人营运能力指标较低，但随着大冶市城市基础设施建设的加快、水务经营业务的逐步发展以及其他经营收入展开，公司未来营业收入有望继续增长，营运能力有望提高。

（三）盈利能力分析

发行人近三年的营业收入分别为77,529.46万元、80,378.88万元和82,746.54万元。2016年营业收入较上年增加了3.68%，主要是工程项目建设收入和工程施工收入有较大幅度增长所致；2017年营业收入较2016年增加2.95%，主要是由于土地整理收入有较大幅度增加，增幅达9.75%。

发行人近三年的利润总额分别为42,664.49万元、29,029.50万元，34,413.17万元；净利润分别为42,474.00万元、28,828.51万元和34,258.48万元，二者的变化趋势一致。2016年利润总额和净利润有所下降，利润总额和净利润分别降低31.96%和32.13%，主要是发行人营业成本增加6,531.83万元和营业外收入减少6,208.24万元所致。2017年公司的利润总额和净利润分别较2016年增加了5,383.67万元和5,429.97万元，增幅分别为18.55%和18.84%，主要是土地开发整理收入和自来水销售业务收入增加，营业外收入有一定增长所致。

总体看来，发行人拥有土地开发整理收入、工程项目建设收入、自来水管网安装收入、公共运输收入等稳定的经营性收益。随着大冶市城市化进程不断加快及基础设施需求的增加，发行人将获得大量的工程建设项目，发行人资产规模逐步扩大，其经营性收益有望增加，盈利能力有望提高。

（四）现金流量分析

2015年-2017年，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-76,939.52万元、-282,548.23万元和-141,816.53万元，呈现年度波动性且皆为负值。2015年经营活动现金流量净额为负，主要原因是由于公司为业务发展需要，支付给大冶大中城镇化建设投资开发有限公司、大冶市财政局、大冶市土地收购储备中心等单位大量款项，使得支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。2016年经营活动现金流量净额继续大幅下降，同时2017年经营活动现金流量净额继续为负值，是因为发行人业务发展需要，支付给湖北大冶汉龙汽车有限公司大量往来款项，使得支付其他与经营活动有关的现金金额较大。

2015年-2017年，发行人的投资活动产生的现金流量净额分别为-62,815.07万元、-121,818.91万元和-179,086.10万元，呈现持续下降的态势。2016年投资活动现金流量净额继续大幅下降，较2015年降低了59,003.84万元，主要原因是发行人为扩大业务规模，增加了固定资产、无形资产和其他长期资产的投资，较上年增加了60,259.11万元，同时增加了投资支出46,100万元。2017年发行人投资活动现金流量净额较上年下降57,267.19万元，下降幅度高达47.01%。主要原因为2017年发行人在建项目投资有所扩大，且投资支付的现金较上年增长较多。

2015-2017 年，发行人的筹资活动产生的现金流量净额分别为218,553.05 万元、629,440.44 万元和 179,622.25 万元，呈先增后降的趋势。2016 年筹资活动产生的现金流量净额较 2015 年增加了188.00%，主要是由于为筹集项目建设资金，公司借入了大量的款项，

2016 年发行人先后发行了“16 大冶城投债 01”、“16 大冶城投债 02”合计金额达 22 亿元，导致筹资活动产生的现金流量有较大幅度增长。2017 年度主要由于发行人融资规模大幅减少，导致筹资活动产生的现金流量净额大幅降低，降幅达 71.46%。

总体看来，在发行人大部分城市基础设施项目正处于大规模建设时期、相关业务尚未全面展开等因素影响下，公司投资活动产生的现金流量产生大量资金流量缺口，需要经营活动和筹资活动产生的资金来弥补。随着大冶市城市基础设施建设的加快、水务经营业务的逐步发展以及其他经营收入开展，公司未来营业收入有望继续增长，通过经营活动获取现金的能力有望继续增强，其长期借款及其他债务的偿还还将得到有效保障。

三、发行人资产负债结构分析

（一）发行人资产结构分析

表 10-7 发行人最近三年资产构成情况

单位：万元

资产名称	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	224,165.17	5.83	379,445.55	10.82	140,372.26	5.13
应收票据	35.00	0.00	27.00	0.00	146.00	0.01
应收账款	116,047.96	3.02	79,592.39	2.27	38,557.71	1.41
预付款项	42,433.23	1.10	32,110.62	0.92	20,118.95	0.74
其他应收款	492,214.64	12.80	297,739.78	8.49	83,433.98	3.05
存货	1,671,687.59	43.48	1,642,416.52	46.82	1,595,913.53	58.38
其他流动资产	50,349.72	1.31	36,096.89	1.03	85.45	0.00
流动资产合计	2,596,933.31	67.55	2,467,428.75	70.33	1,878,627.89	68.72
可供出售金融资产	34,323.62	0.89	20,501.34	0.58	20,301.34	0.74
长期股权投资	7,661.83	0.20	3,906.20	0.11	97.07	0.00
固定资产	205,170.54	5.34	175,226.37	4.99	146,691.34	5.37
在建工程	999,962.48	26.01	840,624.90	23.96	687,597.47	25.15

生产性生物资产	28.30	0.00	28.30	0.00	28.30	0.00
无形资产	454.68	0.01	437.76	0.01	534.20	0.02
递延所得税资产	19.27	0.00	21.75	0.00	19.14	0.00
非流动资产合计	1,247,620.72	32.45	1,040,746.63	29.67	855,268.86	31.28
资产总计	3,844,554.03	100.00	3,508,175.38	100.00	2,733,896.74	100.00

1、流动资产

近年来，发行人的流动资产保持快速增长态势，2015年-2017年分别为1,878,627.89万元、2,467,428.75万元和2,596,933.31，三年复合增长率高达17.57%；此外，流动资产占总资产的比例呈现先升后降的趋势，近三年分别为68.72%、70.33%和67.55%。截至2017年12月31日，发行人流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款、应收账款组成，分别占总资产的43.48%、5.83%、12.80%和3.02%。

（1）存货

公司存货主要是由土地资产构成。2015年至2017年，发行人的存货余额较为稳定，2016年和2017年的增长率分别为2.91%和1.78%。2016年发行人存货较2015年增加了46,502.99万元，主要是是由于新增了土地资产所致；2017年发行人存货较2016年增长了1.78%，主要是由于土地资产增加，且新增了开发成本达14,544.40万元。

（2）货币资金

发行人近三年的货币资金余额呈先升后降的态势。2016年发行人货币资金有较大幅度增长，较2015年增加239,073.29万元，增幅高达170.31%。主要原因为发行人先后发行了“16大冶城投债01”和“16大冶城投债02”，合计金额达22亿元。2017年货币资金余额较2015年减少了155,280.38万元，降幅达40.92%，主要原因是一方面公司该

年固定资产投资项目后续支出较多，另一方面融资规模减少，借款和其他筹资活动金额分别减少17.19亿元和22.15亿元，导致货币资金余额有较大幅度降低。

（3）其他应收款

发行人 2015 年-2017 年的其他应收款占比和绝对数额均呈逐年增长态势，2016 年末，发行人的其他应收账款金额为 297,739.78 万元，其中对政府部门其他应收账款余额为 20,225.50 万元。2017 年其他应收款较 2016 年增加了 194,474.86 万元，增幅达 65.32%，主要是由于本年度新增对湖北大冶汉龙汽车有限公司往来款 139,000.00 万元。。截至 2017 年末，发行人的其他应收款余额为 494,644.18 万元，其中余额前五名单位情况明细如下。

表 10-8 截至 2017 年末发行人其他应收款金额前五名单位构成情况

债务人名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
湖北大冶汉龙汽车有限公司	往来款	344,000.00	1 年以内、1 至 2 年	69.54
大冶市公共资源交易中心	往来款	42,945.00	1 年以内	8.68
湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	往来款	18,000.00	1 年以内	3.64
大冶市罗家桥街道办事处	借款	13,025.50	1 至 2 年、4 年以上	2.63
大冶市灵乡镇人民政府	借款	7,200.00	1 至 3 年	1.46
合 计	——	425,170.50		85.95

（4）应收账款

发行人2015年-2017年末应收账款账面价值分别为38,557.71万元、79,592.39万元和116,047.96万元，分别占总资产的1.41%、2.27%

和3.02%，呈持续上升趋势。2017年发行人对大冶市财政局应收账款较2016年净增36,455.56万元，增幅高达45.80%，主要是该年对大冶市财政局新增39,335.48万元土地整理款和代建项目款所致。截至2017年末，发行人的应收账款余额为116,080.44万元，其中对大冶市财政局和陈贵镇人民政府应收账款余额共计110,378.05万元。应收账款其中余额前五名单位情况明细如下。

表 10-9 截至 2017 年末发行人应收账款金额前五名单位构成情况

单位名称	期末余额 (万元)	坏账准备 余额	占应收账款总 额的比例(%)
大冶市财政局	109,538.05	0.00	94.35
大冶市陈贵镇人民政府	840.00	4.20	0.72
大冶蓝天综合物流有限公司	176.00	0.88	0.15
湖北三江自动化设备工程有限公司	154.07	0.77	0.13
大冶加泰房地产开发有限公司	150.00	0.75	0.13
合 计	110,858.12	6.60	95.48

(5) 其他流动资产

2015 年-2017 年末发行人其他流动资产分别为 85.45 万元、36,096.89 万元和 50,349.72 万元，占总资产比例分别为 0.00%、1.03%和 1.31%。2016 年发行人用部分闲置资金购买短期银行理财产品，金额达 3.6 亿元，占其他流动资产的 99.73%。2017 年其他流动资产增长 39.48%，主要是由于购买理财产品新增了 1.4 亿元。

(6) 预付账款

2015年-2017年发行人预付款项账面价值分别为20,118.95万元、32,110.62万元和42,433.23万元。2016年较2015年增加了11,991.67万元，增幅达59.60%，主要是由于发行人随业务地拓展，投资项目的增加，预支工程款大幅增加所致；2017年预付款项增长了32.15%，主要

是由于该年度新增对大冶市地方税务局的预缴税款达4,641.98万元。发行人近三年预付款主要为预付工程款，与发行人行业特征相匹配。截至2017年末，发行人的预付账款余额为42,433.23万元，其中余额前五名单位情况明细如下。

表 10-10 截至 2017 年末发行人预付款金额前五名单位构成情况

单位：万元

债务单位	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	未结算原因
大冶市罗家桥街道办事处	22,332.49	52.63	合同执行中
大冶市保安镇人民政府	4,641.98	10.94	合同执行中
大冶市地方税务局	4,395.35	10.36	未办理决算
大冶市东岳路街道办事处	2,607.00	6.14	合同执行中
大冶华诚城镇开发投资有限公司	2,483.00	5.85	合同执行中
合 计	36,459.83	85.92	-

2、非流动资产

近年来，发行人的非流动资产增长态势与流动资产趋同。2015年-2017年分别为855,268.86万元、1,040,746.63万元和1,247,620.72万元，三年复合增长率高达20.78%；此外，非流动资产占总资产的比例总体较为稳定，近三年分别为31.28%、29.67%和32.45%。截至2017年末，发行人非流动资产主要由在建工程和固定资产组成，占总资产的比例分别为26.01%和5.34%。

（1）在建工程

2015年-2017年，发行人的在建工程金额分别为687,597.47万元、840,624.90万元和999,962.48万元，呈逐年增加态势。2016年和2017年在建工程增长率分别为22.26%和18.95%，主要是受大冶市城市化进程不断加快的影响，发行人对于城市基础设施建设的投资力度不断

加大，使得在建工程总量不断增加。截至2017年末，发行人前五大在建工程明细情况如下。

表 10-11 截至 2017 年末发行人前五大在建工程明细情况表

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	账面价值(万元)
1	城西北工业园区	市政	是	203,621.03
2	还建点工程	建筑	是	185,441.92
3	2015 年第一批棚户区改造项目	建筑	是	137,330.75
4	2014 年第一批棚户区改造项目	建筑	是	103,425.16
5	城东北片区新型城镇化建设项目	市政	是	78,157.55
合计	-	-	-	707,976.41

(2) 固定资产

发行人的固定资产主要由道路与管网、运输工具、房屋及建筑物等构成。2015年-2017年，公司的固定资产呈增长趋势，2016年和2017年的固定资产增长率分别为19.45%和17.09%，主要是政府划拨了部分道路与网管，金额为13,776.32万元,以及部分在建工程转固定资产所致。

(3) 可供出售金融资产

2015 年-2017 年，发行人可供出售金融资产规模分别为 20,301.34 万元、20,501.34 万元和 34,323.62 万元，占总资产比例分别为 0.74%、0.58%和 0.89%。其中，2017 年可供出售金融资产较上年增加 13,822.28 万元，增幅达 67.42%，主要原因为新增对大冶大中城镇化建设投资开发有限公司的股权投资，金额达 10,800.00 万元，持股比例为 47.44%。

表 10-12 截至 2017 年末可供出售金融资产明细情况

单位：万元

被投资单位	账面余额
大冶有色金属集团控股有限公司	20,301.34
大冶博华水务有限公司	350.00
大冶博润水务有限公司	570.96
大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	10,800.00
金谷·城市产业发展基金1号资金信托	1,076.32
中信·大冶城市产业基金股权投资集合资金信托	1,225.00
合计	34,323.62

(4) 无形资产

2015年-2017年,发行人无形资产规模分别为534.20万元、437.76万元和454.68万元,占总资产的比分别为0.02%、0.01%和0.01%,无形资产规模呈现下降且维持稳定的趋势。截至2017年末,发行人无形资产主要是用途为市政公共设施建设的土地使用权,明细情况如下。

表 10-13 截至 2017 年末无形资产土地使用权明细情况

权证号	座落	地类 (用途)	使用权 类型	面积 (m²)	账面净值 (万元)	是否抵押	备注
210300060	大冶市罗桥街办青松村	市政设施	划拨	19,614.59	151.02	否	-
210900056	大冶市罗桥街办事处十里铺村	市政设施	划拨	8,744.10		否	-
010206269	大冶市天花巷	市政公用设施	划拨	8,367.98	78.49	否	-
001003GB00036	大冶市东风路22号	公共设施用地	划拨	7,586.10	61.71	否	-
030206195	黄石市老下陆	商业	租赁出让	747.20		否	-
030206195	黄石市老下陆	公共基础设施	划拨	2,029.56		否	-
010202197	大冶市新冶大道	其他交通	划拨	3,975.85	13.82	否	-
大冶国用(2009)第010112280-1号	办公楼--土地使用权	办公	划拨	239.67	14.89	否	-
大冶国用(2009)第0050170501号	预制厂--土地使用权	工业	划拨	6,898.2	94.77	否	-
未办证	-	-	划拨	-	19.94	否	-
合计	-	-	-	58,203.25	434.64	-	-

(5) 长期股权投资

2015年-2017年,发行人长期股权投资规模分别为97.07万元、

3,906.20 万元和 7,661.83 万元。2016 年长期股权投资较 2015 年增加 3,809.14 万元，增幅高达 3,924.31%，主要是因为发行人对大冶市绿源生态园林有限公司投资 3,900.00 万元。2017 年长期股权投资较 2016 年增加 3,755.62 万元，增幅高达 96.15%，主要是因为发行人新增对大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司投资 7,657.50 万元，对其持股比例达 30.00%。

表 10-14 截至 2017 年末长期股权投资明细情况

单位：万元

被投资单位名称	期末余额	投资占比（%）
大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	7,661.83	30.00
合计	7,661.83	-

注：本期发生非同一控制下企业合并，截止 2017 年 12 月 31 日大冶市绿源生态园林有限公司已纳入合并范围。

（二）发行人负债结构分析

2015 年-2017 年，发行人负债总额分别为 753,935.39 万元、1,349,435.07 万元和 1,527,478.45 万元，发行人 2016 年负债总额较 2015 年增加 595,499.68 万元，增幅高达 78.99%，主要是因为发行人先后发行“16 大冶城投 01”和“16 大冶城投 02”，合计金额为 22 亿元；同时，大幅增加了长期应付款，增加额为 24.42 亿元，包括：公司以应收账款债权作质押，向国家开发银行湖北省分行借款 120,000.00 万元；湖北省投资公司以其与大冶市政府签订的《湖北省大冶市 2015 年第一批棚户改造项目委托代建融资协议书》项下享有的所有权益和收益提供质押，为公司向国家开发银行湖北省分行借款 98,000.00 万元；公司向国开发展基金有限公司以投资的形式借款

38,100.00 万元；公司与上海爱建信托有限责任公司、大冶市财政局签订《爱建信托-大冶城投应收账款融资集合资金信托计划之应收账款转让与回购合同》，将应收大冶市财政局代建项目应收账款 682,456,817.58 元转让给上海爱建信托有限公司，取得借款 56,000.00 万元；公司与国元证券股份有限公司签订《定期存单收益权转让及回购合同》，以编号为 00115615 的光大银行武汉花桥支行 11,000.00 万元定期存单作质押，取得借款 10,850.00 万元；子公司大冶市思源水务有限公司向交银国际信托有限公司以投资的形式借款 3,000.00 万元；子公司大冶市水务集团公司向苏银金融租赁股份有限公司以融资租赁方式借款 25,000.00 万元，由大冶市城市建设投资开发有限公司提供保证担保；子公司大冶市水务集团公司向中建投租赁（上海）有限责任公司以融资租赁方式借款 16,860.28 万元，以大冶市城市建设投资开发有限公司国有土地使用权作抵押，权证号为大冶国用（2015）第 005508GB70003 号，同时由大冶市城市建设投资开发有限公司提供保证担保；公司向湖北金融租赁股份有限公司以融资租赁方式借款 12,500.00 万元，由子公司大冶市水务集团公司提供连带责任保证责任作担保；公司向湖北金融租赁股份有限公司以融资租赁方式借款 10,000.00 万元，以公司国有土地使用权作抵押，权证号为大冶国用（2015）第 025004GB70003 号及大冶国用（2015）第 025004GB70001 号，同时由子公司大冶市水务集团公司提供连带责任保证责任作担保；公司向邦银金融租赁股份有限公司以融资租赁方式借款 22,500.00 万元，由大冶市国有资产经营有限公司提供保证担保。发行人 2017 年

负债总额较 2016 年增加 178,043.38 万元，增幅为 13.19%，主要是由于借款和融资租赁额分别增加了 103,300.00 万元和 48,726.07 万元所致。

表 10-15 截至 2017 年末发行人负债结构表

单位：万元

负债名称	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
短期借款	2,500.00	0.16	16,000.00	1.19	21,500.00	2.85
应付账款	12,099.73	0.79	16,655.92	1.23	30,038.53	3.98
预收款项	10,319.46	0.68	7,908.66	0.59	6,387.90	0.85
应付职工薪酬	545.41	0.04	323.93	0.02	271.34	0.04
应交税费	7,371.31	0.48	3,426.45	0.25	1,296.43	0.17
应付利息	8,425.50	0.55	9,215.00	0.68	3,947.50	0.52
其他应付款	255,357.56	16.72	293,722.03	21.77	190,465.37	25.26
一年内到期的非流动负债	72,105.63	4.72	23,934.72	1.77	14,950.00	1.98
流动负债合计	368,724.60	24.14	371,186.71	27.51	268,857.07	35.66
长期借款	256,090.00	16.77	201,250.00	14.91	151,115.49	20.04
应付债券	326,278.02	21.36	357,638.61	26.50	158,813.35	21.06
长期应付款	570,536.35	37.35	413,510.28	30.64	169,300.00	22.46
专项应付款	5,849.48	0.38	5,849.48	0.43	5,849.48	0.78
非流动负债合计	1,158,753.85	75.86	978,248.37	72.49	485,078.32	64.34
负债合计	1,527,478.45	100.00	1,349,435.07	100.00	753,935.39	100.00

1、流动负债

2015 年-2017 年，发行人的流动负债分别为 268,857.07 万元、371,186.71 万元和 368,724.60 万元，其占负债总额的比例分别为 35.66%、27.51%和 24.14%。截至 2017 年末，发行人的流动负债主要由其他应付款、应付账款、应交税费、一年内到期的非流动负债和应付利息构成，分别占负债总额的 16.72%、0.79%、0.48%、4.72%和

0.55%。

（1）其他应付款

2015年-2017年，公司的其他应付款分别为190,465.37万元、293,722.03万元和255,357.56万元。2016年其他应付款较2015年增加了103,256.66万元，增幅达54.21%，主要因为发行人借款增加113,107万元。发行人2017年其他应付款较2016年降低了13.06%，主要系随着发行人该年度融资规模减少，往来性借款减少113,513.90万元，降幅达42.83%。

（2）应付账款

2015年-2017年，发行人的应付账款分别为30,038.53万元、16,655.92万元和12,099.73万元，占总负债比重分别为3.98%、1.23%和0.79%，呈持续下降的态势。其中2016年较2015年减少了44.55%，2017年应付账款较2016年减少4,556.19万元，降幅为27.35%，主要是由于发行人偿还了部分以前年度的欠款所致。

（3）短期借款

2015年-2017年发行人短期借款分别为21,500.00万元、16,000.00万元和2,500.00万元，呈持续下降的趋势。2016年短期借款较2015年减少了5,500.00万元，降低了25.58%，主要是发行人偿还了部分借款，使得保证借款余额大幅降低所致。2017年发行人的短期借款降低84.38%，主要是发行人偿还了金额为10,000.00万元的抵押借款，导致短期借款余额减小。

（4）一年内到期的非流动负债

2015年-2017年，发行人的一年内到期的非流动负债分别为14,950.00万元、23,934.72万元和72,105.63万元，整体呈持续大幅上涨的趋势，2016年和2017年增长率分别为60.10%和201.26%。2016年一年内到期的非流动负债较2015年增加了8,984.72万元，主要是部分长期借款和长期应付款临近到期所致。2017年一年内到期的非流动负债增加了48,170.91万元，主要系部分长期应付款临近到期所致。

（5）预收款项

2015年-2017年，发行人的预收款项分别为6,387.90万元、7,908.66万元和10,319.46万元，整体呈现不断上涨的态势。2016年预收款项较2015年增加1,520.76万元，增幅为23.81%。2017年预收账款较2016年增长了30.48%，主要原因是2017年公司对大冶市财政局的部分应收款项重分类至预收款项科目所致。

2、非流动负债

发行人近三年的非流动负债分别为 485,078.32 万元、978,248.37 万元和 1,158,753.85 万元，呈逐年增加的趋势，其占总负债的比重分别为 64.34%、72.49%和 75.86%。截至 2017 年末，发行人的非流动负债为 1,158,753.85 万元，主要是由长期应付款、应付债券和长期借款构成，占负债总额的比例分别为 37.35%，21.36%和 16.77%。

（1）长期应付款

发行人近三年的长期应付款分别为169,300.00万元、413,510.28万元和570,536.35万元，三年复合增长率达83.57%。2016年长期应付款较2015年增加了244,210.28万元，增幅达144.25%，主要是由于发行

人以应收账款债权作质押，向国家开发银行湖北省分行借款120,000.00万元；湖北省投资公司以其与大冶市政府签订的《湖北省大冶市2015年第一批棚户改造项目委托代建融资协议书》项下享有的所有权益和收益提供质押，为发行人向国家开发银行湖北省分行借款98,000.00万元；发行人向国开发展基金有限公司以投资的形式借款38,100.00万元；发行人与上海爱建信托有限责任公司、大冶市财政局签订《爱建信托-大冶城投应收账款融资集合资金信托计划之应收账款转让与回购合同》，将应收大冶市财政局代建项目应收账款68,245.68万元转让给上海爱建信托有限公司，取得借款56,000.00万元；发行人与国元证券股份有限公司签订《定期存单收益权转让及回购合同》，以编号为00115615的光大银行武汉花桥支行11,000.00万元定期存单作质押，取得借款10,850.00万元；子公司大冶市思源水务有限公司向交银国际信托有限公司以投资的形式借款3,000.00万元，导致2016年长期应付款大幅增加。2017年长期应付款较2016年增加了157,026.07万元，增幅达37.97%，主要是由于借款和融资租赁款分别增加了103,300.00万元和48,726.07万元所致。

（2）应付债券

发行人近三年应付债券余额分别为 158,813.35 万元、357,638.61 万元和 326,278.02 万元。2016 年应付债券余额较 2015 年增加了 198,825.26 万元，增幅达 125.19%，主要是发行人 2016 年先后发行了“16 大冶城投 01”和“16 大冶城投 02”，合计金额为 22 亿元，使得应付债券大幅增加。2017 年应付债券金额较 2016 年减少了

31,360.59 万元，降幅达 8.77%，主要是发行人本年度偿还了“13 大冶城投债”本金 20,000.00 万元和“14 大冶城投债”本金 12,000.00 万元所致。

（3）长期借款

发行人近三年的长期借款分别为151,115.49万元、201,250.00万元和256,090.00万元，呈现持续上涨趋势且保持在较高水平，主要是为满足土地开发整理和城市基础设施建设等业务的资金需求，发行人向银行借入了大量的借款所致。截至2017年底，长期借款主要由质押借款199,040.00万元、保证借款44,250.00万元和抵押借款12,800.00万元构成。

总体来看，发行人的负债以长期负债为主，债务结构与行业特征一致，能够为公司各项业务的开展提供有力的资金支持。发行人目前多数在建项目的投资规模偏大、建设工期偏长，发行企业债券能够为这些项目建设提供更加匹配的资金。

四、资产情况分析

1、土地资产

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人共有土地资产 112 宗，账面价值 1,646,377.11 万元，具体见下表。

表 10-16 大冶市城市建设投资开发有限公司拥有的土地资产汇总表

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	政府注入	大冶国用(2011)第0050090507号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	15.00	12,860,704.00	评估法	857,384.29	否	否
2	政府注入	大冶国用(2011)第0050090508号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	92.91	79,554,852.08	评估法	856,290.95	否	否
3	政府注入	大冶国用(2011)第0050090509号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	79.88	68,671,251.48	评估法	859,664.30	否	否
4	政府注入	大冶国用(2011)第0050090510号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	132.99	114,320,094.00	评估法	859,637.63	否	否
5	政府注入	大冶国用(2011)第0050090511号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	214.99	184,483,024.16	评估法	858,084.29	否	否
6	政府注入	大冶国用(2011)第0050090504号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	174.80	150,195,731.60	评估法	859,244.30	否	否
7	政府注入	大冶国用(2012)第0140010502号	大冶市熊家洲片区	出让	城镇住宅	249.99	364,276,180.28	评估法	1,457,167.29	否	是
8	政府注入	大冶国用(2012)第0140010500号	大冶市熊家洲片区	出让	城镇住宅	312.12	454,803,762.12	评估法	1,457,167.29	否	是
9	政府注入	大冶国用(2012)第025012GB00007号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	258.34	257,344,340.92	评估法	996,144.98	否	否
10	政府注入	大冶国用(2012)第025012GB00008号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	284.32	283,218,154.51	评估法	996,144.98	否	是
11	政府注入	大冶国用(2012)第025012GB00009号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	275.59	274,520,981.39	评估法	996,144.98	否	否
12	政府注入	大冶国用(2012)第025012GB00002号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	92.59	92,234,622.12	评估法	996,144.98	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
13	政府注入	大冶国用(2010)第0050070520号	大冶市武九铁路以东,大广连接线以南	出让	住宅	55.11	45,716,198.48	评估法	829,617.48	否	否
14	政府注入	大冶国用(2010)第0050080501号	大冶市铜源中路以南	出让	住宅	298.84	256,645,859.24	评估法	858,804.29	否	否
15	政府注入	大冶国用(2010)第0050070521号	大冶市武九铁路以东,大广连接线以南	出让	住宅	59.28	111,681,997.08	评估法	808,824.04 -	否	否
16	政府注入	大冶国用(2010)第0050060521号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	73.55		评估法		否	否
17	政府注入	大冶国用(2010)第0050070522号	大冶市武九铁路以东,大广连接线以南	出让	住宅	75.24	155,780,059.36	评估法	800,364.00 -	否	否
18	政府注入	大冶国用(2010)第0050060522号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	111.98		评估法		否	否
19	政府注入	大冶国用(2010)第0050180511号	大冶市武九铁路以北	出让	住宅	215.39	184,882,559.28	评估法	826,117.46	否	否
20	政府注入	大冶国用(2010)第0050180512号	大冶市武九铁路以北	出让	住宅	147.07	126,319,451.76	评估法	826,624.13	否	否
21	政府注入	大冶国用(2010)第0050070523号	大冶市武九铁路以东,大广连接线以南	出让	住宅	66.75	55,485,820.60	评估法	800,077.33	否	否
22	政府注入	大冶国用(2010)第0050070524号	大冶市纬六路以南	出让	住宅	57.62	50,112,319.88	评估法	837,084.19	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
23	政府注入	大冶国用(2010)第0050070525号	大冶市纬六路以南	出让	住宅	56.66	49,328,005.56	评估法	837,850.86	否	否
24	政府注入	大冶国用(2010)第0050180510号	大冶市武九铁路以北	出让	住宅	225.82	196,687,490.00	评估法	838,257.52	否	否
25	政府注入	大冶国用(2010)第0050060523号	大冶市武九铁路以西,大广连线以南	出让	住宅	65.40	54,417,850.60	评估法	800,864.00	否	否
26	政府注入	大冶国用(2010)第0050060524号	大冶市武九铁路以西,大广连线以南	出让	住宅	66.13	55,052,955.00	评估法	801,264.01	否	否
27	政府注入	大冶国用(2010)第0050060525号	大冶市武九铁路以西,大广连线以南	出让	住宅	62.52	52,070,935.32	评估法	801,664.01	否	否
28	政府注入	大冶国用(2010)第0050060526号	大冶市武九铁路以西,大广连线以南	出让	住宅	68.21	54,464,281.00	评估法	798,483.99	否	否
29	政府注入	大冶国用(2010)第0050060527号	大冶市武九铁路以西,大广连线以南	出让	住宅	70.42	59,100,845.72	评估法	807,704.04	否	否
30	政府注入	大冶国用(2010)第0050060528号	大冶市武九铁路以西,大广连线以南	出让	住宅	80.80	67,300,111.36	评估法	801,690.68	否	否
31	政府注入	大冶国用(2010)第0050060519号	武九铁路以西,大广连线以南	出让	住宅	48.45	40,316,173.60	评估法	801,290.67	否	否
32	政府注入	大冶国用(2010)第0050070526号	大冶市纬八路以北	出让	住宅	84.31	72,544,288.00	评估法	828,150.81	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
33	政府注入	大冶国用(2010)第0020200503号	大冶市东港路以北	出让	住宅	311.65	263,044,542.36	评估法	812,344.06	否	否
34	政府注入	大冶国用(2010)第0050260507号	大冶市开元大道以东	出让	住宅	377.97	571,904,028.48	评估法	794,303.97	否	否
35	政府注入	大冶国用(2010)第0050260510号	大冶市开元大道以东	出让	住宅	307.27		评估法		否	否
36	政府注入	大冶国用(2010)第0050160520号	大冶市浣纱路以北	出让	住宅	69.19	56,254,590.00	评估法	813,044.07	否	否
37	政府注入	大冶国用(2010)第0020200501号	大冶市长宁路以东	出让	住宅	108.70	88,340,780.00	评估法	812,704.06	否	否
38	政府注入	大冶国用(2010)第0050080502号	大冶市铜源中路以南	出让	住宅	91.19	78,294,781.00	评估法	858,610.96	否	否
39	政府注入	大冶国用(2010)第0050260506号	大冶市金阳路以南	出让	住宅	120.97	142,714,515.00	评估法	785,990.60	否	是
40	政府注入	大冶国用(2010)第0050260509号	大冶市金阳路以南	出让	住宅	60.60		评估法		否	否
41	政府注入	大冶国用(2010)第0050160521号	大冶市文兴路以北	出让	住宅	151.09	123,086,722.00	评估法	814,664.07	否	否
42	招拍挂	暂未办理	七里路金明汽修厂南侧	-	-	-	5,603,700.00	成本法	-	是	否
43	政府注入	大冶国用(2005)第110300001-2号	大冶市金湖街办	出让	工业	82.48	21,454,850.50	评估法	140,500.70	否	否
44	政府注入	大冶国用(2005)第110300001-3号	大冶市金湖街办石花村	出让	工业	6.57		评估法		否	否
45	政府注入	大冶国用(2005)第110300001-4号	大冶市金湖街办	出让	工业、	9.58		评估法		否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
					仓储						
46	政府注入	大冶国用(2005)第110300001-5号	大冶市金湖街办矿冶大道东侧	出让	工业	2.83		评估法		否	否
47	政府注入	大冶国用(2005)第110300001-6号	大冶市金湖街办石花村	出让	工业	3.95		评估法		否	否
48	政府注入	大冶国用(2005)第110300001-30号	大冶市金湖街办石花村	出让	住宅	17.53		评估法		否	否
49	政府注入	大冶国用(2005)第110300001-31号	大冶市金湖街办	出让	工业	19.04		评估法		否	否
50	政府注入	大冶国用(2005)第110300001-32号	大冶市金湖街办	出让	工业	5.84		评估法		否	否
51	政府注入	大冶国用(2005)第110300001-33号	大冶市金湖街办大余路段南侧	出让	住宅	4.87		评估法		否	否
52	政府注入	大冶国用(2005)第110100115号	大冶市金湖街办	出让	工业	386.65	57,340,689.00	评估法	148,300.74	否	否
53	政府注入	大冶国用(2005)第210100001号	大冶市罗桥街办	出让	商业	14.60	21,248,326.00	评估法	251,154.59	否	否
54	政府注入	大冶国用(2005)第210100002号	大冶市罗桥街办	出让	商业	70.00		评估法		否	否
55	政府注入	大冶国用(2005)第010216075号	大冶市城北开发区下黄村	出让	居住	50.99	14,659,165.19	评估法	287,514.77	否	否
56	政府注入	大冶国用(2012)第025012GB00006号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	152.22	205,284,283.00	评估法	1,348,580.08	否	否
57	政府注	大冶国用(2012)第	大冶市尹家湖	出让	城镇	152.92	214,877,142.00	评估法	1,405,207.03	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
	入	025012GB00001 号	东岸		住宅						
58	政府注入	大冶国用(2013)第0270410910 号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	389.93	683,930,029.00	评估法	1,754,008.77	否	否
59	政府注入	大冶国用(2013)第0270410901 号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	665.21	1,166,785,093.00	评估法	1,734,008.67	否	否
60	政府注入	大冶国用(2013)第0270410906 号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	219.81	377,192,673.00	评估法	1,716,008.58	否	否
61	政府注入	大冶国用(2013)第0270410903 号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	647.93	1,124,514,411.70	评估法	1,716,008.58	否	否
62	政府注入	大冶国用(2013)第0270410904 号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	664.92	1,119,278,970.00	评估法	1,683,341.75	否	否
63	政府注入	大冶国用(2013)第0270410902 号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	504.54	874,880,423.00	评估法	1,734,008.67	否	否
64	招拍挂	G12107 暂未办理	大广高速连接线以南、快速路以西地块	出让	工业用地	155.93	14,970,000.00	成本法	96,007.15	是	否
65	招拍挂	G12108 暂未办理	罗桥工业园站前大道以北、快速路以西	出让	工业用地	150.84	18,076,060.00	成本法	119,833.93	是	否
66	招拍挂	G12109 暂未办理	罗桥工业园快速路以东、山南铁路以南	出让	工业用地	151.89	18,201,000.00	成本法	119,833.93	是	否
67	招拍挂	G12110 暂未办理	职业技术学校以北、大冶中等专业学校以东	出让	工业用地	149.94	17,857,393.90	成本法	118,993.93	是	否
68	招拍挂	G12115 暂未办理	城西北工业园	出让	工业	52.62	5,050,000.00	成本法	95,967.15	是	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
			罗桥大港以东、原罗金公路以北		用地						
69	招拍挂	G12129 暂未办理	城西北工业园长乐大道以南、铜都大道以西	出让	工业用地	325.93	31,290,000.00	成本法	96,007.15	是	否
70	招拍挂	G12113 暂未办理	城西北工业园石磊路以南、东港路以东	出让	工业用地	92.44	8,880,000.00	成本法	96,060.48	是	否
71	招拍挂	G12114 暂未办理	城西北工业园东港路以西、罗金路以南	出让	工业用地	69.94	6,720,000.00	成本法	96,087.15	是	否
72	招拍挂	G12116 暂未办理	城西北工业园十里铺大道以北、东港路以西	出让	工业用地	86.90	8,350,000.00	成本法	96,080.48	是	否
73	招拍挂	G12117 暂未办理	城西北工业园长乐大道以北、栖霞路以西	出让	工业用地	355.28	34,110,000.00	成本法	96,007.15	是	否
74	招拍挂	G12118 暂未办理	城西北工业园长宁路以东、金阳路以南	出让	工业用地	273.41	26,250,000.00	成本法	96,007.15	是	否
75	招拍挂	G12119 暂未办理	大冶市金港路以东、金石路以南	出让	工业用地	416.41	39,980,000.00	成本法	96,007.15	是	否
76	招拍挂	G12120 暂未办理	城西北工业园铜都四路以西，跳石路以南	出让	工业用地	95.03	9,130,000.00	成本法	96,073.81	是	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
77	招拍挂	G12121 暂未办理	城西北工业园罗金大道以北,铜都三路以南	出让	工业用地	95.29	9,150,000.00	成本法	96,027.15	是	否
78	招拍挂	G12122 暂未办理	城西北工业园铜都四路以西,罗金大道以南	出让	工业用地	421.29	40,450,000.00	成本法	96,013.81	是	否
79	招拍挂	G12123 暂未办理	城西北工业园铜都四路以西,长乐大道以南	出让	工业用地	318.96	30,620,000.00	成本法	96,000.48	是	否
80	招拍挂	G12124 暂未办理	城西北工业园罗金大道以北、新进路以西	出让	工业用地	454.41	43,630,000.00	成本法	96,013.81	是	否
81	招拍挂	G12126 暂未办理	城西北工业园罗金大道以北,铜都大道以西	出让	工业用地	211.89	20,340,000.00	成本法	95,993.81	是	否
82	招拍挂	G12125 暂未办理	罗桥工业园罗金大道以北,新进路以东	出让	工业用地	351.15	33,710,000.00	成本法	96,000.48	是	否
83	招拍挂	G12127 暂未办理	城西北工业园罗金大道以南、铜都大道以西	出让	工业用地	636.40	61,100,000.00	成本法	96,007.15	是	否
84	招拍挂	G12130 暂未办理	城西北工业园长乐大道以南,铜都大道以东	出让	工业用地	492.36	47,270,000.00	成本法	96,007.15	是	否
85	招拍挂	冶土协{2011}054号 暂未办理	大冶市罗桥街道办事处王家村	出让	公路用地	90.57	9,710,000.00	成本法	107,207.20	是	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
86	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00310号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	88.93	54,069,700.00	评估法	608,003.04	否	否
87	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00311号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	78.17	47,995,800.00	评估法	614,003.07	否	否
88	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00312号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	81.87	50,270,800.00	评估法	614,003.07	否	否
89	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00313号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	97.46	59,257,100.00	评估法	608,003.04	否	否
90	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00314号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	96.23	59,085,900.00	评估法	614,003.07	否	否
91	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00315号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	96.33	59,143,900.00	评估法	614,003.07	否	否
92	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00316号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	100.87	61,327,000.00	评估法	608,003.04	否	否
93	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00317号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	87.83	53,930,200.00	评估法	614,003.07	否	否
94	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00318号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	86.98	53,403,900.00	评估法	614,003.07	否	否
95	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00319号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	97.11	59,625,400.00	评估法	614,003.07	否	否
96	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00820号	大冶市纬七路以南	出让	商住用地	55.69	158,461,000.00	评估法	2,845,347.56	否	否
97	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00821号	大冶市纬六路以南	出让	商住用地	93.14	266,307,400.00	评估法	2,859,347.63	否	否
98	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00822号	大冶市纬七路以北	出让	商住用地	20.99	59,419,800.00	评估法	2,831,347.49	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(亩)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
99	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00823号	大冶市纬七路以南	出让	商住用地	65.44	187,102,500.00	评估法	2,859,347.63	否	否
100	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00824号	大冶市纬七路以南	出让	商住用地	105.47	301,560,000.00	评估法	2,859,347.63	否	否
101	政府注入	大冶国用(2014)第02704061300715号	大冶市106国道东侧	出让	商住用地	106.76	280,569,500.00	评估法	2,628,013.14	否	否
102	政府注入	大冶国用(2014)第02704061300716号	大冶市106国道东侧	出让	商住用地	233.38	620,950,500.00	评估法	2,660,679.97	否	否
103	政府注入	大冶国用(2014)第02704061300717号	大冶市106国道东侧	出让	商住用地	106.78	280,616,000.00	评估法	2,628,013.14	否	否
104	政府注入	大冶国用(2012)第0050000574号	大冶市新进路东侧	出让	商住用地	27.00	68,184,000.00	评估法	2,525,345.96	否	否
105	政府注入	大冶国用(2013)第0050000961号	大冶市罗家桥大道西侧	出让	商住用地	19.50	56,111,100.00	评估法	2,878,014.39	否	否
106	政府注入	大冶国用(2012)第0051130092号	大冶市七里路北侧	出让	商住用地	17.95	63,236,100.00	评估法	3,523,350.95	否	否
107	政府注入	大冶国用(2012)第0270040190号	大冶市金湖街道办事处	出让	商住用地	360.33	1,039,906,300.00	评估法	2,886,014.43	否	否
108	政府注入	大冶国用(2012)第0270070241号	大冶金湖街办大金路北	出让	商住用地	80.26	236,561,500.00	评估法	2,947,348.07	否	否
109	政府注入	大冶国用(2012)第0270070242号	大冶金湖街办大金路北	出让	商住用地	78.40	231,058,700.00	评估法	2,947,348.07	否	否
110	招拍挂	鄂(2016)大冶市不动产权0015040	大冶市金湖大道以东,大棋路以南	出让	商住用地	59.61	136,392,142.70	成本法	2,288,198.11	是	否
111	招拍挂	鄂(2016)大冶市不	大冶市金湖大	出让	商住	52.87	85,297,362.30	成本法	1,613,408.07	是	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类（用途）	面积（亩）	账面价值（元）	入账方式	单价（元/亩）	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		动产权 0015041	道以东，大棋路以南		用地						
112	政府注入	大冶国用（2013）第0050000992号	大冶市金阳路南侧	出让	商住用地	24.20	64,002,469.00	评估法	2,644,486.56	否	否
		合 计	——	——	——	17,712.52	16,463,771,142.63			——	

2、最大五项在建工程明细

表 10-17 截至 2017 年末发行人前五大在建工程明细情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	账面价值
1	城西北工业园区	市政	是	203,621.03
2	还建点工程	建筑	是	185,441.92
3	2015 年第一批棚户区改造项目	建筑	是	137,330.75
4	2014 年第一批棚户区改造项目	建筑	是	103,425.16
5	城东北片区新型城镇化建设项目	市政	是	78,157.55
合计	-	-	-	707,976.41

3、应收款项明细

表 10-18 截至 2017 年末发行人应收账款金额前五名单位构成情况

单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账 龄	占应收账款总额的比例(%)
大冶市财政局	工程款	109,538.05	1 年以内、1-2 年	94.35
大冶市陈贵镇人民政府	工程款	840.00	1 年以内	0.72
大冶蓝天综合物流有限公司	工程款	176.00	1 年以内	0.15
湖北三江自动化设备工程有限公司	工程款	154.07	1 年以内	0.13
大冶加泰房地产开发有限公司	工程款	150.00	1 年以内	0.13
合 计	-	110,858.12	-	95.48

表 10-19 截至 2017 年末发行人其他应收款金额前五名单位构成情况

债务人名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
湖北大冶汉龙汽车有限公司	往来款	344,000.00	1 年以内、1 至 2 年	69.54
大冶市公共资源交易中心	往来款	42,945.00	1 年以内	8.68
湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	往来款	18,000.00	1 年以内	3.64
大冶市罗家桥街道办事处	借款	13,025.50	1 至 2 年、4 年以上	2.63
大冶市灵乡镇人民政府	借款	7,200.00	1-3 年	1.46
合 计	-	425,170.50	-	85.95

4、预付款项明细

表 10-20 截至 2017 年末发行人预付款项金额前五名单位构成情况

单位：万元

债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
大冶市罗家桥街道办事处	22,332.49	1 年内、3 年以上	合同执行中
大冶市保安镇人民政府	4,641.98	2-3 年	合同执行中
大冶市地方税务局	4,395.35	3 年以上	未办理决算
大冶市东岳路街道办事处	2,607.00	3 年以上	合同执行中
大冶华诚城镇开发投资有限公司	2,483.00	3 年以上	合同执行中
合 计	36,459.82	-	-

5、其他

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人计入财务报表的各项资产不含公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

五、负债情况分析

1、有息负债

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人有息负债共有 40 项，合计 1,360,607.11 万元，有息负债见下表。

10-21 截至 2017 年末发行人有息负债明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型 (贷款、债券、信托等)	债务规模	利率	期限	抵/质押情况
1	湖北银行	贷款	2,500.00	固定利率 5.2635%	2017.9.8-2018.9.7	大冶市城市建设投资开发有限公司连带责任保证
2	民生银行武汉分行	贷款	2,350.00	固定利率 5.70%	2016.1.6-2018.1.6	大冶市城市建设投资开发有限公司连带责任保证
3	兴业银行黄石支行	贷款	19,700.00	固定利率 5.90%	2015.4.29-2024.4.28	应收账款质押
4	兴业银行黄石支行	贷款	20,000.00	根据人民银行同期同档次贷款基准利率上	2017.4.1-2029.3.31	应收账款质押、大冶市城市

				浮 18%，当前 执行利率 5.78%		建设投资 开发有限公司连 带责任保证
5	农 业 银 行 大 冶 支行	贷款	28,790.00	根据人民银行 同期同档次贷 款基准利率上 浮 20%，当前 执行利率 5.88%	2016.1.27-2031.2.1	水费收费 权质押
6	农 业 银 行 大 冶 支行	贷款	42,000.00	根据人民银行 同期同档次贷 款基准利率上 浮 18%，当前 执行利率 5.78%	2017.2.28-2029.12.31	应收账款 质押
7	农 业 银 行 大 冶 支行	贷款	20,000.00	根据人民银行 同期同档次贷 款基准利率上 浮 20%，当前 执行利率 5.88%	2017.5.10-2027.5.9	应收账款 质押、大冶市城 市建设投资开 发有限公司连 带责任保证
8	大冶农 村商业 银行	贷款	4,750.00	固定利率 5..22%	2016.1.12-2017.2.21	大冶市城 市建设投资开 发有限公司连 带责任保 证
9	光 大 银 行 武 汉 分行	贷款	18,000.00	根据人民银行 同期同档次贷 款基准利率上 浮 8%，当前执 行利率 5.88%	2016.2.2-2025.12.20	应收账款 质押
10	建 设 银 行 大 冶 支行	贷款	10,000.00	每 12 个月依 据利率调整日 当日的基准利 率调整一次， 当前执行利率 5.88%	2016.9.28-2029.9.27	大冶市城 市建设投资开 发有限公司连 带责任保 证
11	建 设 银 行 大 冶 支行	贷款	10,000.00	每 12 个月依 据利率调整日 当日的基准利 率调整一次， 当前执行利率 5.88%	2016.12.5-2029.9.27	大冶市城 市建设投资开 发有限公司连 带责任保 证
12	建 设 银 行 大 冶 支行	贷款	20,000.00	每 12 个月依 据利率调整日 当日的基准利 率调整一次， 当前执行利率	2017.6.7-2029.9.27	大冶市城 市建设投资开 发有限公司连 带责任保

				5.88%		证
13	中国 银行黄石 支行	贷款	15,000.00	首次执行利率 为 5.88%，之 后根据央行基 准利率调整， 当前执行利率 5.88%	2016.10.20-2026.9.12	水务集团 公司水费 收入监管 账户质 押、大冶 市城市建 设投资开 发有限公 司连带责 任保证
14	国家开 发银行湖 北省分行	贷款	25,800.00	根据 5 年以上 同期人民币贷 款基准利率上 浮 5%，当前执 行利率 5.49%	2012.12.26-2022.12.25	以应收账款 债权作 质押、国 有土地使 用权抵押
15	农业发 展银行大 冶支行	贷款	12,800.00	按 3 至 5 年贷 款利率，为 6.40%	2014.6.24-2019.6.21	国有土地 使用权抵 押
16	上海浦 发银行	信托	52,000.00	固定利率 5.45%	2016.11.18-2024.11.17	信用借款
17	工商银 行大冶支 行	贷款	13,750.00	根据人民银行 同期同档次贷 款基准利率上 浮 10%，当前 执行利率 5.70%	2016.12.23-2026.12.22	应收账款 质押
18	交银国 际信托公 司	信托借款	30,000.00	固定利率 6.40%	2016.10.24-2019.10.23	信用借款
19	中建投 租（上海） 有限公司	融资租赁	10,354.00	根据人民银行 同期同档次贷 款基准利率上 浮 0.25 个点， 当前执行利率 4.75%	2016.6.18-2019.6.17	大冶市城 市建设投 资开发有 限公司连 带责任保 证、国有 土地使用 权抵押
20	苏银金 融租赁公 司	融资租赁	16,456.33	固定利率 4.90%	2016.11.18-2021.11.17	大冶市城 市建设投 资开发有 限公司连 带责任保 证
21	湖北省 投资公司	借款	250,000.0 0	固定利率 5.395%	2014.11.19-2019.8.25	应收账款 质押
22	国开发 展基金	贷款	51,300.00	固定年利率 1.2%	2015.10.25-2017.10.24	-

	有限公司					
23	湖北金融租赁股份有限公司	融资租赁	15,000.00	固定年利率 7.50%	2015.12.3-2019.12.2	国有土地使用权抵押担保、大冶市水务集团公司连带责任保证
24	邦银金融租赁股份有限公司	融资租赁	12,500.00	固定利率 4.75%	2016.4.15-2019.4.14	大冶市国有资产经营有限公司公司连带责任保证
25	上海爱建信托有限公司	信托	56,000.00	固定利率 6.80%	2016.9.1-2019.8.31	大冶市城市建设投资开发有限公司连带责任保证
26	平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	10,000.00	固定利率 7.33%	2017.11.2-2022.11.1	-
27	中航国际租赁有限公司	融资租赁	20,000.00	固定利率 5.28%	2017.9.28-2022.9.27	大冶市城市建设投资开发有限公司连带责任保证
28	华融金融租赁股份有限公司	融资租赁	25,000.00	根据人民银行同期同档次贷款基准利率上浮 15%，当前执行利率 7.19%	2017.11.24-2022.11.23	大冶市城市建设投资开发有限公司连带责任保证
29	徽银金融租赁有限公司	融资租赁	10,000.00	根据人民银行同期同档次贷款基准利率另加 1.72 个百分点，当前执行利率 6.47%	2017.4.26-2022.4.25	大冶市城市建设投资开发有限公司连带责任保证
30	中民投健康产业融资租赁有限公司	融资租赁	8,000.00	根据人民银行同期同档次贷款基准利率调整，当前执行利率 5.38%	2017.8.30-2022.8.29	大冶市城市建设投资开发有限公司连带责任保证
31	广发融	融资租赁	20,000.00	根据人民银行	2017.9.1-2022.9.1	大冶市城

	资 租 赁 (广 东) 有 限 公 司			同期同档次贷 款基准利率调 整，当前执行 利率 7.90%		市建设投 资开发有 限公司连 带责任保 证
32	恒 立 金 通 融 资 租 赁 有 限 公 司	融资租赁	35,900.00	固定利率 5.145%	2016.11.20-2024.11.19	大冶市城 市建设投 资开发有 限公司连 带责任保 证、应收 账款质押
33	上 实 融 资 租 赁 有 限 公 司	融资租赁	2,431.65	固定利率 7.77%	2017.11.23-2020.2.22	-
34	国 元 证 券 股 份 公 司	借款	10,850.00	固定利率 4.87%	2016.2.5-2018.2.4	定期存单 质押
35	大 冶 土 地 收 购 储 备 中 心	借款	40,442.19	固定利率 6.4575%	2014.12.9-2021.12.8	大冶市城 市建设投 资开发有 限公司连 带责任保 证、国有 土地使用 权抵押
36	大 冶 大 中 城 镇 化 建 设 投 资 开 发 有 限 公 司	借款	92,654.93	根据人民银行 同期同档次贷 款基准利率上 浮 20%，当前 执行利率 5.88%	2016.1.13-2031.1.24	大冶市城 市建设投 资开发有 限公司连 带责任保 证、国有 土地使用 权抵押
37	13 大冶 城投债	债券	59,678.36	固定年利率 7.95%	2013.11.27-2020.11.27	国有土地 使用权抵 押担保
38	14 大冶 城投债	债券	47,814.79	固定年利率 7.30%	2014.3.3-2021.3.3	国有土地 使用权抵 押担保
39	16 大冶 城投债 01	债券	119,307.3 8	固定年利率 4.50%	2016.3.28-2023.3.28	-
40	16 大冶 城投债 02	债券	99,477.48	固定年利率 4.05%	2016.8.31-2023.8.31	-
合计	-	-		-	-	-

			1,360,607 .11			
--	--	--	------------------	--	--	--

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 10-22 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	226,210.26	344,193.37	386,742.18	317,414.39	259,168.51	212,526.40	166,674.35	146,711.48
其中：银行借款偿还规模	176,486.26	226,518.57	293,840.18	232,868.39	190,588.51	147,036.40	148,274.35	129,511.48
银行贷款本金	104,210.03	151,753.08	214,694.50	159,096.46	113,616.69	70,875.76	78,290.00	58,750.00
银行贷款利息	72,276.23	74,765.49	79,145.68	73,771.93	76,971.82	76,160.64	69,984.35	70,761.48
其中：往期债券贷款规模	49,724.00	111,674.80	86,902.00	62,546.00	47,780.00	45,890.00	-	-
13 大冶城投债	24,770.00	23,180.00	21,590.00	-	-	-	-	-
本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-
利息	4,770.00	3,180.00	1,590.00	-	-	-	-	-
14 大冶城投债	15,504.00	35,044.80	13,752.00	12,876.00	-	-	-	-
本金	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	-	-	-	-
利息	3,504.00	2,628.00	1,752.00	876.00	-	-	-	-
16 大冶城投 01	5,400.00	29,400.00	28,320.00	27,240.00	26,160.00	25,080.00	-	-
本金	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	-	-
利息	5,400.00	5,400.00	4,320.00	3,240.00	2,160.00	1,080.00	-	-
16 大冶城投 02	4,050.00	24,050.00	23,240.00	22,430.00	21,620.00	20,810.00	-	-
本金	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-	-
利息	4,050.00	4,050.00	3,240.00	2,430.00	1,620.00	810.00	-	-
其中：本期债券偿付规模	-	6,000.00	6,000.00	22,000.00	20,800.00	19,600.00	18,400.00	17,200.00
本金	-	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
利息	-	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,800.00	3,600.00	2,400.00	1,200.00

注：本期债券预计 2018 年发行，发行利率按 7.50%测算。

3、对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保情况如下表。

表 10-23 截至 2017 年末发行人对外担保情况

序号	金融机构名称	担保金额 (万元)	担保方式	被担保单位	被担保借款合同期限
1	中国农业发展银行大冶市支行	100,000.00	单人担保	大冶市土地收购储备中心	2014/12/9-2021/12/8
2	中国农业银行股份有限公司大冶支行	31,500.00	单人担保	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	2017/8/31-2022/8/30
合计	-	131,500.00	-	-	-

被担保单位概况如下：

大冶市土地收购储备中心为国有事业单位。大冶市土地收购储备中心为市政府批准成立，隶属于市国土资源局管理，统一负责大冶市土地收购储备工作的副科级事业单位。主要职责：受市政府委托，在市国有建设用地管理委员会的领导下制定国有土地收储计划，实施土地收回、收购、储备工作；负责收储土地的平整等前期开发工作；负责土地储备库未供土地的临时经营、使用和管理；负责收储土地出让前期准备工作。

湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司成立于 1995 年 4 月 5 日，注册资本为 56,700.00 万元，是国有控股的有限责任公司，控股股东为大冶市经济技术开发区管理委员会，经营范围为：园区基础设施、基础产业、高新产业投资、开发及经营；工业、商业、房地产业、旅游业投资、开发及经营；棚户区改造、保障房建设、社会发展项目建设、城镇化建设及投资开发；水利工程、水利设施、城市海绵工程投资建设及投资开发；从事政府授权的社会公共资源（冠名、广告发布、停车收费等经营权）的特许经营及高新区域范围内企业（产业）投融

资、委托贷款及管理；土地资源开发经营；场地、厂房、门面房、车库等租赁；科技企业孵化器管理服务；授权国有资产经营管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

4、受限资产情况

（1）截至 2017 年末，发行人主要受限资产情况见下表。

表 10-24 截至 2017 年末发行人主要受限资产情况

序号	土地使用权证	性质	用途	土地面积（亩）	评估价值（万元）	他项权证编号
1	大冶国用（2012）第 0140010502 号	出让	城镇住宅	249.99	36,427.62	大冶他项（2012）第 0140010502 号
2	大冶国用（2012）第 0140010500 号	出让	城镇住宅	312.12	45,480.38	大冶他项（2012）第 0140010500 号
3	大冶国用（2012）第 025012GB00008 号	出让	城镇住宅	284.32	28,321.82	大冶他项（2014）第 025012GB00008 号
合计	-	-	-	846.43	110,229.82	-

（2）其他资产受限情况：

①、2016 年 9 月 13 日，发行人子公司大冶市水务集团公司与中国银行黄石分行签订了黄中银贷字第 058 号《固定资产借款合同》，以大冶市水务集团公司水费收入监管账户为质押（账户实时余额为 11,000.00 万元），向中国银行大冶支行借款，借款余额为 15,000.00 万元。

②、截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及子公司与诸租赁公司签订了一系列融资租赁合同，其中包括：大冶市水务集团公司与远东国际租赁有限公司签订了 IFELC13D063653-L-01、IFELC13D061518-L-01、IFELC13D063215-L-01 号《售后回租赁合同》，以融资租赁方式借款 5,000.00 万元；大冶市水务集团公司与中

航国际租赁有限公司签订了 ZHZL(17)04HZ033 号《融资租赁合同》，以融资租赁方式借款 20,000.00 万元；大冶市城市建设投资开发有限公司与平安国际融资租赁有限公司签订了 2017PAZL7267-ZL-01 号《售后回租赁合同》，以融资租赁方式借款 43,500.00 万元等。该系列融资租赁借款由发行人以固定资产（道路与管网）作为抵押提供增信措施，截至 2017 年年末，该部分固定资产的账面余额为 64,343.97 万元。

③、截至 2017 年末，发行人及其子公司通过应收账款质押与各金融机构签订了一系列借款协议，其中包括：发行人子公司大冶市森农水利投资有限公司以大冶市人民政府购买的服务协议（政府购买协议治政购 20 号）项下未来应收账款作质押取得借款 1,000.00 万元；子公司大冶市水务集团公司以应收账款作质押，同时由大冶市城市建设投资开发有限公司提供保证担保取得借款 19,850.00 万元；子公司大冶市水务集团公司以“大冶市城乡供水一体化三期工程建设项目”政府购买服务项下形成的项目应收账款作质押，同时由大冶市城市建设投资开发有限公司提供保证担保取得借款 18,000.00 万元；子公司大冶市森农水利投资有限公司以大冶市人民政府购买的服务协议（政府购买协议治政购 20 号）项下未来应收账款作质押取得借款 9,000.00 万元；发行人以城西北工业园的应收账款债权作质押取得借款 6,500.00 万元；发行人公司以应收账款债权作质押，同时以大冶国用（2012）第 0140010500 号、大冶国用（2012）第 0140010502 号国有土地使用权作抵押取得借款 44,000.00 万元；发行人以应收账款债权

作质押，向国家开发银行湖北省分行借款 120,000.00 万元；

综上，截至 2017 年末，发行人受限土地资产 846.43 亩，账面价值 110,229.82 万元；其他受限资产账面价值 78,800.66 万元。受限资产合计 189,030.48 万元。

5、关联交易披露

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人的关联方交易情况如下。

(1) 关联担保情况

表 10-25 截至 2017 年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶大中城镇化建设投资有限公司	50,000.00	2014/1/14	2019/1/14	否
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶大中城镇化建设投资有限公司	41,300.00	2014/12/19	2019/12/18	否
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶大中城镇化建设投资有限公司	71,000.00	2015/12/03	2020/12/02	否
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶大中城镇化建设投资有限公司	5,000.00	2017/1/17	2019/1/17	否
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶大中城镇化建设投资有限公司	20,611.53	2015/10/19	2019/10/9	否
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶大中城镇化建设投资有限公司	20,000.00	2016/6/12	2026/6/11	否
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶市国有资产经营有限公司	30,000.00	2016/12/29	2022/12/29	否
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶大中城镇化建设投资有限公司	20,000.00	2016/2/4	2019/1/23	否
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶市国有资产经营有限公司	18,000.00	2017/11/21	2022/11/21	否
大冶市城市建设投资开发有限公司	大冶大瑞城镇化建设投资有限公司	102,600.00	2017/12/28	2020/12/27	否

(2) 关联方资金拆借情况

10-26 发行人近三年关联方资金拆借情况表

单位：万元

关联方	拆入/拆出	金额	起始日	到期日
2017 年度				-

关联方	拆入/拆出	金额	起始日	到期日
大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	拆入	3,000.00		长期
大冶市国有资产经营有限公司	拆入	10,000.00		长期
2016 年度				-
大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	拆入	108,713.00		长期
2015 年度				-
大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	拆出	5,557.02		长期
大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	拆入	13,600.00		长期
大冶市国有资产经营有限公司	拆入	17,100.00		长期

(3) 关联方应收应付款项

截至 2017 年末发行人关联方应收应付款项如下：

表 10-27 对关联方应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	3,135.00	15.68	-	-
其他应收款	大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	1,500.00	7.50	-	-
合 计	-	4,635.00	23.18	-	-

表 10-28 对关联方应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	133,826.63	132,713.00
其他应付款	大冶市国有资产经营有限公司	10,000.00	-
一年内到期长期应付款	大冶市国有资产经营有限公司	-	8,600.00
合 计	-	143,826.63	141,313.00

综上所述，公司运营状况良好，营业收入和净利润相对稳定，盈利能力较强；公司目前资产负债水平较低，偿债能力较强。

四、发行人 2014 年至 2016 年，及 2017 年经审计的资产负债表、利

润及利润分配表和现金流量表（见附表二、附表三、附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2017年12月31日，发行人已发行企业债券尚未偿还本金金额为31.60亿元，明细情况如表11-1：

表 11-1 截至 2017 年 12 月 31 日发行人企业债券情况表

债券简称	发行时间	债券品种	余额 (亿元)	利率 (%)	期限 (年)	担保情况
13 大冶城投债	2013-11-27	企业债	6.00	7.95	7	国有土地使用权抵押担保
14 大冶城投债	2014-03-03	企业债	3.60	7.30	7	国有土地使用权抵押担保
16 大冶城投 01	2016-03-28	企业债	12.00	4.50	7	无
16 大冶城投 02	2016-08-31	企业债	10.00	4.05	7	无

其中，“13大冶城投债”和“14大冶城投债”业经国家发展和改革委员会发改财金〔2013〕2051号文件批准公开发行，募集资金投资项目为大冶湖环境综合治理，募集资金共16.00亿元。截至2017年12月31日，收到债券募集资金158,390.00万元（不含承销费1,600.00万元、受托管理费10.00万元），募集资金产生短期理财收益573.55万元。截至2017年年末，募集资金已按募集说明书约定用途全部使用完毕。

“16大冶城投01”和“16大冶城投02”业经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2016〕20号）文件批准公开发行，募集资金投资项目为大冶市城东北片区新型城镇化建设项目，募集资金共22.00亿元。截至2017年12月31日，收到债券募集资金218,504.00万元（不含承销费1,496.00万元），募集资金产生短期理财收益511.70万元，募

集资金用途是：收到债券募集资金218,504.00万元，募集资金产生短期理财收益511.70万元。截至2017年年末,募集资金使用情况为：支付项目投资款81,320.12万元，补充运营资金44,000.00万元。

发行人分别已于2014年11月24日、2015年11月23日、2016年11月28日、2017年11月27日按期支付了“13大冶城投债”利息及本金；发行人已于2015年2月26日、2016年2月29日、2017年3月3日、2018年3月5日按期支付了“14大冶城投债”利息及本金；发行人已于2017年3月28日、2018年3月38日按期支付了“16大冶城投01”利息；发行人已于2017年8月31日按期支付了“16大冶城投02”利息。截至本募集说明书披露之日，发行人均按期公布了债券付息还本公告。截至本募集说明书披露之日，发行人已发行企业债券尚未偿还本金金额为31.60亿元。

除上述企业债券外，发行人于2018年3月13日发行了金额为5亿元、3年期的大冶市城市建设投资开发有限公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具。

截至本期债券募集说明书出具之日，除上述债务融资工具外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金共 8.00 亿元，其中 5.60 亿元用于大冶市高新区科技园改扩建项目，2.40 亿元用于补充流动资金。

表 12-1 本期债券募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	总投资规模	拟使用 募集资金	募集资金占 总投资比例	占债券发行 总额的比例
大冶市高新区科技园 改扩建项目	80,799.10	56,000.00	69.31%	70.00%
补充营运资金	-	24,000.00	-	30.00%
合计	80,799.10	80,000.00	-	100.00%

一、大冶市高新区科技园改扩建项目合规性的说明

2011 年 11 月，经省人民政府批准，大冶高新技术产业园区正式成立。2015 年 10 月，经省人民政府批准，大冶高新技术产业园区更名为黄石大冶湖高新技术产业园区。

2014 年 5 月，经大冶市人民政府批准，大冶高新技术产业园区科技创业服务中心（现黄石大冶湖高新技术产业园区科技创业服务中心）正式成立。科技创业服务中心是高新区实施创新驱动，推进资源枯竭型城市转型、产业升级的重要载体。科创中心以培育高新技术产业、高端创新人才为抓手，整合各类科技创新资源，以科技型小微企业和创新创业者为服务对象，提供基础设施、科技信息、创业指导、科技金融、产业提升和政策支持服务于入园对象。

2016 年 1 月 27 日，湖北省科技厅下发《省科技厅关于认定 2015

年省级科技企业孵化器的通知》（鄂科技发联〔2016〕14号），认定黄石大冶湖高新技术产业园区科技创业服务中心为湖北省省级科技企业孵化器。

目前该科技园区内有6栋4层标准厂房，总建筑面积为5.8万平方米，综合楼内设科技创业服务中心办公室、科技中介服务、专家辅导、创业苗圃、路演厅、产品展示厅和园区环保检测中心。目前已有金欣环保科技、湖澳达美智能装备制造、艾维迪科技等70余家科技型小微企业入驻。目前从业人员达800余人，其中博士1人、硕士2人，大专及以上学历有343人，科技创新氛围浓厚，基础扎实。企业拥有专利41件（其中发明专利11件），2016年新申报的专利已有15件（其中发明专利3件）。申报高新技术企业1家，毕业企业10余家，现有2家企业就地入园建厂。

根据大冶市“十三五”规划，大冶市将按照“412”产业方向，依托新能源汽车、山力板带、武汉重冶、新冶特钢等龙头企业，着力引进以整车和汽车零部件制造为代表的高端装备制造产业，加快引进上下游配套企业，提升产业规模 and 核心竞争力。同时，大冶市将发展以劲牌为代表的生命健康产业，将保健食品、保健饮品、保健药品等优势传统产业转型升级，向科学化、高端化迈进。在此基础上，大冶市将持续发展以大冶有色城市矿产和迪峰公司LNG为代表的节能环保产业，以环保科技产业园为载体，以博天环保产业园、宇星科技环保产业园等项目为依托，引进一批环保企业。此外，大冶市还将共同发展以非金属材料为代表的新材料产业，立足战略性新兴产业、高新技术

产业，大力培育发展电子信息产业，并突破性发展现代服务业和生态文化旅游业。

同时，大冶市高新区构建了生命健康产业和节能环保产业等产业为主导的产业板块。2015 年 11 月 16 日，湖北省人民政府（鄂政文〔2015〕58 号）向国务院转报了大冶市高新区申请国家级高新区的请示，目前正处于审核过程中。本期债券募投项目的建设地点正位于大冶市高新区，无论大冶市高新区申请国家级高新区落地与否，募投项目相关物业的建设对加快大冶市高新区的发展都是十分必要的。

综上所述，根据大冶市发展规划，未来对科技园区的需求将大幅增加，现有园区的规模及功能难以满足大冶市产业发展的整体需要。经发行人申请，大冶市人民政府批准，决定对目前的科技园区进行改扩建。

二、募集资金投资项目情况

本期债券募集资金中 5.60 亿元拟用于大冶市高新区科技园改扩建项目，不涉及总部经济中心、科技创业服务中心异地扩建部分的建设。

（一）项目建设主体

项目建设主体为大冶市城市建设投资开发有限公司。

发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

（二）项目审批情况

表 12-2 项目审批情况表

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
------	------	------	------

2016年12月12日	大冶市发展和改革局	关于大冶市高新区科技园改扩建项目可行性研究报告的批复	冶发改发〔2016〕257号
2016年11月4日	大冶市发展和改革局	关于大冶市高新区科技园改扩建项目节能报告书的批复	冶发改发〔2016〕249号
2016年11月16日	大冶市环境保护局	关于大冶市高新区科技园改扩建项目环境影响报告表的批复	冶环审函〔2016〕210号
2016年11月10日	大冶市国土资源局	关于大冶市高新区科技园改扩建项目用地预审的复函	冶土资预审字〔2016〕70号
2016年11月15日	大冶市人民政府	关于大冶市高新区科技园改扩建项目社会稳定风险评估报告的批复	冶政函〔2016〕86号
2016年11月21日	大冶市规划局	建设项目选址意见书	鄂规选址 420281201600065号- 鄂规选址 420281201600068号

（三）项目建设内容

本项目选址大冶市高新区，其中产业园位于铜都大道以西、长宁大道以北；科技创业服务中心改建位于开元大道以东、罗金大道以北。项目规划用地面积约 428 亩实施科技园改扩建项目。

截至本募集说明书出具之日，发行人暂未取得本项目建设用地的国有土地使用权证。根据大冶市国土局出具的《关于大冶市高新区科技园改扩建项目用地情况的说明》，本期募投项目用地性质为工业用地，使用权类型为出让用地；项目土地出让金将于 2018 年 12 月 31 日前缴齐，不动产权证将于 2019 年 6 月 30 日前办理完毕，不影响该

项目建成后相关物业的租售。

大冶市高新区科技园改扩建项目包括科技创业服务中心和配套产业园两部分。具体建设内容如下：

1、科技创业服务中心主要为原址改建。原址有 6 栋 4 层建筑，占地 88 亩，建筑面积 58,000 平方米，原为标准厂房简单改造，用地性质为工业用地，功能分区和配套基础设施不完善。本项目对其进行功能改造，并配套建设相关基础设施，改建后是新的标准厂房，用地性质仍为工业用地；定位为中小企业创业区，服务中小企业和个人创业。项目改建建筑面积为 58,000 平方米。

2、配套产业园定位为高新区产业生产基地，服务于区内企业，用于进行生产、加工、仓储等。配套产业园占地 340 亩，建筑面积 350,000.00 平方米。其中，标准厂房建筑面积 28,0000.00 平方米，精密车间建筑面积 70,000.00 平方米。

标准厂房为 4 栋 2 层，定位为仓储中心，每栋建筑面积 10,000 平方米，总共建筑面积 40,000 平方米，层高 5 米；16 栋 3 层，定位为生产加工厂房，每栋建筑面积 15,000 平方米，总共建筑面积 240,000 平方米，层高 4.8 米。

精密车间为 4 栋 5 层建筑，每栋建筑面积 12500 平方米，建筑面积 50000 平方米，层高 3.6 米；1 栋 7 层建筑（含 2 层裙楼），为精密车间，建筑面积 20000 平方米，1 层，层高 4.2 米，2-7 层，层高 3.6 米。

表 12-3 募投项目各物业建筑面积与占地面积指标表

单位：平方米

序号	物业名称	建筑面积	占地面积
1	科技创业服务中心	58,000.00	58,666.96
1.1	中小企业孵化区	58,000.00	58,666.70
1.1.1	中小企业创业区厂房	-	14,500.00
1.1.2	地上车位	-	9,000.00
1.1.3	绿化、道路及其他	-	35,166.96
2	配套产业园	350,000.00	226,667.80
2.1	标准厂房	280,000.00	100,000
2.2	精密车间	70,000.00	13,750
2.3	地上车位	-	24,000
2.4	绿化、道路及其他	-	88,917.80
合计	-	408,000.00	285,333.48

（四）项目建设的必要性

科技园区是为成长型和创新型高新技术企业提供研发载体和增值服务的一种科技园区开发模式，通过科技、地产和金融的有机融合，实现多方共赢。总体来讲，该项目的建设可以满足以下几点需要。

1、项目的建设是加快大冶市国家高新区建设的需要

大冶市高新区是新成立的国家级高新区，由于受区位、土地资源、投资强度等诸多条件的限制，高新区的规模和经济总量在全国高新区中始终排名靠后。为了加快大冶市高新区的发展，大冶市委、市人民政府明确指示：高新技术产业是大冶市经济发展的两个重点之一，一定要快速发展高新区。同时还给予了积极的政策推动和扶持，促进高新区整体造血和服务功能的提升。大冶市高新区科技园改扩建项目作为一项促进大冶市高新技术创新能力发展的重大工程，致力于吸引大

批高新科技人才进驻，进而增加相关高新技术企业的储备，对国家级高新区的长期发展带来积极而深远的影响。

2、项目的建设是支持中小高科技企业发展的需要

大冶市高新区是大冶市最大的产业基地，高新区鼓励企业加大研发投入，支持省级企业技术中心、省级重点实验室、省级工程技术研究中心创建国家级研发机构，鼓励宏力重工、冯家山硅纤等企业创建省级技术创新平台。围绕中药保健品、高效节能换热装备、非金属环保材料等领域实施重大专项，推动企业开展关键技术攻关行动。通过设立辅导站、特派员定向辅导等方式推进高新技术企业培育，争取每年认定高新技术企业不少于 8 家。高新区内有大量的中小高新技术企业和才智人才，需要一套量身定制的服务体系；包括管理服务、创业管理咨询、创业投资服务、信息网络服务等等，形成一个适宜科技转化与创业活动的共享环境和空间。

中小型科技企业由于其项目的风险性决定了其成功率不高，而且中小型科技企业的发展在大冶市面临着很大的困难，因而成功的难度系数更大。这就需要建立由政府扶持的科技园向其提供优质的、系统的、完善的配套服务，以降低失败率，这也是建立大冶市科技园的宗旨所在。

3、科技园区是中小企业与大型企业互通有无的桥梁

科技园通过自身掌握信息的优势能够帮助大中小企业加强联系，也有助于为国有企业解困。大型企业面临产业结构调整问题，拥有大量的闲置场地和资源，缺乏的是能够产业化的科研成果；而在大学、

科研院所每年都会有大量的科研成果闲置。这二者如能很好地结合，一方面可以充分利用企业现有的资源，同时也可在一定程度上解决企业产业结构，精简人员的问题；另一方面可以充分利用现有科研成果，发挥科技作为第一生产力的作用，推动高新技术产业的发展，为国民经济增添新的增长点。

大冶市以建设“国家资源型城市转型发展试验区”和争创“长江经济带开放开发的重要节点”为契机，全面实施“科教兴市”战略，建设创新型大冶市。充分发挥大冶市国家高新技术产业开发区在科技发展中的作用，以本项目为载体，推动科技成果产业化。大冶市致力于大力培育、引进更多的高新技术人才和企业，强化高新技术产业创业服务中心、研发机构、留学人员创业园、博士后科研工作站和科技园的建设。力争把大冶市建成科技产业基地，打造成湖北省重要的人力资源开发中心、科技人才小高地和科技研发中心。

4、项目的建设是完善区域科技创新系统建设的需要

一个国家、一个地区乃至一个城市的经济竞争，在很大程度上是软环境的竞争，良好的软环境是吸引各种生产要素向区域内集聚的先决条件。该项目作为一个大型科技园区，旨在构建支持创新与创业的发展空间和环境，完善大冶市的城市创新系统，满足各类创业人士研发、生产、生活和服务的需求，提高城市的自主创新能力，实现区域经济的可持续发展战略；提高科技成果转化率，发挥科技对大冶市经济发展的支撑与引领作用，不断地孕育有潜力的高新技术企业，不断地为经济增添新的增长点，推动高新技术产业及用高新技术改造和提

升传统产业的发展。

（五）项目投资规模

本项目总投资为 80,799.10 万元，其中：建设投资 74,999.10 万元，建设期利息 5,600.00 万元，流动资金 200.00 万元。本项目拟使用本期债券募集资金 56,000.00 万元，占总投资额的 69.31%。

（六）项目建设期限

本项目建设期限为 2 年。

（七）项目实施进度

本项目建设期控制在 24 个月，项目计划进度如下：

第一阶段（第 1 月—第 11 月）：进行项目可行性论证，包括编制和评估可行性研究报告，工程勘察和工程设计，方案及施工图设计，相关工程设备及重要材料招标等前期工作；

第二阶段（第 12 月—第 21 月）：计划进行土建施工、设备安装等；

第三阶段（第 22 月—第 24 月）：试运营，项目竣工验收。

本项目建设期控制在 24 个月，截至 2018 年 4 月 30 日募投项目进度如下表：

表 12-4 截至 2018 年 4 月 30 日募投项目进度表

单位：万元

项目名称	项目进度	已投资额	资金来源	完工比例
大冶市高新区科技园改扩建项目	已完成项目可行性论证、审批，工程勘察和工程设计、方案及施工图设计等工作，正在进行土建施工	5,200.00	均为自有资金	6.44%

本项目总投资为 80,799.10 万元，其中拟使用本期债券募集资金 56,000.00 万元，发行人自有资金 24,799.10 万元。截至本报告出具之

日，发行人自有资金充足，可保证本期债券募投项目按期完成，剩余自筹资金安排计划如下。

表 12-5 自筹资金安排计划表

时间	计划到位资金（万元）
2018年6月	6,200.00
2018年9月	6,800.00
2018年12月	8,799.10
合计	21,799.10

（八）财务经济分析

大冶市高新区科技园改扩建项目包括科技创业服务中心和配套产业园两部分。其中科技创业服务中心的中小企业孵化区进行出租；配套产业园的厂房和精密车间进行出售。本项目的地上车位全部进行出租。

综上，科技创业服务中心 100%出租；配套产业园 100%出售。

表 12-6 募投项目相关物业租售情况统计表

序号	项目名称	建筑面积	单位	类型	比例
一	科技创业服务中心	58,000.00	平方米	出租	100%
1	中小企业孵化区	58,000.00	平方米	出租	100%
二	配套产业园	350,000.00	平方米	出售	100%
1	标准厂房	280,000.00	平方米	出售	100%
2	精密车间	70,000.00	平方米	出售	100%

根据对项目周边价格的调查结果以及大冶市人民政府出具的《大冶市工业地产及大冶市高新区科技园改扩建项目必要性情况说明》，大冶市工业园区厂房基本按照入驻企业的实际使用需求进行建设，已建园区入住率达到 100%，不存在去库存压力。大冶市高新区科技园改扩建项目是大冶市政府实施“十三五”规划、发展高新技术产业战略

的重要举措，符合大冶市总体规划，该项目建设的相关物业具有较大的市场需求。综上，本项目拟定相关物业售价及租金如下：

销售价格：配套产业园售价为 2,400 元/平方米。综合各方面因素，项目售价考虑每年 5% 的价格增长。

租金价格：中小企业孵化区租金为 25 元/月平方米，改建前租金为 10 元/月平方米，该部分物业租金按 15 元/月平方米测算；地面车位租金为 150 元/月/个。综合各方面因素，项目租金考虑每 5% 的价格增长。

1、销售收入

配套产业园在债券存续期第 3-7 年全部销售，收入合计为 91,925.48 万元，销售收入明细见下表。

表 12-7 募投项目相关物业销售收入情况明细表

单位：万元

序号	项目销售收入	合计	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
		91925.48	21000.00	17640.00	18522.00	19448.10	15315.38
1	配套产业园销售收入	91925.48	21000.00	17640.00	18522.00	19448.10	15315.38
	建造面积（平方米）	350000	-	-	-	-	-
	销售面积比例	100.00%	25.00%	20.00%	20.00%	20.00%	15.00%
	销售率	100%	25.00%	20.00%	20.00%	20.00%	15.00%
	销售面积(平方米)	350000	87500	70000	70000	70000	52500
	价格(元/平方米)	-	2400.00	2520.00	2646.00	2778.30	2917.22

*注：根据可研测算表，产业园里面的精密车间和标准厂房的建造成本是一样的，都是混凝土结构毛坯房，企业够买之后可以根据自己需要进行装修和改造，也符合产业园销售的实际情况。

2、租金收入

中小企业孵化区和全部地面停车场在债券存续期第 3-7 年按比例出租，租金收入为 5,557.17 万元。出租收入明细见下表。

表 12-8 募投项目相关物业出租收入情况明细表

单位：万元

序	租赁收入合计	合计	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
---	--------	----	-----	-----	-----	-----	-----

号		5557.17	745.20	912.87	1095.44	1293.99	1509.66
1	科技服务中心（中小企业孵化区）租金收入	4671.24	626.40	767.34	920.81	1087.70	1268.99
	建造面积（平方米）	58000.00	-	-	-	-	-
	出租率	-	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%
	出租面积（平方米）	58000.00	34800.00	40600.00	46400.00	52200.00	58000.00
	价格（元/月·平方米）	-	15.00	15.75	16.54	17.36	18.23
2	地面车位租金收入	885.93	118.80	145.53	174.64	206.29	240.67
	出租率	-	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%
	出租面积（平方米）	33000.00	19800	23100	26400	29700	33000
	出租（个）	1100	660	770	880	990	1100
	价格（元/月·个）	150.00	150.00	157.50	165.38	173.64	182.33

综上，债券存续期内预计本项目可实现各项收入合计 97,482.65 万元，成本费用合计为 85,578.28 万元，经营成本合计为 3,250.11 万元，营业税金及附加合计为 7,230.55 万元，利润总额合计为 4,673.82 万元。本项目所得税后投资回收期为 6.22 年，剔除 2 年建设期后为 4.22 年；所得税后财务内部收益率为 5.51%，高于 4% 的财务基准折现率，所得税后累计财务净现值为 3,609.75 万元，经济效益良好。

本期债券募投项目总投资额为 80,799.10 万元，债券存续期内的项目收入扣减经营成本、营业税金及附加后的项目收益合计为 87,001.99 万元，与项目总投资额的覆盖倍数为 1.08，项目收益能够覆盖项目总投资。

（九）项目建设的社会效益

1、有利于资源聚集，实现集群化发展

现代区域经济理论已经证实：小企业集群对于区域经济的发展起积极的作用，是区域竞争优势的重要源泉。随着入园企业的发展，科技园的数量也会越来越多，构成科技园产业集群，也加速了中小企业集群的形成和发展。

本项目建成后，将能够高效、有力并且低成本地整合资源，从而以较低的成本提供给入园的中小企业。

2、促进高新区发展和就业

每年高校毕业生、农村转移劳动力、城镇困难人员、退役军人数量较大，人力资源转化为人力资本的潜力巨大，但就业总量压力较大，结构性矛盾凸显。本项目通过科技园推进中小企业创业和科技成果转化，吸纳就业人群。通过科技园吸引高科技人才，实现科技成果转化，带动就业增加。

本项目建成后，可以进一步增加高新区“造血”功能，增加地方财政税收和房屋租凭收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进工业发展进程具有十分重要的意义。同时，可以进一步增强产业园区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，创造更多的就业岗位和发展机会。

3、有利于提升城市环境建设

本项目建成后，拉大了城区框架，优化了城市功能，整活了城区土地资源，缓解了城区交通拥挤，人口密度大的压力，美化了城市环境，促进了城乡区域的协调发展，为大冶市整个中心城区的健康、可持续发展创造了条件。

4、有利于促进中小企业的发展壮大

本项目以培养抚育中小企业的成长为己任，它针对企业成长过程中的种种困难和障碍，系统地动态地向企业提供服务，为企业创建一个良好的发展空间。科技园区对企业的服务是系统性的，是全方位、

全过程的。在企业创办初期，园区为企业办理注册手续，帮助企业建立经营规划；在产品开发过程中，园区可利用其与大学或科研机构的密切联系，帮助企业低价格租赁科研设备，并且利用其专家网络为其提供咨询服务；随着企业产品的成熟并推向市场，园区又可通过与其它机构的联系，帮助企业推广产品、开发市场。此外，在企业发展的全过程中，园区还可提供融资、培训、人才等方面的持续服务。

综上所述，大冶市高新区科技园改扩建项目具有社会可行性，预期会产生较好的社会效益。通过该项目的建设，加快了科技成果转化效率，增强了城市的吸引力和竞争力，迎合了城市的可持续发展战略，为构建和谐社会贡献了一份力量。

三、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中 24,000.00 万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。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人作为大冶市政府重要的国有资产建设和经营主体，具有严格的财务和资金管理制度，资金流管理贯穿于企业管理的各个环节，同时发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入发行人的年

度投资计划进行管理。

（二）债券募集资金管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，发行人建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。对于本次公司债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。公司已与湖北银行股份有限公司大冶支行签署了《2016 年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券资金账户开立和监管协议》，聘任其为监管银行，负责监督募集资金使用情况，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。同时，在项目建设过程中，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

1、募集资金的存放

为方便对募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户。

2、募集资金的使用

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

3、募集资金使用情况的监督

公司财务部根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集

资金支付情况及时做好相关会计记录，定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时公司财务部负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的安全、高效使用。

五、发行人相关承诺

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，大冶市城市建设投资开发有限公司承诺项目收入优先用于偿还本期债券以保护投资者利益。发行人将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。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

发行人具有良好的经营状况，稳定的收入来源及较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了偿债计划和偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

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为 8 亿元，每年付息一次。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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、组织协调和信息批露等工作。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

公司聘请湖北银行股份有限公司大冶支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（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 个计息年度起安排必要的还本资金，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，即本期债券发行总额的 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 2017 年 12 月 31 日，合并会计报表口径下，公司资产总额 3,844,554.03 万元，负债总额 1,527,478.45 万元，所有者权益合计 2,317,075.58 万元，资产负债率 39.73%。2015 年-2017 年公司实现营业收入分别为 77,529.46 万元、80,378.88 万元和 82,746.54 万元，净利润分别为 42,474.00 万元、28,828.51 万元和 34,258.48 万元，三年平均净利润 35,187.00 万元。资产负债率分别为 27.58%、38.47%和 39.73%。

公司较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。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

大冶市高新区科技园的服务范围非常广泛，包含了经营场地、项目服务、资金服务、风险投资、市场服务、商务服务、后勤服务以及技术平台服务等多个方面，收入形式多种多样。不同功能区域内的不同建筑的租金和售价也不尽相同，其中科技创业服务中心的中小企业孵化区进行出租；配套产业园的厂房和精密车间进行出售；本项目的

地上车位全部进行出租。

1、销售收入构成情况

（1）配套产业园

配套产业园的总建筑面积为 350,000.00 平方米，全部用于销售；配套产业园售价为 2,400 元/平方米。综合各方面因素，项目售价考虑每年 5% 的价格增长，则配套产业园的销售收入为 91,925.48 万元。

综上所述，本项目计算期内物业销售收入合计为 91,925.48 万元。

2、出租收入构成情况

（1）科技创业服务中心-中小企业孵化区

科技创业服务中心的总建筑面积为 58,000.00 平方米，出租面积为 58,000.00 平方米，月租金暂定为 25 元/月平方米，改建前租金为 10 元/月平方米，该部分物业租金按 15 元/月平方米测算；地面车位租金为 150 元/月/个，综合各方面因素，项目租金考虑每 5% 的价格增长。初始出租率为 60%，随着项目逐年运营出租率将逐年增加，最终可稳定在 100%；则科技创业服务中心（中小企业孵化区）的出租收入为 4,671.24 万元。

（2）地面停车位

本项目全部地面停车位占地 33,000.00 平方米，共有停车位 1,100 个，月租金暂定为 150 元/月/个，综合各方面因素，项目租金考虑每 5% 的价格增长；初始出租率为 60%，随着项目逐年运营出租率将逐年增加，最终可稳定在 100%；则本项目地面停车位的出租收入为 885.93 万元。

综上所述，本项目计算期内物业出租收入合计为 5,557.17 万元。

综上所述，预计本项目可实现各项合计收入 97,482.65 元。具体

项目收益情况见下表：

表 13-1 本期债券募投项目收益测算表

单位：万元

项目	合计	债券存续期						
		建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
营业收入	97,482.64	-	-	21,745.20	18,552.87	19,617.44	20,742.09	16,825.04
营业税金及附加	7,230.55	-	-	1,419.66	1,264.82	1,449.29	1,649.95	1,446.82
经营成本	3,250.11	-	-	730.41	627.73	653.20	680.92	557.85
项目收益	87,001.98	-	-	19,595.13	16,660.32	17,514.95	18,411.22	14,820.37
所得税	1,379.83	-	-	479.82	0.00	262.33	637.67	0.00
经营活动净现金流量	90,385.15	-	-	20,187.66	17,569.70	18,211.58	18,784.78	15,631.43
利息备付率	-	-	-	7.00	7.44	10.43	16.44	26.46
偿债备付率	-	-	-	1.40	1.24	1.36	1.49	1.26

本项目所得税后投资回收期为 6.22 年，剔除 2 年建设期后为 4.22

年；所得税后财务内部收益率为 5.51%，高于 4% 的财务基准折现率，

所得税后累计财务净现值为 3,609.75 万元，经济效益良好。财务计划

现金流量表如下：

表 13-2 本期债券募投项目经营活动财务计划现金流量表

单位：万元

名称	合计	建设期		运营期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
现金流入	108,205.74	-	-	24,137.17	20,593.69	21,775.36	23,023.72	18,675.79
现金流出	17,820.59	-	-	3,949.51	3,023.98	3,563.78	4,238.95	3,044.37
经营活动净	90,385.15	-	-	20,187.66	17,569.70	18,211.58	18,784.78	15,631.43

现金流量								
------	--	--	--	--	--	--	--	--

大冶市高新区科技园改扩建项目可产生经营性收入共计 97,482.64 万元，项目经营性净现金流量总额为 90,385.15 万元，募投项目收益能够有效覆盖本期债券投入到大冶市高新区科技园改扩建项目的本息，项目经济效益良好。

（三）担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

1、担保情况

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2、担保人基本情况

公司名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

注册地址：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本： 300,000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有控股)

营业范围： 贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）

重庆兴农融资担保集团有限公司成立于 2011 年 8 月，是由重庆

市国有资产监督管理委员会（以下简称“重庆市国资委”）牵头组建并实际控制的担保公司。截至 2017 年末，公司注册资本 30 亿元。重庆兴农业务包含担保、投资、价格评估、资产管理、股权投资、互联网金融等板块，其中担保业务和投资业务是公司营业收入的主要来源，2017 年实现营业收入 6.12 亿元。截至 2017 年末，重庆兴农资产总额为 223.73 亿元，资本实力较强，资本充足率处于较高水平，风险准备金计提较为充足，整体代偿能力较强。

截至 2017 年末，重庆兴农当期担保代偿率为 1.83%；担保责任余额为 384.29 亿元，其中融资性担保责任余额为 364.70 亿元；融资性担保放大倍数为 3.73，仍具有较大的对外担保空间。

3、担保人财务情况

（1）主要财务数据

表 13-3：重庆兴农 2015-2017 年主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
资产总计	2,237,309.94	1,563,081.01	699,571.96
负债合计	1,260,418.84	688,554.82	230,197.11
所有者权益合计	976,891.10	874,526.19	469,374.84
营业总收入	61,172.91	63,625.09	69,599.68
利润总额	18,277.22	22,369.84	27,964.07
净利润	14,844.57	18,689.14	21,852.03

（2）财务报表

担保人 2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表分别见附表五、附表六和附表七。

4、担保人资信情况

重庆兴农融资担保集团有限公司（简称“重庆兴农”）是重庆市委市政府为统筹城乡发展、深化农村金融改革，实现农民脱贫致富，着力解决农村融资难融资贵难题，以盘活农村产权资源，发现农村资产价值，发挥融资担保增信杠杆作用为突破口，于 2011 年 9 月组建的全国首家主司农村产权抵押融资的政策性农业信贷担保机构。重庆兴农按照“1+N+X”（1 即为集团公司，N 为 26 家区县公司，X 为 5 家配套子公司）模式构建起多层次、广覆盖、可复制的农业政策性融资担保综合服务体系。经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，重庆兴农主体信用等级为 AAA，评级展望维持为稳定。

5、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

（1）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期企业债券，被担保的债券面额总计为不超过人民币 80,000.00 万元。

（2）保证的方式

担保人为发行面额总计为不超过人民币 80,000 万元的企业债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（3）保证责任的承担

在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保

人承担保证责任。承销商可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（4）保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（5）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（6）财务信息披露

债券监督管理及审批机关及其下属的派出机构或者债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

6、担保的合法合规性

根据重庆兴农出具的《关于为大冶市城市建设投资开发有限公司发行企业债券提供增信满足融资担保公司监督管理条例的说明》，截至该文件签发之日，重庆兴农仅对发行人本次债券发行提供融资担保服务，不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。

截至 2016 年及 2017 年末，重庆兴农净资产分别为 87.45 亿元和 97.69 亿元，2016 年和 2017 年净资产的 30%即 26.24 亿元和 29.31 亿元，本次债券发行规模上限为 8 亿元，均未超过净资产 30%的指标要求，满足原《融资性担保公司管理暂行办法》的相关条件；2016 年

和 2017 年净资产的 10%即 8.75 亿元和 9.77 亿元，发行人主体信用评级为 AA 级，本次发行债券规模上限为 8 亿元，担保责任余额可按 60%计算即 4.8 亿元，未超过净资产 10%的指标要求，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件；重庆兴农 2017 年净资产放大倍数为 3.93 倍，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。综合来看，重庆兴农在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件，为本次债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度对同一被担保人的担保额度上限要求，并承诺至本期债券发行时仍然符合上述要求。

根据北京大成（武汉）律师事务出具的法律意见书，重庆兴农具有为发行债券提供担保的资质，其出具的担保函内容全面，担保债券种类、面额，担保方式，担保范围，担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《中华人民共和国担保法》的规定，其出具的担保函合法有效。

（四）公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

公司作为大冶市重要的城市基础设施建设和管理的主体，承接大冶市重要的城市基础设施建设，在大冶市的城市建设中占有非常重要地位，获得了大冶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，大冶市政府不断整合优质资产注入公司，做大做强公司资产，提升盈利能力，增强公司还本付息的能力。大冶市当

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。

（五）公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

公司资信状况良好，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；公司通过直接融资手段在资本市场中直接融资，降低了融资成本，具有多样化的融资渠道。公司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。截至2017年12月31日，发行人获得中国农业银行授信额度21.20亿元，其中已使用授信额度6.70亿元，未使用授信额度14.50亿元；获得兴业银行授信额度9.00亿元，其中已使用授信额度2.00亿元，未使用授信额度7.00亿元。总体看来，发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券的到期偿付提供有力支持。

（六）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，大冶市城市建设投资开发有限公司为本期债券聘请了债权代理人，并与其签署了《2016年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券债权代理协议》和《2016年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项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。

（七）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《大冶市城市建设投资开发有限公司关于“16大冶双创债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息及信息披露的承诺函》；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。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取多项有效的偿债保障措施并对债权人及债券持有人会议规则进行了设置，可以充分保障本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资者保护措施

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，公司聘请了湖北银行股份有限公司大冶支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2016年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券债权代理协议》及《2016年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券持有人会议规则》。湖北银行股份有限公司大冶支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。

债券持有人会议规则核心条款如下：

一、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

（一）享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务；

（二）了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

- (三) 根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权人代理人；
- (四) 审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- (五) 审议发行人提出的变更本期债券募集说明书的申请并作出决议；
- (六) 决定变更或解聘债权人代理人；
- (七) 修改本期债券持有人会议规则；
- (八) 对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权人保障措施作出决议；
- (九) 授权和决定债权人代理人办理与本期债券有关的事宜；
- (十) 享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

二、债券持有人会议的召集

(一) 债券持有人会议由债权人代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权人代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

1、发行人向债权人代理人书面提出拟变更本期债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

2、在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息。

3、发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

4、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权人代理人等明确议案；

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

（二）债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

三、议案、委托及授权事项

（一）单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

（二）债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

四、债券持有人会议的召开

（一）债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则

应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

（二）会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

五、表决、决议及会议记录

（一）债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

（二）债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

（三）债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

（四）债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取多项有效的偿债保障措施并对债权人及债券持有人会议规则进行了合理设置，是本期债券本息偿还的重要保障。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书披露的其他有关信息。

一、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，但并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。

4、募集资金使用及后续监管风险

发行人与湖北银行股份有限公司大冶支行签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

5、第三方担保的风险

重庆兴农融资担保集团有限公司出具了《担保函》【（2018）年债券保字（031）号】，为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。尽管如此，随着担保人所面临的担保代偿率波动的加剧，担保业务风险管理压力加大、担保客户集中度较高及关联交易规模较大，财务管理及关联交易管理制度需进一步规范，若出现发行人因受各方因素影响无法正常偿还本期债券本息的情况时，担保人代偿本期债券的本息也将会存在一定的潜在风险。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事土地开发整理业务以及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

发行人作为大冶市国有资产经营有限公司下属的国有独资公司，承担着大冶市城市基础设施投资建设任务，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付；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建设项目对资金的需求较大。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。发行人以长期借款为主的有息负债规模增长较快，经营性净现金流对债务的保障能力持续性较弱，发行人的偿债能力有一定风险。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。

5、主营业务风险

公司主营业务收入来源于土地及土地开发收入，易受国家政策调控以及房地产市场环境变化的影响，具有不确定性。房地产行业宏观波动会对以综合开发、建设业务为主的发行人造成一定的不确定因素。

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，大冶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。

4、募集资金使用及后续监管风险对策

债券成功发行后，发行人将加强对本期债券筹集资金使用的管理；本期发行人、债权代理人将配合主承销商进行本期债券后续的信息披露相关事项，确保后续督导做到真实、准确、完整；同时，主承销商将采取定期或不定期方式对发行人募集资金使用以及项目进展进行跟踪调查并出具专项报告，确保发行人募集资金使用合法合规。

5、第三方担保的风险对策

重庆兴农融资担保集团有限公司综合实力居全国同业前列水平，截至 2017 年末，公司计提的担保风险准备金为 15.95 亿元，同比增长 17.15%，期末风险准备金覆盖率为 4.15%，代偿能力较强。随着重庆兴农的综合实力将会不断加强，在政府及股东的支持力度加大的情况下，重庆兴农也将保持充足的资本水平；另外，重庆兴农自身的经营管理能力很强，对于被担保方的筛选有着严格的标准，因此其出现相关风险的可能性很低，债券持有人的合法权益能够得到保障。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，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

随着大冶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优势地位，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，使之与投资项目资金的使用相匹配，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，发行人将加强对工程建设项目的监理，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

综合来看，虽然近年来公司的有息负债规模有所增长，但是根据审计报告，目前公司的资产负债率为 38.47%，处于较为安全的水平。从业务看来，发行人将更加积极的参与大冶市的综合建设开发项目，并且将积极推动自身和子公司经营范围的多元化，转变经营模式，促使营业收入预计将持续增长。发行人与国家开发银行和农业发展银行等多家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，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。

5、主营业务风险对策

公司作为大冶市基础设施建设及配套设施建设的主体，承担了大冶高新区主要的基础设施建设项目。大冶市对高科技技术的发展要求促使大冶市科技园、产业园等园区的土地需求不断增加。并且，大冶市规划至 2020 年，城市的生态用地、中心城区用地和高新技术产业园区的建设规模较大，对土地开发及利用提出了较高要求，支撑了城市发展的潜力和空间。未来土地开发与运营收入预计仍将是公司的主要收入来源之一。

近年来，我国大力推动城镇化建设，在新时期，将更加关注城镇

的基础设施建设，这是国家层面给予大冶市进行城市基础设施建设的政策导向。长期来看，国家鼓励农村居民进入城市安家落户，随之而来的房地产建设、公租房建设、棚户区改造等将催生持续稳定发展的房地产市场。公司将积极抓住这一机遇，加快发展，增强开发业务能力，提高综合运营效率，降低运营成本，降低市场变化导致的业务风险。

第十六条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA，发行人的主体信用级别为 AA，评级展望为稳定。东方金诚国际信用评估有限公司主要评级观点如下：

一、评级观点

东方金诚国际信用评估有限公司对发行人本次拟发行总额不超过 8 亿元的公司债券的评级结果为 AAA，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。评级结果考虑到近年来大冶市经济实力持续增强，公司的业务具有较强的区域专营性，公司持续得到大冶市政府在资产及股权划拨和财政补贴等方面的有力支持，并且重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券信用水平。同时，也关注到大冶市重点纳税行业较为集中，易受行业景气度下滑影响，一定程度上将影响税收收入的稳定性；公司在建及拟建项目后续投资金额较大，资产流动性较差等风险因素。

二、主要优势

（一）近年来大冶市工业经济运行平稳，产业结构进一步调整优化，经济实力持续增强；

（二）近年来大冶市一般公共预算收入保持平稳增长，得到上级财政的支持力度较大，财政实力较强；

（三）公司是大冶市最重要的基础设施建设和公用事业运营主体，

业务具有较强的区域专营性；

（四）近年来公司持续得到大冶市政府在资产及股权划拨和财政补贴等方面的有力支持。

（五）重庆兴农为本期债券还本付息提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

三、关注

（一）大冶市重点纳税行业较为集中，易受行业景气度下滑影响，一定程度上将影响税收收入的稳定性；

（二）公司在建及拟建项目后续投资金额较大，未来面临较大的资金筹措压力；

（三）公司资产构成以变现能力较差的土地使用权为主，资产流动性一般；

（四）公司利润对政府财政补贴有一定依赖，盈利能力一般。

四、跟踪评级安排

根据有关要求，东方金诚国际信用评估有限公司将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

大冶市城市建设投资开发有限公司应按东方金诚国际信用评估有限公司跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。大冶市城市建设投资开发有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，大冶市城市建设投资开发有限公司应及时通知东方金诚国际信用评估有限公司并提供有关资料。东方金诚国际信用评估

有限公司将依据发行人所提供资料决定是否调整信用评级。

东方金诚国际信用评估有限公司将密切关注大冶市城市建设投资开发有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现大冶市城市建设投资开发有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚国际信用评估有限公司将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如大冶市城市建设投资开发有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致东方金诚国际信用评估有限公司无法对信用等级变化情况做出判断，东方金诚国际信用评估有限公司有权公布信用评级暂时失效或终止评级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，东方金诚国际信用评估有限公司将在其公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京大成（武汉）律师事务所为本期债券发行律师。北京大成（武汉）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

一、发行人同意发行本期债券的董事会会议系按照公司章程规定的召集、召开程序进行，所作出的决议合法有效。本次发行相关事项获得了发行人权力机构的批复，履行了必要的内部批准和授权程序。

二、发行人系在中华人民共和国境内合法设立并有效存续的企业法人，具备本次债券发行的主体资格。

三、发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134号文、国发[2014]43号文、发改办财金[2015]1327号文等相关法律、行政法规及规范性文件规定的公司债券发行的实质条件。

四、发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合现行法律、法规及规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人在设立过程中，履行了验资等必要程序，设立时出资方式、出资比例符合当时法律、法规及规范性文件的规定；发行人的出资人历次投入发行人的资产权属清晰，不存在法律障碍，且资产已转移给发行人，不存在法律障碍或风险；发行人的设立已依法取得有效批准，并进行了工商登记注册，是依法注册登记成立的有限责任公司，且合法存续；发行人的出资人系依法设立的有限责任公司，具有法律规定的出资人资格。

五、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有直接面对市场的自主经营能力和风险承受能力。发行人董事、监事任职符合《公司法》相关规定。

六、发行人的经营范围和经营方式符合法律、法规和规范性文件的规定，不存在在中国大陆以外任何国家和地区生产和经营；发行人的主营业务没有发生重大变更，主营业务突出；发行人不存在持续经营的法律障碍；发行人资信状况良好。

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；发行人的关联方与发行人之间不存在同业竞争。

八、发行人生产经营设备的权属清晰，不存在重大产权纠纷或潜在纠纷，不存在对本次发行造成重大影响的法律障碍。发行人的出资人未将公立学校、公园、事业单位等公益性资产作为资本投入发行人。

九、发行人尚未履行完毕的重大合同，其合同内容和形式合法有效，发行人在该等合同项下的任何义务与其依据其他合同或法律文件承担的义务不存在冲突的情况，该等合同亦不存在潜在纠纷。截至本法律意见书出具之日，发行人不存在虽已履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

十、发行人的注册资本变更行为履行了必要的法律手续，符合注册资本变更当时的法律、法规和规范性文件的规定。同时根据发行人的书面说明，发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等其他重大资产变化行为。

十一、发行人及其控股子公司近三年执行的税率、税种符合法律、法规及规范性文件的规定。发行人近三年依法纳税，不存在因税务违法行为被处罚的情形。根据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人享受的税收优惠政策获得了政府相关部门批准，符合现行法律、法规和规范性文件的要求。

十二、发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，拟投资项目已经取得环境保护部门的批复。发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

十三、发行人募集资金的运用已获得有关部门的批准，无违反国家法律、法规及有关政策规定的情形。上述募集资金的投资项目中，不涉及与他人合作建设，也不会导致同业竞争。

十四、发行人及其股东不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、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不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、发行人已聘请东方金诚公司对本期债券进行信用评级。根据东方金诚公司为本期债券发行出具的信用评级报告，本期公司债券信用等级为 AAA 级，发行主体信用等级为 AA 级。发行人聘请东方金诚公司对本期债券进行信用评级，符合《企业债券管理条例》及有关法律法规之规定。

十六、本期债券发行的《承销协议》及《承销团协议》，系各方的真实意思表示，对各方的权利义务作出了明确约定，其内容符合《证

券法》、发改财金[2004]1134 号文及其他有关法律法规之规定。

十七、《募集说明书》及其摘要对本期债券的信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，内容及形式符合有关法律法规及国家发展改革委等政府主管部门的要求。

十八、发行人与湖北银行股份有限公司大冶支行签署的关于本期债券的《2016 年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券债权代理协议》以及制定的《2016 年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券持有人会议规则》是发行人及债券受托管理人双方真实意思表示，符合《合同法》、《企业债券管理条例》及相关规范性文件的规定，合法有效。

十九、本期债券发行涉及的主承销商、信用评级机构、审计机构和律师事务所均依法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的资质。

二十、发行人本期债券的申报材料完备，在所有重大方面的披露真实、准确、完整，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，本所律师认为，本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134 号文、财预[2010]412 号文、国发[2010]19 号文、发改办财金[2010]2881 号文、发改办财金[2012]3451 号文、国发[2014]43 号文、发改办财金[2015]1327 号文、发改办财金[2015]3127 号文、《公司债券发行指引》等相关法律、行政法规以及规范性文件的规定，发行人具备发行本期债券的主体资格和实质性条件，不存在对本期债券发行构成重大影响

的法律障碍。本期债券发行已经履行了发行人必要的内部批准和授权程序，尚需取得国家发展改革委的批复批准。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束一个月内，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。

第十九条 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) 《2018 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2015 年-2017 年三年财务报告；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 北京大成（武汉）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2016 年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券资金账户开立和监管协议》；
- (七) 《2016 年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项债券债权代理协议》；
- (八) 《2016 年大冶市城市建设投资开发有限公司双创孵化专项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、大冶市城市建设投资开发有限公司

住所:湖北省大冶市经济技术开发区青松路

联系人:王晶

联系地址:湖北省大冶市经济技术开发区青松路

联系电话:0714-8863303

传真:0714-8863321

邮政编码:435100

2、长江证券股份有限公司

住所:湖北省武汉市江汉区新华路特8号

经办人员:张西奎、郝敬纹、吕才路、曾玉辉、冯欢、匡月

办公地址:湖北省武汉市江汉区新华路特8号长证大厦3F

债券业务三部

联系电话:027-65799705

传真:027-85481502

邮政编码:430015

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或承销商。

附表一 2018 年大冶市城市建设投资开发有限公司

公司债券发行网点

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资本市场部	武汉市江汉区新华路特 8 号长证大厦 3F	郝敬纹	027-65799705
华英证券有限责任公司	分销商	华英证券有限责任公司债券投资交易部	无锡市新区高浪东路 19 号 15 层	孙涵	0510-85200510

附表二：发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：			
货币资金	224,165.17	379,445.55	140,372.26
应收票据	35.00	27.00	146.00
应收账款	116,047.96	79,592.39	38,557.71
预付款项	42,433.23	32,110.62	20,118.95
其他应收款	492,214.64	297,739.78	83,433.98
存货	1,671,687.59	1,642,416.52	1,595,913.53
其他流动资产	50,349.72	36,096.89	85.45
流动资产合计	2,596,933.31	2,467,428.75	1,878,627.89
非流动资产：			
可供出售金融资产	34,323.62	20,501.34	20,301.34
长期股权投资	7,661.83	3,906.20	97.07
固定资产	205,170.54	175,226.37	146,691.34
在建工程	999,962.48	840,624.90	687,597.47
生产性生物资产	28.30	28.30	28.30
无形资产	454.68	437.76	534.20
递延所得税资产	19.27	21.75	19.14
非流动资产合计	1,247,620.72	1,040,746.63	855,268.86
资产总计	3,844,554.03	3,508,175.38	2,733,896.74
流动负债：			
短期借款	2,500.00	16,000.00	21,500.00
应付账款	12,099.73	16,655.92	30,038.53
预收款项	10,319.46	7,908.66	6,387.90
应付职工薪酬	545.41	323.93	271.34
应交税费	7,371.31	3,426.45	1,296.43
应付利息	8,425.50	9,215.00	3,947.50
其他应付款	255,357.56	293,722.03	190,465.37
一年内到期的非流动负债	72,105.63	23,934.72	14,950.00
流动负债合计	368,724.60	371,186.71	268,857.07
非流动负债：			
长期借款	256,090.00	201,250.00	151,115.49
应付债券	326,278.02	357,638.61	158,813.35
长期应付款	570,536.35	413,510.28	169,300.00
专项应付款	5,849.48	5,849.48	5,849.48
非流动负债合计	1,158,753.85	978,248.37	485,078.32

负债合计	1,527,478.45	1,349,435.07	753,935.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	26,500.00	26,500.00	26,500.00
资本公积	2,040,714.12	1,919,926.28	1,770,257.58
专项储备	48.42	67.47	79.58
盈余公积	17,056.56	17,056.56	14,110.61
未分配利润	229,166.65	194,895.80	169,013.57
归属于母公司所有者权益合计	2,313,485.75	2,158,446.11	1,979,961.35
少数股东权益	3,589.83	294.20	-
所有者权益合计	2,317,075.58	2,158,740.31	1,979,961.35
负债和所有者权益总计	3,844,554.03	3,508,175.38	2,733,896.74

附表三： 发行人 2015- 2017 年度经审计的合并利润表

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	82,746.54	80,378.88	77,529.46
减：营业成本	51,078.00	48,063.62	41,531.79
营业税金及附加	1,136.11	1,223.36	567.74
销售费用	527.15	481.70	349.15
管理费用	3,769.79	3,215.22	3,051.00
财务费用	13,672.27	6,411.91	4,507.66
资产减值损失	949.11	1,058.28	300.77
加：投资收益	180.18	44.10	8.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6.20	3.00	-2.93
资产处置收益	-45.79	-89.85	-
其他收益	2,420.49	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	14,168.98	19,879.05	27,229.56
加：营业外收入	20,272.59	9,893.68	16,103.92
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	28.40	743.24	668.99
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	34,413.17	29,029.50	42,664.49
减：所得税费用	154.69	200.99	190.49
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	34,258.48	28,828.51	42,474.00
其中：归属于母公司所有者的净利润	34,270.85	28,828.18	36,018.28
少数股东损益	-12.37	0.34	-
六、综合收益总额	34,258.48	28,828.51	42,474.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	34,270.85	28,828.18	42,474.00
归属于少数股东的综合收益总额	-12.37	0.34	-
七、每股收益	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-

附表四： 发行人 2015- 2017 年度经审计的现金流量表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 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	49,099.81	43,052.56	14,936.81
收到其他与经营活动有关的现金	152,284.29	61,587.57	77,068.89
经营活动现金流入小计	201,384.10	104,640.13	92,005.70
购买商品、接受劳务支付的现金	34,049.47	63,556.60	27,836.37
支付给职工以及为职工支付的现金	5,110.37	4,146.32	3,416.26
支付的各项税费	1,309.63	1,631.97	738.23
支付其他与经营活动有关的现金	302,731.16	317,853.47	136,954.36
经营活动现金流出小计	343,200.63	387,188.37	168,945.21
经营活动产生的现金流量净额	-141,816.53	-282,548.23	-76,939.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	36,000.00	10,000.00	10,000.00
取得投资收益收到的现金	173.97	41.10	11.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	3.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	10,678.40	79,097.62	27,869.00
投资活动现金流入小计	46,852.37	89,138.72	37,883.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	119,792.50	160,857.63	100,598.52
投资支付的现金	76,362.83	46,200.00	100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-1,716.87	3,900.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	31,500.00	-	-
投资活动现金流出小计	225,938.47	210,957.63	100,698.52
投资活动产生的现金流量净额	-179,086.10	-121,818.91	-62,815.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,308.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,308.00	-	-
取得借款收到的现金	404,577.15	576,463.00	321,988.74
收到其他与筹资活动有关的现金	-	221,504.00	-
筹资活动现金流入小计	407,885.15	797,967.00	321,988.74
偿还债务支付的现金	126,744.66	91,937.96	66,999.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,518.24	56,317.07	36,435.69
支付其他与筹资活动有关的现金	32,000.00	20,271.53	-
筹资活动现金流出小计	228,262.90	168,526.56	103,435.68
筹资活动产生的现金流量净额	179,622.25	629,440.44	218,553.05
五、现金及现金等价物净增加额	-141,280.38	225,073.29	78,798.47
加：期初现金及现金等价物余额	365,445.55	140,372.26	61,573.79

六、期末现金及现金等价物余额	224,165.17	365,445.55	140,372.26
----------------	------------	------------	------------

附表五： 担保人 2017 年度经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年末	2017 年初
流动资产：		
货币资金	506,289.82	321,751.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产	6,250.00	615.59
应收票据	-	-
应收账款	183,699.67	101,742.14
预付款项	38.94	160.82
应收保费	612.98	740.87
应收利息	1,637.04	1,728.29
应收股利	-	-
其他应收款	62,034.76	24,910.14
其他流动资产	233,512.87	240,399.08
流动资产合计	994,076.09	692,048.07
非流动资产：		
可供出售金融资产	10,544.79	10,070.79
持有至到期投资	51,767.53	38,297.93
长期股权投资	7,309.19	7,741.65
投资性房地产	118.18	-
固定资产原价	15,992.28	15,600.08
减：累计折旧	3,806.47	2,975.08
固定资产净值	12,185.81	12,625.00
固定资产清理	-	3.04
在建工程	450.61	-
无形资产	196.13	114.69
长期待摊费用	85.60	93.83
递延所得税资产	19,218.67	14,820.01
其他非流动资产	1,141,357.34	787,266.01
非流动资产合计	1,243,233.86	871,032.94
资产总计	2,237,309.94	1,563,081.01
流动负债：	-	-
短期借款	5,000.00	-
应付账款	1,430.03	28.95
预收款项	20,372.21	1,023.36
应付职工薪酬	4,077.72	3,447.24
其中：应付工资	3,913.06	3,296.79
应付福利费	-	4.12
应交税费	6,426.04	6,236.12
其中：应交税金	6,399.98	6,197.05
应付股利	4,016.16	2,804.31

其他应付款	65,249.33	44,585.07
保险合同准备金	156,121.96	133,523.28
其他流动负债	66,425.39	77,656.50
流动负债合计	329,118.84	269,304.82
非流动负债：	-	-
其他非流动负债	931,300.00	419,250.00
非流动负债合计	931,300.00	419,250.00
负债合计	1,260,418.84	688,554.82
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（股本）	295,000.00	195,000.00
国有资本	295,000.00	195,000.00
其中：国有法人资本	295,000.00	195,000.00
实收资本（或股本）净额	295,000.00	195,000.00
资本公积	244,031.83	247,317.62
其他综合收益	32.38	31.73
盈余公积	4,030.81	3,156.09
其中：法定公积金	4,030.81	3,156.09
一般风险准备	3,344.39	2,598.37
未分配利润	7,688.99	22,053.42
归属于母公司所有者权益合计	554,128.40	470,157.23
少数股东权益	422,762.70	404,368.96
所有者权益合计	976,891.09	874,526.19
负债和所有者权益总计	2,237,309.94	1,563,081.01

附表六： 担保人 2017 年度经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	61,172.91	63,625.09
其中：营业收入	49,931.88	48,924.81
利息收入	11,229.93	14,675.21
手续费及佣金收入	11.11	25.08
二、营业总成本	46,918.59	44,767.43
其中：营业成本	1,094.14	248.12
利息支出	43.44	-
手续费及佣金支出	621.38	431.55
提取保险合同准备金净额	22,242.15	22,007.91
分保费用	5.42	-
营业税金及附加	773.51	897.05
销售费用	-	-
管理费用	18,458.48	18,013.03
财务费用	756.86	253.62
其中：利息支出	889.73	788.98
利息收入	141.69	533.53
资产减值损失	2,923.20	2,916.15
加：投资收益（损失以“-”号填列）	1,684.20	1,678.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-97.06	180.94
其他收益	2,145.87	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,084.40	20,536.56
加：营业外收入	671.13	2,379.32
其中：非流动资产处理利得	-	0.36
政府补助	551.06	2,237.22
减：营业外支出	478.31	546.04
其中：非流动资产处置损失	4.44	1.09
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	18,277.22	22,369.84
减：所得税费用	3,432.65	3,680.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,844.57	18,689.14
归属于母公司所有者的净利润	8,240.38	7,897.30
少数股东损益	6,604.19	10,791.84
持续经营损益	14,844.57	18,689.14
六、其他综合收益的税后净额	127.00	-1,469.14
以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.65	-145.66
其中：权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.65	-145.66

归属于少数股东的其他收益综合的税后净额	126.35	-1,323.48
七、综合收益总额	14,971.57	17,220.01
归属于母公司所有者的综合收益总额	8,241.02	77,516,437.79
归属于少数股东的综合收益总额	6,730.55	9,468.36

附表七： 担保人 2017 年度经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 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	4,675.56	3,903.81
收到原保险合同保费取得的现金	61,581.94	43,580.77
收取利息、手续费及佣金的现金	11,198.94	8,010.25
收到的税费返还	13.66	177.83
收到其他与经营活动有关的现金	554,121.24	553,697.94
经营活动现金流入小计	631,591.34	609,370.60
购买商品、接收劳务支付的现金	565.17	509.56
支付原保险合同赔付款项的现金	97,727.55	62,618.41
支付利息、手续费及佣金的现金	646.61	431.55
支付给职工以及为职工支付的现金	11,068.46	10,570.84
支付的各项税费	12,976.39	12,528.32
支付其他与经营活动有关的现金	555,972.74	556,856.68
经营活动现金流出小计	678,956.93	643,515.35
经营活动产生的现金流量净额	-47,365.59	-34,144.75
二、 投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	80,880.21	39,263.43
取得投资收益收到的现金	2,062.72	2,224.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.73
收到其他与投资活动有关的现金	30.90	-
投资活动现金流入小计	82,973.82	41,488.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,006.28	920.18
投资支付的现金	98,840.00	30,805.00
支付其他与投资活动相关的现金	1,600.00	-
投资活动现金流出小计	101,446.28	31,725.18
投资活动产生的现金流量净额	-18,472.46	9,763.66
三、 筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	92,100.00	154,557.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	154,557.00
取得借款所收到的现金	5,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	512,050.00	666,770.97
筹资活动现金流入小计	609,150.00	821,327.97
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	5,160.99	9,287.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	4,354.25
支付其他与筹资活动有关的现金	353,050.00	789,538.24
筹资活动现金流出小计	358,210.99	798,826.18
筹资活动产生的现金流量净额	250,939.01	22,501.79

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	185,100.97	-1,879.30
加：期初现金及现金等价物余额	316,201.60	318,080.90
六、期末现金及现金等价物余额	501,302.57	316,201.60

