

重要提示：本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任。确认截至本募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

# 2019年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司 公司债券募集说明书

发行人

湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

主承销商



**民生证券股份有限公司**  
MINSHENG SECURITIES CO.,LTD.

二零一九年三月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人董事会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、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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做出实质性判断。

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，投资者自行

负责。

## 五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

## 六、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券（简称“19 冶高投 02”）。

**（二）发行总额：**不超过人民币 9.50 亿元整。

**（三）债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

**（四）债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行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](http://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，本期债券的最终基本利差和票面年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）还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后 5 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。

**（六）发行方式：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，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）公开发行人和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。

**（七）发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（八）认购托管：**本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**（九）信用级别：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

**（十）信用安排：**本期债券无担保。

**（十一）上市安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申

请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

## 目 录

释 义.....	- 7 -
第一条 债券发行依据 .....	- 11 -
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	- 12 -
第三条 发行概要 .....	- 16 -
第四条 认购与托管 .....	- 19 -
第五条 债券发行网点 .....	- 21 -
第六条 认购人承诺 .....	- 22 -
第七条 债券本息兑付办法 .....	- 24 -
第八条 发行人基本情况 .....	- 26 -
第九条 发行人业务情况 .....	- 45 -
第十条 发行人财务情况 .....	- 61 -
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	- 84 -
第十二条 募集资金用途 .....	- 84 -
第十三条 偿债保障措施 .....	- 95 -
第十四条 风险与对策 .....	- 106 -
第十五条 信用评级 .....	- 113 -
第十六条 法律意见 .....	- 116 -
第十七条 投资人保护 .....	- 120 -

第十八条 其他应说明的事项 ..... - 124 -

第十九条 备查文件 ..... - 125 -

## 释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司。
本期债券	指	发行总额为不超过人民币 9.50 亿元的 2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券。
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《2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券募集说明书》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形



式。

簿记管理人 指 制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为民生证券股份有限公司。

主承销商 指 民生证券股份有限公司。

承销团 指 主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。

承销团协议 指 主承销商与承销团其他成员签署的《2019年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销 指 承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

中央国债登记公司 指 中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司 指 中国证券登记结算有限责任公司。

债权代理人/偿债资金 指 湖北银行股份有限公司大冶支行。

账户监管人

募集资金账户监管人 指 湖北银行股份有限公司大冶支行。

债券持有人	指	持有 2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券的投资者。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	《2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
偿债资金账户监管协议	指	发行人与偿债资金账户监管人签订的《2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券偿债资金账户监管协议》。
募集资金账户监管协议	指	发行人与募集资金账户监管人签订的《2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。
最近三年/报告期	指	2015 年（度）至 2017 年（度）/2015 年至 2017 年
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部。

国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部。
经济技术开发区/开发区	指	大冶经济技术开发区。
区		
高新区	指	黄石大冶湖高新技术产业开发区
开发区管委会	指	大冶经济技术开发区管理委员会。
《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》
工作日	指	中华人民共和国的商业银行对公营业日 (不包括我国的法定节假日或休息日)。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。
元	指	如无特别说明,指人民币元。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异,均为四舍五入所致。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2018〕25 号及〔2019〕55 号文件批准公开发行。

2017 年 7 月 22 日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请出资人批准。

2017 年 8 月 2 日，时任发行人 100% 股东权益的出资人开发区管委会作出《关于同意湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司申请发行公司债券的批复》，同意发行人申请发行本期债券，并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

住所：大冶市新冶大道23号（经济技术开发区办公楼）

法定代表人：卫新春

经办人员：何浩

联系电话：0714-8872966

传真：0714-8872966

邮政编码：435100

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18

层

法定代表人：冯鹤年

经办人员：王旭、皇甫丽娜

联系电话：010-85127883

传真：010-85127888

邮政编码：100005

（二）分销商

1、宏信证券有限责任公司

住所：成都市锦江区人民南路二段十八号川信大厦 10 楼

法定代表人：吴玉明

经办人员：杨帆

联系电话：010-64083776

传真：010-64083777

邮政编码：100010

### 三、托管机构

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

经办人员：王博

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

### 四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

经办人员：段东兴

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

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22层

执行事务合伙人：胡咏华

经办人员：杨洋、姚菲

联系电话：010-82337890

传真：010-82337668

邮政编码：100083

**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 号德胜国际中心 B 座 7

层

法定代表人：罗光

经办人员：董攀伟

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：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

经办人员：郭会林、钟惊龙

联系电话：027-82622591

传真：027-82651002

邮政编码：430015

八、债权代理人/偿债资金账户监管人/募集资金账户监管人：湖北银行股份有限公司大冶支行

住所：湖北省大冶市新冶大道66号

负责人：陈磊

经办人员：王天次

联系电话：18972781871

邮政编码：435100



### 第三条 发行概要

一、**发行人：**湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司。

二、**债券名称：**2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券（简称“19 冶高投 02”）。

三、**发行总额：**不超过人民币 9.50 亿元整。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行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](http://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，本期债券的最终基本利差和票面年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、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后 5 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。

七、**发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 500 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 500 万元的整数倍且不少

于 500 万元。

**八、发行方式：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，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）公开发行人和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。

**九、发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2019 年 3 月 29 日。

**十一、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 4 月 1 日。

**十二、发行期限：**本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2019 年 4 月 2 日止。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 4 月 1 日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本期债券的计息期限自 2019 年 4 月 1 日起至 2026 年 4 月 1 日止。

**十五、付息日：**本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 1 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）。

**十六、兑付日：**本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的

4月1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)。

**十七、本息兑付方式：**通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

**十八、认购托管：**本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十九、承销方式：**本期债券由主承销商民生证券股份有限公司，分销商宏信证券有限责任公司组成的承销团以余额包销的方式进行承销。

**二十、信用级别：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

**二十一、信用安排：**本期债券无担保。

**二十二、上市安排：**本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

**二十三、重要提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2019年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、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公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；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、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

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

发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；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律、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）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所公开发行人部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则。

三、本期债券的发行人依照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。

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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。

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的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。

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）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

（五）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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



## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后 5 期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 1 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）。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；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，由发行人在相关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金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券的本金在 2022 年至 2026 年分期兑付，自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别按照发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例兑付债券本金。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 1 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通过托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相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：湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

成立日期：1995 年 4 月 5 日

注册资本：56,700 万人民币元

法定代表人：卫新春

企业类型：其他有限责任公司

住所：大冶市罗家桥街道办事处长乐大道 1 号 5 区 9-10 楼

经营范围：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,电动汽车充电桩、充电站及充电塔建设、运营及维护。（涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营）

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，系原大冶县机构编制委员会和大冶市经济体制改革委员会批准成立的国有控股公司。公司主营业务涵盖产业投资、工程项目建设、棚户区改造、保障房建设等，是黄石大冶湖高新技术产业开发区（原“大冶经济技术开发区”）

基础设施建设、产业投融资的重要主体。

截至 2017 年 12 月 31 日,发行人经审计的资产总额为 968,152.12 万元,负债总额为 274,060.31 万元,所有者权益为 694,091.80 万元。2017 年度,发行人实现营业收入 66,821.74 万元,净利润 17,223.79 万元。

## 二、历史沿革

发行人前身系大冶经济技术开发区集团公司。

1995 年 3 月 14 日,原大冶县机构编制委员会和大冶市经济体制改革委员会同意设立大冶经济技术开发区集团有限公司(冶机编[1994]14 号和冶体改[1995]01 号)。1995 年 4 月 5 日,经原大冶县工商局核准,公司注册成立,成立时企业名称为“大冶经济技术开发区集团有限公司”,法定代表人冯声家,经营范围为“经济技术开发、发展无污染、低能耗的高新技术产品和商贸服务”,成立时公司注册资本 2,000 万元,经原大冶县审计事务所审计,出资人大冶城北开发区管委会和大冶市科利尔保健食品有限公司分别实际出资 1,900 万元和 100 万元,持股比例分别为 95%和 5%。

2002 年 11 月 8 日,经公司股东会决议并经大冶市工商局核准,大冶市科利尔保健食品有限公司将其持有的公司 5%的股权转让给大冶市新冶建筑工程有限责任公司,同时将公司名称变更为“大冶经济技术开发区有限责任公司”,法定代表人变更为邹其中。

2008 年 11 月 13 日,经公司股东会决议并经大冶市工商局核准,公司法定代表人变更为吴兴武,经营范围变更为“经济技术开发、发展无污染、低能耗的高新技术产品和商贸服务,工程技术咨询服务、设备租赁、新型建筑材料生产和销售、项目管理”。

2011 年 3 月 17 日，经公司股东会决议并经大冶市工商局核准，公司法定代表人变更为乐龙。

2012 年 6 月 8 日，经公司股东会决议并经大冶市工商局核准，公司法定代表人变更为毛文胜。

2013 年 6 月 4 日，公司通过股东会决议，同意将公司名称变更为大冶市经创建设发展有限责任公司，同意公司股东大冶市新冶建筑工程有限责任公司将其持有的全部股权转让给大冶市罗桥街道办事处民营经济服务中心，同时将公司注册资本变更为 5,000 万元，新增 3,000 万元出资分别由大冶市罗桥街道办事处民营经济服务中心缴纳 400 万元、大冶经济技术开发区管理委员会（原“大冶城北开发区管委会”）缴纳 2,600 万元。同时决定将公司经营范围变更为“城镇化建设；园区基础设施建设；基础产业投资、开发与经营；高新产业投资、开发与经营；投资咨询服务；工业厂房开发；场地租赁；广告制作”。上述出资由大冶诚信有限责任会计师事务所出具“冶会事验[2013]第 095 号”《验资报告》，确认公司已经收到股东缴纳的出资 3,000 万元。2013 年 6 月 17 日，大冶市工商局核准上述变更登记。本次变更后大冶经济技术开发区管理委员会出资 4,500 万元持股 90%，大冶市罗桥街道办事处民营经济服务中心出资 500 万元持股 10%。

2014 年 7 月 8 日，公司通过股东会决议，同意将公司注册资本变更为 20,000 万元，新增注册资本 15,000 万元由股东大冶经济技术开发区管理委员会缴纳。同时将法定代表人变更为李悠林。2014 年 7 月 11 日，大冶市工商局核准上述变更登记。本次变更后，大冶经济技术开发区管理委员会持有公司出资 19,500 万元持股 97.5%，大冶市罗桥街道办事处民营经济服

务中心出资 500 万元持股 2.5%。

2015 年 12 月 3 日，公司通过股东会决议，同意将公司注册资本增加到 50,000 万元，新增出资 30,000 万元由股东大冶经济技术开发区管理委员会在 2016 年 12 月 31 日前缴纳，同时决议将法定代表人变更为程碧峰。2015 年 12 月 16 日，大冶市工商局核准上述变更登记。本次变更后，大冶经济技术开发区管理委员会持有公司出资 49,500 万元持股 99%，大冶市罗桥街道办事处民营经济服务中心持有公司出资 500 万元持股 1%。

2016 年 4 月 10 日，公司通过股东会决议，同意公司股东大冶市罗桥街道办事处民营经济服务中心将其持有的公司 1% 的股权转让给大冶经济技术开发区管理委员会，同时将公司名称变更为“湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司”。2016 年 4 月 26 日，大冶市工商局核准上述变更登记。本次变更后，大冶经济技术开发区管理委员会持有公司 100% 的股权。

2016 年 5 月 12 日，公司经股东决议并经大冶市工商局核准，公司经营范围变更为“园区基础设施建设、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；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；土地资源收购、储备、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）”。

2016 年 8 月 24 日，公司经股东决议并经大冶市工商局核准，公司经营范围变更为“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；土地资源收购、储备、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）”。

2017 年 3 月 16 日，公司经股东决议并经大冶市工商局核准，公司法定代表人变更为卫新春。

2017 年 8 月 24 日，公司经股东决议并经大冶市工商局核准，公司经营范围变更为“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）”。

2018 年 3 月 14 日，公司新增投资人中国农发重点建设基金有限公司，注册资本由 50,000.00 万元变更为 56,7000.00 万元；公司住所地变更为大冶市罗家桥街道办事处长乐大道 1 号 5 区 9-10 楼。

2018 年 12 月 28 日，公司经股东决议并经大冶市工商局核准，公司经

营范围变更为“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，电动汽车充电桩、充电站及充电塔建设、运营及维护。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）”。

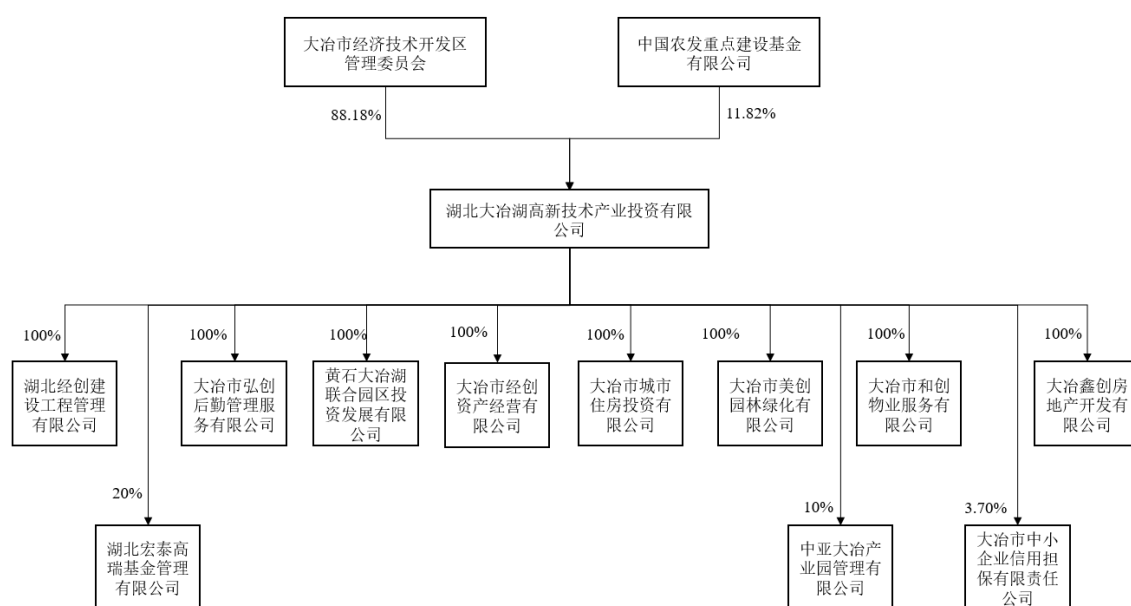
发行人现持有大冶市工商行政管理局于 2018 年 12 月 28 日核发的统一社会信用代码为 91420281722046705W 的《营业执照》，企业类型为有限责任公司（其他有限责任公司），住所为大冶市罗家桥街道办事处长乐大道 1 号 5 区 9-10 楼，法定代表人为卫新春，注册资本为 56,700.00 万元，经营期限为长期，经营范围为“园区基础设施、基础产业、高新产业投资、开发及经营；工业、商业、房地产业、旅游业投资、开发及经营；棚户区改造、保障房建设、社会发展项目建设、城镇化建设及投资开发；水利工程、水利设施、城市海绵工程投资建设及投资开发；从事政府授权的社会公共资源（冠名、广告发布、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，电动汽车充电桩、充电站及充电塔建设、运营及维护。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）”。



### 三、出资人情况

截至本募集说明书签署日，开发区管委会持有发行人 88.18% 的股权，为发行人的实际控制人，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人 11.82% 的股权。开发区管委会持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

图：截至本期债券募集说明书签署日发行人股权结构图



### 四、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司章程》（以下简称“公司章程”），构建和完善了现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人设立股东会，由公司全体出资人组成。发行人设立了董事会、监事会、高级管理人员，并建立了有效的会议议事规则。各部门在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、

监管的核心平台，推动公司稳步发展。

## 1、出资人

开发区管委会作为公司出资人，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针；
- (2) 委派和更换非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加和减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对股东向股东以外的转让出资作出决议；
- (10) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- (11) 修改公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，成员 3 人，其中 1 人由职工代表大会选举产生，其他 2 人由股东委派，董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东作出报告工作；
- (2) 执行股东决议；
- (3) 决定公司的经营方案和投资计划；

- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、总工程师、财务总监，决定其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度。

### **3、监事会**

公司设监事会，成员 3 人，由股东从监事会中指定成员。董事、总经理、财务负责人不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员履行公司职责的行为进行监督，对违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会；
- (5) 公司章程规定的其他职权。

### **4、高级管理人员**

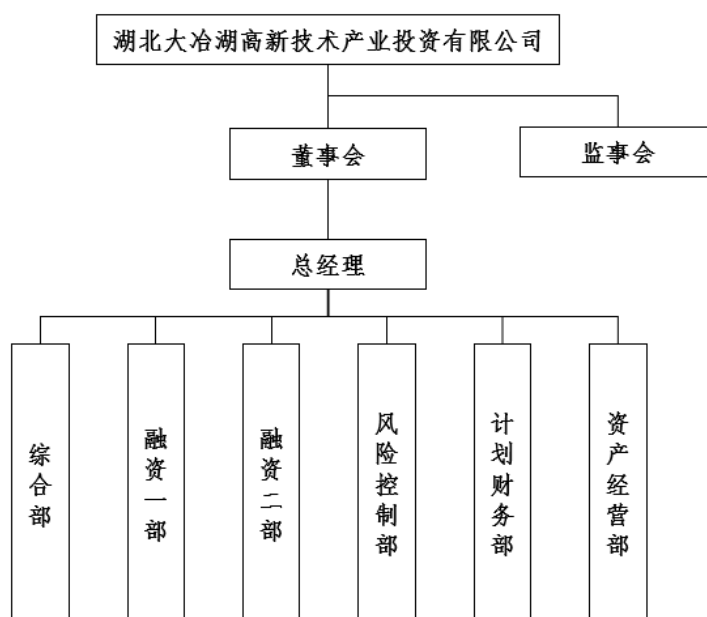
公司设总经理 1 人，副总经理 1 名，财务总监 1 名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
- (8) 公司章程和董事会授予的其他职责；
- (9) 总经理列席董事会会议。

## (二) 发行人组织结构

发行人内设 6 个职能部门，分别为综合管理部、计划财务部、工程技术部、融资合作部、投资一部和投资二部。发行人的组织结构详见下图：

图：截至本期债券募集说明书签署日发行人组织结构图



发行人各部门具体职能如下：

### 1、综合部

负责公司日常事务及会务组织工作；负责公文处理、综合文秘、机要保密、档案管理等工作；负责公司后勤服务和财产管理工作；承担公司和上级有关部门交办的其他工作。

### 2、融资一部

负责编制部门年度融资计划和储备融资项目；负责新兴产业、高新产业、创投等基金的设立及经营管理工作；负责企业债券、专项债券、中期票据、PPN、资产证券化等通过国家发改委、银行间市场交易商协会、证监会等审批、注册的债券发行；负责PPP项目的融资工作；负责组织收集、研究相关融资的政策及有关金融信息等。

### 3、融资二部

负责编制部门年度融资计划和储备融资项目；负责通过银行进行融资；负责融资租赁、信托、资管等非标业务的开展；负责运用新型融资工具，通过多元化融资渠道融资；负责相关融资政策的收集、整理等。

### 4、风险控制部

制定公司风险控制的指导原则，检查审批环节和审查内容，提出相关完善建议；完善风险管理办法及合理优化风险管理相关各项操作规程、业务流程；负责对担保项目进行综合风险评估，填写《风险控制评估报告》，明确风险防控措施；根据项目调查的材料、实地核查的资料，分析借款人及贷款项目的优势和存在的风险，并提出风险控制措施；根据公司担保业务的流程，做好“事前介入，事中参与，事后复核”的工作。即在担保业

务初步受理阶段，对反担保措施提供法律建议；在担保业务调查阶段，参与相关合同的起草、谈判、修改、签订、公证、登记等过程，对客户提供的担保资料进行真实性和合法性的审核工作；在放款阶段，做好相关程序和手续的复核，防止错漏；在保后阶段，对担保客户贷款的利息及时偿还进行催促；协助公司领导正确执行国家的法律、法规，对公司的重大经营决策活动提供法律意见。

## **5、计划财务部**

负责公司年度财务收支预算编制，负责财务管理和下属企业的财务监督与审计，负责资金筹集、调度分配以及还本付息工作；负责工程项目资金的支付和核算；参与工程项目的结算，负责工程投资的统计工作；负责财务资料和收集、归档和保管。

## **6、资产经营部**

负责对外投资、对公司拟经营项目和重大收购、兼并、重组事项的前期调研、分析论证、方案制定；组织实施公司存量资产、固定资产的管理和下属子公司管理；负责对公司合作项目的筛选、论证，并组织实施；对授权公司经营的国有资产进行投资成本及收益分析，拟定经营方案并组织实施；参与公司产权转让、对外投资、资产重组、资产租赁或承包等资产经营的研究和策划；配合公司相关部门做好公司房屋建筑物、土地等产权界定与登记工作，办理相关产权证书；与公司相关部门组织开展公司固定资产和其他财产物资的清产核资工作，确保公司资产的安全完整；负责公司固定资产租赁、转移、拍卖、报损、报废的技术鉴定和评估工作，办理相关处理报批手续；根据公司年度经营计划，会同相关部门做好土地的储

备管理和开发使用工作。

### **（三）发行人独立性情况**

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，盈亏自负，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

#### **1、业务独立方面**

发行人具有独立的法人地位，在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。发行人 2014 年-2016 年均不存在以承包、委托经营、租赁或者其他类似方式依赖出资人、实际控制人或其他关联方进行生产经营活动的情节。

#### **2、人员独立方面**

发行人的董事、监事、高级管理人员系按照《公司章程》等有关规定，由出资人、董事会通过合法程序进行选举或任免。发行人具有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，并与聘用人员签订了劳动合同、聘用合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等各项管理制度。

#### **3、资产独立方面**

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产、辅助系统及配套设施，包括土地、机器设备等。公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

#### **4、机构独立方面**

发行人根据经营管理和业务发展的需要设立了健全的组织机构体系，

现代企业制度建立规范，其内部机构与政府主管部门不存在从属关系。发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，不存在控股股东直接干预本公司机构设置及经营活动的情况。

## **5、财务独立方面**

发行人设立了独立的财务部门，制定了独立的财务管理制度；发行人的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则；发行人的资金管理独立，有独立的纳税登记号，依法独立纳税；发行人财务决策不受控制人干预。发行人独立作出财务决策，自主决策资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

### **（四）发行人内部控制制度建设**

发行人作为国有企业，严格按照《国有企业财产监督管理条例》、参照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，加强公司治理和内部控制机制建设，建立了董事会、监事会、高级管理人员组成的健全的公司治理结构，形成了内部控制制度，对包括财务管理、人员管理等方面进行了规范和内部控制。

## **1、财务管理方面**

### **（1）货币资金**

公司建立了货币资金业务的岗位责任制，明确职责权限，确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、制约和监督。公司制度明确规定了现金使用范围、现金库存管理、现金收付管理、银行存款管理等方面内容。规范了现金和银行存款等的使用。

### **（2）资产管理**



公司明确规定了非货币资金的管理，包括对应收账款、预付账款、存货、固定资产、在建工程等项目的管理。应收账款管理方面制定了应收账款日常核算制度、应收账款坏账准备制度、公司内部应收账款管理制度；预付款管理方面制定了详细的预付款审批制度以及经办人跟踪结算制度；固定资产管理方面制定了入账规则、折旧规则、年度规划制度、大修理制度等规章制度。

### **（3）在建项目财务管理**

公司规定了基建项目财务管理的基本任务。即贯彻执行国家有关法律、法规和方针政策，做好基本建设资金的预算、控制、监督和审核工作，依法、合理、及时筹集、使用建设资金，严格控制建设成本，提高投资效益。做好基建财务管理的基础工作，对基本建设中的材料、设备采购、存货、各项财产物资及时做好原始记录，掌握工程进度，定期进行财产物资的清查，完成竣工工程财务结算，计算资产成本，办理资料交付。

### **（4）收入管理**

公司建立了收入日常管理制度，制度规定公司的各项收入（包括投资收益），均应按税务部门的规定开具票据，并按规定及时入账。严禁私设账外账或将收入私分。

## **2、人员管理方面**

公司建立了人员培养机制，通过“绩擢法”合理挖掘、开发、培养后备人才队伍，建立了公司的人才梯队，为公司的持续发展提供人力支持。公司结合战略目标进行培训体系建设，根据培训需求编制年度培训计划，通过分层分级的培训持续提高员工素质和职业化技能，为公司的后续发展提

供梯级人才储备。

总体来看，发行人的各项规章制度较为健全，各项业务有明确的授权和批准，职责分工明确，相关部门严格遵循各项制度，有力保证了公司内部管理工作正常、有序和高效开展，为公司取得良好经济效益奠定了坚实的基础，并有效防范了因管理信息不畅导致的经营风险。

### 五、发行人子公司及参股公司基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人拥有 8 家全资子公司、3 家参股公司，无上市公司。具体情况如下：

公司全称	成立时间	持股比例	注册资本	实缴出资
大冶市弘创后勤管理服务有限公司	2018 年 9 月 26 日	100.00%	100 万元	0 万元
大冶市城市住房投资有限公司	2010 年 5 月 20 日	100.00%	20,000 万元	13,200 万元
大冶市美创园林绿化有限公司	2016 年 5 月 24 日	100.00%	100 万元	0 万元
大冶市经创资产经营有限公司	2016 年 5 月 24 日	100.00%	10,000 万元	0 万元
大冶市和创物业服务服务有限公司	2016 年 5 月 24 日	100.00%	1,000 万元	0 万元
黄石大冶湖联合园区投资发展有限公司	2017 年 12 月 5 日	100.00%	30,000 万元	30,000 万元
湖北经创建设工程管理有限公司	2018 年 3 月 5 日	100.00%	500 万元	500 万元
大冶鑫创房地产开发有限公司	2018 年 8 月 28 日	100.00%	5,000 万元	0 万元
湖北宏泰高瑞基金管理有限公司	2018 年 2 月 9 日	20.00%	300 万元	60 万元
中亚大冶产业园管理有限公司	2018 年 11 月 5 日	10.00%	2,000 万元	0 万元
大冶市中小企业信用担保有限责任公司	2011 年 11 月 1 日	3.7753%	52,976.5 万元	2,000 万元

### 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

**（一）发行人董事会成员**

发行人设董事 3 名，情况如下：

姓名	性别	出生年月	现任职务
卫新春	男	1972.01	董事长
何 浩	男	1984.08	董事、总经理
祝 垦	男	1971.05	董事、副总经理

**卫新春**，男，1972 年 1 月出生，本科学历，中级测量工程师。现任湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司董事、总经理。曾任大冶市土地收购储备中心副主任。

**何 浩**，男，1984 年 08 月出生，本科学历。现任湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司董事、总经理。曾任大冶市城市建设投资开发有限公司融资二部部长。

**祝 垦**，男，1971 年 05 月出生，本科学历。现任湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司财务总监。曾任大冶经济技术开发区财政分局副局长。

**（二）发行人监事会成员**

发行人监事会共有监事 3 名，成员基本情况如下：

姓名	性别	出生年月	现任职务
马志伟	男	1977.05	监事
刘文龙	男	1969.07	监事
石罡明	男	1989.05	职工监事、融资部副部长

**马志伟**，男，1977 年 5 月出生，本科学历。现任湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司监事。兼任大冶经济技术开发区综合部部长。

刘文龙，男，1969 年 7 月出生，中专学历。现任湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司监事。兼任大冶经济技术开发区罗家桥街道办事处财经分局局长。

石罡明，男，1989 年 5 月出生，本科学历。现任湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司职工监事、融资部副部长。

### （三）发行人高级管理人员

发行人共有高级管理人员 3 名，成员基本情况如下：

姓名	性别	出生年月	现任职务
何 浩	男	1984.08	董事、总经理
祝 垦	男	1971.05	董事、副总经理
冯 琦	男	1958.07	财务总监

何 浩，个人简历请详见董事会成员简历。

祝 垦，个人简历请详见董事会成员简历。

冯 琦，男，1958 年 07 月出生，高中学历。现任湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司财务总监。

### （四）发行人董事、监事、高级管理人员在政府部门任职情况

发行人监事刘文龙系经发行人出资人批准，由相关单位和部门的负责人兼任，且未在发行人领取薪酬。发行人董事、其他监事、高级管理人员均为公司员工，未在政府部门任职。

发行人的董事长、总经理、副总经理及其他高级管理人员未在发行人实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在发行人实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人的财务人员没有

在实际控制人及其控制的其他企业兼职。发行人职工董事和职工监事由发行人职工代表大会选举产生。

发行人的人员具有独立性，符合国家关于公司人员独立的规定。发行人监事的兼职获得了相关政府部门的批准，且未在发行人领取薪酬，符合《公务员法》等法律、法规及中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号）相关规定。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人主营业务为城市基础设施建设、安置房建设以及房屋和广告牌租赁。其中，安置房建设业务报告期内未形成收入。2015年-2017年，发行人主营业务收入分别为62,626.60万元、64,318.93万元和66,821.74万元，三年主营业务收入平均达到64,589.09万元。发行人2015年-2017年的主营业务收入构成如下表：

表：发行人主营业务构成情况

单位：万元，%

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	66,679.03	99.79	64,280.42	99.94	62,616.63	99.98
租赁	142.72	0.21	38.51	0.06	9.98	0.02
合计	<b>66,821.74</b>	<b>100.00</b>	<b>64,318.93</b>	<b>100.00</b>	<b>62,626.60</b>	<b>100.00</b>

表：发行人主营业务收入、成本和毛利情况

单位：万元、%

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率
2017	基础设施建设	66,679.03	57,981.76	8,697.27	13.04
	租赁	142.72		142.72	100.00
	合计	<b>66,821.74</b>	57,981.76	8,839.98	13.23
2016	基础设施建设	64,280.42	55,896.02	8,384.40	13.04
	租赁	38.51	-	38.51	100.00
	合计	<b>64,318.93</b>	<b>55,896.02</b>	<b>8,422.91</b>	<b>13.10</b>
2015	基础设施建设	62,616.63	54,449.24	8,167.39	13.04
	租赁	9.98	-	9.98	100.00
	合计	<b>62,626.60</b>	<b>54,449.24</b>	<b>8,177.36</b>	<b>13.06</b>

### 二、发行人主营业务经营模式

#### （一）基础设施建设业务模式

发行人与开发区管委会就区域内城市基础设施建设签署了《城市基础

设施项目建设开发合作协议书》，委托发行人负责进行大冶经济技术开发区范围内的基础建设工程，发行人需自筹资金进行开发成本的支付，开发年度内发行人在期末提供成本核算明细，开发区管委会按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计 15% 固定收益支付给发行人。

城市基础设施建设是发行人主营业务之一，发行人自成立以来，实施了大量园区建设、道路、桥梁、绿化等市政建设工程，顺利实施了劲牌彩印项目、城区道路刷黑及改造工程、开发区中小学改扩建项目、刘仁八果博会开发园项目、汽车商贸城 4S 店-车配龙项目、市区公园建设及绿化项目等。目前开发项目有大冶市城西北工业园项目、攀宇工业园项目等。

最近三年，发行人基础设施代建收入分别为 62,616.63 万元、64,280.42 万元和 66,679.03 万元。随着黄石大冶湖高新技术产业开发区的快速发展，发行人基础设施建设代建收入将持续稳定增长。

## （二）安置房建设业务模式

发行人目前安置房建设业务模式与基础设施建设模式一致，发行人与大冶经济技术开发区签署了《城市基础设施项目建设开发合作协议书》，发行人自筹资金进行安置房建设，安置房建成后，开发区管委会确认安置房建设成本并加计 15% 固定收益支付给发行人。随着对安置房建设项目的扩展，发行人将逐步采用自主投资、自主建设及自主销售的方式进行安置房建设业务

最近三年，由于发行人负责建设的安置小区均未完工，因此尚未通过安置房建设形成营业收入。目前，发行人正在建设的安置房小区主要有滨湖一期、滨湖二期、蓝花语、双港 C、D 地块、两湖一园。上述安置小区

交付使用后，发行人将获得可观的安置房业务收入。

随着黄石大冶湖高新技术产业开发区区域城市建设的不断推进、保障性安居工程范围的不断扩大，发行人未来将继续稳健经营安置房业务，预计未来发行人安置房建设收入将持续增长。伴随黄石大冶湖高新技术产业开发区的快速发展，发行人安置房业务未来还会有较大提升。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）发行人所在行业现状及发展前景

发行人是由大冶经济技术开发区管理委员会出资设立的国有控股企业，目前以城市基础设施建设和安置房建设业务作为主要经营领域。该类业务是发行人的传统优势业务，发行人在该领域具有成熟的开发流程和丰富的运作经验，在区域内具有垄断优势。随着大冶市和黄石大冶湖高新技术产业开发区的不断发展，发行人未来业务量也将持续保持稳健增长。

#### 1、基础设施建设行业

##### （1）我国城市基础设施建设行业的现状及前景

##### ①城市基础设施建设行业现状

城市基础设施建设行业是国家重点发展的行业，符合国家产业政策。党的十八大报告提出，我国未来发展和改革方向将以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，并加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。在这样的背景下，国家将进一步强化基础设施建设，并加大对于涉及民生方面的投入，改善城市居住条件，以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。为加强城市基础设施建设，国务院于 2013 年 9



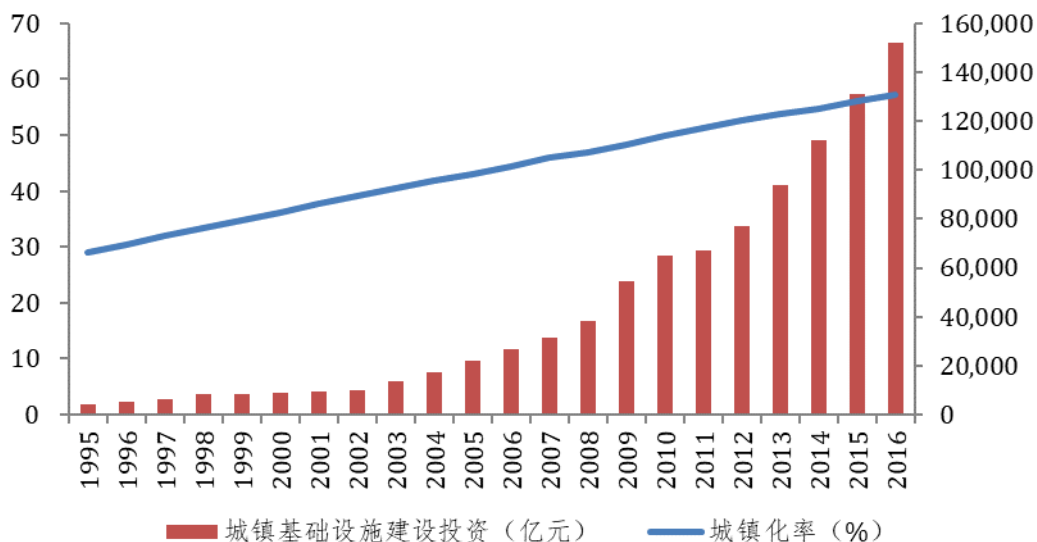
月 6 日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），指出城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。

## ②城市基础设施建设行业前景

近年来，我国城镇化进程加速，对城市基础设施建设的需求快速增加。根据统计公报发布的数据，我国的城镇化率已从 1995 年的 29.04% 上升到 2016 年的 57.35%，年均复合增长率为 3.29%。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城镇化水平超过 30% 以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城镇化水平来看，仍处于加速阶段。根据国务院发展研究中心研究报告，我国城镇化水平在 2020 年将达到 60% 左右。

城市人口的增加，必然要求城市道路、桥梁、公园、公共交通、地下污水管网等基础设施的完善，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。随着城镇化率的提高，我国城镇基础设施建设投资也不断增长，2016 年我国城镇基础设施建设投资达到 152,011.68 亿元，较 2008 年的 38,468.71 亿元增加了约 295.16%。

图：1995 年以来我国城镇化率及基础设施建设投资情况



数据来源：Wind 资讯

从该行业的周期性来看，城市基础设施建设行业的投资和融资规模，很大程度上受到政府的基础设施投资计划的影响，具有较强的周期性。该行业与我国财政政策的“松紧”密切相关，具有较强的周期性，一般表现为：经济增速下滑→政府实施积极财政政策→城市基础设施投资增速大幅上升→宏观经济政策逐步显现→经济增速恢复上升→经济过热→政府实施偏紧的财政政策→城市基础设施投资增速下滑→宏观经济政策显现→经济增速下降。从该行业的行业竞争情况来看，由于主要依靠地方城投企业开展城市基础设施的投资和融资业务，在某种程度上行使了地方政府的部分职能，业务的公益性强，往往会获得地方政府的大力支持。加之供水、供气、污水处理等业务具有区域垄断性，城市基础设施建设行业竞争不激烈。

## （2）黄石市城市基础设施建设行业的现状和前景

根据《2016 年黄石市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年，黄石市固定资产投资（不含农户）累计完成 1,350.83 亿元，比上年增长 10.20%。2016 年，黄石市资质以上建筑企业完成产值 329.59.50 亿元，同比增长

6.30%；房屋建筑施工面积 2,082.07 万平方米，同比增长 2.60%；全社会建筑业增加值 83.48 亿元，同比增长 5.10%。

“十二五”期间，制定了《黄石市大冶湖新区建设总体方案》，积极推进核心区建设，“两横一纵”道路全面实施，黄石至阳新快速通道全线开工，月亮山隧道顺利贯通，省级园博园、矿博园、鄂东医疗中心、地下综合管廊等一批公共服务设施建设项目加快推进。

“十三五”期间，黄石市将实施城市空间布局优化工程，加快大冶湖生态新区开发建设，力争到“十三五”末大冶湖生态新区核心区形成规模。

“十三五”期间，努力推进城镇化，全市城镇建成区面积超过 150 平方公里，全市城镇化率超过 65%。到 2020 年，力争完成城市重大项目投资 800 亿元以上。

### （3）大冶市城市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，随着大冶市经济发展水平的不断提升和城市化水平不断向前推进，与之相配套的城市基础设施建设突飞猛进。根据《大冶市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年，大冶市固定资产投资（不含农村私人建房）累计完成 570.28 亿元，比上年增长 20.73%。其中：房地产完成投资 36.33 亿元，同比增长 24.38%。在城镇 500 万元以上项目中，工业投资项目累计完成 320.39.50 亿元，同比增长 25.83%，且投资规模持续扩大。2016 年在建亿元以上固定资产投资项目 124 个，累计完成投资 375.48 亿元，同比增长 1.85%；5,000 万元以上的固定资产投资占到大冶市固定资产投资完成额的（不含房地产）81.94%。

“十二五”期间，大冶市累计投资 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，城乡交通路网总里程达 4,130 公里，基本形成全市半小时交通圈。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。

“十三五”期间，大冶市将进一步推进市政基础设施建设。按照“合理规划、超前考虑、精细设计、优质建设”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。

随着大冶市城市现代化进程的加快和城乡一体化发展，城市公共财力将持续提高，基础设施建设需求将快速增长，这些为城市建设提供了强大的资金保障和资源空间，同时为发行人从事基础设施事业提供了广阔的发展空间。

#### （4）黄石大冶湖高新技术产业开发区城市基础设施建设行业的现状和前景

黄石大冶湖高新技术产业开发区作为大冶市建设发展的主战场、市域经济的增长极，随着 2018 年升级为国家级高新区，未来发展前景良好。黄石大冶湖高新技术产业开发区一直致力于加快发展城市基础设施建设，不断提升城市品位和完善城市功能。

“十二五”期间高新区按照高起点规划、分步实施、适度超前的原则，加快推进园区建设。目前 30 平方公里的园区基础设施按“七通一平”的要求全部到位，完全可以落实企业和入园项目的投资要求，整体规划按“一心一轴，三区多园”进行空间布局，分步实施。“十二五”末年，经济技术开发区基础设施投资达到 56.39.50 亿元，施工项目 175 个，其中亿元以上项目 52 个，外商投资项目 11 个。

“十三五”期间，经济技术开发区将进一步支持基础设施建设，支持建设厂房等固定资产投资。对项目正式动工建设的，按项目实际建设使用面

积给予 4 万元/亩的奖励，用于厂区内的围墙、道路、绿化、管网等基础设施。未来，经济技术开发区将继续完善园区内部交通框架，推进经九路、攀宇工业园 9/16/4 号路、火车站片区金桥三路与五路、城西北工业园 4/5/7/28 号路建设，加大产业园与城区多路对接。加快公交车站和长途车站的建设，建成覆盖园区主干道、支路及周边地区的公共交通体系。加快推进通讯、电力、热力、排水、排污等市政管网建设，全面提高区域承载能力。

发行人作为高新区城市基础设施建设的重要主体，在经济技术开发区城市基础设施建设领域发挥着重要作用，经济技术开发区的快速发展及政府长期给予的支持，使得发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

## 2、安置房建设行业

### （1）我国安置房建设行业的现状和前景

房地产是国民经济的支柱产业，产业关联性高，对国民经济影响巨大。房地产行业的健康发展关系到地区经济的可持续发展，关系到人民的生活质量和社会和谐稳定，在整个国民经济体系中占据着举足轻重的地位。

从产业政策和监管体系看，目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门包括：第一，住房和城乡建设部。住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范；第二，国土资源部。国土资源部主要承担保护与合理利用土地资源等自然资源的责任，参与国家宏观经济运行、区域协调、城乡统筹的研究并拟订涉及国土资源的调控政策和措施；第三，中国房地产业协会。中国房地产业协会主要负责行业自律，为社会和会

员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。此外，各地方政府的发改委、住建委、国土资源局、规划局、开发办公室等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

从行业周期性特点上看，作为国民经济的先导型产业，房地产行业具有明显的周期性特点。一方面，房地产行业和宏观经济发展密切相关，宏观经济状况直接影响房地产行业的景气程度；另一方面，房地产行业自身也存在周期性，在我国大约七至八年为一个周期。

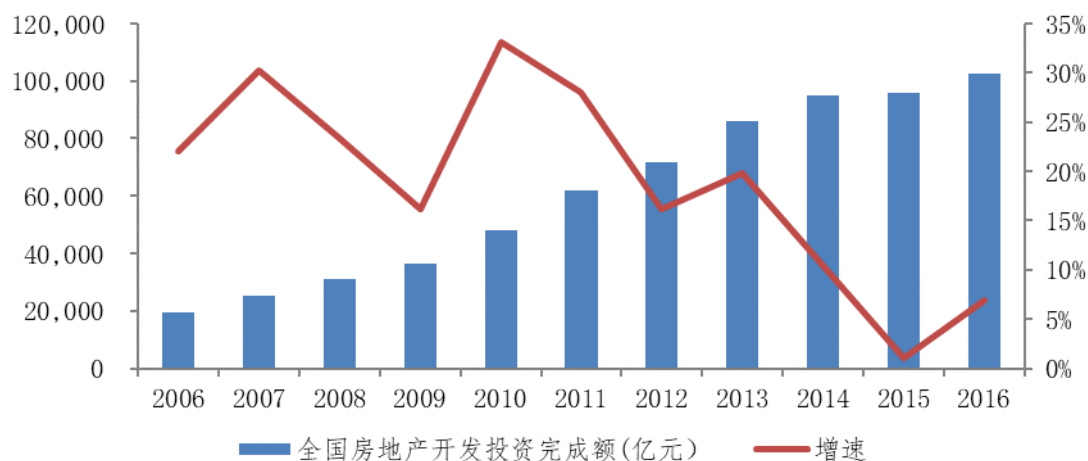
随着我国的住房制度改革，住房商品化制度推行已有十余年，全国的商品房建设量和房地产价格均呈现增长，特别是 2008 年以来，全国大中城市的房价上涨和房地产市场开发热度持续高温。除去 2009 年因经济危机因素的影响，导致房地产投资增速减缓和商品房销售价暂时性企稳外，房地产开发投资和价格一直维持着较快上涨的趋势。

为解决我国房地产业高速发展中出现的房价增长过快、住房结构不合理、投机氛围较浓等影响国民经济持续健康发展和社会和谐稳定的问题，近年来，我国出台了一系列宏观调控政策。2010 年 1 月份国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，4 月份出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，9 月份国家有关部委分别出台措施坚决遏制部分城市房价过快上涨。2011 年 1 月国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施，要求从强化差别化住房信贷政策、严格住房用地供应管理、调整完善相关税收政策等八条措施（即“新国八条”）具体实施调控；12 月份中央经济工作会议指出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”。2013 年 2 月 20 日国务院常务会议确定了五项加强房

地产市场调控、抑制投机投资购房、加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。

受到房地产调控政策及宏观经济影响，2014 年以来，我国房地产开发投资增速大幅下滑。2015 年，全国房地产开发投资 95,979 亿元，同比名义增长 1.00%，创历史新低。2016 年全国房地产开发投资额为 102,580 亿元，同比增长 7.00%，较 2015 年增速有所回升。

图：2006 年以来我国房地产开发投资及增速情况



数据来源：Wind 资讯

在对房地产业进行调控的同时，近年来，我国保障性住房的建设力度不断加大。保障性住房建设的推进，不仅有利于管理好通胀预期，防范金融风险，防止经济出现大的波动，而且有利于调节收入分配结构，化解社会矛盾。自 2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。

“十二五”期间，全国累计开工建设城镇保障性安居工程 4,013 万套，基本建成 2,860 万套，超额完成“十二五”规划 3,600 万套的任务。“十三五”规划提出，城镇保障性安居工程建设持续实施，房地产市场保持平稳健康发展。



展，城镇住房建设稳步推进，加快推进棚户区改造。“十三五”期间，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套，力争到 2020 年基本完成城镇棚户区、城中村和危房改造。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。预计未来，我国安置房、保障房建设将会持续稳定发展。

### （2）黄石市安置房建设行业的现状和前景

根据《2016 年黄石市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年，黄石市房地产开发投资 132.39.50 亿元，同比增长 1.70%；商品房施工面积达 1,134.11 万平方米，同比增长 7.30%；商品房销售面积 232.55 万平方米，同比增长 9.20%。

2016 年，黄石市各类保障性住房开工建设 19,909 套，基本建成 21,095 套，分配入住 21,113 套，保障房建设任务完成效果较好。“十三五”期间，黄石市将继续大力推进旧城改造，努力实现到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造任务，实施环磁湖老工业区整体搬迁改造工程，完成磁湖南岸和西岸三环锻压等 19 个重点工业企业整体搬迁。

### （3）大冶市安置房建设行业的现状和前景

2016 年，大冶市全年房地产业完成投资 36.33 亿元，比上年增长 24.38%。房屋施工面积 405.67 万平方米，其中商品住宅 283.69 万平方米。房屋竣工面积 5.64 万平方米，其中商品住宅 5.44 万平方米。全市商品房销售面积（含现房和期房）89.79 万平方米，其中商品住宅 79.06 万平方米。商品房销售额 37.74 亿元，其中商品住宅 31.39 亿元。2016 年，大冶市开

工建设各类保障性住房及棚户区改造项目 6 处、4,634 套，分配入住 2,012 套（户）。

“十三五”期间，大冶市将进一步落实湖北省《关于加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》，加快推进城市规划区范围内的城中村、城郊村和城边村的棚户区改造，坚持整体推进与精准到户相结合，推进农村贫困户的危房改造，大力发展拆迁安置房。积极推进棚改货币化安置，缩短安置周期，进一步落实棚户区各项税费优惠政策及财政补贴政策，计划累计完成棚户区改造 15,000 户。

## （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

发行人作为高新区城市基础设施建设的重要主体，在开发区基础设施建设行业具有垄断地位。发行人以高新区的建设规划为依据，已经实施并完成了开发区内多个重大项目的建设，随着所在开发区建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

### 2、发行人的竞争优势

（1）发行人所在地区的经济持续稳定增长为发行人提供了良好的发展环境

#### ①大冶市的经济发展

2016 年，大冶市实现地区生产总值 540.49 亿元，按可比价格计算同比增长 8.10%（含金山区）。其中：第一产业完成增加值 51.91 亿元，比上年增长 4.30%；第二产业完成增加值 354.78 亿元，比上年增长 8.50%；第三

产业完成增加值 133.8 亿元，比上年增长 8.50%。从固定资产投资来看，大冶市固定资产投资（不含农村私人建房）累计完成 570.28 亿元，比上年增长 20.73%。从财政收入来看，大冶市地方公共财政总收入累计完成 64.33 亿元，比上年增长 5.20%。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%。

项目	2017 年	2016 年	2015 年
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	14.82	13.98
一般公共预算支出	70.47	68.46	66.89
政府性基金收入	14.79	10.16	7.78
上级补助收入	26.34	26.20	29.50
财政总收入	69.07	64.33	61.15
财政收入	<b>84.86</b>	<b>78.02</b>	<b>75.14</b>

## ②黄石大冶湖高新技术产业开发区的快速发展

2016 年，开发区实现地区生产总值 262.74 亿元，同比增长 12.02%；完成工业总产值 657.58 亿元，同比增长 11.03%；规模以上工业增加值 197.94 亿元，同比增长 11.45%；固定资产投资达 235.65 亿元，同比增长 13.56%，其中基础设施建设投资为 58.24 亿元。

## （2）地理位置优越，资源丰富，交通便利

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，铁储量 36,451 万吨，金储量 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。

交通方面，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、京珠高速公路入口只有 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远码头 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。

### （3）开发区管委会对发行人提供了强有力的政策支持

发行人是大冶市三大融资平台之一，是经济技术开发区城市建设的投资主体，代表开发区管委会通过多种融资方式引进资金用于经济技术开发区的各项建设；履行经济技术开发区制定的城建项目业主职责，实行城建项目全过程管理，办理项目工程建设的相关业务。经济技术开发区在政策以及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

表：大冶市融资平台情况

单位：万元

平台名称	注册资本	成立时间	主营业务	是否发债
------	------	------	------	------

大冶市振恒城市发展投资有限公司	31,500	2003.10.29	大冶市城市基础设施建设	是
大冶市交通投资有限公司	20,000	2010.04.07	大冶市交通基础设施建设	否
发行人	56,700	1995.04.05	大冶市开发区基础设施建设	否

#### (4) 与各类金融机构保持密切合作

发行人积极加强与商业银行的合作，逐步形成了多渠道、全方位筹集项目建设资金的融资格局。自成立以来，发行人与农业银行、建设银行、工商银行、中国银行等大型商业银行，中国农业发展银行等政策性银行，以及湖北银行、汉口银行等地方商业银行均建立了良好的业务关系，得到了各类金融机构的大力支持。在融资活动中，发行人一直按时偿还贷款本息，保持着良好的信用记录。

## 第十条 发行人财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人 2015 年度至 2017 年度经审计的财务报告，大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2015 年度、2016 年度及 2017 年度的利润表和现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2018]第 2-01078 号）。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）发行人最近三年主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产合计	968,152.12	751,005.91	570,468.42
负债合计	274,060.31	187,376.69	77,712.85
所有者权益合计	694,091.80	563,629.22	492,755.58
资产负债率	28.31%	24.95%	13.62%
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	66,821.74	64,318.93	62,626.60
净利润	17,223.79	17,072.07	16,458.24

注：资产负债率=负债合计/资产合计

#### （二）发行人最近三年资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
<b>资产项目：</b>			
货币资金	64,637.38	59,029.15	21,886.09
应收账款	209,457.03	198,262.03	139,053.20
预付款项	18,460.00	16,640.00	-
其他应收款	55,773.44	34,236.61	2,337.79

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
存货	571,897.53	440,719.49	405,113.72
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>920,225.38</b>	<b>748,887.28</b>	<b>568,390.79</b>
可供出售金融资产	2,000.00	2,000.00	2,000.00
长期应收款	1,625.00	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	20,505.05	118.10	77.01
在建工程	-	-	-
无形资产	23,796.68	0.53	0.61
长期待摊费用			
<b>非流动资产合计</b>	<b>47,926.73</b>	<b>2,118.64</b>	<b>2,077.63</b>
<b>资产总计</b>	<b>968,152.12</b>	<b>751,005.91</b>	<b>570,468.42</b>
<b>负债项目：</b>			
短期借款	-	-	4,000.00
应付账款	5,675.56	10,781.06	3,992.98
预收款项	877.39	606.41	6.50
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	4,390.47	2,153.15	0.81
其他应付款	27,661.99	27,438.85	31,298.20
一年内到期的非流动负债	30,644.41	2,900.00	-
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>69,249.83</b>	<b>43,879.48</b>	<b>39,298.49</b>
长期借款	165,810.00	130,200.00	15,800.00
长期应付款	38,338.92	6,700.00	2,000.00
专项应付款	661.57	6,597.21	20,614.35
<b>非流动负债合计</b>	<b>204,810.49</b>	<b>143,497.21</b>	<b>38,414.35</b>
<b>负债合计</b>	<b>274,060.31</b>	<b>187,376.69</b>	<b>77,712.85</b>
股本	50,000.00	50,000.00	27,300.00
资本公积	570,907.82	457,669.03	426,567.45
盈余公积	7,318.40	5,596.02	3,888.81
未分配利润	65,865.58	50,364.17	34,999.31
归属于母公司股东权益合计	694,091.80	563,629.22	492,755.58
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>694,091.80</b>	<b>563,629.22</b>	<b>492,755.58</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>968,152.12</b>	<b>751,005.91</b>	<b>570,468.42</b>

## (三) 发行人最近三年利润表摘要 (完整利润表见附表三)

单位: 万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	66,821.74	64,318.93	62,626.60
营业成本	57,981.76	55,896.02	54,449.24
营业利润	5,723.77	6,736.14	6,458.24
利润总额	17,223.79	17,072.07	16,458.24
净利润	17,223.79	17,072.07	16,458.24

## (四) 发行人最近三年现金流量表摘要 (完整现金流量表见附表四)

单位: 万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
经营活动现金流入小计	111,730.19	62,078.68	44,802.84
经营活动现金流出小计	108,161.06	167,912.13	43,470.47
经营活动产生的现金流量净额	3,569.13	-105,833.45	1,332.37
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
投资活动现金流入小计	-	-	89.67
投资活动现金流出小计	50,984.29	19,083.97	37.11
投资活动产生的现金流量净额	-50,984.29	-19,083.97	52.56
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
筹资活动现金流入小计	107,988.00	160,600.00	23,750.00
筹资活动现金流出小计	54,964.61	17,539.52	14,059.24
筹资活动产生的现金流量净额	53,023.39	143,060.48	9,690.76
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	5,608.23	18,143.06	11,075.69
六、期末现金及现金等价物余额	45,637.38	40,029.15	21,886.09

## (五) 发行人财务状况分析

## 1、财务概况

截至 2017 年 12 月 31 日, 发行人资产总额 968,152.12 万元, 负债总额 274,060.31 万元, 所有者权益总额 694,091.80 万元。2017 年发行人实现营业收入 66,821.74 万元, 利润总额 17,223.79 万元, 净利润 17,223.79 万元。

近年来, 发行人的主营业务保持了稳定、健康的发展势头, 资产规模



迅速扩大。2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人资产总额分别为 570,468.42 万元、751,005.91 万元和 968,152.12 万元，三年平均复合增长率为 19.28%；净资产规模分别为 492,755.5 万元、563,629.22 万元和 694,091.80 万元，三年平均复合增长率为 12.10%。发行人净资产规模增长较快的原因如下：一是，大冶市开发区管委会为支持发行人发展，近年来持续性投入大量基础设施建设资金，资本公积稳步增加；二是，发行人近年来未分配利润持续增加。

报告期内，营业收入及利润规模稳健增长，2015 年-2017 年，发行人分别实现营业收入 62,626.60 万元、64,318.93 万元和 66,821.74 万元；净利润分别为 16,458.24 万元、17,072.07 万元和 17,223.79 万元，2015 年-2017 年平均净利润达到 16,918.03 万元。同时，大冶市开发区管委会根据发行人承担的建设任务向发行人拨付财政补贴。发行人 2015 年-2017 年分别获得政府补贴收入 10,000.00 万元、10,360.39 和 11,500.00 万元，主要是工程项目建设专项财政补贴收入，未来随着其承担的基础设施建设任务的增加，预计可形成稳定增长的营业外收入。

综上所述，发行人资产规模雄厚，负债水平较低，净资产持续增加，盈利能力较强，具备较为广阔的未来发展空间，主营业务预期收益能力将随基础设施建设项目的增加而持续增长。

## 2、所有者权益分析

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人所有者权益构成如下表所示：

表：发行人最近三年所有者权益构成情况

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	50,000.00	7.20	50,000.00	8.87	27,300.00	5.54
资本公积	570,907.82	82.25	457,669.03	81.20	426,567.45	86.57
盈余公积	7,318.40	1.05	5,596.02	0.99	3,888.81	0.79
未分配利润	65,865.58	9.49	50,364.17	8.94	34,999.31	7.10
归属于母公司股东权益小计	694,091.80	100.00	563,629.22	100.00	492,755.58	100.00
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	694,091.80	100.00	563,629.22	100.00	492,755.58	100.00

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人所有者权益分别为 492,755.58 万元、563,629.22 万元和 694,091.80 万元，年均复合增长率为 12.10%。发行人所有者权益的增长主要由资本公积及未分配利润的增长所致。

### （1）实收资本

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人实收资本分别为 27,300.00 万元、50,000.00 万元和 50,000.00 万元，分别占当期所有者权益的比重分别为 5.54%、8.87%和 7.20%，2016 年发行人注册资本占比增加主要系 2016 年发行人增资导致。

### （2）资本公积

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人资本公积分别为 426,567.45 万元、457,669.03 万元和 570,907.82 万元，分别占当期所有者权益的 86.57%、81.20%和 82.25%，年均复合增长率为 10.20%。发行人资本公积快速增长主要原因为，开发区为支持发行人的发展，近年来不断拨付给发行人土地及建设项目等优质资产列入其资本公积。

### （3）盈余公积

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人盈余公积分别为 3,888.81 万元、5,596.02 万元和 7,318.40 万元，分别占当期所有者权益的 0.79%、0.99%

和 1.05%，年均复合增长率为 23.46%。随着发行人净利润的增长，发行人盈余公积也相应出现了增长，占当期所有者权益的比重逐步提升。

#### (4) 未分配利润

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人未分配利润分别为 34,999.31 万元、50,364.17 万元和 65,865.58 万元，分别占当期所有者权益的 7.10%、8.94%和 9.49%，年均复合增长率为 23.46%。随着发行人收入及利润水平的增长，发行人未分配利润相应增加，增长幅度与利润增长幅度基本保持一致。

### 3、发行人偿债能力分析

表：发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
利润总额	17,223.79	17,072.07	16,458.24
EBIT	18,202.29	17,710.32	18,217.48
总债务	196,454.41	133,100.00	19,800.00
资产负债率	28.31%	24.95%	13.62%
债务资本比	22.06%	19.10%	3.86%
债务 EBIT 比（倍）	10.79	7.52	1.09
利息保障倍数	18.60	27.75	10.36
流动比率	13.29	17.07	14.46
速动比率	5.03	7.02	4.15

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出+资本化利息支出

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）债务EBIT比=总债务/EBIT

（6）利息保障倍数=EBIT/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（7）流动比率=流动资产/流动负债

（8）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

2015年末、2016年末和2017年末，发行人资产负债率分别为13.62%、24.95%和28.31%，发行人资产负债率较低，负债风险可控，偿债压力较小，为发行人持续融资提供了较大空间。同期发行人的流动比率分别为14.46、17.07和13.29，速动比率分别为4.15、7.02和5.03，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

2015年-2017年，发行人的EBIT分别为18,217.48万元、17,710.32万元和18,202.29万元，EBIT整体保持平稳。总体而言，发行人的息税前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务，偿债风险较低。

2015年末、2016年末和2017年末，发行人债务资本比分别为3.86%、19.10%和22.06%，债务占所有者权益的比重整体维持在较低的水平，2016年末发行人债务资本比增加较大，主要原因为发行人于2016年末取得较大金额银行借款。鉴于发行人拥有大量变现能力较强、价值较高的流动资产，发行人在长期内将保持较强的偿债能力，未来仍有较大提升外部融资规模的空间。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

#### 4、发行人营运能力分析

表：发行人2015年-2017年营运能力指标

项目	2017年	2016年	2015年
总资产周转率（次/年）	0.08	0.10	0.12
流动资产周转率（次/年）	0.08	0.10	0.12
应收账款周转率（次/年）	0.27	0.34	0.55

项目	2017 年	2016 年	2015 年
存货周转率(次/年)	0.11	0.13	0.14

注：（1）总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

（2）流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

（3）应收账款周转率=主营业务收入/（应收账款+其他应收款）的平均余额

（4）存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

2015 年-2017 年，发行人总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率、存货周转率均较低且保持稳定，这主要是由于其所处的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致。

上述指标数值偏小，但发行人所从事的业务具有区域垄断性，大冶市经济发展速度较快且财政实力雄厚，客观上能够保证发行人的资金回笼及发行人的正常生产运营。

从行业的整体情况来看，2015年-2017年，发行人总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率、存货周转率等指标基本保持较为平稳的态势，考虑到所处行业的特点，保持当前的资产周转速度说明发行人整体存货和应收账款周转状况良好，资产流动性较好，营运状况良好。

## 5、发行人盈利能力分析

表：发行人 2015 年-2017 年盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	66,821.74	64,318.93	62,626.60
营业成本	57,981.76	55,896.02	54,449.24
营业利润	5,723.77	6,736.14	6,458.24
净利润	17,223.79	17,072.07	16,458.24
净资产收益率	2.74	3.23	3.63
总资产收益率	2.00	2.58	3.14

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产收益率=净利润/资产平均余额

（3）2015及2016年度净资产平均余额、总资产平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据；

2014年以2014年期末数为依据

## 6、营业收入分析

2015年-2017年，发行人的营业收入分别为62,626.60万元、64,318.93万元和66,821.74万元，平均复合增长率为2.18%，营业收入规模保持稳定。发行人营业收入主要为基础设施代建收入。最近三年，发行人主营业务收入构成如下表所示：

表：发行人 2015 年-2017 年主营业务收入构成

单位：万元，%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施代建收入	66,679.03	99.79	64,280.42	99.94	62,616.63	99.98
租赁收入	142.71	0.21	38.51	0.06	9.98	0.02
合计	<b>66,821.74</b>	<b>100.00</b>	<b>64,318.93</b>	<b>100.00</b>	<b>62,626.60</b>	<b>100.00</b>

发行人营业收入保持平稳增长的主要原因为发行人作为区域内最重要的投融资主体和建设主体，承担了黄石大冶湖高新技术产业开发区内绝大多数的基础设施建设等工作。伴随黄石大冶湖高新技术产业开发区社会经济的快速发展，发行人各项目开展和推进平稳发展，发行人获得的营业收入也保持稳定增长。

## 7、营业成本分析

2015 年-2017 年，发行人的营业成本分别为 54,449.24 万元、55,896.02 万元和 57,981.76 万元。发行人的营业成本均为基础设施建设业务的成本，发行人营业成本的构成和增速与其营业收入形成了较好的匹配，体现了发行人近年来业务量的不断增大。

表：发行人 2015 年-2017 年主营业务成本构成

单位：万元，%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

基础设施成本	57,981.76	100.00	55,896.02	100.00	54,449.24	100.00
合计	<b>57,981.76</b>	<b>100.00</b>	<b>55,896.02</b>	<b>100.00</b>	<b>54,449.24</b>	<b>100.00</b>

## 8、利润来源分析

2015 年-2017 年，发行人的营业利润分别为 6,458.24 万元、6,736.14 万元和 5,723.77 万元；净利润分别为 16,458.24 万元、17,072.07 万元和 17,223.79 万元。发行人 2015 年-2017 年的毛利构成如下表所示：

表：发行人 2015 年-2017 年毛利构成

单位：万元，%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	8,697.26	98.39	8,384.40	99.54	8,167.39	99.88
租赁	142.71	1.61	38.51	0.46	9.98	0.12
合计	<b>8,839.97</b>	<b>100.00</b>	<b>8,422.91</b>	<b>100.00</b>	<b>8,177.36</b>	<b>100.00</b>

发行人毛利主要由基础设施建设构成。2015 年-2017 年，发行人通过基础设施建设形成的毛利分别为 8,167.39 万元、8,384.40 万元和 8,697.26 万元。

此外，发行人营业外收入对净利润贡献较大，2015 年-2017 年，发行人分别实现营业外收入 10,000.00 万元、10,360.39 万元和 11,500.02 万元，分别占当期利润总额的 60.76%、60.69%和 66.77%，主要系发行人承担了大量基础设施建设工作，对当地区域经济与社会发展作出较大贡献，大冶市开发区管委会向发行人给予积极的政策支持，每年度均提供稳定的财政补贴。

发行人利润构成及增长主要与发行人所从事业务密切相关。随着发行人承担的基础设施建设工程项目的不断增加，发行人基础设施建设形成的利润也大幅增加；同时，政府通过财政补贴的形式对发行人给予支持，并稳中有升，2015 年-2017 年对发行人的补贴分别达到 10,000.00 万元、10,360.39

万元和 11,5000.00 万元。未来，随着区域内建设规模的不断扩大，发行人将承担更多的基础设施建设，相应的利润也将继续增加，获得的财政补贴也将稳步增长。

综上，发行人利润的构成与增长主要和发行人从事的基础设施建设业务密切相关。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人主营业务收入将不断增加，营业利润也将逐步增加并成为主要利润来源。

## 9、发行人现金流量分析

表：发行人 2014 年-2016 年现金流量情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,569.13	-105,833.45	1,332.37
投资活动产生的现金流量净额	-50,984.29	-19,083.97	52.56
筹资活动产生的现金流量净额	53,023.39	143,060.48	9,690.76
现金及现金等价物净增加额	5,608.23	18,143.06	11,075.69
期末现金及现金等价物余额	45,637.38	40,029.15	21,886.09

经营活动现金流方面，2015 年-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,332.37 万元、-105,833.45 万元和 3,569.13 万元。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金两部分组成。2015 年-2017 年，发行人经营活动现金流入 44,802.84 万元、62,078.68 万元和 111,730.19 万元。其中发行人销售商品、提供劳务收到的现金 5,813.00 万元、7,070.23 万元和 57,914.19 万元。发行人基础设施建设项目建设周期较长，回款较慢，因此形成金额较大的应收账款。发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，2015 年-2017 年，发行人经营活动产生的现金流出分别为 43,470.47 万元、167,912.13 万元和 108,161.06 万元。



筹资活动现金流方面，2015 年-2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 9,690.76 万元、143,060.48 万元和 53,023.39 万元。发行人为满足其日常营运的资金需求，2015 年-2017 年取得借款收到的现金分别为 10,000.00 万元、134,900.00 万元和 64,500.00 万元，发行人融资能力较强。2015 年-2017 年，发行人筹资活动产生的现金流出分别为 14,059.24 万元、17,539.52 万元和 54,964.61 万元，主要由偿还债务支付的现金、偿付利息支付的现金组成。本期债券的成功发行将为发行人筹集更多的项目建设资金，支持各项业务的稳步增长。

综上所述，目前发行人主要通过银行贷款等方式筹资，与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行均拥有优良的信用记录。本期债券的发行有助于发行人继续拓宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

## 二、资产分析

公司最近三年主要资产情况如下表所示：

表：最近三年发行人资产构成情况

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	64,637.38	6.68	59,029.15	7.86	21,886.09	3.84
应收账款	209,457.03	21.63	198,262.03	26.40	139,053.20	24.38
预付款项	18,460.00	1.91	16,640.00	2.22	-	
其他应收款	55,773.44	5.76	34,236.61	4.56	2,337.79	0.41
存货	571,897.53	59.07	440,719.49	58.68	405,113.72	71.01
<b>流动资产合计</b>	<b>920,225.38</b>	<b>95.05</b>	<b>748,887.28</b>	<b>99.72</b>	<b>568,390.79</b>	<b>99.64</b>
可供出售金融资产	2,000.00	0.21	2,000.00	0.27	2,000.00	0.35
长期应收款	1,625.00	0.17	—		—	
固定资产	20,505.05	2.12	118.10	0.02	77.01	0.01

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	23,796.68	2.46	0.53	0.00	0.61	0.00
非流动资产合计	<b>47,926.73</b>	4.95	<b>2,118.64</b>	<b>0.28</b>	<b>2,077.63</b>	<b>0.36</b>
资产总计	<b>968,152.12</b>	100.00	<b>751,005.91</b>	<b>100.00</b>	<b>570,468.42</b>	<b>100.00</b>

2015年末、2016年末和2017年末，发行人资产总额分别为570,468.42万元、751,005.91万元和968,152.12万元，公司资产规模持续增长，平均复合增长率为19.28%。发行人资产规模增长较快，主要来自于业务规模的持续扩大以及政府资产注入。

发行人资产主要由流动资产构成，2015年末、2016年末和2017年末，发行人公司流动资产占总资产的比重分别为99.64%、99.72%和95.05%，流动性较强。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。

### （一）货币资金

2015年末、2016年末和2017年末，发行人货币资金分别为21,886.09万元、59,029.15万元和64,637.38万元，分别占当期资产总额的3.84%、7.86%和6.68%，年均复合增长率为43.47%。发行人2016年末的货币资金较年初增幅较大，主要原因为发行人为适应业务发展，加大筹资力度，取得大量长期借款，筹资活动现金流入大幅增加，导致货币资金大幅增加。

### （二）存货

存货是发行人资产最重要的组成部分，2015年末、2016年末和2017年末发行人存货分别为405,113.72万元、440,719.49万元和571,897.53万元，分别占当期资产总额的71.01%、58.68%和59.07%，年均复合增长率为12.18%。发行人存货由基础设施建设开发成本和土地开发成本构成。截

至 2017 年末，以上各部分分别占存货总额的 78.91%和 21.09%。

表：截至 2017 年末发行人存货构成

单位：万元

项 目	金 额	占 比
基础设施建设开发成本	457,540.20	80.00%
土地开发成本	114,357.34	20.00%
合 计	571,897.54	100.00%

截至本募集说明书签署日，发行人的土地使用权情况如下：

表：发行人土地使用权

土地证编号	权利人	土地位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地性质	是否抵押
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002032 号	发行人	大冶市金桥大道以南、罗桥大道以西	批发零售用地	30,535.97	出让	是
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002033 号	发行人	大冶市火车站片区环城北路以南	批发零售用地	87,099.59	出让	是
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002095 号	发行人	大冶市罗家桥街道办事处罗家桥大道 39 号	其他商服用地/商业、商业辅助办公	共用宗地面积：5,038.85/房屋建筑面积：4,081.42	出让/自建房	是
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002099 号	发行人	大冶市罗家桥街道办事处长乐大道与铜都大道交会处	工业用地/厂房	共用宗地面积：157,192.05/房屋建筑面积：100,600.30	出让/厂房	是
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002100 号	发行人	大冶市城北开发区新冶大道 23 号	其他商服用地/商业、商业辅助办公	共用宗地面积：1,545.02/房屋建筑面积：5,619.56	出让/自建房	否
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002148 号	发行人	大冶市罗家桥街道办事处罗家桥大道 33 号	其他商服用地/商业、商业辅助办公	共用宗地面积：1,242.33/房屋建筑面积：799.84	出让/自建房	是
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002149 号	发行人	大冶市罗家桥大道 78 号	其他商服用地/商业、商业辅助办公	共用宗地面积：1,381.52/房屋建筑面积：1,058.70	出让/自建房	是
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002150 号	发行人	大冶市罗家桥街道办事处罗家桥大道 54 号	其他商服用地/商业、商业辅助办公	共用宗地面积：1,117.05/房屋建筑面积：716.09	出让/自建房	是
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002218 号	发行人	大冶市罗家桥街道办事处罗家桥大道 78 号	其他商服用地/商业、商业辅助办公	共用宗地面积：10,446.05/房屋建筑面积：6,184.95	出让/自建房	是
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002219 号	发行人	大冶市罗家桥街道办事处罗家桥大道 46 号	其他商服用地/商业、商业辅助办公	共用宗地面积：3,582.72/房屋建筑面积：2,820.42	出让/自建房	是
鄂(2018)大冶市不动产权第 0002220 号	发行人	大冶市罗家桥街道办事处罗家桥大道以西罗桥一中以南	其他商服用地/商业、商业辅助办公	共用宗地面积：5,317.89/房屋建筑面积：1,595.54	出让/自建房	是
鄂(2018)大冶市不动	发行人	大冶市儿童公园以南、	城镇住宅用地	47,011.00	出让	是

2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券募集说明书

产权第 0004639 号		刘建和西路以东				
鄂(2018)大冶市不动 产权第 0004640 号	发行人	大冶市东风东路以北、 金湖大道以东	其他商服用地	11,105.00	出让	是
鄂(2018)大冶市不动 产权第 0004641 号	发行人	大冶市儿童公园以南、 金湖大道以东	其他商服用地	11,148.00	出让	是
鄂(2017)大冶市不动 产权第 0010591 号	发行人	大冶市罗桥大道以西、 罗桥卫生院南侧	商服用地/城镇住宅用地	40654	出让	是
鄂(2017)大冶市不动 产权第 0004465 号	发行人	大冶金桥大道以北	商住用地	10976.81	出让	是
鄂(2017)大冶市不动 产权第 0004464 号	发行人	大冶金桥大道南侧	商住用地	21772	出让	是
鄂(2017)大冶市不动 产权第 0004463 号	发行人	大冶金桥大道以南	商住用地	26206.23	出让	是
鄂(2017)大冶市不动 产权第 0004462 号	发行人	大冶金桥大道以南	商住用地	11895.24	出让	是
鄂(2017)大冶市不动 产权第 0004461 号	发行人	大冶金桥大道以北	商住用地	31806.71	出让	是
鄂(2016)大冶市不动 产权第 0000178 号	发行人	大冶市新冶大道会展中 心东侧、雨润国际广场 南侧	城镇住宅用地	15690	划拨	否
大冶国用(2015) 0050090515 号	大冶市 经创建 发展有 限责任 公司	大冶市站前大道北侧	住宅用地	32828	划拨	否

### （三）公益性资产情况

经核查，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人不存在公益性资产。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产为 968,152.12 万元，净资产为 694,091.80 万元。

### （四）应收账款情况

#### 1、应收账款

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应收账款余额分别为 139,053.20 万元、198,262.03 万元和 209,457.03 万元，发行人应收账款全部来自于对开发区管委会的基础设施代建款项。

#### 2、其他应收款

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人其他应收款余额分别为 2,473.93 万元、34,486.63 万元和 55,773.44 万元。2017 年末，发行人其他应收款余额为 55,773.44 万元，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

表：2017 年末发行人其他应收款欠款方情况

单位：万元，%

序号	单位名称	款项性质	金额	账龄	占比
1	湖北鑫詮精密科技有限公司	借款	18,000.00	1 年以内	31.83
2	湖北中兴新先进材料有限公司	借款	11,000.00	1 年以内、1-2 年	19.45
3	北京融通高科科技发展有限公司	借款	7,000.00	1 年以内、1-2 年	12.38
4	黄石市市政工程有限公司	借款	4,000.00	1 年以内	7.07
5	湖北正阳建筑工程有限公司	借款	4,000.00	1 年以内	7.07
	合计		44,000.00		92.53

从上表中可以看出，截至 2017 年末，发行人其他应收款账龄大部分在 1 年以内，且金额占发行人资产比重较小，对发行人整体的财务状况影响较小。

### 三、负债分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表：最近三年发行人负债构成情况

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	4,000.00	5.15
应付账款	5,675.56	2.07	10,781.06	5.75	3,992.98	5.14
预收款项	877.39	0.32	606.41	0.32	6.50	0.01
应交税费	4,390.47	1.60	2,153.15	1.15	0.81	0.00
其他应付款	27,661.99	10.09	27,438.85	14.64	31,298.20	40.27
一年内到期的非流动负债	30,644.41	11.18	2,900.00	1.55	-	-
<b>流动负债小计</b>	<b>69,249.83</b>	<b>25.27</b>	<b>43,879.48</b>	<b>23.42</b>	<b>39,298.49</b>	<b>50.57</b>
长期借款	165,810.00	60.50	130,200.00	69.49	15,800.00	20.33
长期应付款	38,338.92	13.99	6,700.00	3.58	2,000.00	2.57
专项应付款	661.57	0.24	6,597.21	3.52	20,614.35	26.53
<b>非流动负债小计</b>	<b>204,810.49</b>	<b>74.73</b>	<b>143,497.21</b>	<b>76.58</b>	<b>38,414.35</b>	<b>49.43</b>
<b>负债合计</b>	<b>274,060.31</b>	<b>100.00</b>	<b>187,376.69</b>	<b>100.00</b>	<b>77,712.85</b>	<b>100.00</b>

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的负债总额分别为 77,712.85 万元、187,376.69 万元和 274,060.31 万元，资产负债率分别为 13.62%、24.95% 和 28.31%，近年来资产负债率较低，总体风险可控。

发行人负债主要由非流动负债构成，不存在逾期未偿还负债。其中流动负债包括短期借款、应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等组成部分；非流动负债为长期借款、长期应付款和专项应付款。

#### （一）短期借款

2015 年发行人取得质押借款 4,000.00 万元，于 2016 年还清。截至 2017 年末，发行人无短期借款。

#### （二）应付账款

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应付账款分别为 3,992.98 万元、10,781.06 万元和 5,675.56 万元，分别占当期负债总额的 5.14%、5.75% 和 2.07%。发行人形成应付账款主要原因为部分工程完工后，未完成竣工结算，项目款项尚未支付。截至 2017 年末，发行人账龄超过一年的大额应付账款情况列示如下：

表：截至 2017 年末发行人账龄超过 1 年的大额应付账款

单位：万元

债权单位名称	年末余额	款项性质
大冶经济技术开发区财经分局	1,647.00	项目款
湖北远大建设集团有限公司	1,000.00	项目款
湖北兴天瑞工程有限公司	920.00	项目款
合计	3,567.00	

### （三）应交税费

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应交税费分别为 0.81 万元、2,153.15 万元和 4,390.47 万元，分别占当期负债总额的 0.00%、1.15% 和 1.60%。2017 年末，发行人应缴增值税 3,938.82 万元，主要原因为发行人营业收入增长速度较快，营业利润增长幅度较大。

### （四）其他应付款

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人其他应付款分别为 31,298.20 万元、27,438.85 万元和 27,661.99 万元，分别占当期负债总额的 40.27%、14.64% 和 10.09%。

### （五）一年内到期的非流动负债

2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 30,644.41 万元，占当期负债总额的 11.18%。发行人一年内到期的非流动负债主要与长期借款结



构有关，随着时间的推移，发行人部分长期借款转入一年内到期的非流动负债核算。

### （六）长期借款

2015年末、2016年末和2017年末，发行人长期借款分别为15,800.00万元、130,200.00万元和165,810.00，占当期负债总额的比例分别为20.33%、69.49%和60.50%。2016年以来，由于发行人基础设施建设工程建设规模加大，以及所承担项目建设进程的加快，发行人加大了筹资力度，取得了大量银行贷款，导致长期借款大幅增加。

### （七）长期应付款

2015年末、2016年末和2017年末，发行人长期应付款金额为2,000.00万元、6,700.00万元和38,338.92万元，为中国农发重点建设基金有限公司对发行人的贷款、苏银金融租赁股份有限公司融资租赁费和华融金融租赁股份有限公司融资租赁费。

### （八）专项应付款

2015年末、2016年末和2017年末，发行人专项应付款金额分别为20,614.35、6,597.21万元和661.57万元。2017年末，专项应付款明细如下：

表：截至2017年末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	2017年1月1日	本期增加	本期减少	2017年12月31日	形成原因
大冶经济技术开发区	3967.33	823.48	4129.24	661.57	拨付项目开发款
开发区拨代缴税款	48.25	-	48.25	-	拨付代缴税款
项目建设拨入	2581.64	192.61	2774.25		拨付项目建设资金
合计	6597.21	1016.09	6951.74	661.57	

总体来看，发行人负债规模控制恰当，财务结构稳健，偿债压力较小，亦不存在逾期未偿还负债，具有较强的抗风险能力。同时，银行长期贷款是发行人的重要资金来源，本期债券发行将有助于发行人进一步拓宽融资渠道。

#### （七）有息负债明细

截至 2017 年末，发行人有息负债明细如下：

表：发行人有息负债明细

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国工商银行股份有限公司大冶支行	银行借款	2.14	5.39%	15 年	抵押借款
2	中国光大银行股份有限公司武汉分行	银行借款	2.20	5.39%	10 年	质押借款
3	中国光大银行股份有限公司武汉分行	银行借款	0.41	5.39%	10 年	质押借款
4	中国建设银行股份有限公司黄石大冶支行	银行借款	1.98	-	9 年	保证借款
5	中国农业发展银行大冶市支行	银行借款	1.85	4.15%	15 年	抵押借款
6	中国农业银行股份有限公司大冶支行	银行借款	8.00	-	18 年	质押借款
合计			16.58			

#### 四、发行人对外担保分析

截至本募集说明书签署日，发行人对外担保情况如下：

表：发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保类型	担保方式	期限
1	大冶市国有资产经营有限公司	18,620.00	贷款	抵押担保	2015.12.31 至 2022.12.30
2	大冶中亿置业有限公司	3,500.00	贷款		2018.3.19 至 2019.3.18
3	大冶市城市建设投资开发有限公司	60,000.00	贷款		2018.1.12 至 2021.1.12
4	大冶市交通投资有限公司	15,000.00	贷款		2018.1.26 至 2020.12.2

发行人担保对象大部分为大冶市自身财务实力较强的国有企业，且担保金额较小，担保行为对发行人自身财务状况负面影响较小。

## 五、受限资产情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

项 目	账面价值	受限原因
银行存款	19,000.00	借款质押
应收账款	174,182.18	借款质押
合 计	193,182.18	

## 六、关联交易情况

### （一）发行人关联方

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人的关联方情况如下：

#### 1、发行人的出资人

表：发行人出资人情况

单位：万元、%

母公司名称	持股金额	母公司对发行人的持股比例	母公司对发行人的表决权比例
大冶经济技术开发区管理委员会	50,000.00	100.00	100.00

#### 2、发行人子公司及参股公司

表：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	发行人持股比例
大冶市美创园林绿化有限公司*	子公司	100.00%
大冶市经创资产经营有限公司*	子公司	100.00%
大冶市和创物业服务服务有限公司*	子公司	100.00%
黄石大冶湖联合园区投资发展有限公司*	子公司	100.00%

注：截至 2017 年 12 月 31 日，公司对大冶市美创园林绿化有限公司、大冶市经创资产经营有限公司、大冶市和创物业服务服务有限公司及黄石大冶湖联合园区投资发展有限公司未实际出资。

## （二）发行人关联交易情况

### 1、应收关联方款项

表：发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应收账款	大冶经济技术开发区管委会	209,457.03	198,262.03

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人已发行尚未兑付的债券等融资情况

截至本期债券募集说明书披露之日，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券本金金额为 4.50 亿元，明细情况如下：

债券简称	发行时间	债券品种	余额	利率	期限	担保情况
19 冶高投 01	2019-1-30	企业债	4.50 亿元	6.98%	7 年	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、已发行企业债券募集资金使用情况

“19 冶高投 01”业经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2018〕25 号）文件批准公开发行，募集资金投资项目为大冶市滨湖三期城中村改造项目，募集资金共 4.50 亿元。截至本募集说明书签署日，收到债券募集资金 44,856.90 万元（不含承销费 143.10 万元），截至 2019 年 3 月 8 日，募集资金使用情况为：已使用 18,813.74 万元，剩余 26,043.16 万元。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为不超过人民币 9.50 亿元，其中 1.10 亿元用于大冶市滨湖三期城中村改造项目，6.40 亿元用于大冶市城西北片区二期标准厂房项目，2 亿元用于补充营运资金，具体情况如下：

表：本期债券募集资金用途一览表

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用 债券资金	占项目总投 资比例	资金使用 比例
1	大冶市滨湖三期城中村改造项目	81,710.12	11,000.00	13.46%	11.58%
2	大冶市城西北片区二期标准厂房项目	91,715.32	64,000.00	69.78%	67.37%
3	补充营运资金		20,000.00		21.05%
	合计		<b>95,000.00</b>		<b>100.00%</b>

#### （一）大冶市滨湖三期城中村改造项目

##### 1、项目建设内容

项目位于大冶市西北方位，金阳路以南，开元大道以东。项目的主要内容包括：安置小区建设，以及为了区域内建设而进行的土地征收，地上建筑物及附属设施征收等。涉及土地面积 104,682.44 平方米（157.02 亩），拆迁户数 2,281 户。本项目采取“原拆原建、就地安置”的办法，对棚户区改造区域内的合法房屋拆迁实行货币补偿，并以现金方式直接支付给拆迁户。项目建成后，由大冶经济技术开发区管委会负责引导拆迁居民进行定向购买，安置房剩余部分应由其他棚改项目拆迁居民进行购买。

项目估算总投资 81,710.12 万元，其中：工程费用 50,759.59 万元，工

程建设其他费用 19,592.9079 万元（含建设用地取得费用 18,842.75 万元），工程预备费 3,517.62 万元，建设期利息 7,840.00 万元。

项目征收完成后，将在改造区域内新建安置小区。总建设用地面积 104,682.44 平方米，总建筑面积 334,983.82 平方米。建筑密度 46%，容积率 3.20，绿化率 30%。

本项目共建设安置房套数 2281 套，建筑面积为 273,720.00 平方米；安置余房套数 207 套，建筑面积为 24,863.82 平方米；商业用房 36,400.00 平方米。安置房户型包括 90 平方米、120 平方米和 130 平方米（各户型面积以实际分房面积为准），并配套商业用房 36,400.00 平方米。本项目安置房部分已纳入湖北省 2017 年棚户区改造计划（鄂建函[2017]200 号），安置余房部分纳入大冶市 2017 年棚户区改造计划。

## 2、项目实施主体

本项目的实施主体为发行人。

## 3、项目总投资及资金来源

项目投资估算 81,710.12 万元，所需资金由发行人自筹。

## 4、项目核准情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：大冶市滨湖三期城中村改造项目审核情况<sup>1</sup>

批文类型	名称	文号/证号	发文机关	印发时间	主要内容
项目核准通知书 <sup>2</sup>	关于核准滨湖三期城中村改造项目的通知	冶发改审批服务[2017]119号	大冶市发改局	2017.6.25	对项目建设内容和规模、项目总投资进行批复
环评批复	关于大冶市滨湖三期城中村改造项目环境影响报告表的批复	冶环审函[2017]181号	大冶市环保局	2017.7.17	对项目整体的环境影响的审批
用地预审意见	关于大冶市滨湖三期城中村改造项目用地预审	冶土资预审字[2017]59号	大冶市国土局	2017.8.4	对项目用地进行了审查与批复

批文类型	名称	文号/证号	发文机关	印发时间	主要内容
	意见的复函				
选址意见书	建设项目选址意见书	选字第 2017006 号	大冶市规划局	2017.8.10	对项目选址的意见书
社会风险稳定评估	大冶市人民政府关于大冶市滨湖三期城中村改造项目社会稳定风险评估报告的批复	无	大冶市政府	2017.8.1	评估结论为低风险

注：1、根据大冶市发改局相关规定，对 1,000 吨标准煤以下项目不再进行节能审查；

2、大冶市发改局项目审批采用核准制，项目立项申请及可研报告的批复改为项目核准通知书。

本项目不以营利为目的，符合国家产业政策方向。

## 5、项目建设意义

### (1) 必要性和社会效益

大冶市按照建设美丽宜居城市的要求，大力实施“三改一拆”（旧住宅区、旧厂区、“城中村”改造和拆除违法建筑）专项行动，加快推进城市整治改造。加快实施征收改造，帮助了困难群众改善住房条件，受到市民的欢迎，也得到社会普遍认可和积极评价。

项目的实施可以改善城西北片区群众住房条件和人居环境，提升城市面貌和城市环境；加快城西北片区新城建设，促进大城市发展；可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展和经济发展，促进社会可持续发展，是一项一举多得的民生工程。

### (2) 经济效益

大冶市滨湖三期城中村改造项目总投资为 81,710.12 万元，拟使用本期债券募集资金 56,000.00 万元。项目经济效益来源于安置房、安置余房以及配套商业的销售收入。项目总建设用地面积 104,682.44 平方米，总建筑面积 334,983.82 平方米。地上建筑面积 334,983.82 平方米，其中安置房面积



273,720.00 平方米，安置余房面积 24,863.82 平方米，并配套商业用房 36,400.00 平方米。根据大冶市相关安置政策，安置房部分单价为 2,000.00 元/平方米，面积为 273,720.00 平方米，可产生收入 54,744.00 万元，安置房超出部分单价为 4,500.00 元/平方米，面积为 24,863.82 平方米，可产生收入 11,188.72 万元；商业用房面积 36,400.00 平方米，按 13,000.00 元/平方米计算，可产生收入 47,320.00 万元。

表：大冶市滨湖三期城中村改造项目销售收入估算表

项目	合计	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
销售率				50%	30%	20%
销售收入（万元）	<b>113,252.72</b>			<b>56,626.36</b>	<b>33,975.82</b>	<b>22,650.54</b>
安置房（万元）	<b>54,744.00</b>			<b>27,372.00</b>	<b>16,423.20</b>	<b>10,948.80</b>
销售面积（m <sup>2</sup> ）	273,720.00			136,860.00	82,116.00	54,744.00
销售单价（元/m <sup>2</sup> ）				2,000.00	2,000.00	2,000.00
安置余房（万元）	<b>11,188.72</b>			<b>5,594.36</b>	<b>3,356.62</b>	<b>2,237.74</b>
销售面积（m <sup>2</sup> ）	24,863.82			12,431.91	7,459.15	4,972.76
销售单价（元/m <sup>2</sup> ）				4,500.00	4,500.00	4,500.00
商业配套（万元）	<b>47,320.00</b>			<b>23,660.00</b>	<b>14,196.00</b>	<b>9,464.00</b>
销售面积（m <sup>2</sup> ）	36,400.00			18,200.00	10,920.00	7,280.00
销售单价（元/m <sup>2</sup> ）				13,000.00	13,000.00	13,000.00

综上，大冶市滨湖三期城中村改造项目可形成总收入 113,252.72 万元。

本项目营业收入 113,252.72 万元扣除营业税金及附加 6,115.65 万元、经营成本 761.40 万元后，项目净收益可供还本付息资金 101,474.44 万元，能够覆盖项目总投资。

## 6、项目进度情况

本项目属于已开工项目，建设期预计为 2 年，项目目前处于招投标阶段。

## 7、项目建成后现金流回流情况

2019-2021 年，预计大冶市滨湖三期城中村改造项目将通过安置房销售

收入约 5.47 亿元，通过安置余房销售形成收入约 1.12 亿元，通过商业用房销售形成收入 4.73 亿元，预计现金流回流情况如下表：

表：大冶市滨湖三期城中村改造项目现金流回流预测

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	合计
安置房销售收入	27,372.00	16,423.20	10,948.80	54,744.00
安置余房销售收入	5,594.36	3,356.62	2,237.74	11,188.72
商业用房销售收入	23,660.00	14,196.00	9,464.00	47,320.00
合计	<b>56,626.36</b>	<b>33,975.82</b>	<b>22,650.54</b>	<b>113,252.72</b>

## （二）大冶市城西北片区二期标准厂房项目

### 1、项目建设内容

项目位于大冶市西北方位，铜都大道以西，罗金大道以南。项目的主要内容包括：完成标准厂房的建筑主体工程，以及与项目配套的给排水、电气、消防、环保、绿化、道路硬化等基础设施工程，涉及土地面积 488,000.00 平方米（732.00 亩）。

项目估算总投资 91755.32 万元，其中：工程费用 70,623.00 万元，工程建设其他费用 8,229.70 万元（含建设用地取得费用 7,320 万元），工程预备费 3,942.62 万元，建设期利息 8,960.00 万元。

项目用地为工业用地，发行人拟通过土地出让方式取得。总建筑面积 556,760.00 平方米，建筑密度 56.51%，容积率 1.10，绿化率 12%。

建筑面积均为地上建筑面积，共计建筑 46 栋，共计 556,760.00 平方米。其中工业面积为车间面积，共计 39 栋，为双层框架结构，共计 538,000.00 平方米；配套面积包括办公用房、配电房、门卫室和垃圾收集间，分别为三层框架结构、单层砖混结构、单层砖混结构、单层砖混结构。建筑面积

分别为 18,000.00 平方米、320.00 平方米、240.00 平方米和 200.00 平方米。

## 2、项目实施主体

本项目的实施主体为发行人。

## 3、项目总投资及资金来源

项目投资估算 91,755.32 万元，所需资金由发行人自筹。

## 4、项目核准情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：大冶市城西北片区二期标准厂房审核情况<sup>1</sup>

批文类型	名称	文号/证号	发文机关	印发时间	主要内容
项目备案证 <sup>2</sup>	湖北省固定资产投资项目备案证	备案代码： 2017-420281-72-03-119648	大冶市发改局	2017.7.27	对项目建设内容和规模、项目总投资进行备案
环评批复	关于大冶市城西北片区二期标准厂房项目环境影响报告表的批复	冶环审函[2017]182 号	大冶市环保局	2017.7.18	对项目整体的环境影响的审批
用地预审意见	关于大冶市城西北片区二期标准厂房项目用地预审意见的复函	冶土资预审字[2017]58 号	大冶市国土局	2017.8.4	对项目用地进行了审查与批复
选址通知书	大冶市规划局建设项目规划条件通知书	冶规 20172007 号	大冶市规划局	2017.8.10	对项目选址规划的规划设计条件
社会风险稳定评估	大冶市人民政府关于大冶市城西北片区二期标准厂房项目社会稳定风险评估报告的批复	无	大冶市政府	2017.8.2	评估结论为低风险

注：1、根据大冶市发改局相关规定，对 1,000 吨标准煤以下不再进行节能审查；

2、大冶市发改局对工业项目采用备案制，项目立项申请及可研报告的批复改为项目备案证。

本项目符合国家产业政策方向。

## 5、项目建设意义

### (1) 必要性和社会效益

大冶市大力推进招商引资工作，工作力度不断加大，开放水平不断提高。近年来，相继完成城西北工业园和灵成工业园扩园规划，分别获批规

划扩园面积 30.16 平方公里和 3.40 平方公里；环保科技产业园、五金装备制造产业园、非金属新材料产业园等园区建设进一步加快。“十二五”期间累计引进项目 295 项，成功引进汉龙汽车、博天环保、宇星科技、碧水源、车配龙汽车文化城等一大批重点产业项目，相继建成华中矿产品交易中心、迪峰产业园、有色物流园、联润商贸城、欧蓓莎商贸城、碧桂园、中国乡村果蔬园艺博览园等项目。

该项目的实施可以大力改善大冶市的招商环境，提升地区吸引力，为中小企业经营发展提供生产便利，同时为知名企业创造扩大产能、扩张规模的空间。

## （2）经济效益

大冶市城西北片区二期标准厂房项目总投资为 91,755.32 万元，拟使用本期债券募集资金 64,000.00 万元。项目经济效益来源于标准厂房及配套办公用房的出售与出租收入。本项目建筑面积均为地上建筑面积，共计 556,760.00 平方米。其中工业面积为车间面积，为双层框架结构，共计 538,000.00 平方米；配套面积包括办公用房、配电房、门卫室和垃圾收集间，分别为三层框架结构、单层砖混结构、单层砖混结构、单层砖混结构。建筑面积分别为 18,000.00 平方米、320.00 平方米、240.00 平方米和 200.00 平方米。根据大冶市周边同类厂房及办公用房销售及出租价格，标准厂房及办公用房销售部分单价为 3,500.00 元/平方米，面积为 280,000.00 平方米，分五年销售完成，可产生收入 98,000.00 万元；标准厂房和办公用房出租价格为 240.00 元/平方米/年，年均可租赁面积为 276,000.00 平方米，运营期前三年出租率分别为 70%、80%和 80%，运营期后七年出租率为 90%，即

正常年份厂房空置率为 10%，债券存续期内预计可产生收入 27,158.40 万元。

表：标准厂房销售收入估算表

年份	2019	2020	2021	2022	2023
销售面积（m <sup>2</sup> ）	84,000.00	56,000.00	56,000.00	42,000.00	42,000.00
销售单价（元）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
销售比例（%）	30.00	20.00	20.00	15.00	15.00
销售收入（万元）	29,400.00	19,600.00	19,600.00	14,700.00	14,700.00

表：标准厂房出租收入估算表

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
面积（万平方米）	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60
单价（元/年/m <sup>2</sup> ）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
利用率（%）	70.00	80.00	80.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
出租收入（万元）	4,636.80	5,299.20	5,299.20	5,961.60	5,961.60	5,961.60	5,961.60	5,961.60	5,961.60	5,961.60

综上，债券存续期内，大冶市城西北片区二期标准厂房项目可形成总收入 125,158.40 万元。

债券存续期内，项目营业收入 125,158.40 万元扣除税金及附加 6,758.55 万元、经营成本 6,257.92 万元后，项目净收益可供还本付息资金 112,141.93 万元，能够覆盖项目总投资。

## 6、项目进度情况

本项目属于已开工项目，建设期预计为 2 年，项目目前处于招投标阶段。

## 7、项目建成后现金流回流情况

2019-2028 年，预计大冶市城西北片区二期标准厂房项目将标准厂房及办公用场销售产生收入约 9.80 亿元，通过标准厂房及办公用房出租产生收入约 6.62 亿元，预计现金流回流情况如下表：

表：大冶市城西北片区二期标准厂房项目现金流回流预测

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
出售收入	29400.00	19600.00	19600.00	14700.00	14700.00	-	-	-	-	-
出租收入	4636.80	5299.20	5299.20	5961.60	5961.60	5961.60	5961.60	5961.60	5961.60	5961.60
合计	34036.80	24899.20	24899.20	20661.60	20661.60	5961.60	5961.60	5961.60	5961.60	5961.60

### （三）补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 2.00 亿元用于补充公司营运资金，以满足日常生产经营需求。这有助于发行人进一步优化资本结构，提高抗风险能力。

## 二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

### （一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

### （二）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定计划财务部进行日常监

督，对募集资金支取及 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高管人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

### 第十三条 偿债保障措施

湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

#### 一、自身偿付能力

表：发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
利润总额	17,223.79	17,072.07	16,458.24
EBIT	18,202.29	17,710.32	18,217.48
总债务	196,454.41	133,100.00	19,800.00
资产负债率	28.31%	24.95%	13.62%
债务资本比	22.06%	19.10%	3.86%
债务 EBIT 比（倍）	10.79	7.52	1.09
利息保障倍数	18.60	27.75	10.36
流动比率	13.29	17.07	14.46
速动比率	5.03	7.02	4.15

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出+资本化利息支出

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）债务EBIT比=总债务/EBIT

（6）利息保障倍数=EBIT/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（7）流动比率=流动资产/流动负债

（8）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人资产负债率分别为 13.62%、24.95%和 28.31%，发行人资产负债率较低，负债风险可控，偿债压力较小，



为发行人持续融资提供了较大空间。同期发行人的流动比率分别为 14.46、17.07 和 13.29，速动比率分别为 4.15、7.02 和 5.03，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

2015 年-2017 年，发行人的 EBIT 分别为 18,217.48 万元、17,710.32 万元和 18,202.29 万元，EBIT 整体保持平稳。总体而言，发行人的息税前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务，偿债风险较低。

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人债务资本比分别为 3.86%、19.10%和 22.06%，债务占所有者权益的比重整体维持在较低的水平，2016 年末发行人债务资本比增加较大，主要原因为发行人于 2016 年末取得较大金额银行借款。鉴于发行人拥有大量变现能力较强、价值较高的流动资产，发行人在长期内将保持较强的偿债能力，未来仍有较大提升外部融资规模的空间。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

## 二、项目收益测算

### （一）大冶市滨湖三期城中村改造项目

表：大冶市滨湖三期城中村改造项目项目收益测算

单位：万元

年份	债券存续期						
	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
项目收入	-	-	56,626.36	33,975.82	22,650.54		
运营成本	-	-	2,831.32	1,698.79	1,132.53		

税金及附加	-	-	3,057.82	1,834.69	1,223.13		
净收益	-	-	<b>50,737.22</b>	<b>30,442.34</b>	<b>20,294.88</b>		

## 1、收入情况测算

测算依据如下：安置房部分单价为 2,000.00 元/平方米，面积为 273,720.00 平方米，可产生收入 54,744.00 万元，安置房超出部分单价为 4,500.00 元/平方米，面积为 24,863.82 平方米，可产生收入 11,188.72 万元；商业用房面积 36,400.00 平方米，按 13,000.00 元/平方米计算，可产生收入 47,320.00 万元。综上，本项目可形成总收入 113,252.72 万元。

## 2、费用情况测算

成本费用估算按照国家现行的企业财务会计制度规定的核算方法。考虑企业实际情况，项目成本费用估算采用生产要素估算法计算。项目生产成本主要由工资福利费、其它费用和财务费用等组成。各项成本费用的计算说明如下：

(1) 管理费用：主要包括本项目管理部门人员薪酬、办公业务费、职工培训费以及项目运营过程中产生的水电及能耗费，管理费用按照销售收入的 2% 进行估算。

(2) 销售费用：主要包括本项目销售部门人员的薪酬及项目宣传和销售过程中产生的相应费用，销售费用按销售收入的 3% 进行估算。

(3) 财务费用：主要包括项目运营期的债券利息支出，共计 11,760.00 万元。

(4) 折旧和摊销：本项目将全部进行出售，因此不考虑折旧和摊销因素。

综上所述，项目计算期（7 年）内总成本费用 17,422.64 万元。

### 3、营业税金及附加测算

按照税法的规定，大冶市滨湖三期城中村改造项目收入应缴纳营业税、城建税、教育费及附加等。

#### (二) 大冶市城西北片区二期标准厂房项目

表：大冶市城西北片区二期标准厂房项目收益测算

单位：万元

年份	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
项目收入	<b>125,158.40</b>	<b>34,036.80</b>	<b>24,899.20</b>	<b>24,899.20</b>	<b>20,661.60</b>	<b>20,661.60</b>
减：经营成本	<b>6,257.92</b>	1,701.84	1,244.96	1,244.96	1,033.08	1,033.08
税金及附加	6,758.55	1,837.99	1,344.56	1,344.56	1,115.73	1,115.73
净收益	<b>112,141.93</b>	<b>30,496.97</b>	<b>22,309.68</b>	<b>22,309.68</b>	<b>18,512.79</b>	<b>18,512.79</b>

#### 1、收入情况测算

测算依据如下：债券存续期内，标准厂房及配套办公用房销售价格为 3,500.00 元/平方米，销售面积为 280,000.00 平方米，可产生收入 98,000.00 万元，可供出租的标准厂房和办公用房单价为 240.00 元/平方米/年，可供出租面积为 276,000.00 平方米，可产生收入 27,158.40 万元。综上，本项目可形成总收入 125,158.40 万元。

#### 2、费用情况测算

成本费用估算按照国家现行的企业财务会计制度规定的核算方法。考虑企业实际情况，项目成本费用估算采用生产要素估算法计算。项目生产成本主要由工资福利费、其它费用和财务费用等组成。各项成本费用的计算说明如下：

(1) 管理费用：主要包括本项目管理部门人员薪酬、办公业务费、职工培训费以及项目运营过程中产生的水电及能耗费，管理费用按照销售收入的 2% 进行估算。

(2) 销售费用：主要包括本项目销售部门人员的薪酬及项目宣传和销售过程中产生的相应费用，销售费用按销售收入的3%进行估算。

综上所述，项目计算期（7年）内经营成本为6,257.92万元。

### 3、营业税金及附加测算

按照税法的规定，大冶市城西北片区二期厂房项目收入应缴纳营业税、城建税、教育费及附加等，债券存续期内，本项目营业税金及附加合计为6,758.55万元。

## 三、其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

### （一）偿债计划

本期债券计划发行总额为不超过人民币9.50亿元，期限7年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额的20%偿还本金，最后5期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

### （二）偿债计划的人员安排

发行人指定计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金

池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

### （三）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

### （四）偿债计划的制度安排

发行人为保障投资者的权益，设立了偿债资金专户监管人并签订了《偿债资金账户监管协议》，将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。发行人与偿债资金账户监管人约定：

偿债资金账户监管人须于本期债券还本付息日前 5 个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从其他资金账户中划付资金，补足偿债资金账户余额。

### （五）发行人良好的财务状况和发展前景是本期债券偿付的基础

近年来，发行人资产规模快速增长，且资产负债率处于较低水平。截至 2017 年末，发行人资产总额 968,152.12 万元，负债总额 274,060.31 万元，净资产规模 694,091.80 万元，最近三年资产负债率分别为 13.62%、24.95% 和 28.31%，风险可控。

发行人经营规模不断扩大，营业收入稳步增长，盈利能力较强。2015

年-2017 年，发行人营业收入分别为 62,626.60 万元、64,318.93 万元和 66,821.74 万元，三年平均营业收入为 64,589.09 万元，平均复合增长率为 2.18%；净利润分别为 16,458.24 万元、17,072.07 万元和 17,223.79 万元，三年平均净利润达到 16,918.03 万元。发行人营业收入和净利润均处于较高水平并保持稳定增长态势，具有较强的盈利能力。同时，随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

#### **（六）本期债券募投项目将带来可观的经济及社会收益**

本期债券拟募集资金中的 1.10 亿元将用于大冶市滨湖三期城中村改造项目，6.40 亿元用于大冶市城西北片区二期标准厂房项目，2.00 亿元用于补充公司营运资金，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。

从直接经济收益来看，大冶市滨湖三期城中村改造项目总建设用地面积 104,682.44 平方米，总建筑面积 334,983.82 平方米，建筑密度 46%，容积率 3.20，绿化率 30%。建筑面积均为地上建筑面积，其中安置房面积 273,720.00 平方米，安置余房面积 24,863.82 平方米，并配套商业用房 36,400.00 平方米。项目经济效益来源于安置房及安置余房的销售收入。项目总建设用地面积 104,682.44 平方米，总建筑面积 334,983.82 平方米。地上建筑面积 334,983.82 平方米。其中安置房面积 273,720.00 平方米，安置余房面积 24,863.82 平方米，并配套商业用房 36,400.00 平方米。根据大冶市相关安置政策，安置房部分单价为 2,000.00 元/平方米，面积为 273,720.00 平方米，可产生收入 54,744.00 万元，安置房超出部分单价为 4,500.00 元/

平方米，面积为 24,863.82 平方米，可产生收入 11,188.72 万元；商业用房面积 36,400.00 平方米，按 13,000.00 元/平方米计算，可产生收入 47,320.00 万元。大冶市滨湖三期城中村改造项目可形成总收入 113,252.72 万元。

大冶市城西北片区二期标准厂房项目总建筑面积 556,760.00 平方米，建筑密度 56.51%，容积率 1.10，绿化率 12%。建筑面积均为地上建筑面积，共计 556,760.00 平方米。其中工业面积为车间面积，为双层框架结构，共计 538,000.00 平方米；配套面积包括办公用房、配电房、门卫室和垃圾收集间，分别为三层框架结构、单层砖混结构、单层砖混结构、单层砖混结构。建筑面积分别为 18,000.00 平方米、320.00 平方米、240.00 平方米和 200.00 平方米。项目经济效益来源于标准厂房及配套办公用房的出售与出租收入。本项目建筑面积均为地上建筑面积，共计 556,760.00 平方米。其中工业面积为车间面积，为双层框架结构，共计 538,000.00 平方米；配套面积包括办公用房、配电房、门卫室和垃圾收集间，分别为三层框架结构、单层砖混结构、单层砖混结构、单层砖混结构。建筑面积分别为 18,000.00 平方米、320.00 平方米、240.00 平方米和 200.00 平方米。根据大冶市周边同类厂房及办公用房销售及出租价格，标准厂房及办公用房销售部分单价为 3,500.00 元/平方米，面积为 280,000.00 平方米，可产生收入 98,000.00 万元；标准厂房和办公用房出租价格为 240.00 元/平方米/年，年均可租赁面积为 276,000.00 平方米，运营期前三年出租率分别为 70%、80%和 80%，运营期后七年出租率为 90%，即正常年份厂房空置率为 10%，预计可产生收入 27,158.40 万元。综上，大冶市城西北片区二期标准厂房项目可形成总收入 125,158.40 万元。

从间接社会收益来看，项目的实施可以改善大冶市西北片区群众住房条件和人居环境，提升城市面貌和城市环境；加快开发区建设，促进城市发展；可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展和经济发展，促进社会可持续发展，是一项一举多得的民生工程。

综上，本期债券募集资金投资项目收益可完全覆盖其总投资，项目经济效益良好，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。同时募投项目也将为大冶市城市建设与居民生活水平带来正面的社会效应，为本期债券本息偿付进一步提供支持。

#### （七）黄石大冶湖高新技术产业开发区大力支持助推发行人的实力增长

发行人的日常经营得到了高新区的大力支持，承担了大量基础设施建设项目，保证了发行人营业收入和利润的稳定增长。作为高新区基础设施投融资建设主体，发行人 2015 年-2017 年获得政府财政补助分别达到 10,000.00 万元、10,360.39 万元和 11,500.00 万元，未来政府将继续保持对发行人的支持力度，推动发行人各项业务的健康快速发展。未来几年，高新区还将持续通过提供项目资源、注入优质资产等方式增加公司经营能力、盈利能力和可持续发展能力。当地政府的大力支持为本期债券本息按时偿付提供了坚强后盾。

#### （八）发行人良好的资信水平和畅通的外部融资渠道增强了本期债券偿付能力

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。作为开发区管



委会履行出资人职责的国有企业，发行人深厚的政府背景、规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了工商银行、农业银行、建设银行等多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人与各银行之间的融资渠道畅通，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。发行人优良的资信和较强的融资能力可以为本期债券提供补充偿债来源。

#### **（九）本期债券受托管理人、监管银行和债券持有人会议制度的设立为债券偿付提供了持续的动态保障**

根据发行人与湖北银行股份有限公司大冶支行签订的债权代理协议及债券持有人会议规则，湖北银行股份有限公司大冶支行将在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

根据发行人与湖北银行股份有限公司大冶支行签订的偿债资金账户监管协议，发行人将在湖北银行股份有限公司大冶支行设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；同时设立“偿债资金专户”，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户，

专项用于本期债券的本息偿付。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，并足以覆盖债券本息资金偿还，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。开发区管委会及本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

## 第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、风险

#### （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、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能将使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 2、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

##### 3、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

#### （二）与发行人相关的风险

## 1、经营风险

公司主营的城市基础设施建设与安置房建设项目周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，都将导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。

## 2、项目建设风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；同时，项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。上述原因都有可能影响到发行人的盈利水平。

## 3、合规使用债券资金风险

发行人作为高新区区域内重要的投融资建设主体，承担了区域内大量的基础设施建设与安置房建设任务，项目建设资金相对紧缺。本期债券发行成功后，发行人可能将募集资金用于区域内其他的基础设施建设或安置房开发项目，因此存在合规使用债券资金的风险。

## 4、投融资压力加大、负债率提升的风险

大冶市政府正加快推进城市转型发展，发行人作为高新区区域城市基础设施建设的投融资主体，所承担的建设职能日益突出。未来，发行人将承担更多的市政建设项目。发行人目前在建和拟建规模较大，因此存在后

续投融资压力加大、负债率提升的风险。

## **5、偿债保障措施的风险**

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施，从发行人盈利能力与负债水平、募投项目的直接受益和间接受益、发行人可变现资产、政府大力支持、大冶市经济健康快速的发展、签订债券持有人会议规则等协议来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大，债券存续期较长，随着外部条件的变化，存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

### **（三）与政策相关的风险**

#### **1、宏观政策风险**

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

#### **2、行业政策的风险**

发行人主要从事的城市基础设施建设与安置房建设等业务，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。发行人从事的安置房建设业务发展与大冶市房地产市场状况密切相关，项目出售及招商情况受区域经济发展及地区政策影响较大，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

#### **3、经济周期风险**

发行人承担的城市基础设施建设与安置房建设等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，高新区基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

## 二、对策

### （一）与债券相关的风险对策

#### 1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后，发行人可通过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，提高本期债券的流动性。

#### 2、兑付风险的对策

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件；同时发行人拟采取建立偿债资金账户的措施保障债券的偿还，并制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

#### 3、流动性风险的对策

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，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

### （二）与发行人相关的风险对策

#### 1、经营风险的对策

发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的城市基础设施建设与安置房建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人将不断加强管理，提高公司整体运营能力，进一步完善法

人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率，同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

## **2、项目建设风险的对策**

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，将积极加强对工程建设项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

## **3、合规使用债券资金风险的对策**

为保障发行人合规使用本期债券的募集资金，发行人与湖北银行股份有限公司大冶支行签订了募集资金托管账户监管协议，在湖北银行股份有限公司大冶支行设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用。同时，根据发行人与湖北银行股份有限公司大冶支行签订的债券持有人会议规则，发行人变更募集资金用途，需经债券持有人会议决议通过。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

## **4、投融资压力加大、负债率提升风险的对策**

发行人经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系，获得

了较高的授信额度；发行人未来将采用企业债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行放贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响；发行人实施的安置房建设等项目具有良好的经济效益，能保障发行人收入来源，增强发行人偿债能力。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

## **5、偿债保障措施风险的对策**

针对本期债券的偿债保障措施，发行人对本期债券的偿债保障措施进行了明确，本期债券发行中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施，确保发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

### **（三）与政策相关的风险对策**

#### **1、宏观政策风险的对策**

针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

#### **2、产业政策风险的对策**

针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

#### **3、经济周期风险的对策**

随着大冶市经济的快速发展，发行人所在区域对城市基础设施建设与



安置房建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

## 第十五条 信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA，本期债券的信用等级为AA。

### 一、评级报告内容概要

#### （一）评级观点

东方金诚认为，大冶市近年来地区经济快速发展，经济总量在黄石市下辖区县中排名第一，经济实力较强；黄石大冶湖高新技术产业开发区（以下简称“大冶湖高新区”）地区经济快速发展，基础设施逐渐完善，招商引资成效显著，随着 2018 年升级为国家级高新区，发展前景良好；湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司（以下简称“公司”）主要从事大冶湖高新区范围内的基础设施和安置房建设，业务具有较强的区域专营性；公司作为大冶湖高新区重要的基础设施及安置房建设主体，在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持。

同时，东方金诚也关注到，公司资产以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较大，资产流动性较差；近年来，公司债务规模增长较快，未来随着基础设施及安置房建设项目的逐渐增多，预计债务规模将进一步上升；公司业务回款情况不佳，经营活动和投资活动现金流波动较大，资金来源主要依赖筹资活动。

#### （二）优势

1、大冶市近年来地区经济快速发展，经济总量在黄石市下辖区县中排名第一，经济实力较强；

2、大冶湖高新区地区经济快速发展，基础设施逐渐完善，招商引资成

效显著，随着 2018 年升级为国家级高新区，发展前景良好；

3、公司主要从事大冶湖高新区范围内的基础设施和安置房建设，业务具有较强的区域专营性；

4、公司作为大冶湖高新区重要的基础设施及安置房建设主体，在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持。

### （三）关注

1、公司资产以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较大，资产流动性较差；

2、公司债务规模增长较快，未来随着基础设施及安置房建设项目的逐渐增多，预计债务规模将进一步上升；

3、公司业务回款情况不佳，经营活动和投资活动现金流波动较大，资金来源主要依赖筹资活动。

## 二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“2019年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券”的存续期内密切关注湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

跟踪评级期间，东方金诚将向湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评

级资料。如湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

### 三、发行人信用评级情况

东方金诚评定公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用等级和本期债券偿付保障措施的分析 and 评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AA，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，本期债券到期不能偿还的风险很低。

### 四、发行人信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用信息报告（银行版），截至2018年11月7日，公司本部已结清和未结清贷款中均无不良类及关注类记录。截至本报告出具日，公司尚未在公开市场发行过债务融资工具。公司于2019年1月30日发行的“19冶高投01”尚未到还本付息日。

## 第十六条 法律意见

1、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。

2、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。

3、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。

4、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；发行人的出资人具有法律规定的出资人资格。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、除已经披露的诉讼外，发行人及其股东不存在其他尚未了结的或者可以预见的诉讼、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诉讼、仲裁及行政处罚案件。

15、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 AA 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。

16、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。

17、《募集说明书》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。

18、发行人与湖北银行大冶支行签署的关于本期债券的《债权代理人协议》、《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》以及制定的《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。

19、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。

20、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》、《担保法》、《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，并已获得国家发展改革委的批复批准。



## 第十七条 投资人保护

### 一、债券持有人会议的职权

债券持有人会议依照《公司法》和《2019年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券募集说明书》行使以下权利：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回售或赎回条款；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、决定变更债权代理人；

5、应发行人提议或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式；

6、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 二、债券持有人会议的召集

（一）在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有

人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的重要约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债权代理人或者受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- 7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- 8、发行人提出债务重组方案；
- 9、发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- 10、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

**（二）债权代理人得知或者应当得知本规则第六条规定的事项之日起 5 个工作日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。**

债权代理人得知或者应当得知本规则第六条规定的事项之日起 5 个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式

发出召开债券持有人会议的通知。

(三) 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

发行人根据本规则第七条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为债券持有人会议召集人。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

### 三、债券持有人会议的通知

(一) 债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。

(二) 公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间、地点和方式；
- 4、会议拟审议议案：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间

和其他相关事宜；

6、债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

8、委托事项：债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

#### 四、债券持有人会议的召开

（一）债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

（二）除募集说明书另有约定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意方可生效。

（三）持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行人出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

### 二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件：

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券募集说明书；
- 3、发行人 2015 年至 2017 年经审计的三年连审的财务报告；
- 4、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；
- 5、北京大成（武汉）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 6、2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券债权代理协议；
- 7、2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则；
- 8、2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券偿债资金账户监管协议；
- 9、2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议；

### 二、查询地址：

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

#### 1、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

经办人员：何浩

办公地址：大冶市新冶大道23号（经济技术开发区办公楼）

联系电话：0714-8872966

传真：0714-8872966

邮政编码：435100

## 2、民生证券股份有限公司

经办人员：王旭、王启超、皇甫丽娜、苗正、张扬

办公地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16 层  
--18 层

联系电话：010-85127883

传真：010-85127940

邮政编码：100005

网址：[www.msza.com](http://www.msza.com)

（二）投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2019 年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页以下无正文）

附表一：

2019年第二期湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司公司债券发行网点一览表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	联系电话
1	▲民生证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 17 层	王旭	010-85127883
2	宏信证券有限责任公司	固定收益事业部	成都市锦江区人民南路二段十八号川信大厦 10 楼	杨帆	010-64083776



## 附表二：

## 最近三年发行人经审计的资产负债表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	646,373,766.95	590,291,463.25	218,860,850.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2,094,570,285.71	1,982,620,309.51	1,390,532,007.82
预付款项	184,600,000.00	166,400,000.00	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	557,734,442.52	342,366,061.52	23,377,927.51
存货	5,718,975,322.61	4,407,194,931.63	4,051,137,154.69
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>9,202,253,817.79</b>	<b>7,488,872,765.91</b>	<b>5,683,907,940.45</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款	16,250,000.00	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	205,050,523.32	1,181,036.34	770,138.55
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	237,966,818.30	5,333.33	6,133.33
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>479,267,341.62</b>	<b>21,186,369.67</b>	<b>20,776,271.88</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,681,521,159.41</b>	<b>7,510,059,135.58</b>	<b>5,704,684,212.33</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	40,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	56,755,646.57	107,810,621.83	39,929,832.26
预收款项	8,773,898.35	6,064,117.20	65,000.00
应付职工薪酬		-	-
应交税费	43,904,734.19	21,531,532.98	8,083.75
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	276,619,880.95	274,388,494.81	312,981,993.42
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	306,444,095.84	29,000,000.00	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>692,498,255.90</b>	<b>438,794,766.82</b>	<b>392,984,909.43</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,658,100,000.00	1,302,000,000.00	158,000,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	383,389,231.16	67,000,000.00	20,000,000.00
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款	6,615,659.28	65,972,147.13	206,143,543.19
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,048,104,890.44</b>	<b>1,434,972,147.13</b>	<b>384,143,543.19</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,740,603,146.34</b>	<b>1,873,766,913.95</b>	<b>777,128,452.62</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00	273,000,000.00
其他权益工具		-	-

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	5,709,078,223.74	4,576,690,329.79	4,265,674,540.79
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	73,183,978.93	55,960,189.18	38,888,121.89
一般风险准备	658,655,810.40	-	-
未分配利润	6,940,918,013.07	503,641,702.66	349,993,097.03
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,940,918,013.07</b>	<b>5,636,292,221.63</b>	<b>4,927,555,759.71</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,681,521,159.41</b>	<b>7,510,059,135.58</b>	<b>5,704,684,212.33</b>

## 附表三：

## 最近三年发行人经审计的利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>668,217,430.03</b>	<b>643,189,258.45</b>	<b>626,266,001.85</b>
减：营业成本	579,817,624.49	558,960,153.39	544,492,392.91
税金及附加	2,440,391.37	2,320,007.32	633.75
销售费用		-	-
管理费用	16,112,822.94	7,955,210.58	1,335,426.90
财务费用	7,276,615.84	5,453,666.23	15,771,860.71
资产减值损失	5,332,316.00	1,138,865.99	979,946.17
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	896,700.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>57,237,659.39</b>	<b>67,361,354.94</b>	<b>64,582,441.41</b>
加：营业外收入	115,000,238.10	103,603,865.53	100,000,000.00
减：营业外支出		244,547.55	-
<b>三、利润总额</b>	<b>172,237,897.49</b>	<b>170,720,672.92</b>	<b>164,582,441.41</b>
减：所得税费用	-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>172,237,897.49</b>	<b>170,720,672.92</b>	<b>164,582,441.41</b>
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>172,237,897.49</b>	<b>170,720,672.92</b>	<b>164,582,441.41</b>

## 附表四：

## 最近三年发行人经审计的现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	579,141,883.87	70,702,273.92	58,130,000.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	538,159,981.93	550,084,553.72	389,898,404.71
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,117,301,865.80</b>	<b>620,786,827.64</b>	<b>448,028,404.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	636,388,796.78	942,524,894.84	383,531,138.86
支付给职工以及为职工支付的现金	6,331,284.92	2,589,020.92	504,853.87
支付的各项税费	231,839.05	-	30.00
支付其他与经营活动有关的现金	438,658,658.60	734,007,420.51	50,668,641.12
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,081,610,579.35</b>	<b>1,679,121,336.27</b>	<b>434,704,663.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>35,691,286.45</b>	<b>-1,058,334,508.63</b>	<b>13,323,740.86</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	896,700.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
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		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		-	<b>896,700.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	509,842,855.80	839,669.10	371,140.00
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		190,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>509,842,855.80</b>	<b>190,839,669.10</b>	<b>371,140.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-509,842,855.80</b>	<b>-190,839,669.10</b>	<b>525,560.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		257,000,000.00	137,500,000.00
取得借款收到的现金	645,000,000.00	1,349,000,000.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	434,880,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,079,880,000.00</b>	<b>1,606,000,000.00</b>	<b>237,500,000.00</b>
偿还债务支付的现金	55,000,000.00	169,000,000.00	123,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,851,668.95	6,395,209.45	17,592,377.77
支付其他与筹资活动有关的现金	485,794,458.00	-	-

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
筹资活动现金流出小计	549,646,126.95	175,395,209.45	140,592,377.77
筹资活动产生的现金流量净额	530,233,873.05	1,430,604,790.55	96,907,622.23
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	56,082,303.70	181,430,612.82	110,756,923.09
加：期初现金及现金等价物余额	400,291,463.25	218,860,850.43	108,103,927.34
六、期末现金及现金等价物余额	456,373,766.95	400,291,463.25	218,860,850.43

## 附表四：

## 最近一期发行人未经审计的资产负债表

单位：元

项目	2018 年 9 月 30 日
<b>流动资产：</b>	
货币资金	710,306,712.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
衍生金融资产	-
应收票据	-
应收账款	1,211,444,566.67
预付款项	-
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	1,323,298,158.37
存货	7,346,544,129.65
持有待售资产	-
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	536.37
<b>流动资产合计</b>	<b>10,591,594,103.62</b>
<b>非流动资产：</b>	
可供出售金融资产	20,000,000.00
持有至到期投资	-
长期应收款	28,250,000.00
长期股权投资	50,600,000.00
投资性房地产	11,587,625.90
固定资产	220,879,973.53
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	236,450,934.96
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>567,768,534.39</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,159,362,638.01</b>
<b>流动负债：</b>	

短期借款	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
衍生金融负债	-
应付票据	-
应付账款	58,113,243.38
预收款项	19,243,638.55
应付职工薪酬	-
应交税费	52,640,843.31
应付利息	-
应付股利	-
其他应付款	824,066,827.86
持有待售负债	-
一年内到期的非流动负债	306,444,095.84
其他流动负债	-
流动负债合计	1,360,508,648.94
非流动负债：	-
长期借款	2,057,700,000.00
应付债券	-
其中：优先股	-
永续债	-
长期应付款	677,255,450.14
长期应付职工薪酬	-
专项应付款	45,352,980.54
预计负债	-
递延收益	-
递延所得税负债	-
其他非流动负债	-
非流动负债合计	2,780,308,430.68
负债合计	4,140,817,079.62
股东权益：	
实收资本	500,000,000.00
其他权益工具	-
其中：优先股	-
永续债	-
资本公积	5,800,764,011.54
减：库存股	
其他综合收益	
专项储备	
盈余公积	73,299,926.29
未分配利润	644,481,620.56
归属于母公司所有者权益合计	7,018,545,558.39
少数股东权益	



所有者权益合计	7,018,545,558.39
负债和所有者权益总计	11,159,362,638.01

## 附表五：

## 最近一期发行人未经审计的利润表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月
一、营业收入	105,622,038.37
减：营业成本	91,011,904.08
税金及附加	8,019,994.87
销售费用	881,089.32
管理费用	9,744,094.98
财务费用	-1,275,295.25
资产减值损失	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	
投资收益（损失以“－”号填列）	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	
其他收益	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-2,759,749.63
加：营业外收入	156,895.49
减：营业外支出	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-2,602,854.14
减：所得税费用	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,602,854.14
归属于母公司所有者的净利润	-2,602,854.14
少数股东损益	
持续经营净利润	-2,602,854.14
终止经营净利润	
五、其他综合收益的税后净额	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	
六、综合收益总额	-2,602,854.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	
归属于少数股东的综合收益总额	

## 附表六：

## 最近一期发行人未经审计的现金流量表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	800,042,342.32
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	624,087,858.93
经营活动现金流入小计	1,424,130,201.25
购买商品、接受劳务支付的现金	713,673,744.60
支付给职工以及为职工支付的现金	5,605,312.26
支付的各项税费	9,436,293.25
支付其他与经营活动有关的现金	686,046,167.33
经营活动现金流出小计	1,414,761,517.44
经营活动产生的现金流量净额	9,368,683.81
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	
取得投资收益收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	
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	
投资活动现金流入小计	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	592,369,612.97
投资支付的现金	50,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出小计	642,969,612.97
投资活动产生的现金流量净额	-642,969,612.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
吸收投资收到的现金	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款收到的现金	515,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	376,120,000.00
筹资活动现金流入小计	891,120,000.00
偿还债务支付的现金	282,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	109,245,572.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	
支付其他与筹资活动有关的现金	85,133,781.02
筹资活动现金流出小计	476,779,353.93
筹资活动产生的现金流量净额	414,340,646.07

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	-219,260,283.09
加：期初现金及现金等价物余额	929,566,995.65
六、期末现金及现金等价物余额	710,306,712.56