

2019 年钟祥市城市建设投资公司 企业债券募集说明书

发行人

钟祥市城市建设投资公司



主承销商



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

二〇一九年六月

声明及提示

一、发行人总经理办公会声明

发行人总经理办公会已批准本期债券募集说明书，发行人全体高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

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、会计机构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，独立的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

北京德恒(武汉)律师事务所及经办律师保证由北京德恒(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，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：2019年钟祥市城市建设投资公司企业债券（简称“19钟城投债”）。

（二）发行总额：不超过人民币6.00亿元。

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

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

（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：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）协议发行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1次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起

支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA+级。

（十一）债券担保：发行人以其合法拥有的17宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

（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在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

（十三）资金监管银行：湖北钟祥农村商业银行股份有限公司、湖北银行股份有限公司钟祥支行。

（十四）债权代理人：湖北钟祥农村商业银行股份有限公司。

（十五）税务事项：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。

目 录

释 义	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	17
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	23
第九条 发行人业务情况	32
第十条 发行人财务情况	59
第十一条 已发行尚未兑付的债券	96
第十二条 募集资金用途	97
第十三条 偿债保障措施	121
第十四条 投资者保护措施	141
第十五条 风险揭示	145
第十六条 信用评级	151
第十七条 法律意见	154
第十八条 其他应说明的事项	157
第十九条 备查文件	160

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/钟祥城投/本公司/公司	指	钟祥市城市建设投资公司。
钟祥市政府/ 市政府	指	钟祥市人民政府。
市国资局	指	钟祥市国有资产监督管理局。
市财政局	指	钟祥市财政局。
本期债券	指	总额不超过人民币6.00亿元的2019年钟祥市城市建设投资公司企业债券。
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年钟祥市城市建设投资公司企业债券募集说明书》。
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的过程。

大信	指 大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
鹏元资信	指 中证鹏元资信评估股份有限公司。
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《2018年钟祥市城市建设投资公司企业债券承销协议》。
承销团协议	指 主承销商与承销团其他成员签署的《2018年钟祥市城市建设投资公司企业债券承销团协议》。
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。
《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/抵押资产监管人	指 湖北钟祥农村商业银行股份有限公司。
债权代理协议	指 发行人与债权代理人签署的《2018年钟祥市城市建设投资公司企业债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2018年钟祥市城市建设投资公司企业债券持有人会议规则》。
国有土地使用权抵押协议		指本期债券的国有土地使用权抵押协议。
抵押资产监管协议		指本期债券的抵押资产监管协议。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外。
元	指	人民币元。

第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2019]12号文件批准公开发行。

二、2018年1月2日，发行人召开了总经理办公会并形成了同意发行2018年钟祥市城市建设投资公司企业债券的决议（钟城投[2018]02号）。

三、2018年1月5日，钟祥市国有资产监督管理局出具《钟祥市国有资产监督管理局关于同意钟祥市城市建设投资公司申请发行2018年钟祥市城市建设投资公司企业债券的批复》（钟国资[2018]2号）文件同意发行人本期债券发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：钟祥市城市建设投资公司

住所：钟祥市郢中镇莫愁大道58号

法定代表人：冯道付

联系人：廖晓艳

联系地址：钟祥市郢中镇莫愁大道51号

联系电话：0724-4230526

传真：0724-4230526

邮政编码：431900

二、承销团

（一）主承销商：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特8号

法定代表人：李新华

联系人：郝敬纹、刘康、吕才路

办公地址：武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商：五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01

单元

法定代表人：赵立功

联系人：沈羽濛

联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心18楼

联系电话：0755-83254336

传真：0755-23947142

邮政编码：518035

三、募集资金监管银行

（一）募集资金监管银行、债权代理人：湖北钟祥农村商业银行股份有限公司

住所：湖北省钟祥市莫愁大道55号

法定代表人：张铁雄

联系人：杨忠诚

联系地址：湖北省钟祥市莫愁大道55号

联系电话：0724-4283576

传真：0724-4267990

邮政编码：431900

（二）募集资金监管银行：湖北银行股份有限公司钟祥支行

住所：钟祥市郢中镇承天大道东路6号

法定代表人：江伟

联系人：周冬

联系地址：钟祥市郢中镇承天大道东路6号

联系电话：0724-4251617

传真：0724-4251617

邮政编码：431900

四、证券登记机构：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人：胡咏华

联系人：罗刚

联系地址：湖北省武汉市武昌中北路31号知音传媒大厦16楼

联系电话：027-82809031

传真：027-82816985

邮政编码：430071

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：阮航

联系地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82870012

传真：0755-82872338

邮政编码：518000

七、发行人律师：北京德恒（武汉）律师事务所

住所：湖北省武汉市武昌区中北路 156 号长源大厦 609-617 室

负责人：连全林

联系人：连全林

联系地址：武汉市武昌区中北路 156 号长源大厦 6 层

联系电话：027-59810700

传真：027-59810710

邮政编码：430077

第三条 发行概要

一、**发行人：**钟祥市城市建设投资公司。

二、**债券名称：**2019年钟祥市城市建设投资公司企业债券（简称“19钟城投债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币6.00亿元。

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

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

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）

协议发行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2019年7月4日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2019年7月5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2019年7月11日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的7月5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2019年7月5日至2026年7月4日。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息1次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的7月5日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券兑付日为2022年至2026年每年的7月5日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、认购与托管：投资者认购的本期债券由中央国债登记公司托管记载。

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，分销商为五矿证券有限公司。

二十二、债券担保：发行人以其合法拥有的17宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

二十三、债权代理人：湖北钟祥农村商业银行股份有限公司。

二十四、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA+级。

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

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

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2019年钟祥市城市建设投资公司企业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、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《2018 年钟祥市城市建设投资公司企业债券资金账户开立和监管协议》、《2018 年钟祥市城市建设投资公司企业债券债权代理协议》及《2018 年钟祥市城市建设投资公司企业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2020年至2026年每年的7月5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款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为2022年至2026年每年的7月5日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体

事项将按照国家有关规定，由发行人在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：钟祥市城市建设投资公司

成立日期：2001年8月22日

住 所：钟祥市郢中镇莫愁大道58号

法定代表人：冯道付

注册资本：贰拾亿圆整

企业类型：全民所有制

经营范围：城乡建设投资及资产经营（涉及金融、信托投资项目的按专项规定执行，旅游开发，铁路建设及经营，市政府委托的房地产开发、建筑及市政工程、城镇基础设施施工（以上持有效资质证经营），中小企业统贷统还，电力开发，自来水生产及销售管理，项目可行性研究，建设项目承包，物业管理，建筑材料、装饰材料、环保设备、机械设备销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2018年12月31日，发行人资产总额为958,709.02万元，负债总额为345,330.43万元，所有者权益为613,378.59万元，资产负债率36.02%。2016-2018年，发行人实现营业收入分别为37,182.07万元、48,629.95万元和49,648.39万元，净利润分别为7,006.30万元、17,444.96万元和17,947.08万元。

二、历史沿革

2001年8月22日，根据《钟祥市人民政府关于将城建系统部分

国有固定资产划转给市城市建设投资公司经营的批复》（钟政函[2001]26号），钟祥市城市建设投资公司由钟祥市城乡建设委员会以国有资产出资设立，注册资本为人民币 12,101.00 万元。公司注册资本经湖北中胜有限责任会计师事务所出具“鄂中胜验字[2001]188 号”《验资报告》审验确认。

2004 年 4 月 15 日，发行人注册资本由原 12,101.00 万元变更为 61,000.00 万元，钟祥市财政局颁发了《中华人民共和国企业国有资产产权登记证》予以登记，钟祥市工商行政管理局核发企业法人营业执照。

2005 年 10 月 21 日，根据钟祥市人民政府注册资本变更通知，确定由钟祥市国有资产监督管理局代为履行出资人职责，出资额为 25,000.00 万元，上述注册资本变化经北京亚洲会计师事务所有限公司湖北分公司出具“京亚鄂验字[2005]第 022 号”《验资报告》审验确认。

2010 年 1 月 15 日，根据钟祥市人民政府办公室《关于市城市建设投资公司资产重组事项的通知》（钟政办函[2009]67 号），钟祥市国有资产监督管理局以无形资产—土地使用权置换发行人原有注册资本 25,000.00 万元并增资 75,000.00 万元，本次增资后，发行人注册资本为 100,000.00 万元，本次增资经湖北中兴会计师事务所有限公司出具“鄂中兴验字[2010]100 号”《验资报告》审验确认。

2017 年 12 月 14 日，根据钟祥市国有资产监督管理局《关于增加钟祥市城市投资建设公司注册资本的决定》（钟国资[2017]24 号），

钟祥市国有资产监督管理局作为控股股东，向发行人增资 100,000.00 万元。本次增资后，发行人注册资本为 200,000.00 万元，本次增资经荆门众信联合会计师事务所出具“荆众验字[2018]002 号”《验资报告》审验确认。

发行人现有注册资本为 200,000.00 万元，持有钟祥市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号/统一社会信用代码 91420881730852491W。

三、出资人情况

截至本募集说明书签署日，钟祥市国有资产监督管理局是发行人唯一出资人，持有钟祥市城市建设投资公司 100% 股权。发行人实际控制人是钟祥市人民政府。

四、企业治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人是按照《中华人民共和国全民所有制工业企业法》和其它有关规定成立的全民所有制企业。发行人实行总经理办公会领导下的总经理负责制。

1、总经理办公会

企业设总经理办公会，其组成人员包括总经理、副总经理。总经理办公会对出资人负责，行使下列职权：

（1）召集和主持总经理办公会会议；督促、检查总经理办公会决议的执行；

（2）主持企业的生产经营管理工作，组织实施总经理办公会决

议，并向出资人报告工作；

（3）组织实施企业年度经营计划和投资方案；

（4）拟订企业内部管理机构设置方案和基本管理制度；

（5）制定企业的具体规章；

（6）提请出资人聘任或者解聘企业副总经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由出资人决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）本章程或者总经理办公会授予其他的职权。

总经理办公会由总经理召集和主持，总经理因故不能主持的，可指定一名副总经理召集和主持。

2、总经理

企业实行总经理负责制，设总经理一人，副总经理三人。总经理由出资人任命，副总经理由总经理向出资人提议后，由出资人任命。副总经理协助分管日常工作，对总经理负责。总经理每届任期三年，任期届满可以连任。总经理对出资人负责，行使下列职权：

（1）召集和主持总经理办公会会议；督促、检查总经理办公会决议的执行；

（2）主持企业的生产经营管理工作，组织实施总经理办公会决议，并向出资人报告工作；

（3）组织实施企业年度经营计划和投资方案；

（4）拟订企业内部管理机构设置方案和基本管理制度；

（5）制定企业的具体规章；

(6) 提请出资人聘任或者解聘企业副总经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由出资人决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

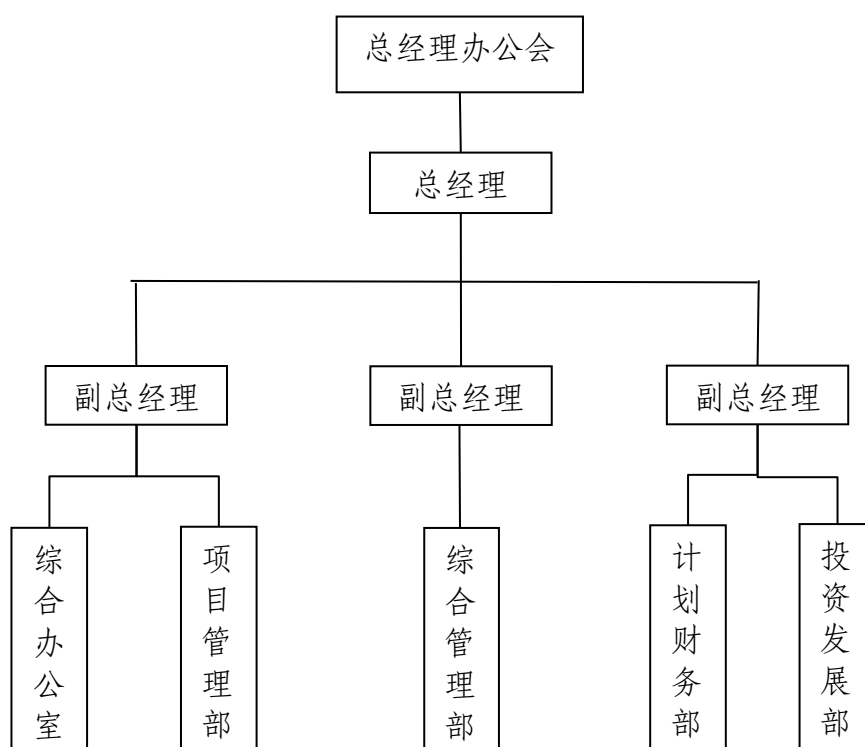
(8) 本章程或者总经理办公会授予其他的职权。

(二) 企业组织结构

钟祥市城市建设投资公司根据企业定位、业务特点及需要设置了综合办公室、项目管理部、计划财务部、投资发展部、综合管理部等五个职能部门。

公司组织结构示意图如下：

图 1 发行人组织结构图



五、发行人主要控、参股公司情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的子公司

包括钟祥厚德建设工程有限公司、钟祥市祥瑞旅游开发有限公司和钟祥市兴瑞资产管理有限公司。

图 2 发行人股权结构图

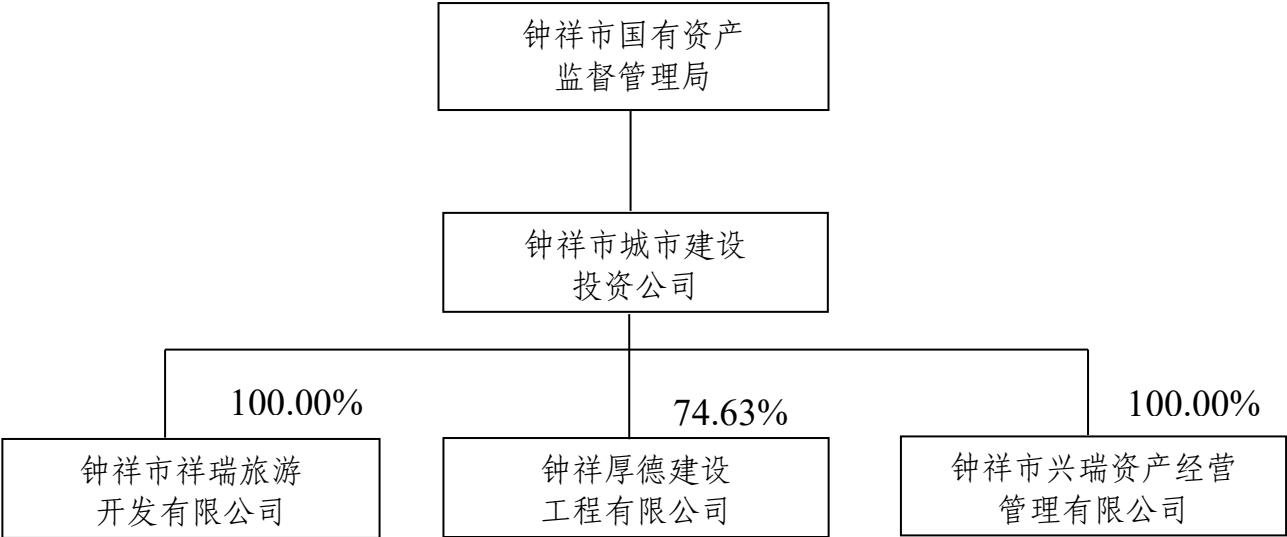


表 1 发行人主要控股公司情况

序号	单位名称	企业类型	注册资本 (万元)	具有表决权持 股比例 (%)	级别
1	钟祥厚德建设工程有限公司	其他有限责任公司	6,700.00	100	一级
2	钟祥市祥瑞旅游开发有限公司	有限责任公司	5,000.00	100	一级
3	钟祥市兴瑞资产管理有限公司	有限责任公司	5,000.00	100	一级

发行人控股公司情况如下：

（一）钟祥厚德建设工程有限公司

钟祥厚德建设工程有限公司（以下简称“钟祥厚德公司”）成立于 2015 年 5 月 20 日，注册资本 6,700.00 万元，其中发行人出资 5,000.00 万元，出资比例为 74.63%，中国农发重点建设基金有限公司出资 1700 万元，出资比例为 25.37%。钟祥厚德公司经营范围为城市基础设施

建设工程，土地整理开发，房地产开发，旅游开发，铁路工程建筑，自来水生产及销售，城市给排水建设，建筑工程项目承包，物业管理服务，建筑材料、装饰材料、环保设备、机械设备销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，钟祥厚德公司的资产总额为 408,864.18 万元，所有者权益为 94,243.95 万元。2018 年度，钟祥厚德公司未实现营业收入，净利润为 16.43 万元。

（二）钟祥市祥瑞旅游开发有限公司

钟祥市祥瑞旅游开发有限公司（以下简称“钟祥市祥瑞公司”）成立于 2015 年 7 月 29 日，注册资本 5,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。钟祥市祥瑞公司经营范围为旅游资源开发和经营管理、旅游宣传促销策划、旅游景区配套设施建设、旅游项目投资。

截至 2018 年 12 月 31 日，钟祥市祥瑞公司的资产总额为 5,000.46 万元，所有者权益为 5,000.46 万元。2018 年度，钟祥市祥瑞公司未实现营业收入，净利润为-77.23 万元。

（三）钟祥市兴瑞资产经营管理有限公司

钟祥市兴瑞资产经营管理有限公司（以下简称“钟祥市兴瑞公司”）成立于 2017 年 9 月 27 日，注册资本 5,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。钟祥市兴瑞公司经营范围为公共资源经营、政府特许经营和政府授权的国有资产经营管理等。

截至 2018 年 12 月 31 日，钟祥市兴瑞公司的资产总额为 8,512.68 万元，所有者权益为 4,997.86 万元。2018 年度，钟祥市兴瑞公司实现营业收入 19.08 万元，净利润-1.21 万元。

六、发行人高级管理人员情况

表2 发行人管理人员名单表

姓 名	性 别	年 龄	职 务
冯道付	男	52	总经理
廖晓艳	女	44	副总经理
周移	男	51	副总经理
古立新	男	46	副总经理

总经理：冯道付，男，1967年4月出生，本科学历，中共党员。

曾任钟祥市水产局办公室副主任、主任，钟祥市委农工部科员、科技信息科科长，钟祥市农办科长、农办副主任，钟祥市政府办公室党组成员、副主任，钟祥市政府办公室党组成员、副主任、城管办主任，现任钟祥市城市建设投资公司总经理。

副总经理：廖晓艳，女，1975年5月出生，本科学历，中共党员。曾任钟祥市市政公司预算员，钟祥市城市建设投资公司投资发展部经理，现任钟祥市城市建设投资公司副总经理。

副总经理：周移，男，1968年4月出生，本科学历，中共党员。曾任钟祥市温峡口水库安保科科长、政法办主任，温峡口水库北干渠中心管理段段长、党支部书记，温峡口水库管理处党委委员兼北干渠中心段段长，温峡口水库管理处党委组织委员、宣传委员，现任钟祥市城市建设投资公司副总经理。

副总经理：古立新，男，1972年12月出生，大专学历，中共党员。曾在解放军51416部队服役，曾任钟祥市市政公司预制厂厂长，钟祥市城市建设投资公司项目部经理，钟祥市城市建设投资公司党委

委员、项目部经理，钟祥市城市建设投资公司党组成员，现任钟祥市城市建设投资公司副总经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人的经营环境

（一）荆门市概况

荆门位于湖北省中部，东眺武汉，西临三峡，南望潇湘，北通川陕，素有“荆楚门户”之称。现辖京山县、沙阳县、钟祥市、东宝区、屈家岭管理区和荆门高新区掇刀区，地域面积 1.24 万平方公里，总人口 300 万。荆门历史悠久，文化底蕴深厚，资源丰富，基础设施日趋完备，在湖北实施的“一带两圈”区域发展战略中，荆门处于鄂西生态文化旅游圈之内，紧邻武汉城市圈，既占“两圈”地理之便，又享“两圈”政策之利，是中西部地区经济发展极具活力的城市之一。

近年来，面对复杂多变的外部环境，荆门市深入实施“中国农谷”、“柴湖振兴”战略，致力“加速转型、缩差领跑”，扎实推进“实力、文化、生态、幸福”四个荆门建设，综合实力显著提升，发展基础不断巩固，人民生活明显改善，社会事业全面进步。随着国家实施中部崛起战略，国际和沿海地区的资本和生产要素将向中部地区加速转移，荆门作为国家加工贸易梯度转移重点承接地，有着承接产业和资本转移的重要机遇。此外，省政府提出要构建“宜荆荆”、“襄十随”等城市群协调省域城市的发展，而荆门正处于“宜荆荆”城市群与“襄十随”城市群、武汉都市圈的联系通道上，受到多个城市群的多重辐射，对荆门市与周边城市的对外交通系统提出了更高的要求。《荆门市城市总体规划（2013-2030）》指出，要将荆门市建设成为鄂中区域性综合交通运输枢纽、物流集散中心、江汉平原重要港口城市、“两圈两

带”的主要节点城市。建立与荆门社会经济发展、空间布局相协调，组织合理、设施完善、衔接顺畅、安全高效、可持续发展的综合交通运输体系。

荆门市城市总体规划（2005-2020）（2008年修改）指出，到2020年城市发展应达到如下目标。

1、城镇居民人均可支配收入为18,000元，农村居民人均可支配收入为7,300元，城镇居民恩格尔系数为25%，农村居民恩格尔系数为35%，全面进入小康社会。

2、全市森林覆盖率达到40%以上，荆门城区空气质量实际达到二级的天数占全年总天数的88%。水资源功能区达到省市区划要求。工业废气处理率达到100%，工业废水排放达标率达到100%。

3、人人都能享受基本公共服务。全面普及和巩固九年制义务教育，小学入学率、升学率和毕业率达到100%，初中升高中比例达到90%。进一步改善农村医疗卫生条件。增加城乡文化体育设施，确保城镇所有从业人员纳入社会保险范围，建立农村社会保障体系。社会风气、信用、治安秩序良好。

4、全市生产总值达到1,400亿元，年均增长9%，人均GDP为43,000元（约5,300美元）。

5、一、二、三次产业所占比重分别为10%、52%、38%。

荆门总体处于工业化、城镇化、农业现代化加速发展的重要战略机遇期，为发行人的未来发展提供了良好的外部区域经济环境。

（二）钟祥市概况

钟祥市位于湖北省中部，汉江中游，江汉平原北端。土地面积 4,488 平方公里，南北最大纵距 100.6 公里，东西最大横距 83.5 公里，列全省第三位。钟祥市距省会武汉市 218 公里，东北邻随州市，东接京山县，南连天门，西邻荆门，西北与宜城市接壤。现辖 17 个乡镇（办事处）、3 个国营农牧场、2 个省级经济技术开发区，总人口 103 万人。钟祥市是国家历史文化名城，中国优秀旅游城市，中国长寿之乡，世界文化遗产——明显陵所在地，也是国家可持续发展实验区、全国生态示范区、全国资源枯竭转型试点城市和全国科技、教育、文化先进县市，省级文明城市，省级卫生城市。

钟祥是一个农业大市，地形多样，平原土质深厚肥沃，丘陵岗地宜草宜木，加上处于亚热带季风性气候的过渡带上，光、热、水同步，具有多宜性的生态环境，土地自然生产力高。钟祥是全国小康建设百强县市和全国十个小康建设示范县市之一，农村小康建设连续四年名列全省第一，农村储蓄总额、人均储蓄额和农村拖拉机保有量、农机总动力均居全省县（市）第一，先后被授予全国农村电气化达标县市、全国粮食生产先进县市、全国果品产业示范县市等荣誉称号。全市农业综合实力连年居全省前列，粮、棉、油、肉类总产量和农业增加值曾进入全国五十强和全省十强。

“十二五”期间，钟祥农业农村工作高举“中国农谷”建设大旗，持续推进现代农业发展，实施精品品牌战略，全市农业和农村经济呈现较好发展态势。农业产值稳步增长，2011 年到 2015 年，全市农业总产值由 83.95 亿元增加到 127.6 亿元，增长 52%。粮食生产持续增产，

粮食总产量由 83.68 万吨增加到 94.2 万吨，增长 12.57%。经济作物稳定发展，水果产量由 19.63 万吨增加到 25.26 万吨，增长 28.68%。农民人均纯收入保持平衡较快发展，全市农民人均纯收入从 2010 年的 7,041 元增加到 2015 年的 15,223 元，增加 8,182 元，增长 116.21%。农业产业化经济实力大幅提升，“十二五”期间，全市农业产业化经营企业达到 526 个，企业资产达到 132 亿元，固定资产达到 96 亿元。其中农产品加工企业 346 家，规模以上农业产业化经营企业 130 家，规模以上农产品加工企业达到 100 家。全市农业产业化重点龙头企业 76 家，其中国家级 1 家、省级 24 家。农业产业化初步形成了粮食、油料、棉花、特产、饮料、食品、畜牧、木材、饲料、水产等十大产业。

钟祥工业发展迅速，经过多年的建设，已初步形成了以机械、建材、化工、轻工、纺织、食品饲料 6 大行业为支柱，具有钟祥地方特色的工业体系。工业主导产品 600 余种，其中进入国际市场的 20 种，处于国内领先水平的 45 种，处于省内领先水平的 130 种。广源饼干、首相箱包、祥泽铆钉、华联脱水蔬菜、宇兴电机、文峰白酒、山灵葛粉、金汉江精制棉、钟厦水泥等一批产品已有一定的知名度。

2017 年钟祥市地区生产总值达到 463.26 亿元，较 2016 年增长 10.66%；地方公共财政预算收入达到 20.57 亿元，较 2016 年增长 5.60 %。

表 3 2015-2017 年度钟祥市经济和财政收入情况表

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
----	--------	--------	--------

地区生产总值	463.26	418.64	382.78
公共财政预算收入	20.57	19.48	17.58
其中：税收收入	12.36	12.46	11.03
非税收收入	8.21	7.02	6.55
政府性基金收入	12.57	4.16	7.91

数据来源：钟祥市《政府工作报告》、钟祥市财政局

“十三五”期间，国家将大力实施“一带一路”、“长江经济带”战略，加快打造长江中游城市群，湖北也正积极推进“两圈两带”战略，加快建设促进中部地区崛起的重要战略支点。钟祥作为“两圈”的重要节点和“两带”的重要成员，有利于深化和加强区域经济交流与合作，改善基础设施，加强生态资源利用和保护，建设旅游强市、综合物流大市和战略性新兴产业基地，增强持续发展后劲。特别是同时实施建设中国农谷、推进柴湖开放开发振兴发展两个省级战略，有利于钟祥搭乘政策、项目和资金的直通车，建设国家现代农业示范城市，打造新的经济增长极。

钟祥市城市总体规划（2012-2030 年）制定了以下城市总体发展目标：

将钟祥市建设成为国家资源枯竭型城市转型示范区、全国知名旅游城市、国家级生态园林城市。建设荆襄磷化循环产业园，推动整个磷化行业的结构调整和优化升级，积极融入“宜荆荆城市群”，培育新型产业，成为全国资源枯竭型城市转型示范区。积极融入鄂西生态文化旅游圈，抢抓鄂西生态文化旅游圈建设机遇，整合旅游资源，创建中国知名目标旅游城市；努力使钟祥成为文化旅游胜地、生态旅游走

廊、游客集散中心重要节点城市。积极创建国家级生态园林城市，按照其主要生态指标进行城市建设控制，改善城区人居环境，力争远期达到和超过国家级生态园林城市的建设标准，建设成为全省乃至全国知名的生态园林城市。

到 2020 年城区人口规模达到 36 万人，城区建设用地规模 36 平方公里，人均建设用地指标 100 平米/人。到 2030 年城区人口规模达到 45 万人，城区建设用地规模 48.05 平方公里，人均建设用地指标 106.8 平米/人。

（三）国家战略支持

2016 年 12 月 7 日，国务院常务会议审议通过了《促进中部地区崛起规划（2016 至 2025 年）》。中部地区具有重要战略地位。中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南六省，国土面积 102.8 万平方公里，占全国陆地国土总面积的 10.7%。中部地区承东启西、连南接北，交通网络发达、生产要素密集、人力和科教资源丰富、产业门类齐全、基础条件优越、发展潜力巨大，在全国区域发展格局中具有重要战略地位。

规划指出，要在中部地区建设和谐宜居智慧城市。要深入推进卫生城镇创建，全面开展健康城市建设；优化发展城市公共交通，加快发展轨道交通、快速公交等大容量公共交通系统建设；加强城市停车管理，严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准，推进智能停车管理系统开发。充分发挥中小城市的资源优势，壮大特色支柱产业，提高城市治理能力，提升发展质量，培育形成一批和谐宜居、富有活

力、各具特色的现代化城市。

2017 年 9 月 5 日，湖北省人民政府办公厅印发了湖北省促进中部地区崛起“十三五”规划实施方案的通知。该文件指出，为全面贯彻落实《国务院关于促进中部地区崛起“十三五”规划的批复》（国函〔2016〕204 号）和《国家发展改革委关于印发促进中部地区崛起“十三五”规划的通知》（发改地区〔2016〕2664 号）精神，推动国家促进中部地区崛起战略在湖北的顺利实施，加快实现“建成支点、走在前列”战略目标，规划荆门地区的发展战略包括：

1、支持荆门加大新能源汽车研发和推广力度，形成从关键零部件到整车的完整创新体系，打造新能源汽车生产基地。

2、加快推进荆门全国通用航空产业综合示范区建设。抓好 50 家国家级和省级智能制造试点示范，推进 14 个国家级、26 个省级新型工业化示范基地建设。

3、支持荆门打造汉江生态经济带重要节点城市和江汉平原中心城市，深化农业供给侧结构性改革；

4、加快江汉平原现代农业科技示范区建设，大力建设武汉国家农业科技园区、荆门“中国农谷”，打造支撑全国现代农业发展的“中心枢纽”。

5、建成荆门至荆州城际铁路。开展武汉至天门至荆门城际铁路等项目前期工作。

6、加快推进支线机场建设，支持荆门冷水机场军民合用，开展前期研究工作。

7、落实优质煤炭资源保障，推进荆州江陵等煤炭储配基地建设，适度发展清洁煤电。推进武汉石化、荆门石化、潜江金澳等炼油企业油品升级改造。

8、大力发展休闲农业、体验农业、创意农业、现代农庄、森林康养等，实现农业与旅游、文化、教育、健康养老等产业融合发展。

钟祥位于武汉城市圈和荆门地区的核心层，在鄂西生态文化旅游圈中享有最丰富的历史文化遗产和自然资源优势。钟祥拥有“世界长寿之乡”、“世界文化遗产地”、“国家历史文化名城”、“中国优秀旅游城市”等金字招牌，又是国家可持续发展实验区、全国生态示范区、全国科技、教育、文化先进县市，一系列城市名片，不仅蕴涵着投资、土地、财税、环保、产业等方面的政策优势和发展潜力，而且为加快经济发展提供了宝贵的品牌优势和发展动力。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市赖以生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，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。改革开放以来，伴随着工业化进程加速，我国城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。1978-2013 年，城镇常住人口从 1.7

亿人增加到 7.3 亿人,城镇化率从 17.9%提升到 53.70%,年均提高 1.02 个百分点,根据国家统计局 2017 年 1 月 20 日发布数据,截至 2016 年末,我国城市化率已达到 57.35%,城市化建设已成为我国国民经济增长、社会发展的重要手段,城市已成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要载体。2014 年 3 月 16 日,国务院发布的《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》指出,要走中国特色新型城镇化道路,促进城镇化健康有序发展,到 2020 年,常住人口城镇化率达到 60%左右,户籍人口城镇化率达到 45%左右,努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。因此,城市基础设施建设必将保持高速的发展势头,未来发展空间巨大。

目前,我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足,影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善,制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。“十二五”时期,我国城市基础设施建设取得了突出成绩,但总体而言,投资总量仍然偏少,城市化率低于发达国家 75%的平均水平,城市基础设施建设仍落后于社会经济发展的需要。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展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。

按照目前城镇建设和区域经济发展的需求以及国家对于城市基础设施建设的政策导向，预计未来 10-20 年间，我国城市化进程将步入快速发展阶段，基础设施的规模将不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，城市基础设施建设行业在城市经济发展中将会扮演更加重要的角色。

2、荆门市城市基础设施建设行业

《荆门市城市总体规划（2013-2030）》指出，要将荆门市建设成为鄂中区域性综合交通运输枢纽、物流集散中心、江汉平原重要港口城市、“两圈两带”的主要节点城市。建立与荆门社会经济发展、空间布局相协调，组织合理、设施完善、衔接顺畅、安全高效、可持续发展的综合交通运输体系。

在铁路规划中：①按客货两用复线建设升级长荆铁路；②建设蒙西至华中煤运通道；③预留荆宜、荆荆、荆襄、荆天城际铁路线位；④积极争取建设长江沿线铁路和荆门至武汉的高速铁路。

在公路网规划中：①加强与“三纵一横”高速公路网的联系。建设中心城区、钟祥、沙洋、京山、屈家岭至高速公路网的连接线，均按照一级公路标准进行建设。新建枣石高速。②建设“五纵六横一环”干线公路网。“五纵”包括 G207、G234、G240、S266、S247 张监线。“六

横”包括 G347、G348、S311（原 S107 汉宜线）、坪仙线、S342 荷河线、S439。“一环”为荆门城区三环线。③完善各乡镇之间联系的公路网建设，全部按二级公路标准进行建设；完善镇村之间、村村之间的公路网建设，规划建设成为三级公路或四级公路。

在航道和港口规划中：①改善提高境内航道及港口条件，重点建设“一横两纵”干线航道网和四大港口，重点建设七大港区。“一横两纵”干线航道网包括江汉运河、汉江航道、江汉航线（沙洋——洪湖——长江）；②“四大港口”包括沙洋港、钟祥港、东宝港和京山港。“七大港区”包括石牌港区、转斗港区、淦河港区、皇庄港区、沙洋港区、江汉运河港区和漳河港区；③加强陆路通道联系，形成水陆联运格局，构筑以公路、铁路和航运为主体的大宗物资运输通道。

在航空规划中：①构建直达通道，共享区域航空资源；②近期利用武汉天河机场和宜昌三峡机场；③启动漳河机场的建设；④改造冷水机场。

3、钟祥市城市基础设施建设行业

在“十二五”期间，钟祥市基础设施建设取得了巨大成就，城市基础设施累计投入 78.46 亿元，实施 38 项城市建设重点项目，全市城镇化率提高 52.05%。完成县乡公路改造 256 公里，新建通村公路 1,217 公里，全市通车总里程达到 5,508 公里。枣潜高速、汉江二桥、人民医院新院区、第二污水处理厂等一批重点基础设施项目顺利实施。枣潜高速、G347 荆钟一级公路、汉江二桥开工建设，完成二级公路主干线路网改造，全市基本形成以过境高速公路和国省干线为骨架、以县

乡公路为支撑、以通村公路为脉络，外接周边、内联镇村的路网体系。城区燃气覆盖率达到 100%，城乡电网供电可靠性显著提高，通讯、宽带、有线电视等基本实现村村通。实施汉江堤防加固、城市综合防洪、农村安全饮水和国土整治工程，城乡群众生产生活条件有效改善。巩固发展退耕还林、封山育林、天然林及生态公益林保护等生态建设成果，重拳治理工业“三废”及江河湖泊污染，加强地质灾害防治，启动建设城市垃圾处理场、第二自来水厂、第二污水处理厂，深入推进国家生态市和全省林业生态示范市创建，荣获“全国最美 30 县”、“全国地质灾害群测群防‘十有县’”称号。

钟祥城市基础设施建设规划如下：

（1）交通引导，拉大城市发展框架

通过汉江二桥、沿江大道、显王路、龙山大道、镜月湖路、镜月湖二路、镜月湖三路、镜月湖四路、石城大道东段、纯德路等项目建设，完善城市路网结构，拉大城市发展框架，进一步推动城市向北、东、南扩展。

（2）功能疏解，完善城市功能布局

以“十三五”重点项目建设为依托，推进莫愁低碳生态示范旅游新区、城东政务新区和文集新区建设，加大老城区改造力度，促进政务中心东移，教育及文化体育中心北迁，疏解老城职能，优化城市功能布局。

（3）产业南拓，培育城市内生动力

产业向南拓展，突出钟祥经济开发区的主体地位，加快建设食品

加工、生物制品、轻工纺织、高新技术四大产业板块和物流、综合服务两大配套产业基地，促进产业优化升级和集群发展。以国家新兴产业发展战略为导向做优做精大健康、电子信息、童装、机电装备制造、以及新材料新能源五个产业。

（4）设施配套，增强城市承载能力

适度超前建设现代高效的基础设施体系，完善市政基础设施建设，重点推动钟祥经济开发区自来水厂、污水处理厂、道路、变电站、通信网络的建设，对城区现有基础设施进行提档升级，重点落实停车场、城市广场建设改造、市政设施及管网升级扩容、智慧型城市建设等项目。继续加大对公共服务设施的投入力度，通过均等化、分级配置公共服务设施，逐步完善公共设施网络体系，提升城市综合承载能力和辐射能力。

（5）生态维育，夯实田园城市基础

以滨江公园、南北冲公园为支撑，推动镜月湖、莫愁湖湿地保护和生态修复工程，实施一江两湖水系连通工程；保护和新增城区公共绿地，扩绿提质，最终形成以绿为底，以水为脉的现代田园城市。

（6）历史传承，彰显文化名城特色

分步骤有重点地对历史文化街区进行整治，重点推动县门坡历史街区修缮保护项目，修复元佑宫——龙山报恩寺古街区建设项目，保护历史文化遗产，凸显地域文化特色。

（二）土地开发整理行业

1、我国土地开发整理行业

土地是人类赖以生存和发展的基础，是地方可持续发展的重要资源和最大存量资产，对经济社会发展具有重要的战略意义。城市土地整理是在既定的城市空间范围内，按照城市发展规划和土地利用总体规划的要求，调整城市土地利用结构，改善城市用地环境，提高城市土地的利用率和经济产出率，提高城市的现代化水平，以实现经济、社会、生态的可持续发展。城市土地开发整理具有多重目标，为城市扩张发展用地空间是其重要任务之一。

我国的土地开发整理模式经历了从单纯模仿苏联模式集中在农业合作社和国营农场到城市综合土地整理模式。土地整理业务从单纯为规模化农业种植提供优质耕地转变为具有城市发展用地开发职能。土地整理成为与城市发展密不可分的重要产业，得到各级政府特别是地方政府的高度重视。

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

2、荆门市土地开发整理行业

根据荆门市政府资料，全市土地面积 1,233,943 公顷。其中，农

用地 1,020,392.83 公顷，占全市土地面积的 82.69%，建设用 地 140,674.74 公顷，占 11.40%，未利用地 72,875.43 公顷，占 5.91%。在农用地中，耕地 502,278.46 公顷，园地 19,235.47 公顷，林地 380,014.16 公顷，草地 105.87 公顷，交通运输用地 14,643.48 公顷，水域及水利设施用地 86,245.71 公顷，其他土地 17,869.68 公顷；在建设 用地中，城镇村及工矿用地 97,371.65 公顷，交通运输用地 6,658.58 公顷，水域及水利设施用地 36,644.51 公顷；在未利用地中，水域及 水利设施用地 42,268.51 公顷，草地 25,887.98 公顷，其他土地 4,718.94 公顷。全市人均占有土地 6.15 亩，人均占有耕地 2.5 亩。

全市土地资源及其利用情况呈以下特点：

一是土地资源丰富，开发利用程度较高，气候适宜，土地自然生 产力高；二是耕地和林地面积大，农业基础较好，在大力发展粮食生 产、林特生产和水产养殖业方面，具有得天独厚的优势；三是土地区 域分异特征明显，拥有良好的自然山水优势，为发展综合性、多样性 的农业区域开发和产业化经营提供了优越的条件；四是土地后备资源 比较丰富，单位建设用地二、三产值在全省尚居中下水平，土地集约 利用潜力较大。

同时，荆门市也存在局部地区生态环境破坏严重，土地利用粗放、 集约度不高、用地闲置严重，农村居民点布局不合理、效益低下等问 题。

为保护土地资源，提高土地利用效率，在保护耕地的情况下最大 限度地完成建设用地的供应，《荆门市土地利用十二五规划》明确了

除严格保护耕地和基本农田，保障科学发展用地需求外，重点促进土地资源节约集约利用，落实最严格的节约用地制度，根本转变土地利用方式，充分挖掘建设用地潜力，形成集约、高效的土地利用形态。优化城镇内部土地利用结构，严格控制外延扩张。坚持城镇用地增加与农村居民点用地减少相挂钩，开展村庄用地整理和工矿废弃地整理，推行工业向园区集中、农民向村镇集中、土地向业主集中，提高用地效率。

《荆门市城市总体规划（2013-2030 年）》确定中心城区用地规模：规划至 2020 年，城市建设用地控制在 107.8 平方公里以内。其中，主城区城市建设用地控制在 85.3 平方公里以内，人均建设用地约 109.4 平方米；五组团控制在 22.5 平方公里以内。规划至 2030 年，城市建设用地控制在 134.8 平方公里以内。其中，主城区城市建设用地控制在 109.2 平方公里以内，人均建设用地约 109.2 平方米；五组团控制在 25.6 平方公里以内。

3、钟祥市土地开发整理行业

钟祥市境内山地、平原、丘陵皆有，土地总面积 431,938.88 公顷，位居湖北省县(市)级第三位，其中耕地 187,987.45 公顷，园地 3,324.31 公顷，林地 116,957.29 公顷，草地 14,082.81 公顷，城镇村及工矿用地 34,408.41 公顷，交通运输用地 6,861.67 公顷，水域及设施用地 59,892.87 公顷，田埂等未利用地 8,424.07 公顷。林地居荆门市第一，水域总面积居湖北省县（市）级第七位。

全市土地利用现状呈以下特点：一是土地垦殖率高，农用土地比

重大，二是土地利用类型齐全，农业生产地域差异较大，三是土地利用开发程度较高，四是后备资源潜力较大。同时，土地利用也存在农业产业化发展不足，城乡建设用地粗放，节约集约水平有待提高，城乡用地结构不合理等问题。

《钟祥市土地利用总体规划（2006-2020 年）》以全面落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度为规划指导思想，立足于钟祥市自然资源条件，从节约集约用地出发，规划期间，合理扩大城乡用地总规模，调整城乡用地结构。按照工业富市，旅游兴市的思路，扩大城镇工矿用地规模，适度扩大旅游开发用地规模，通过集并村庄、建设中心村及迁村腾地等工作，进一步缩减农村居民点用地面积。

在城市建设用地布局方面，根据《钟祥市城市总体规划（2011-2030）》，新一轮规划提出 2015 年城区人口规模 30 万人建设用地规模 29 平方公里；2020 年城区人口规模 36 万人，建设用地规模 36 平方公里；2030 年城区人口规模 45 万人，建设用地规模 48 平方公里。远景设想提出“跨江双城、工业居住分离”的远景空间布局模式，汉江以东地区以商住、旅游为主，汉江以西文集片区以工业开发为主。中心城区规划构建“一核、两园、三轴、五片”的跨江多组团城市空间格局。一核：即郢中古城，内部文物古迹众多，围绕历史文化特色打造钟祥城区重要的历史风貌核心区，展示其悠久历史和丰富的地方文化。两园：世界文化遗产公园（明显陵）及国家级生态湿地公园（镜月湖）。三轴：汉江滨江绿轴；南北连通莫愁湖和镜月湖的滨湖绿轴；东西向贯穿古城与新区的自然人文轴。五片：城中片区、

城东片区、城南片区、城北片区和文集片区。城中片区主要依托郢中古城，发展商业、行政办公、文体服务等功能；城东片区依托新的行政办公中心，发展行政办公、居住配套等功能；城南片区依托经济开发区和滨江滨湖特色，发展工业、商业服务、居住配套、教育科研等功能；城北片区依托莫愁旅游新区，发展休闲旅游、商业服务、居住配套等功能；文集片区主要以发展工业物流、居住配套等功能为主。

（三）保障性住房行业

1、我国保障性住房行业的现状和前景

保障性住房建设是我国重大的民生工程和发展工程，一般包括经济适用房、廉租住房、公共租赁住房、定向安置房、两限商品房等。保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

我国保障房建设目前仅仅是处于开始阶段，随着政府的大力推动和相关政策落实到位，未来保障房建设行业将迎来发展良机。未来保障性住房作为解决城市居民住房问题的重要手段，发展空间广阔。

2、荆门市保障性住房行业的现状和前景

荆门市积极推动保障性住房工作。2014 年，荆门市出台《荆门市中心城区城市棚户区改造办法》（政府令第 31 号），为全市棚户区改造工作作出制度安排。根据《荆门市“十三五”经济社会发展规划（讨论稿）》， “十三五”期间荆门市将大力推进以公共租赁房为主体

的城镇保障性住房建设，形成多层次的住房保障体系。努力扩大住房公积金覆盖面，健全住房公积金制度，加强房地产市场管理，促进房地产市场健康有序发展。

经过几年的努力，荆门市住房保障不断力度加强，保障水平不断提高，保障效果逐步显现。根据荆门市 2017 年政府工作报告，“十二五期间”，荆门市加大保障性安居工程建设力度，累计新建保障性住房、棚户区改造安置住房 78,152 套，改造农村危房 35,682 套。

随着保障性住房工作的推进、公租房工程的持续实施，荆门市保障房建设市场容量将会进一步扩大。

3、钟祥市保障性住房行业的现状和前景

“十二五”期间，钟祥市经济适用房、廉租房和农村减灾安居、危房改造、移民安置工程全面推进，新增全市保障性安居工程 16,171 套，改造农村危房 1.1 万户，人均住房面积和居住质量大幅提高。

根据《钟祥市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，钟祥市将以住有所居为目标，完善住房保障制度。采取新建、改建、购买、长期租赁等方式，健全廉租房、公共租赁房、经济适用房和限价房等保障性住房体系。加大政策支持力度，优先安排保障性住房建设用地，多渠道筹措建设资金，减免相关税费，完善机制，公平分配。加快城中村、棚户区和农村危房改造步伐，完善租赁补贴制度，着力解决城乡困难家庭和中低收入群体住房问题。通过新建或货币安置等办法，在“十三五”期间落实各类保障性住房 25,667 套，面积 28.2 万平方米。完善住房公积金制度，实现城市居民安居梦想。探索利用公

积金闲置资金支持保障性住房建设，促进住房公积金保值增值。调整商品房供给结构，增加中小套型、中低价位普通商品住房比例，稳步扩大住房建设规模，积极培育发展县域房地产业。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是钟祥市成立时间最长、资产规模最大的城市基础设施投资建设主体，长期承担市政基础设施建设、产业园区开发、土地开发整理等职能，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 2018 年末，钟祥市城投类企业情况如下：

表 4 钟祥市城投类企业概况（数据截至 2018 年 12 月末）

单位：亿元

序号	公司名称	成立日期	出资人	注册资本	主营业务
1	钟祥市城市建设投资公司	2001.8.22	市国资局	20	城乡建设投资及资产经营，旅游开发，铁路建设及经营，市政府委托的房地产开发等
2	钟祥市交通投资有限公司	2013.7.16	市国资局	1	资产管理活动，投资活动，房地产开发经营等
3	湖北钟瑞祥投资有限责任公司	2016.1.4	市财政局	6	股权投资管理，投资咨询，事业投资，投资管理等
4	钟祥市群益房屋建设投资有限责任公司	2016.3.2	市国资局	4.5	房地产投资开发经营、棚户区改造融资，城市基础设施建设等

（二）发行人的竞争优势

1、经营优势

发行人是钟祥市最主要的城市基础设施建设和投资主体，统筹管理城市建设资金，参与城市综合开发，负责市政府指定城市基础设施和重点项目的投资、建设，代表市政府进行市区土地一级市场的开发

和经营业务，受市政府委托开展保障性住房建设等工作。在其经营领域和投资范围内，具有垄断性经营优势，其经营市场相对稳定，企业持续经营、盈利能力较强。随着钟祥高新区、柴湖经济开发区、胡集经济开发区三个省级开发区的深入建设和钟祥市整体经济加快发展，城市综合开发、基础设施投资建设市场空间较大，发行人发展潜力巨大。

2、当地政策优势

发行人与钟祥市政府签订了《综合开发建设协议》，按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，代表钟祥市政府对市区大型基础设施和重点建设项目进行投资并实施管理，对钟祥市地方经济发展做出了重要的贡献。为使发行人具有可持续性经营和发展实力，地方政府持续将其所拥有的土地资产、国有股权、国有经营性资产整合投向发行人，并在发行人项目投融资以及发行人税收和项目开发等事宜上给予多方面政策扶持。

3、区位优势

钟祥市位于湖北省中北部、汉江中游，距省会武汉市 218 公里，东接京山县、南连天门、西邻荆门，汉江由北向南贯通市内，交通便利，旅游、矿产资源丰富。境内有高速公路和铁路穿过，汉江黄金水道可直抵武汉。全市公路通车里程 4,100 公里武（汉）荆（门）高速公路在 2010 年 5 月 28 日建成通车，钟祥市城区距高速公路入口约 20 分钟车程，至武汉 140 公里，驾车仅需 1 个半小时。焦柳铁路和长荆铁路过境而过，焦柳铁路是贯穿中国南北的第二条重要铁路干线，

长荆铁路横贯东西，是鄂西山区的主要交通要道。钟祥境内河流纵横，有航道 295.5 公里。全市水运常年通航里程 210 公里，其中汉江航道 144 公里，为三级航道，常年通航 500 吨级船队。钟祥港纳入《湖北长江经济带“十二五”规划》计划打造的装卸、仓储、配送一体化的地区物流中心。

4. 国家战略支持

国务院于 2015 年 3 月 26 日批复同意《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。

钟祥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，提升城市综合经济实力，共建长江经济带。发行人作为钟祥市的城市建设投资主体，在基础设施建设、土地整理业务及保障性住房建设等优势领域有望趁势而上，开拓出更广阔的发展空间。

四、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人承担了钟祥市城市基础设施建设与投资的重要任务，经过多年发展，公司资产规模逐年扩大，形成城市基础设施建设、土地开发整理和保障性住房建设三大稳定的支柱业务。

城市基础设施建设方面，发行人每年与钟祥市政府签订《综合开发建设协议》，并根据约定的合作项目进行城市基础设施项目投资、施工建设，完成土地征收、拆迁补偿及适建地块土地平整等业务。在项目竣工验收合格后，钟祥市人民政府根据投资总额向发行人支付投资成本，并支付一定比例的项目建设收益。

土地开发整理方面，发行人与钟祥市土地储备交易中心签署了《土地一级开发整理协议》，发行人负责钟祥市范围内的土地整理开发业务，承担土地开发整理过程中发生的全部成本和费用，土地达到验收标准后移交钟祥市土地储备交易中心，市土地储备交易中心向发行人支付经审计部门认定的成本，并支付一定比例的投资回报。

保障性住房建设方面，发行人主要承担了钟祥市还建房投资与建设。还建住房建设完毕后，发行人在政府规定的面积内向还建户限价销售，超出规定面积部分以及商业配套部分按照市场价格销售。

（二）发行人主营业务状况

发行人 2016-2018 年度分别实现主营业务收入 37,140.47 万元、48,619.95 万元和 49,252.56 万元，具体构成情况如表 5、表 6、表 7 所示：

表 5 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（%）
基础设施建设	36,781.90	30,651.58	6,130.32	16.67
土地开发整理	0.00	0.00	0.00	-
保障性住房	358.57	32.82	325.75	90.85
合计	37,140.47	30,684.40	6,456.07	17.38

表 6 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（%）
基础设施建设	48,214.17	40,178.47	8,035.70	16.67%
土地开发整理	0.00	0.00	0.00	-
保障性住房	405.78	90.66	315.12	77.66%
合计	48,619.95	40,269.13	8,350.82	17.18%

表 7 2018 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（%）
基础设施建设	48,272.71	40,227.26	8,045.45	16.67
土地开发整理	0.00	0.00	0.00	-
保障性住房	979.85	1,080.78	-100.93	-10.30
合计	49,252.56	41,308.04	7,944.52	16.13

1、城市基础设施建设业务

发行人是钟祥市最主要的城市基础设施建设主体，承担了钟祥市的的城市基础设施建设任务。发行人每年与钟祥市人民政府签订《综合开发建设协议》，并根据协议要求对已完成项目向市政府申报产值，

确认该项收入。

《综合开发建设协议》约定合作内容为：对钟祥市进行综合开发建设，为钟祥市旧城改造、基础设施建设、招商引资做好相应配套工作，包括完成土地征收、地上建筑物的拆迁补偿、村民回迁安置，景观植被恢复、适建地块土地平整，适宜建设区内道路、供水、供电、供气、排水、污水、中水、通信等市政基础设施、公共配套设施建设；开发建设期间的场地管理、维护及整理完成后将基础设施、地块移交钟祥市人民政府收储或政府指定招商引资单位使用。委托整理范围内的土地，根据政府统一规划，经批准后实施。征地拆迁、市政配套设施等建设项目以委托方式交由发行人实施。发行人投资回报按以下公式计算：投资回报费=经双方确认的投入成本 $\times$ k。其中，k 值由发行人每年与政府签订《综合开发建设协议》时约定，2016 年至 2018 年均为 20%。

报告期内，发行人基础设施建设项目投资回报率较为稳定。2016-2018 年，发行人基础设施建设项目收入分别为 36,781.90 万元、48,214.17 万元和 48,272.71 万元。

2、土地开发整理业务

土地开发整理方面，发行人与钟祥市土地储备交易中心签署了《土地一级开发整理协议》，发行人负责钟祥市范围内的土地整理开发业务，承担土地开发整理过程中发生的全部成本和费用，土地达到验收标准后移交钟祥市土地储备交易中心，市土地储备交易中心向发行人支付经审计部门认定的成本及相应的投资回报，发行人投资回报

按以下公式计算：投资回报费=经双方确认的投入成本×k。其中，k值由发行人与市土地储备交易中心签订《土地一级开发整理协议》时约定。报告期内，发行人土地整理收入暂未结算。

3、保障性住房建设业务

发行人保障性住房建设业务为公司受政府委托投资建设的还建房项目。2016-2018年保障性住房销售收入分别为358.57万元、405.78万元和979.85万元。

（三）发行人发展规划

发行人作为钟祥市最主要的城市基础设施建设和投资主体，得到了钟祥市政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。在未来“十三五”时期内，公司将大力发展城市基础设施建设业务和土地开发整理业务，进一步完善公司管理体制，打造更加专业化管理团队，提升企业的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

1、大力发展城市基础设施建设业务和土地开发整理业务

发行人将通过市场化运作，综合运用土地资产、地域空间和其他经济要素，通过积极经营区域内存量资产、多渠道融资等方式为城市建设筹措资金，实现资源效益最大化，促进钟祥市经济持续快速健康发展。发行人将进一步加强土地的市场化运作研究，通过基础设施的建设、引导、开发，实现周边土地增值；进一步盘活存量资产，扩展资本运营空间，拓展项目建设资金的融资渠道，不断增强公司的持续发展能力，巩固和提升公司在钟祥市城市基础设施建设和土地开发与整理行业中的垄断地位。

2、优化财务管理制度，提高资金使用效率

在项目融资方面，发行人将继续稳步推进政策性银行贷款和商业银行贷款，发展资本市场融资，加大融资创新力度，努力拓宽融资渠道，发挥优良的资信优势，全面实现多元化投融资的良性发展。重视加强财务管理，严格执行资金控制，开源节流，提高资金使用效率。在企业内部管理方面，发行人将加强财务管理，严格执行资金控制，统筹资金管理，提高资金使用效率；同时不断提高项目建设和管理水平，压缩业务成本，提高项目盈利水平。

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 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大信审字[2018]第 2-00005 号）和《审计报告》（大信审字[2019]第 2-01194 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务数据均引自上述经审计的财务报告。

截至2018年12月31日，发行人资产总额为958,709.02万元，负债总额为345,330.43万元，所有者权益为613,378.59万元，资产负债率36.02%。2016-2018年，发行人分别实现营业收入37,182.07万元、48,629.95万元和49,648.39万元，净利润7,006.30万元、17,444.96万元和17,947.08万元，三年平均净利润14,132.78万元。发行人最近三年资产负债率分别为42.02%、35.51%和36.02%。

发行人主要财务数据如下表所示：

表 8 发行人最近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	51,025.57	141,049.67	38,611.70
应收票据及应收账款	70,617.49	66,632.53	63,298.36
其他应收款	86,413.46	78,498.51	124,379.05
存货	628,723.20	501,737.26	304,588.78
其他流动资产	3,200.00	5,500.00	-

流动资产合计	839,979.72	793,417.96	530,877.89
可供出售金融资产	78,856.27	78,856.27	4,350.00
固定资产	39,814.86	41,227.10	20,294.64
非流动资产合计	118,729.30	120,083.37	24,644.64
资产总计	958,709.02	913,501.34	555,522.53
短期借款	-	-	20,000.00
应付票据及应付账款	5,274.92	4,609.71	18,606.39
预收款项	957.87	1,314.37	1,536.78
应付职工薪酬	5.32	7.37	0.69
应交税费	278.61	3.75	1.30
其他应付款	5,945.71	3,930.47	27,768.00
一年内到期非流动负 债	31,982.50	15,846.00	1,467.00
流动负债合计	44,444.93	25,711.67	69,380.16
长期借款	196,130.00	203,976.00	141,933.00
应付债券	79,651.57	79,576.20	-
长期应付款	25,103.93	15,105.96	22,129.01
非流动负债合计	300,885.50	298,658.16	164,062.01
负债合计	345,330.43	324,369.83	233,442.17
实收资本	200,000.00	200,000.00	100,000.00
资本公积	347,713.74	341,413.74	191,807.54
盈余公积	6,553.33	4,834.67	3,090.09
未分配利润	59,111.52	42,883.10	27,182.73
归属于母公司所有者 权益合计	613,378.59	589,131.51	322,080.36
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	613,378.59	589,131.51	322,080.36

表 9 发行人最近三年利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	49,648.39	48,629.95	37,182.07
营业成本	41,655.60	40,272.41	30,700.71
营业利润（亏损以“-”号填列）	6,230.91	7,240.11	4,992.55
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,947.08	17,450.64	7,006.50
净利润（净亏损以“-”号填列）	17,947.08	17,444.96	7,006.30
归属于母公司所有者的净利润	17,947.08	17,444.96	7,006.30
少数股东损益	-	-	-

表 10 发行人最近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	161,921.18	235,459.19	23,733.31
经营活动现金流出小计	249,471.97	364,259.46	208,812.40
经营活动产生的现金流量净额	-87,550.78	-128,800.26	-185,079.10
投资活动现金流入小计	5,583.16	4,000.00	10,208.55
投资活动现金流出小计	18.32	79,555.78	4,003.45
投资活动产生的现金流量净额	5,564.84	-75,555.78	6,205.10
筹资活动现金流入小计	26,300.00	329,385.99	191,484.00
筹资活动现金流出小计	34,338.16	22,591.97	358.29
筹资活动产生的现金流量净额	-8,038.16	306,794.02	191,125.71
现金及现金等价物净增加额	-90,024.10	102,437.97	12,251.71
期初现金及现金等价物余额	141,049.67	38,611.70	26,359.99
期末现金及现金等价物余额	51,025.57	141,049.67	38,611.70

表 11 发行人主要财务指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动比率（倍）	18.90	30.86	7.65
速动比率（倍）	4.75	11.34	3.26

资产负债率（%）	36.02	35.51	42.02
存货周转率（次/年）	0.07	0.10	0.11
应收账款周转率（次/年）	0.72	0.75	0.70
流动资产周转率（次/年）	0.06	0.07	0.09
总资产周转率（次/年）	0.05	0.07	0.08
营业净利率（%）	36.15	35.87	18.84
净资产收益率（%）	2.98	3.83	2.43
总资产收益率（%）	1.92	2.38	1.56

指标计算公式如下：

- 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×100%
- 4、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额
- 7、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额
- 8、营业净利率=净利润/营业收入×100%
- 9、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%
- 10、总资产收益率=净利润/平均总资产余额×100%

二、发行人财务分析

（一）资产分析

发行人自成立以来，在钟祥市政府的大力支持下，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，经营业绩逐年提升，保持了快速、平稳、健康的发展态势。2016-2018 年末，发行人总资产分别为 555,522.53 万元、913,501.34 万元和 958,709.02 万元。其中，流动资产总额分别为 530,877.89 万元、793,417.96 万元和 839,979.72 万元，公司流动资产在总资产中占比分别为 95.56%、86.85%和 87.62%。公

司流动资产占比高，资产流动性好，其流动资产主要由货币资金、应收账款、存货和其他应收款等构成。发行人非流动资产主要是可供出售金融资产和固定资产。

表 12 发行人最近三年主要资产构成情况

单位：万元

资产名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	51,025.57	141,049.67	38,611.70
应收票据及应收账款	70,617.49	66,632.53	63,298.36
其他应收款	86,413.46	78,498.51	124,379.05
存货	628,723.20	501,737.26	304,588.78
其他流动资产	3,200.00	5,500.00	-
流动资产合计	839,979.72	793,417.96	530,877.89
可供出售金融资产	78,856.27	78,856.27	4,350.00
固定资产	39,814.86	41,227.10	20,294.64
非流动资产合计	118,729.30	120,083.37	24,644.64
资产总计	958,709.02	913,501.34	555,522.53

1、货币资金

2016-2018年末，发行人货币资金余额分别为38,611.70万元、141,049.67万元和51,025.57万元，占总资产的比重分别为6.95%、15.44%和5.32%。发行人2017年年末货币资金余额较2016年末增加102,437.97万元，增幅为265.30%，主要原因为发行人2017年发行了8亿元企业债券以及加大了间接融资力度。发行人2018年年末货币资金余额较2017年末减少90,024.10万元，减幅为63.82%，主要原因为发行人2018年工程建设投入增加所致。

2、应收票据及应收账款

2016-2018年末，发行人应收账款账面价值分别为63,298.36万元、66,632.53万元和70,617.49万元，占总资产比重分别为11.39%、7.29%和7.37%。发行人应收账款绝大部分为应收政府代建工程款，发行人2018年年末应收账款较2017年末增长5.98%，主要为发行人2018年新开工建设代建项目增多、工程项目投资增大所致。

表 13 截至 2018 年 12 月 31 日发行人应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	账面价值	账龄	形成原因
1	钟祥房屋征收与补偿办公室	500.54	3 年以上	代建工程款
2	钟祥市财政局	69,936.55	2 年以内	应收工程款
3	国网湖北省电力有限公司荆门供电公司	16.11	1 年以内	工程款
4	国网湖北省电力有限公司钟祥市供电公司	164.30	1 年以内	工程款
合计		70,617.49	-	-

3、其他应收款

2016-2018年末，发行人其他应收款账面价值分别为124,379.05万元、78,498.51万元和86,413.46万元，占总资产的比重分别为22.39%、8.59%和9.01%。2018年末，发行人其他应收款账面价值前五名合计65,549.38万元，占其他应收款总额的75.86%，明细如下表所示：

表 14 截至 2018 年 12 月 31 日发行人其他应收款前五大明细

单位：万元

序号	欠款单位	期末余额	账龄	性质
1	钟祥致诚建设工程有限公司	20,000.00	1-3 年	往来款
2	钟瑞祥投资有限责任公司	19,700.00	1 年以内	往来款
3	钟祥市财政局	15,409.38	1-5 年	往来款
4	钟祥市交通投资有限公司	6,540.00	1-5 年	往来款
5	钟祥市进鑫纺织有限公司	3,900.00	1-2 年	借款

合计	65,549.38	-	-
----	-----------	---	---

发行人已建立往来占款和资金拆借的内部决策权限和程序。根据《钟祥市城市建设投资公司对外借款和担保暂行办法》相关规定，发行人往来借款和短期资金拆借根据金额大小需履行以下程序。其中，金额在 100.00 万元以内的往来占款和资金拆借需经部门提出用款申请后由总经理审批。金额超过 100.00 万元以上的往来占款和资金拆借需经公司总经理办公会集体讨论决定。

2016 年-2018 年，发行人应收款项回款金额分别为 16,507.59 万元、45,234.58 万元和 45,394.30 万元。根据《钟祥市人民政府关于钟祥市城市建设投资公司应收账款及其他应收款还款来源的通知》（钟政发[2018]4 号）文件内容，为确保钟祥市财政局及其他相关政府部门合计应向发行人支付的 9.79 亿元应收款项还款资金来源落到实处，钟祥市将根据土地出让指标，从整理的达到上市条件的土地中安排约 1,704.41 亩的土地上市出让，将地块对应的土地出让金收益作为偿还应收款项的资金来源，经测算，在还款计划期内，上述地块预计土地出让收入达到 20.13 亿元，扣除相应的成本后，预计将实现土地出让收益 13.49 亿元，该部分收益可以作为偿还公司应收款项的可靠保障。未来两年，钟祥市财政局对发行人应收款项的还款计划为 2019 年计划还款 30,000.00 万元，2020 年计划还款 27,950.19 万元。

3、存货

近年来，随着发行人综合开发业务的持续扩张以及钟祥市政府土地资产注入的大力支持，发行人存货资产规模得到较大的增长。2016

年-2018年末，发行人存货余额分别为304,588.78万元、501,737.26万元和628,723.20万元，主要科目为土地成本、开发成本和工程施工。2018年末，发行人存货中土地成本282,710.86万元、开发成本为38,513.02万元、工程施工为307,499.33万元。

截至2018年末，发行人共持有土地资产47宗，账面价值282,710.86万元，土地明细见下表。

表 15 发行人土地使用权明细（截至 2018 年末）

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积	发证日期	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市水科所	钟国用（2010）第 615 号	综合用地	政府注入	划拨	611,908.08	2010/1/10	221,510,725.00	评估法	否	否
2	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中镇人民大道	钟国用（2010）第 130-1 号	商业用地	政府注入	出让	11,000.00	2010/1/10	14,949,000.00	评估法	否	否
3	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中镇石城大道东端	钟国用（2010）第 139-1 号	商业用地	政府注入	出让	35,759.00	2010/1/10	43,196,872.00	评估法	否	否
4	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中镇王府大道北端西侧	钟国用（2010）第 140-1 号	商业用地	政府注入	出让	4,354.40	2010/1/10	6,575,144.00	评估法	否	否
5	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中镇王府大道北端东侧	钟国用（2010）第 141-1 号	商业用地	政府注入	出让	196,288.94	2010/1/10	326,035,929.00	评估法	否	否
6	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中镇王府大道北端西侧	钟国用（2010）第 142-1 号	商业用地	政府注入	出让	31,915.50	2010/1/10	48,192,405.00	评估法	否	否

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积	发证日期	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
7	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中镇石城大道东端	钟国用（2010）第143-1号	商业用地	政府注入	出让	84,688.63	2010/1/10	102,303,865.00	评估法	否	否
8	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中镇寺坡路北侧	钟国用（2010）第144-1号	商业用地	政府注入	出让	7,568.70	2010/1/10	9,142,990.00	评估法	否	否
9	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中镇石城大道东端	钟国用（2010）第145-1号	商业用地	政府注入	出让	2,584.10	2010/1/10	3,121,593.00	评估法	否	否
10	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中镇石城大道东端	钟国用（2010）第146-1号	商业用地	政府注入	出让	28,044.90	2010/1/10	33,878,239.00	评估法	否	否
11	钟祥市城市建设投资公司	南湖棉花原种场南湖路北侧	钟国用（2010）第147-1号	商业用地	政府注入	出让	68,499.90	2010/1/10	72,404,394.00	评估法	否	否
12	钟祥市城市建设投资公司	郢中皂当公路	钟国用（2010）第2004-214-2号	商服用地	政府注入	出让	2,394.32	2010/1/10	2,351,222.00	评估法	否	否
13	钟祥市城市建设投资公司	郢中皂当公路	钟国用（2010）第2004-216-2号	商服用地	政府注入	出让	52,000.00	2010/1/10	51,064,000.00	评估法	否	否
14	钟祥市城市建设投资公司	郢中楚贤路	钟国用（2010）第2004-212-2号	商服用地	政府注入	出让	10,640.00	2010/1/10	16,875,040.00	评估法	否	否
15	钟祥市城市建设投资公司	郢中镇七里街	钟国用（2010）第2600118-2号	商服用地	政府注入	出让	19,612.10	2010/1/10	20,729,990.00	评估法	否	否

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积	发证日期	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
16	钟祥市城市建设投资公司	郢中镇校场路25号	原证为钟国用(2013)第3091号-新证为钟国用(2015)第3091号	商服用地	政府注入	出让	2,305.30	2013/6/10	5,108,500.00	评估法	否	否
17	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市胡集镇桥垱村一组	原证为钟国用(2013)第3093号-新证为钟国用(2015)第3093号	商服用地	政府注入	出让	7,502.65	2013/6/10	4,629,100.00	评估法	否	否
18	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市郢中校场路	原证为钟国用(2013)第3094号-新证为钟国用(2015)第3094号	商服用地	政府注入	出让	19,798.02	2013/6/10	32,706,300.00	评估法	否	否
19	钟祥市城市建设投资公司	郢中镇石城大道东端南侧	原证为钟国用(2013)第3096号-新证为钟国用(2015)第3096号	商服用地	政府注入	出让	19,870.80	2013/6/10	37,357,100.00	评估法	是	否
20	钟祥市城市建设投资公司	郢中镇承天大道西端南侧	原证为钟国用(2013)第3097号-	商服用地	政府注入	出让	8,466.70	2013/6/10	20,066,100.00	评估法	否	否

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积	发证日期	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
			新证为钟国用 (2015)第 3097 号									
21	钟祥市城市建设投资公司	郢中镇校场路	原证为钟国用 (2013)第 3098 号- 新证为钟国用 (2015)第 3098 号	商服用地	政府注入	出让	8,000.00	2013/6/10	20,016,000.00	评估法	否	否
22	钟祥市城市建设投资公司	郢中镇承天大道西端北侧	原证为钟国用 (2013)第 3101 号- 新证为钟国用 (2015)第 3101 号	商服用地	政府注入	出让	1,106.20	2013/6/10	2,637,200.00	评估法	否	否
23	钟祥市城市建设投资公司	郢中镇安陆府路东端南侧	钟国用(2015)第 3095 号	商服用地	政府注入	出让	17,828.50	2015/11/3	45,337,900.00	评估法	是	否
24	钟祥市城市建设投资公司	南湖棉花原种场	钟国用(2015)第 3092 号	商服用地	政府注入	出让	69,468.40	2015/11/2	25,286,500.00	评估法	否	否
25	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市南湖棉花原种场	鄂(2017)钟祥市不动产权第 0007325	商服用地 住宅用地	政府注入	出让	69,822.00	2017/12/29		成本法	否	是

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积	发证日期	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
26	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市南湖棉花原种场	鄂（2017）钟祥市不动产权第0007332	商服用地 住宅用地	政府注入	出让	69,962.00	2017/12/29	356,557,899.00	成本法	否	是
27	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市南湖棉花原种场	鄂（2017）钟祥市不动产权第0007333	商服用地 住宅用地	政府注入	出让	60,904.00	2017/12/29		成本法	否	是
28	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市南湖棉花原种场	鄂（2017）钟祥市不动产权第0007334	商服用地 住宅用地	政府注入	出让	47,498.00	2017/12/29		成本法	否	是
29	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市南湖棉花原种场	鄂（2017）钟祥市不动产权第0007335	商服用地 住宅用地	政府注入	出让	69,279.00	2017/12/29		成本法	否	是
30	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市南湖棉花原种场	鄂（2017）钟祥市不动产权第	商服用地	政府注入	出让	68,444.00	2017/12/29		成本法	否	是

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积	发证日期	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
			0007336	住宅用地								
31	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市西环三路南侧	鄂（2017）钟祥市不动产权第0007326	商服用地 住宅用地	招拍挂	出让	17,295.60	2017/12/29	19,600,000.00	成本法	否	是
32	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市西环三路东侧	鄂（2017）钟祥市不动产权第0007327	商服用地	招拍挂	出让	50,780.10	2017/12/29	50,600,000.00	成本法	否	是
33	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市显王路北侧以内	鄂（2017）钟祥市不动产权第0007329	城镇住宅用地 商服用地	招拍挂	出让	62,848.50	2017/12/29	84,800,000.00	成本法	否	是
34	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市承天东路南侧	鄂（2017）钟祥市不动产权第0007330	商服用地 住宅用地	招拍挂	出让	33,902.79	2017/12/29	56,100,000.00	成本法	否	是

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积	发证日期	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
35	钟祥市城市建设投资公司	钟祥市承天东路南侧	鄂（2017）钟祥市不动产权第0007331	城镇住宅用地 商服用地	招拍挂	出让	22,121.66	2017/12/29	36,500,000.00	成本法	否	是
36	钟祥市城市建设投资公司	南湖棉花原种场	鄂（2018）钟祥市不动产权第0000760号	工业用地	招拍挂	出让	133,390.78	2019-2-15	29,202,633.40	成本法	否	是
37	钟祥市城市建设投资公司	高庙社区	鄂（2018）钟祥市不动产权第0002696号	仓储用地	招拍挂	出让	10,602.00	2018-7-20	2,295,660.00	成本法	否	是
38	钟祥市城市建设投资公司	高庙社区	鄂（2018）钟祥市不动产权第0002699号	商服用地	招拍挂	出让	14,710.00	2018-7-20	12,388,488.00	成本法	否	是
39	钟祥市城市建设投资公司	高庙社区	鄂（2018）钟祥市不动产权第0002698号	商服用地	招拍挂	出让	25,264.00	2018-7-20	21,340,400.00	成本法	否	是
40	钟祥市城市建	高庙社区	鄂（2018）钟祥市	仓储	招拍	出让	35,705.00	2018-7-20	6,705,740.00	成本	否	是

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积	发证日期	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
	设投资公司		不动产权第0002700号	用地	挂					法		
41	钟祥市城市建设投资公司	皇庄社区	鄂（2018）钟祥市不动产权第0002695号	住宅用地	招拍挂	出让	67,662.00	2018-7-20	149,978,764.00	成本法	否	是
42	钟祥市城市建设投资公司	皇庄社区	鄂（2018）钟祥市不动产权第0004606号	商服用地	招拍挂	出让	64,364.00	2018-7-20	101,484,594.00	成本法	否	是
43	钟祥市城市建设投资公司	董家巷社区	鄂（2018）钟祥市不动产权第0002702号	商服用地	招拍挂	出让	50,683.00	2018-7-20	202,218,892.00	成本法	否	是
44	钟祥市城市建设投资公司	董家巷社区	鄂（2018）钟祥市不动产权第0002701号	商服用地	招拍挂	出让	68,648.00	2018-7-20	206,069,260.00	成本法	否	是
45	钟祥市城市建设投资公司	董家巷社区	鄂（2018）钟祥市不动产权第0004605号	商服用地	招拍挂	出让	68,917.00	2018-7-20	108,250,196.00	成本法	否	是
46	钟祥厚德建设	钟祥郢中街办	鄂（2018）钟祥市	商服	招拍	出让	68,712.00	2018-7-20	109,290,385.79	成本	否	是

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积	发证日期	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
	工程有限公司	董家巷社区	不动产权第0002703号	用地	挂					法		
47	钟祥厚德建设工程有限公司	钟祥市郢中镇皇庄社区	鄂（2018）钟祥市不动产权第0002697号	商服用地	招拍挂	出让	68,059.00	2018-7-20	108,249,530.21	成本法	否	是
合计	-	-	-	-	-	-	2,571,179.57	-	282,710.86	-	-	-

截至 2018 年末，发行人开发成本账面价值 38,513.02 万元，其中账面余额较大的工程施工情况如下：

表 16 截至 2018 年末公司前五大开发成本项目明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	是否签订协议	是否为公益性资产
1	信用社改革土地征收项目	15,000.00	是	否
2	宝成二期土地征收项目	2,707.00	是	否
3	祥云大道西端土地征收项目	1,860.80	是	否
4	镜月湖三路土地征收项目	1,836.85	是	否
5	沿江大道土地征收项目	1,422.02	是	否
合计		22,826.67	-	-

截至 2018 年末，发行人工程施工账面价值 307,499.33 万元，其中账面余额较大的工程施工情况如下：

表 17 截至 2018 年末公司前五大工程施工明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	是否签订协议	是否为公益性资产
1	重资产产业园项目	115,583.69	是	否
2	募集项目-钟祥市科技企业产业园建设项目	48,623.57	否	否
3	汉江公路二桥工程	17,196.78	是	否
4	经济开发区沿江大道项目	10,443.21	是	否
5	易地扶贫项目	9,608.50	是	否
合计		201,455.75	-	-

4、可供出售金融资产

2016-2018 年末，发行人可供出售金融资产余额分别 4,350.00 万元、78,856.27 万元和 78,856.27 万元，发行人 2017 年末可供出售

金融资产期末余额较 2016 年增加 74,506.27 万元，主要为 2017 年度新增持有钟祥市群益房屋建设投资有限公司以及湖北钟瑞祥投资有限责任公司各 49%的股权。

5、固定资产

2016-2018 年末，发行人固定资产余额分别为 20,294.64 万元、41,227.10 万元和 39,814.86 万元，占公司总资产的比重分别为 3.65%、4.51%和 4.15%。截至 2018 年末，发行人固定资产主要为房屋建筑物。发行人 2017 年末固定资产余额较 2016 年末增幅较大，主要为钟祥市政府为支持发行人业务发展，将部分资产划转至发行人，以上资产均不含公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产。

表 18 截至 2018 年末发行人房屋资产明细

序号	取得方式	房产证号	坐落	规划用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	是否为公益性资产	抵押情况
1	划转	钟房权第 201504297 号	钟祥市郢中镇阳春大街 48 号第 2 幢 1-5 层	经营用房	1,402.10	1,140.02	否	是
2	划转	钟房权第 201504298 号	钟祥市郢中镇阳春大街 1-5 层	综合用房	6,671.42	9,027.05	否	是
3	划转	钟房权第 201504299 号	钟祥市郢中镇阳春大街第 1 幢 1-6 层	非住宅	2,397.60	3,555.02	否	是
4	划转	钟房权第 201504279 号	钟祥市郢中镇阳春大街 70 号 6 幢 1-3 层	其他	1,622.46	568.87	否	是
5	划转	钟房权第 201504277 号	钟祥市郢中镇阳春大街 70 号 5 幢 1-2 层	其他	762.72	338.12	否	是
6	划转	钟房权第 201504278 号	钟祥市郢中镇阳春大街 70 号 4 幢 1-2 层	其他	899.00	315.21	否	是
7	划转	钟房权第 201504283 号	钟祥市郢中镇阳春大街 70 号 3 幢 1-6 层	综合用房	1,191.41	1,239.21	否	是

8	划转	钟房权第 201504281 号	钟祥市郢中镇阳春大街 70 号 2 幢 1-5 层	综合 用房	3,156.20	1,363.13	否	是
9	划转	钟房权第 201504280 号	钟祥市郢中镇阳春大街 70 号 7 幢 1-2 层	其他	717.52	251.58	否	是
10	划转	钟房权第 201504282 号	钟祥市郢中镇阳春大街 70 号 8 幢 1 层	经营 用房	262.80	126.24	否	是
11	划转	钟房权第 201504296 号	郢中镇阳春大街 70 号第 1 幢 1-4 层	非住 宅	999.10	682.49	否	是
合 计	-	-	-	-	20,082.33	18,606.94	-	-

（二）负债分析

2016-2018 年末，发行人负债总额分别为 233,442.17 万元、324,369.83 万元和 345,330.43 万元。其中流动负债分别为 69,380.16 万元、25,711.67 万元和 44,444.93 万元；非流动负债分别为 164,062.01 万元、298,658.16 万元和 300,885.50 万元。流动负债主要为应付账款、预收款项、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款。发行人近三年的资产负债率分别为 42.02%、35.51%和 36.02%。

最近三年发行人负债构成见下表。

表 19 最近三年发行人负债构成

单位：万元

科目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
短期借款	-	-	20,000.00
应付票据及应付账款	5,274.92	4,609.71	18,606.39
预收款项	957.87	1,314.37	1,536.78
应付职工薪酬	5.32	7.37	0.69
应交税费	278.61	3.75	1.30

其他应付款	5,945.71	3,930.47	27,768.00
一年内到期的非流动负债	31,982.50	15,846.00	1,467.00
流动负债合计	44,444.93	25,711.67	69,380.16
长期借款	196,130.00	203,976.00	141,933.00
应付债券	79,651.57	79,576.20	-
长期应付款	25,103.93	15,105.96	22,129.01
非流动负债合计	300,885.50	298,658.16	164,062.01
负债合计	345,330.43	324,369.83	233,442.17

1、应付票据及应付账款

2016-2018年末，发行人应付票据及应付账款金额分别为18,606.39万元、4,609.71万元和5,274.92万元，占负债总额的比重分别为7.97%、1.42%和1.53%，发行人的应付账款主要为应付工程款。2017年末发行人应付账款相比2016年末减少13,996.68万元，主要原因是发行人对应付工程款进行了及时结算所致。

2、预收账款

2016-2018年末，发行人预收账款金额分别为1,536.78万元、1,314.37万和957.87万元，占负债总额的比重分别为0.66%、0.41%和0.28%，发行人的预收账款主要是预收工程款。

3、其他应付款

2016-2018年末，发行人其他应付款金额分别为27,768.00万元、3,930.47万元和5,945.71万元，占公司总负债的比重分别为11.90%、1.21%和1.72%，发行人的其他应付款主要是与有关单位的往来款和工程保证金。2017年其他应付款减少是发行人对部分往来款进行了

偿还。截至2018年末，发行人金额较大的其他应付款明细如下：

表 20 截至 2018 年 12 月 31 日发行人金额较大其他应付款

单位：万元

序号	单位名称	入账价值	性质
1	钟祥市市政公司	1,402.39	往来款
合计	-	1,402.39	-

4、一年内到期的非流动负债

2016-2018年末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为1,467.00万元、15,846.00万元和31,982.50万元，占负债总额的比例分别为0.63%、4.89%和9.26%，主要为发行人及下属子公司一年内到期的长期借款。

5、长期借款

2016-2018 年末，发行人长期借款余额分别为 141,933.00 万元、203,976.00 万元和 196,130.00 万元，占负债总额的比例分别为 60.80%、62.88%和 56.79%，长期借款为发行人及子公司的银行贷款。

6、应付债券

2016-2018 年末，发行人应付债券余额分别为 0.00 万元、79,576.20 万元和 79,651.57 万元，系发行人 2017 年 9 月发行的 8 亿元企业债券。

7、长期应付款

2016-2018 年，发行人的长期应付款分别为 22,129.01 万元、15,105.96 万元和 25,103.93 万元。发行人长期应付款主要由应付易地扶贫搬迁项目款以及专项应付款构成。

截至 2018 年末，发行人有息负债余额 312,957.86 万元。发行

人有息负债主要为银行借款、应付债券等。发行人 2018 年末有息负债明细见下表。

表 21 截至 2018 年末有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	借款余额	利率	期限	抵质押情况
1	钟祥市农村商业银行	贷款	15,000	5.75%	2015.05.07-2020.05.07	信用借款
2	中国工商银行钟祥支行	贷款	12,088	5.39%	2016.05.05-2026.04.24	土地使用权抵押、建设项目预期收益权、钟祥市城市建设投资公司连带保证
3	中国工商银行钟祥支行	贷款	8,800	5.39%	2016.12.13-2026.04.24	
4	中国工商银行钟祥支行	贷款	17,778	5.39%	2017.01.01-2026.04.24	
5	中国农业银行钟祥阳春支行	贷款	10	5.145%	2016.06.13-2027.12.31	土地使用权抵押、房产抵押、未来收益权质押、钟祥市城市建设投资公司连带保证
6	中国农业银行钟祥阳春支行	贷款	5,000	5.145%	2016.06.24-2027.12.31	
7	中国农业银行钟祥阳春支行	贷款	5,000	5.145%	2016.07.29-2027.12.31	
8	中国农业银行钟祥阳春支行	贷款	3,000	5.145%	2016.08.19-2027.12.31	
9	中国农业银行钟祥阳春支行	贷款	2,000	5.145%	2016.11.04-2027.12.31	
10	中国农业银行钟祥阳春支行	贷款	10,000	5.145%	2016.12.31-2027.12.31	
11	中国农业发展银行钟祥市支行	贷款	38,800	5.635%	2016.06.08-2031.03.21	土地使用权抵押、应收账款质押、钟祥市城市建设投资公司连带保证
12	中国农业发展银行钟祥市支行	贷款	17,500	5.39%	2016.01.19-2025.09.06	应收账款质押、钟祥市城市建设投资公司连

						带保证
13	汉口银行荆门分行	贷款	5,000	5.39%	2016.09.30-2021.09.30	债权质押、钟祥市城市建设投资公司连带保证
14	汉口银行荆门分行	贷款	5,000	5.39%	2016.12.23-2021.12.22	债权质押、钟祥市城市建设投资公司连带保证
15	汉口银行荆门分行	贷款	9,000	5.39%	2017.03.21-2022.3.21	债权质押、钟祥市城市建设投资公司连带保证
16	中国银行股份有限公司荆门分行	贷款	30,000	5.145%	2017.04.01-2027.03.09	钟祥市城市建设投资公司连带保证、钟祥厚德建设工程有限公司提供应收账款质押担保
17	中国建设银行股份有限公司荆襄磷化支行	贷款	20,000	4.90%	2017.04.01-2030.03.31	钟祥市城市建设投资公司连带保证、钟祥厚德建设工程有限公司提供应收账款质押担保
18	中国工商银行钟祥支行	贷款	9,375	基准利率上浮10%	2018.04.01-2026.04.24	土地使用权抵押、应收账款质押
19	中国工商银行钟祥支行	贷款	9,375	基准利率上浮10%	2018.06.01-2026.04.24	土地使用权抵押、应收账款质押
20	2017年钟祥市城市建设投资	应付债券	79,651.57	6.50%	2017.08.31-2024.09.01	

	公司企业债券					
21	湖北省扶贫投资开发有限公司	借款	3,920.00	4.20%	2016.10.25-20 36.12.20	信用借款
22	湖北省扶贫投资开发有限公司	借款	2,191.79	1.20%	2017.04.01-20 37.04.01	信用借款
23	湖北省扶贫投资开发有限公司	借款	2,768.50	4.20%	2017.08.16-20 37.08.15	信用借款
24	中国农发重点建设基金有限公司	基金	1,700.00	1.20%	2015.12.31-20 25.12.31	信用借款
合计	-	-	312,957.86	-	-	-

9、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 22 发行人债务偿还压力测算表

单位：万元、年

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿付规模	49,090.86	76,337.47	59,349.08	51,012.85	47,271.62	39,976.02	22,014.29	15,927.14
其中：银行借款偿还规模	38,504.36	55,137.47	39,189.08	31,892.85	29,191.62	22,936.02	22,014.29	15,927.14
银行贷款本金	26,596.00	44,646.00	31,136.00	25,496.00	24,146.00	19,156.00	19,256.00	14,024.00
银行贷款利息	11,908.36	10,491.47	8,053.08	6,396.85	5,045.62	3,780.02	2,758.29	1,903.14
已发债券偿还规模	5,200.00	21,200.00	20,160.00	19,120.00	18,080.00	17,040.00	-	-
已发债券本金	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	-	-
已发债券利息	5,200.00	5,200.00	4,160.00	3,120.00	2,080.00	1,040.00	-	-
其他债务偿还规模	5,386.50	-	-	-	-	-	-	-
其他债务本金	5,386.50	-	-	-	-	-	-	-
其他债务利息	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	4,200.00	4,200.00	16,200.00	15,360.00	14,520.00	13,680.00	12,840.00

本金	-	-	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
利息	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	3,360.00	2,520.00	1,680.00	840
合计	49,090.86	80,537.47	63,549.08	67,212.85	62,631.62	54,496.02	35,694.29	28,767.14

备注：上表本期债券偿付利息以 7.00%计算得到。

（三）偿债能力分析

2016-2018 年末，发行人总负债金额分别为 233,442.17 万元、324,369.83 万元和 345,330.43 万元，其中流动负债分别为 69,380.16 万元、25,711.67 万元和 44,444.93 万元，资产负债率分别为 42.02%、35.51%和 36.02%。

表 23 发行人最近三年偿债能力分析

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	18.90	30.86	7.65
速动比率（倍）	4.75	11.34	3.26
资产负债率（%）	36.02	35.51	42.02

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×100.00%

从短期偿债能力来看，2016-2018 年度，发行人的流动比率分别为 7.65、30.86 和 18.90，速动比率分别为 3.26、11.34 和 4.75。总体上看，公司流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动资产良好的变现能力为公司短期负债的偿还提供了强有力的保障，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，2016-2018 年度，发行人资产负债率分别为 42.02%、35.51%、36.02%，资产负债率处于行业较低水平。发行人有息负债大部分为银行贷款，偿还主要依靠自身经营收入，还款来源有保障，发行人长期偿债能力较强。

发行人总资产中土地使用权面积 3,856.81 亩，账面价值合计 282,710.86 万元；发行人持有房产产权面积 20,082.33 平方米，账面

价值合计 18,606.94 万元。发行人持有的土地用途主要为商服和商业性质，可增强发行人偿付债务能力。

此外，发行人在多年的经营发展过程中，与当地多家银行建立了良好的合作关系，具备较强的融资能力。总体上看，公司财务结构稳健，偿债能力较好，具有较强的抗风险能力。

（四）营运能力分析

2016-2018 年度，发行人应收账款周转率分别为 0.70、0.75 和 0.72，存货周转率分别为 0.11、0.10 和 0.07，流动资产周转率为 0.09、0.07 和 0.06，总资产周转率为 0.08、0.07 和 0.05。资产周转率整体较低，主要是因为发行人主营业务是基础设施建设等投资额度较大、建设工期及结算周期均较长的业务。另外，综合开发项目按完工百分比确认收入，但实际结算一般发生在项目竣工后，造成应收账款周转率偏低。随着项目陆续完工，应收账款回款将进一步增加，营运能力指标也将逐渐好转。发行人近三年营运能力分析见下表。

表 24 发行人最近三年营运能力分析

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	49,648.39	48,629.95	37,182.07
营业成本（万元）	41,655.60	40,272.41	30,700.71
应收账款周转率（次/年）	0.72	0.75	0.70
存货周转率（次/年）	0.07	0.10	0.11
流动资产周转率（次/年）	0.06	0.07	0.09
总资产周转率（次/年）	0.05	0.07	0.08

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/平均流动资产余额
- 4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

（五）盈利能力分析

发行人主营业务收入主要来源于城市基础设施建设收入。2016-2018 年度，发行人城市基础设施建设收入分别为 36,781.90 万元、48,214.17 万元和 48,272.71 万元，占营业总收入的比重分别为 98.92%、99.15%和 97.23%。

2016-2018 年度，发行人营业外收入分别为 2,013.95 万元、10,210.53 万元和 11,716.29 元，主要是钟祥市政府为支持发行人业务发展给予的财政补贴。

2016-2018 年度，发行人利润总额和净利润逐年提高，利润总额分别为 7,006.50 万元、17,450.64 万元和 17,947.08 万元，净利润分别为 7,006.30 万元、17,444.96 万元和 17,947.08 万元。随着发行人承担综合开发业务规模增长，发行人利润规模也将得到进一步提升。

2016-2018 年度，发行人营业利润率分别为 13.43%、14.89%和 12.55%，近三年发行人营业利润率变动不大。

表 25 发行人最近三年盈利能力分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	49648.39	48,629.95	37,182.07
营业利润	6,230.91	7,240.11	4,992.55
营业外收入	11,716.29	10,210.53	2,013.95
利润总额	17,947.08	17,450.64	7,006.50

净利润	17,947.08	17,444.96	7,006.30
归属于母公司所有的净利润	17,947.08	17,444.96	7,006.30
营业利润率(%)	12.55	14.89	13.43
净资产收益率(%)	2.98	3.83	2.43
总资产收益率(%)	1.92	2.38	1.56

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入×100.00%

2、净资产收益率=净利润/平均净资产×100.00%

3、总资产收益率=净利润/平均总资产×100.00%

（六）现金流量分析

经营活动现金流方面，2016-2018年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-185,079.10万元、-128,800.26万元和-87,550.78万元。报告期内发行人经营活动现金净流出较大，主要系发行人在当年项目建设支出规模较大，而在当年收到的项目现金回款较少所致。报告期内，发行人投资建设了重资产产业园项目、汉江公路二桥工程、钟祥市科技企业产业园建设项目、易地扶贫项目、经济开发区沿江大道项目等。

在投资活动现金流方面，2016-2018年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为6,205.10万元、-75,555.78万元和5,564.84万元，2017年度发行人投资活动净流出较大，主要系发行人2017年支付了对钟祥市群益房屋建设投资有限责任公司和湖北钟瑞祥投资有限责任公司的股权投资款。

在筹资活动现金流方面，随着发行人近年来城市基础设施建设业务规模扩张，需要通过对外筹资来满足部分建设资金需求，银行借款和钟祥市财政局资本性投入是公司筹资活动现金流入的主要来

源。2016-2018年度，公司筹资活动现金净流量分别为191,125.71万元、306,794.02万元和-8,038.16万元。2017年度筹资活动的现金流入增幅较大，主要系发行人2017年9月发行企业债券产生的现金流入，2018年度筹资活动的现金流量净额为负数的原因系发行人当年融资金额小于当年偿还借款及支付的银行利息。

表26 发行人最近三年现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	161,921.18	235,459.19	23,733.31
经营活动现金流出小计	249,471.97	364,259.46	208,812.40
经营活动产生的现金流量净额	-87,550.78	-128,800.26	-185,079.10
投资活动现金流入小计	5,583.16	4,000.00	10,208.55
投资活动现金流出小计	18.32	79,555.78	4,003.45
投资活动产生的现金流量净额	5,564.84	-75,555.78	6,205.10
筹资活动现金流入小计	26,300.00	329,385.99	191,484.00
筹资活动现金流出小计	34,338.16	22,591.97	358.29
筹资活动产生的现金流量净额	-8,038.16	306,794.02	191,125.71
现金及现金等价物净增加额	-90,024.10	102,437.97	12,251.71
期初现金及现金等价物余额	141,049.67	38,611.70	26,359.99
期末现金及现金等价物余额	51,025.57	141,049.67	38,611.70

（七）对外担保情况

截至 2018 年 12 月末，发行人对外担保六笔，金额合计为 200,236.00 万元，发行人对外担保总额占净资产的比例为 33.99%。发行人对外担保对象全部为国有企业，公司未来代偿风险较小且可控。具体明细见下表。

表27 发行人2018年12月末对外担保明细

序号	被担保方	担保金额(万元)	担保性质	期限	是否逾期
----	------	----------	------	----	------

1	钟祥市交通投资有限公司	45,740.00	保证担保	2016.03.14-2032.12.21	否
2	钟祥市瑞城基础建设投资有限公司	43,000.00	最高额保证担保	2017.03.15-2031.03.14	否
3	钟祥市群益房屋建设投资有限公司	42,932.00	保证担保	2017.02.24-2039.02.23	否
4	湖北大柴湖现代农业发展有限公司	34,564.00	保证担保	2016.09.19-2030.09.18	否
5	钟祥市群益房屋建设投资有限公司	5,000.00	保证担保	2017.10.18-2035.10.17	否
6	钟祥市长寿园投资有限责任公司	29,000.00	保证担保	2017.06.22-2028.12.31	否
合计		200,236.00	-	-	-

被担保方详细情况如下：

1、钟祥市交通投资有限公司

钟祥市交通投资有限公司成立于 2013 年 7 月 16 日，注册资本 10,000.00 万元，钟祥市国有资产监督管理局为其控股股东，持股比例 100%。钟祥市交通投资有限公司经营范围为资产管理活动，投资活动，房地产开发经营、房屋工程建筑、土木工程建筑（凭有效资质证经营），广告设计制作发布。

截至 2018 年 12 月 31 日，钟祥市交通投资有限公司的资产总额为 145,634.04 万元，所有者权益为 75,784.73 万元。2018 年度未实现营业收入，净利润为 24.34 万元。

2、钟祥市瑞城基础设施建设有限公司

钟祥市瑞城基础设施建设有限公司成立于 2016 年 3 月 2 日，注册资本 5,000.00 万元，钟祥市国有资产监督管理局为其控股股东，持股比例 100%。公司经营范围为城市基础设施建设，房地产开发、

旅游开发、城市给排水建设，建设项目承包及建筑材料销售等。

截至 2018 年 12 月 31 日，钟祥市瑞城基础设施建设有限公司的资产总额为 60,234.62 万元，所有者权益为 14,531.54 万元。2017 年度未实现营业收入，净利润为 9.73 万元。

3、钟祥市群益房屋建设投资有限公司

钟祥市群益房屋建设投资有限公司成立于 2016 年 3 月 2 日，注册资本 45,000.00 万元，钟祥市国有资产监督管理局为其控股股东，持股比例 51%，钟祥市城市建设投资公司持股 49%。公司经营范围为房地产投资开发经营、棚户区改造融资(不含民间借贷)、房屋租赁服务、城市基础设施建设、建筑工程项目承包、物业服务、室内外装饰装修工程、建筑装饰材料销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，钟祥市群益房屋建设投资有限公司的资产总额为 255,641.39 万元，所有者权益为 63,886.00 万元。2018 年度未实现营业收入，净利润为 200.80 万元。

4、湖北大柴湖现代农业发展有限公司

湖北大柴湖现代农业发展有限公司成立于 2015 年 8 月 3 日，注册资本 10,000.00 万元，农谷投资控股集团有限公司和钟祥市国有资产监督管理局各持股 40%，湖北大柴湖城市建设有限责任公司和湖北大柴湖楚豫建筑工程有限责任公司各持股 10%。公司经营范围为农业基础设施建设及投资；农业产业及基础设施规划、设计；开展政银合作、构建服务平台；农业技术培训与咨询；花卉苗木投资、技术研发、生产、加工及销售；绿色无公害农产品和畜禽、水产养殖投资、生产、加工及销售；药材种植投资、技术研发、加工及销

售；水稻种植新技术、新品种应用与推广；休闲观光农业开发和投资；农业机械技术研发、农机制造、销售及维修。

截至 2018 年 12 月 31 日，湖北大柴湖现代农业发展有限公司的资产总额为 44,962.03 万元，所有者权益为 10,007.11 万元。2018 度实现营业收入 0 万元，净利润为-27.56 万元。

5、钟祥市长寿园投资有限责任公司

钟祥市长寿园投资有限责任公司成立于 2016 年 5 月 12 日，注册资本 50,000.00 万元，钟祥市国有资产监督管理局为其控股股东，持股比例 100%。公司经营范围为股权投资及管理，资本投资咨询服务，实业投资活动，投资管理，资产管理，城镇化建设项目投资。

截至 2018 年 12 月 31 日，钟祥市长寿园投资有限责任公司的资产总额为 43,924.68 万元，所有者权益为 11,563.00 万元。2018 年度未实现营业收入，净利润为 568.00 万元。

被担保对象均为钟祥市国有资产监督管理局控股或持股的国有企业。作为钟祥市国有资产运营、城市交通建设、基础设施建设、房屋建设、农业产业建设的重要主体，上述企业经营规范、财务稳健、资信良好，具有健全的治理结构和完善的内控制度，不存在失信、违约、因违法违规而受处罚的情况。公司对上述企业担保的代偿风险较小且风险可控。

（八）受限资产情况

1. 受限资产情况

发行人主要受限资产为公司向银行借款、对外担保用以提供抵押担保的土地及房屋建筑物资产，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人

主要受限资产情况见下表。

表 28 发行人 2018 年末主要受限资产明细

序号	产权证号	账面价值 (万元)	面积 (平方米)	期限	受限 类型
1	钟房权第201504297号	1,140.02	1,402.10	2016/06/08-2031/03/21	抵押
2	钟房权第201504298号	9,027.05	6,671.42	2016/05/27-2019/05/26	抵押
3	钟房权第201504299号	3,555.02	2,397.60	2016/05/27-2019/05/26	抵押
4	钟房权第201504279号	568.87	1,622.46	2016/05/27-2019/05/26	抵押
5	钟房权第201504277号	338.12	762.72	2016/05/27-2019/05/26	抵押
6	钟房权第201504278号	315.21	899.00	2016/05/27-2019/05/26	抵押
7	钟房权第201504283号	1,239.21	1,191.41	2016/05/27-2019/05/26	抵押
8	钟房权第201504281号	1,363.13	3,156.20	2016/05/27-2019/05/26	抵押
9	钟房权第201504280号	251.58	717.52	2016/05/27-2019/05/26	抵押
10	钟房权第201504282号	126.24	262.80	2016/05/27-2019/05/26	抵押
11	钟房权第201504296号	682.49	999.10	2016/05/27-2019/05/26	抵押
12	钟国用(2015)第3095号	4,533.79	17,828.50	2016/06/08-2031/03/21	抵押
13	原证为钟国用(2013)第3096号-新证为钟国用(2015)第3096号	3,735.71	19,870.80	2016/06/08-2031/03/21	抵押
14	鄂(2017)钟祥市不动产权第0007333	4,770.00	60,904.00	2016/04/01-2026/12/31	抵押
15	鄂(2017)钟祥市不动产权第0007334	3,720.00	47,498.00	2016/04/01-2026/12/31	抵押
合计	-	35,366.44	-	-	-

综上，截至 2018 年末，发行人受限房产 20,082.33 平方米，账面价值 18,606.94 万元；受限土地资产 146,101.30 平方米，账面价

值 16,759.50 万元。

（九）关联交易披露

2016 年度、2017 年度、2018 年度发行人不存在应披露的关联方交易事项。

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。

三、发行人 2016 年至 2018 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 2018 年 12 月 31 日,发行人已发行企业债券尚未偿还本金金额为 8.00 亿元, 明细情况见下表:

表 29 截至 2018 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
17 钟城投债	2017-09-07	企业债	8.00	6.50	7	重庆三峡担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

“17 钟城投债”业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2016]395 号文件批准公开发行, 募集资金共 8.00 亿元, 其中 5.00 亿元用于钟祥市科技企业产业园建设项目, 3.00 亿元用于补充营运资金。截至 2018 年 12 月 31 日, 收到债券募集资金 80,000.00 万元; 募集资金使用情况为: 支付募投项目投资款 50,000.00 万元, 补充流动资金 30,000.00 万元。

发行人已于 2018 年 9 月 1 日支付“17 钟城投债”首次利息。截至本募集说明书披露之日, 已发行企业债券尚未偿还本金金额为 8 亿元。

截至本期债券募集说明书出具之日, 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、保险债权计划及其他各类私募债权品种情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共 6.00 亿元，其中 3.00 亿元拟用于钟祥市寿乡养老中心建设项目，2.20 亿元拟用于钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目，0.80 亿元拟用于补充发行人的营运资金。募集资金使用安排具体情况如下表。

表 30 本期债券募集资金使用安排具体情况

序号	资金用途	总投资 (万元)	批准文号	拟使用额 度(万元)	拟使用额度占 总投资额比例
1	钟祥市寿乡养老中心建设项目	48,963.17	钟发改 [2018]16 号	30,000.00	61.27%
2	钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目	38,957.65	钟发改 [2018]48 号	22,000.00	56.47%
3	补充营运资金	-	-	8,000.00	-
合计		-	-	60,000.00	-

二、募集资金投资项目情况介绍

(一) 钟祥市寿乡养老中心建设项目

1、项目建设背景

(1) 我国老龄化时代养老机构配备不足

我国进入老龄化社会以来，呈现出老年人口基数大、增速快、高龄化、失能化、空巢化趋势明显的态势，再加上我国未富先老的国情和家庭小型化的结构叠加在一起，养老问题异常严峻。

根据全国老龄办发布《第四次中国城乡老年人生活状况抽样调查成果》表明：目前全国城乡失能、半失能老年人占老年人口的比

例达到了 18.3%，总数约为 4,063 万人。除了这部分失能、半失能的老年人，即使对于身体健康的老年人，由于身体机能的退化，58.7% 的城乡老年人认为住房存在不适宜养老的问题，使得居家养老与养老服务之间的矛盾日益突出，从居家养老向社会养老过渡变得势在必行。而我国现有的 4 万家养老机构实际收养的 210.9 万老年人中，失能老人规模仅为 24 万至 35 万之间，只占全部收养老人数的 17%，这主要是因为现有绝大多数的养老机构并不具备收养失能老人，提供养老+医疗的软硬条件。在硬件上，现有养老机构配备有医疗室的不足六成，而配备康复理疗室的不足两成；在软件方面，医生的配备上有超过五成的养老机构是空白，经过护理及相关专业系统训练的护理员不超过 30%，取得养老护理员资格证的不足三分之一。

（2）湖北省养老事业面临巨大挑战和机遇

“十二五”以来，湖北省老年人口逐年增长，健康养老产业发展面临巨大的挑战和机遇。目前，湖北省通过推进政策创新、优化资源配置，培育市场主体等措施，有力推进了健康养老产业的发展。托老所、日间照料中心、老年康复中心、养老院等养老服务机构在全省范围普遍设立，服务内容也由一般性的配餐送餐、居室保洁、医疗陪护逐步向康复治疗、心理慰藉、文体娱乐等方面延展。截至 2016 年底，全省共建有 1,368 个不同层次的养老服务机构，其中城市 263 个、农村 1,105 个。养老服务设施更加完善，全省共有老年人口 1,035 万人，其中纯老年人家庭人口 86.9 万人，养老床位总数已达到 32.9 万张，每千名老年人拥有养老床位数 31 张。

（3）钟祥市养老事业现状与社会需求存在差距

来自钟祥市民政局部门以及公安部局户籍管理中心提供的数据，2016 年底数据显示，全市户籍总人口 106.7 万人，60 周岁以上老年人达到 19.4 万人，占全市总人口的 18.2%，预计到 2020 年，全市 60 岁以上老龄人口将达到 22.4 万人。人口老龄化已成为钟祥市的基本市情。目前，钟祥市居家养老专业化、产业化、社会化程度不高，机构养老总量不足、结构不合理，养老服务还不能满足老年人日益增长的多层次、多样化需求。

随着社会发展，目前钟祥市老年人口基数大、增长快，高龄化、空巢化趋势发展，需要照料的失能、失智和受老年病困扰需要看护的老人数量剧增，导致钟祥市养老服务体系建设的现状与人口老龄化的严峻形势和迫切需求存在较大差距。

2、项目建设必要性

（1）进一步落实国家对老人福利事业方针政策的需要

老龄化问题涉及我国政治、经济、文化和社会生活等多个领域，是切实关系国计民生和国家长治久安的一个重大社会问题。民政部、国土资源部、财政部、住房城乡建设部四部门联合印发了《关于推进城镇养老服务设施建设工作的通知》（民发〔2014〕116 号）。

《通知》要求落实老年人权益保障法的规定，将养老服务、相关设施建设纳入经济社会发展规划、土地利用总体规划和相关城乡规划；各地要充分认识推进城镇养老服务设施建设的重要意义，统筹规划，突出重点，落实责任，有效满足老年人多样化、多层次的养老服务需求。同时国务院提出了“完善社会保障制度，逐步建立国家、社会、家庭和个人相结合的养老保障机制，确保老年人生活、医疗等方面

的基本需求”的号召，同时要求各级政府、各个地区要充分利用现有设施，积极兴办不同形式、不同档次的老年老人院、老年护理院、老年公寓、托老所等设施，发挥社会主义优越性为老年人提供生活照料、文化、护理、健身等多方面的服务。

本项目是进一步落实国家、地方对老人福利事业方针政策的需要。本项目打造集康养、医疗、保健、生态、休闲、度假于一体的综合康养服务区。通过充分发挥政府的主导作用，大力推进养老服务供给侧改革，注重统筹发展，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，激发社会活力，使社会力量逐步成为养老服务业的发展主体，大力发展各种类型的养老服务和产品，满足多层次、多样化的养老服务需求，进一步健全具有钟祥特色的养老服务体系，提升人民群众的获得感，推进养老事业发展既与国家政策对接接轨的重要保障。

（2）应对钟祥市人口老龄化、保障和改善民生的需要

党的十九大报告中指出，“加强社会保障体系建设，实施健康中国战略。”建立一套科学的社会保障体系，保障老人有一个安逸的晚年和丰富多彩的精神世界，是保障和改善民生的重要内容。我国是世界上唯一一个老年人口超过 1 亿的国家，且正在以每年 3% 以上的速度快速增长，是同期人口增速的五倍多。预计到 2020 年，老年人口将达到 2.43 亿，约占总人口的 18%。随着人口老龄化、高龄化的加剧，失能、半失能老年人的数量还将持续增长，照料和护理问题日益突出，人民群众的养老服务需求日益增长，加快养老设施建设已刻不容缓。

本项目建设和发展是落实《荆门市养老服务体系建设的“十三五”规划》“积极构建养老、医护、康复、临终关怀服务相互衔接的服务模式，实现老年人在养老机构和医疗卫生机构之间的卫生健康服务便捷对接”的重要举措，是区域推进民生工程建设的重点任务。项目实施后，可大幅提升钟祥市养老设施水平，为老年人营造良好的养老环境，提供更多更好的养老服务，缓解区域人口老龄化带来的社会压力。

因此，本项目建设是应对人口老龄化、保障和改善民生的需要。

（3）推广养医结合模式，提升养老服务质量和水平的需要

目前我国失能、部分失能老年人口大幅增加，老年人的医疗卫生服务需求和生活照料需求叠加的趋势越来越显著，健康养老服务需求日益强劲，目前有限的医疗卫生和养老服务资源以及彼此相对独立的服务体系远远不能满足老年人的需要，迫切需要为老年人提供医疗卫生与养老相结合的服务。《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》明确要求，推动医养融合发展。各地要促进医疗卫生资源进入养老机构。卫生管理部门要支持有条件的养老机构设置医疗机构。医疗机构要积极支持和发展养老服务；要探索医疗机构与养老机构合作新模式，加快推进面向养老机构的远程医疗服务试点。钟祥市将深化推进“养医结合、康复一体”的养老新模式，让入住养老机构的老人得到便捷、方便的医疗服务，并解决钟祥市及周边区域内的养老服务需求。

本项目是推广养医结合模式，提升养老服务质量和水平的需要。本项目充分借鉴先进地区养医结合模式，拟通过与区域内知名医药

和医疗机构深入合作，配套卫生医疗服务功能，项目实施能够使入住老人享受到专业实惠的医疗护理，社区亦可藉此提高入住率，相关医疗机构也可以增加就诊来源，一举三得。

（4）适合居家养老到异地养老、旅游养老转变的需求

老年人日渐注重提高自己的生活质量和健康水平，希望在有生之年享受生活的乐趣，因此大部分老人对传统居家养老观念有了转变，更增强了老人外出旅游的欲望，旅游养老、异地养老逐渐成为老年人提高生活质量的重要方式。2016 年在《中国养老产业发展 2016 第二季度报告》发布会上，重点指出中国养老正在突破传统家庭养老模式，养老产业迎来巨大发展机遇。

本项目建设是适合居家养老到异地养老、旅游养老转变的需求。异地养老、旅游养老是市场经济发展的必然产物，也是盘活养老资源的重要机制。新型养老模式不但丰富了老年人的精神文化生活，而且优化了资源配置，让大城市和周边地区协同发展，形成一种城乡一体化的新型模式。

3、项目批复情况

表 31 钟祥市寿乡养老中心建设项目批复情况表

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2018-01-12	钟祥市国土资源局	钟祥市国土资源局关于钟祥市寿乡养老中心建设项目用地预审意见	钟土资预审函[2018]6 号
2018-01-12	钟祥市住房和城乡建设局	关于钟祥市寿乡养老中心建设项目的规划意见	[2018]2 号
2018-01-23	钟祥市环境保护局	关于钟祥市城市建设投资公司钟祥市寿乡养老中心建设项目环境影响报告表的批复	钟环函[2018]5 号

2018-01-24	钟祥市人民政府办公室	钟祥市人民政府办公室关于钟祥市寿乡养老中心建设项目社会稳定风险评估报告的批复	钟政办函 [2018]5 号
2018-02-09	钟祥市发展和改革局	关于钟祥市寿乡养老中心建设项目可行性研究报告的批复	钟发改 [2018]16 号

根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 44 号》第 6 条规定，本项目年综合能源消费量 635.17 吨标准煤，年电力消费量 496.70 万千瓦时，属于不再进行单独节能审查的固定资产投资项，已由发行人出具《钟祥市城市建设投资公司关于钟祥市寿乡养老中心建设项目无需出具节能审查意见的说明》的文件。

本项目不存在强拆、强建等情况。

4、项目建设主体

本项目建设主体为钟祥市城市建设投资公司。

5、项目建设内容

本项目规划占地面积 128,000 平方米，总建筑面积 114,600 平方米，其中：地上建筑面积 102,600 平方米，地下建筑面积 12,000 平方米，项目用地为医卫慈善用地。建设主要分为医疗康复中心、老年康复楼、老年特色公寓、养老休闲园、老年活动中心、配套建筑六个区域，具体内容见表 32。

项目购置居住用品 10,000 台套，办公用品 100 台套，系统管理设备 1 台套，交通工具 10 辆，疗养设备 300 台套。

配套供配电、给排水、暖通、消防、智能化管理系统及停车场、道路、绿化等工程。

表 32 钟祥市寿乡养老中心建设项目建设内容表

序	项目	单	数据	备注
---	----	---	----	----

1	规划用地面积		m²	128000	192 亩
2	规划入住床位数		床	3800	-
其中	全护理床位		床	800	-
	半护理床位		床	1700	-
	全自理床位		床	1000	-
	休闲养老床位		床	300	-
3	总建筑面积		m²	114600	-
4	地上建筑面积		m²	102600	-
5	医疗康复中心		m²	10000	5F，占地面积 2000 m²，1 栋
6	老年康复楼		m²	45000	5F，单栋建筑面积 5000 m²、占地面积 1000 m²，共 9 栋
7	老年特色公寓		m²	16000	4F，单栋建筑面积 4000 m²、占地面积 1000 m²，共 4 栋
8	养老休闲园		m²	10000	2F，单栋建筑面积 200 m²、占地面积 100 m²，共 50 栋
9	老年活动中心（含老年学校）		m²	8600	4F，占地面积 2150 m²，1 栋
10	配套建筑	子女陪护	m²	4000	4F，占地面积 1000 m²，1 栋
		配套服务设施	m²	9000	1 栋 4F，1 栋 5F，各占地面积 1000 m²，含 3000 平方米的商业用房
11	地下建筑面积		m²	12000	含设备用房、电梯井、人防工程，地下停车位 400 个
12	容积率			0.8	-
13	建筑密度		%	19.65	-
14	建筑面积		m²	25150	-
15	绿地率		%	40	-
16	道路及广场面积		%	40.35	-
			m²	51650	含地面停车位 200 个，含大巴、医护车位
17	地下停车位		个	400	-

6、项目总投资及资金来源

钟祥市寿乡养老中心建设项目总投资 48,963.17 万元, 其中: 工

程投资 36,890.42 万元，工程建设其他费 7,703.08 万元，预备费 2,269.67 万元，建设期利息 2,100.00 万元。项目建设单位自筹资金 18,963.17 万元，申请债券融资 30,000.00 万元。本期债券募集资金中 3.0 亿元拟投入该项目，占该项目投资总额的 61.27%。该项目土地费用预计为 4800 万元，已纳入总投资。

目前发行人自有资金充足，为本期债券募投项目按期完成提供了强有力的保障，自筹资金安排计划如下。

表 33 钟祥市寿乡养老中心建设项目自筹资金安排情况

时间	计划到位资本资金（万元）
2018年1月	6,985.27
2018年7月	3,992.63
2019年1月	3,244.48
2019年7月	4,740.79
合计	18,963.17

7、项目实施进度

本项目建设期为 24 个月，计划工期 2018 年 1 月至 2019 年 12 月。项目实施进度安排如下：

工程项目前期阶段（2018 年 1 月 - 2018 年 4 月）：项目前期工作，包括：投资机会研究、初步可行性研究、可行性研究、项目评估及决策。

工程项目准备阶段（2018 年 5 月—2018 年 9 月）：该阶段主要工作包括：工程项目的初步设计、技术设计及施工图设计，工程项目征地及建设条件准备、货物采购、选定工程招标及承包商、签订

承包合同等。

工程项目实施阶段（2018 年 10 月—2019 年 12 月）：该阶段主要工作包括：工程项目施工、试运行、竣工验收等。

截至 2019 年 5 月末，本项目已完成工程项目的初步设计、技术设计及施工图设计等，并支付了部分征地及拆迁资金，累计已投资 1,263.77 万元，占本项目总投资比例为 2.58%，实际投资进度低于计划投资进度的原因为本次债券募集资金尚未到位，导致工期延后，发行人将待本次债券募集资金到位后加快投资进度。

8、项目社会效益

（1）有利于发挥老年人的积极作用，发挥正能量，作出新贡献

本项目的建设将老年人集中在一起互相交流，他们可以用自己长年积累的知识、技能和经验，继续为社会作出自己的贡献。本项目能为老年人发挥作用创造条件，引导老年人保持老骥伏枥、老当益壮的健康心态和进取精神，发挥老年人优良品行在家庭教育中的潜移默化作用和对社会成员的言传身教作用，发挥老年人在化解社会矛盾、维护社会稳定中的经验优势和威望优势，发挥老年人对年轻人的传帮带作用。

（2）有利于增强全社会积极应对人口老龄化的思想观念，促进社会和谐

本项目的建设响应党的十九大报告的关于妥善解决人口老龄化带来的社会问题的精神，提高老年人生活和生命质量、维护老年人尊严和权利。老年人是人生的重要阶段，通过政府号召力，推动全社会积极看待老龄社会，积极看待老年人和老年生活。本项目的建设

能为老年人养老提供多种养老渠道，有利于缓解当地老年人养老问题，当地老年人不仅可以很好体会到老有所养，还可以充分体会到老有所乐的愉悦，做到人与社会的和谐相处。

（3）有利于完善区域养老服务体系，促进老龄产业发展

本项目建成后，将进一步完善钟祥市社会化养老体系，健全养老服务制度，建立老年人基础数据库和养老服务需求评估系统，打造养老服务信息平台。完善居家养老指导和服务网络，大力发展日间照料中心等社区养老服务机构。使入住的老年人能够享受到食宿、护理、医疗及旅游等丰富多彩的老年生活，可有效减轻政府及家庭的负担，能够真正使老年人这一弱势群体实现“老有所养，老有所学，老有所乐，老有所为，老有所医”，促进老龄产业发展。

（4）有利于增加就业，促进区域经济的发展

本项目属于劳动密集型产业，对老年人的服务与生活管理需要大量的人力资源，本项目的运营可以解决数百名下岗职工和就业困难群体的就业和再就业问题，有利于社会稳定。同时，该项目的建设和运营，能够促进相关行业发展，推动经济增长，符合经济社会协调发展的总体要求。对于构建和谐家庭，促进社会的和谐共融有着积极的作用；对于坚持以人为本、深入贯彻落实科学发展观，推进社会主义和谐社会建设具有深远的意义。

9、项目经济效益

本项目的投资收益主要来自于床位出租收入、商业门面出租收入、子女陪护中心床位出租收入、停车位出租收入、其他收入，项目计算期内年均收入为 11,712.19 万元。

项目运营期内营业收入合计为 58,560.93 万元，补贴收入合计为 4,500 万元。本项目所得税后投资回收期为 6.25 年；所得税后财务内部收益率为 14.17%，高于 6% 的财务基准折现率，所得税后累计财务净现值为 15,303.87 万元，项目收益能够有效覆盖项目投资，项目经济效益良好。

(二) 钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目

1、项目建设背景

(1) 我国新能源、特色材料产业面临战略机遇和挑战

“十三五”时期，我国能源消费增长换挡减速，保供压力明显缓解，供需相对宽松，能源发展进入新阶段。在供求关系缓和的同时，结构性、体制机制性等深层次矛盾进一步凸显，成为制约能源可持续发展的重要因素。面向未来，我国能源发展既面临厚植发展优势、调整优化结构、加快转型升级的战略机遇期，也面临诸多矛盾交织、风险隐患增多的严峻挑战。

经过几十年奋斗，我国新材料产业从无到有，不断发展壮大，在体系建设、产业规模、技术进步等方面取得明显成就，为国民经济和国防建设做出了重大贡献，具备了良好发展基础。新材料产业体系初步形成。我国新材料研发和应用发端于国防科技工业领域，经过多年发展，新材料在国民经济各领域的应用不断扩大，初步形成了包括研发、设计、生产和应用，品种门类较为齐全的产业体系。新材料产业规模不断壮大。进入新世纪以来，我国新材料产业发展迅速，2010 年我国新材料产业规模超过 6500 亿元，与 2005 年相比年均增长约 20%。当前，我国新材料产业总体发展水平仍与发达国

家有较大差距，产业发展面临一些亟待解决的问题，主要表现在：新材料自主开发能力薄弱，大型材料企业创新动力不强，关键新材料保障能力不足；产学研用相互脱节，产业链条短，新材料推广应用困难，产业发展模式不完善；新材料产业缺乏统筹规划和政策引导，研发投入少且分散，基础管理工作比较薄弱。

（2）湖北省持续推进新能源、特色材料发展

2017年10月28日，湖北省人民政府印发《湖北省能源发展“十三五”规划》，规划提出要推动能源装备产业升级，形成一批具有国际影响力的企业集团和具有竞争优势的“专、精、特、新”专业化生产企业，建成若干创新能力强、特色鲜明的能源科技装备制造集聚区。加大政策扶持力度，全面落实国家、省各项优惠政策，加大对能源发展的财政、税收、土地等方面政策支持力度。

《湖北省新材料产业发展行动计划（2016-2020）》提出，到2020年，全省新材料产业主营业务收入力争达到5000亿元，年均增长16%以上，成为全省重要的战略性新兴产业之一。

重点培育壮大高性能金属结构、高端装备用特种合金、先进光通信材料、先进电子材料、新能源电池和光伏新材料、生物医用材料、先进复合材料、新型无机非金属材料、先进高分子材料、新型碳材料等十大新材料优势产品产业链。如满足汽车、现代轨道交通、航空航天以及电子信息等领域轻量化、高强度、耐高温、减震、密封等性能需求的先进化工新材料。

（3）钟祥市新能源、特色材料产业发展现状

钟祥市在新能源产业方面已逐渐形成，例如华山观风电场已投

入运营，华能风电项目和碾盘山水利枢纽工程开工建设，光俊能源等一批光伏电站推进顺利，钟祥核电站可行性研究报告正处在深度研究阶段。钟祥市新能源特色材料产业发展还处于起步阶段，产业规模相对较小，集中度不高。

2017年1月工信部等四部委发布的《新材料产业发展指南》作为我国历史上首个针对材料产业发布的产业发展指南，是“十三五期间”指导新材料产业发展的核心纲领性文件，对接《新材料产业发展指南》，本项目为本项目为钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目，属于“十三五”期间新材料产业发展的重点领域，同时为《钟祥市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，实施“2+5”产业工程的新兴产业。

2、项目建设必要性

（1）发挥产业集聚优势带动产业发展的需要

改革开放以来，我国产业集群发展迅速，在促进经济社会发展中发挥着越来越重要的作用，但也存在一些急需研究解决的问题。为促进产业集群又好又快发展，大力实施中小企业成长工程，国务院出台了《国家发展改革委关于印发促进产业集群发展的若干意见》，意见指出产业集群在强化专业化分工、发挥协作配套效应、降低创新成本、优化生产要素配置等方面作用显著，是工业化发展到一定阶段的必然趋势。

钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目通过厂房租赁和出售的方式，吸引新能源和特色材料企业入驻，打造新能源与特色材料产业基地，引导和促进产业集群发展，优化经济结构，转变

经济发展方式。通过集约使用土地等资源,方便集中进行环境治理,同时带动中小企业发展,提升区域和产业竞争力。

(2) 加快供给侧改革提升经济质量的需要

随着我国经济进入新常态,单以需求侧发力难以提振经济增长,中央要求在供给侧和需求侧两端同时发力,全面提升中国经济的质量和效益。供给侧结构性改革就是要通过创新供给结构引导需求的结构调整与升级,在适度扩大总需求的同时,去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板,从生产领域加强优质供给,减少无效供给,扩大有效供给,提高供给结构适应性和灵活性,提高全要素生产率,使供给体系更好适应需求结构变化。钟祥市新能源与特色材料产业基地在能源和材料两方面进行供给侧改革,提升能源和材料供给质量,降低企业用能成本,提高社会生产力水平,更好地与市场导向相协调,充分发挥市场在配置资源时的决定性作用。

3、项目审批情况

表 34 钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目批复情况表

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2018-03-05	钟祥市住房与城乡建设局	关于钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目的规划意见	[2018]30 号
2018-03-29	钟祥市国土资源局	钟祥市国土资源局关于钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目用地预审意见	钟土资预审函[2018]25 号
2018-03-30	钟祥市人民政府办公室	钟祥市人民政府办公室关于钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目社会稳	钟政办函[2018]8 号

		定风险评估报告的批复	
2018-04-02	钟祥市环境保护局	关于《钟祥市城市建设投资公司钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目环境影响报告表》的批复	钟环函 [2018]72 号
2018-04-03	钟祥市发展和改革局	关于钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目可行性研究报告的批复	钟发改 [2018]48 号

根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 44 号》第 6 条规定，本项目年综合能源消费量 605.51 吨标准煤，年电力消费量 492.44 万千瓦时，属于不再进行单独节能审查的固定资产投资项，已由发行人出具《钟祥市城市建设投资公司关于钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目无需出具节能审查意见的说明》的文件。

本项目不存在强拆、强建等情况。

4、项目建设主体

本项目建设主体为钟祥市城市建设投资公司。

5、项目建设内容

本项目占地面积 522 亩（347,996.52 平方米），主要建设新能源与特色材料产业基地厂房。项目建成后，可实现产业基地厂房 26 栋，配套建设内部连接道路及广场、道路绿化景观、其他配套工程等内容，钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目所占用的土地全部为建设用地。具体建设内容见下表。

表 35 钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目建设内容表

项目	类别及面积（平方米）
总用地面积	347,996.52

其中	厂房	243,597.56
	道路及广场	69,599.30
	绿化	34,799.65
总建筑面积	281,074.11	

6、项目投资情况及资金来源

钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目总投资 38,957.65 万元，其中：工程投资 25,389.58 万元，工程建设其他费 10,275.41 万元，预备费 1,752.66 万元。项目建设单位自筹资金 16,957.65 万元，申请债券融资 22,000.00 万元。本期债券募集资金中 2.2 亿元拟投入该项目，占该项目投资总额的 56.47%。该项目用地成本预计为 6,211.80 万元，已纳入总投资。

目前发行人自有资金充足，为本期债券募投项目按期完成提供了强有力的保障，自筹资金安排计划如下。

表 36 钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目自筹资金安排情况

时间	计划到位资本资金（万元）
2018年1月	5,481.53
2018年7月	3,240.77
2019年1月	4,434.39
2019年7月	3,800.96
合计	16,957.65

7、项目进展情况

本项目建设期为 24 个月。项目建设需完成前期工作、工程设计及招投标、工程施工、竣工验收等程序。项目实施进度安排如下：

工程项目前期阶段（2018 年 1 月 - 2018 年 4 月）：项目前期工

作，包括：投资机会研究、初步可行性研究、可行性研究、项目评估及决策。

工程项目准备阶段（2018 年 5 月—2018 年 9 月）：该阶段主要工作包括：工程项目的初步设计、技术设计及施工图设计，工程项目征地及建设条件准备、货物采购、选定工程招标及承包商、签订承包合同等。

工程项目实施阶段（2018 年 10 月—2019 年 12 月）：该阶段主要工作包括：工程项目施工、试运行、竣工验收等。

截至 2019 年 5 月末，本项目已完成工程项目的初步设计、技术设计及施工图设计等工作，已累计投资 4,549.00 万元，占本项目总投资比例为 11.68%，实际投资进度低于计划投资进度的原因为本次债券募集资金尚未到位，导致工期延后，发行人将待本次债券募集资金到位后加快投资进度。

8、项目定位

基于钟祥市的区位优势，产业发展基础和产业发展思路，钟祥市新能源与特色材料产业基地定位为：

1）打造钟祥市产业发展的重要增长极

依托新能源化工和特色材料为重点，深化多层次宽领域交流合作，大力发展战略新兴产业和高新技术，加快新能源和特色材料产业集聚发展，建成钟祥市产业发展的重要增长极。

2）建设全省新能源和特色材料产业发展示范城市

充分结合钟祥市资源优势、区位优势，大力发展新能源和特色材料产业，积极开展太阳能、生物质能、地热能 and 风能的技术推广

应用，建设高比例可再生清洁能源示范城市。大力引进、发展特色材料的技术研发和应用，形成湖北省重要的新材料产业开发集群。

9、项目招商引资主要政策与安排

（1）项目招商引资主要优惠政策

1）基础设施建设补助

对符合钟祥市重点发展的新能源、特色材料产业的项目，按照不超过土地出让底价 70%的比例，给予基础设施建设补助。其中：工业项目固定资产一次性投资在 3000 万元（含本数）以上的，按 3.82 万元/亩留存出让价款后，剩余部分给予基础设施建设补助。

2）外商投资奖励

对在钟祥市新注册设立的外资企业，当年实际到资在 1000 万美元(含本数)以上 3000 万美元以下的，一次性奖励 100 万元人民币；实际到资在 3000 万美元（含本数）以上的，一次性奖励 200 万元人民币。

3）税收贡献奖励

新能源、特色材料产业项目自竣工投产后，前 3 年按缴纳企业所得税和增值税地方留成可用部分的 100%给予奖励，后 3 年按 50%给予奖励。企业高管（副总以上职务，每个企业不超过 6 名）自企业投产之日起，其三年内所缴工资薪金的个人所得税地方留成可用部分全额奖励。

4）重大项目“一事一议”

对符合钟祥市重点发展的新能源、特色材料产业的项目，固定资产投资 5 亿元（含本数）以上的，优惠政策“一事一议”。

（2）项目招商引资主要工作安排

钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目招商工作在“大集团引领、大项目支撑、园区化承载、集群化推进”的产业发展理念的指导下，围绕《钟祥市十三五规划纲要》确立的新能源与特色材料产业开展。

1）招商工作实施目标与计划

本项目以引进新能源及特色材料行业内骨干企业为重点，研发新能源及特色材料产品，拓展上下游产业链，进而推动钟祥市新能源、特色材料新兴产业的发展，逐步打造荆门地区一流的新能源、特色材料的产业基地。目前，项目招商引资工作已开始实施，项目招商引资小组成员已与多家目标企业进行了全面磋商洽谈，部分企业已签订企业入园意向协议书，招商引资正有条不紊地开展。

2）招商引资推进措施

由钟祥市招商引资领导小组对接全市招商引资工作总调度，统筹协调目标企业洽谈落户。南湖新区成立新能源与特色材料产业招商引资指挥部，由市委常委任指挥长，全程参与新能源与特色材料产业招商引资项目的信息甄别、考察对接、项目洽谈、签约落户和建设协调等工作中。

积极开展商会招商。依托政府、招商局等部门加强与长三角地区、珠三角地区的国家级行业协会和大型商会对接，建立合作机制，进行委托招商、联合招商、商会招商。

10、项目社会效益

钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目是钟祥市立足

自身优势,全面贯彻落实中部崛起战略,融入国家“一带一路”倡议,推进长江经济带发展的重要抓手,是进一步提高钟祥市经济外向度的快速通道和重要平台。具体来说,本项目建设所产生的社会效益可以归纳为以下几个方面。

(1) 有利于资源节约利用

建设产业基地可以产生集聚因素,推进资源节约型社会建设,通过对同行业企业集中布局,实现物质流和能量流综合利用,能有效地减少产品成本、降低费用。使得大型“公用工程岛”的建设成为可能,能最大限度地降低水、电、气成本,利于“三废”的综合治理,提高环境友好水平等。通过本项目的建设,能产生集聚效应带来大型化、集约化和资源共享,极大地推动钟祥市“两型社会”建设。

(2) 有利于促进区域经济发展

钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目涉及产业属于知识密集型、技术密集型与劳动力密集型产业。该项目的建设对区域内传统工业相关产业和战略性新兴产业都具有重要的带动和引领作用。该项目属于《新材料产业发展指南》中提到的先进基础材料,既能促进地区工业产业的规模化、集约化发展,又能促进相关产业通过掌握核心技术、降低产品成本、提高区域高附加值现代产业比重,大力发展优势企业和品牌产品,促进产业结构优化升级,显著提高钟祥工业经济竞争力,进而提高区域经济实力。

(3) 有利于推动钟祥市新兴产业发展

《钟祥市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出,实施“2+5”产业工程,推进新型工业化,培育壮大健康、电子信息、

生物医药、机电及装备制造、新能源开发及利用等五个新兴产业。

本项目符合钟祥市产业发展政策，建设新能源新材料基地厂房项目，可以推动钟祥市新能源、新材料等新兴产业的发展，通过产业发展来拓展其建设规模，完善城市产业结构，提升城市经济实力，从而带动钟祥市经济社会发展水平的提升。

（4）促进区域现代服务业发展，创造就业机会

随着钟祥市新能源与特色材料产业基地运营投产，大量制造商、技术人员、贸易商、物流企业入驻到基地内部，与之配套的物业、餐饮、住宿、会议、会展等方面的服务都将得到大力发展，可提供生产制造、技术研发、市场交易、仓储管理、物业管理、服务行业等领域大量的就业机会。根据基地内现有产业从业人员的需求规模情况，初步估计本项目将创造 1000 余个直接就业机会。基地的建设还将带动新能源及特色材料产业上下游一系列行业的间接就业机会。因此，本项目建设将大幅提升区域内的就业率。

11、项目经济效益

本项目建成后的营业收入主要为厂房出租收入和厂房出售收入，项目运营期内年均收入为 11,943.03 万元（含增值税）。

项目运营期内营业收入合计为 59,715.13 万元。本项目所得税后投资回收期为 6.26 年；所得税后财务内部收益率为 13.36%，高于 6% 的财务基准折现率；所得税后累计财务净现值为 10,988.62 万元，项目收益能够有效覆盖项目投资，项目经济效益良好。

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，发行人对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 8,000.00 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

本期债券募集资金 6.00 亿元人民币,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,并保证发债所筹资金中,用于钟祥市寿乡养老中心建设项目和钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目的比例不超过项目总投资的 70%。

(二) 募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》以及国家其他法律、法规,结合公司管理模式的特点,建立有效的内部财务控制体系,加强业务规划和内部管理,提高整体经济效益,严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用,实行专款专用,专户存储。

发行人与湖北钟祥农村商业银行股份有限公司、湖北银行股份有限公司钟祥支行签署了《2018 年钟祥市城市建设投资公司企业债券资金账户开立和监管协议》,并聘请其担任监管银行,监管银行负责监管本期债券募集资金是否按照本募集说明书约定的内容进行使用,以保护本期债券投资者的利益。

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,钟祥市城市建设

投资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。

公司不承担政府融资职能，本次企业债券的发行不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为 6.00 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、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请了湖北钟祥农村商业银行股份有限公司和湖北银行股份有限公司钟祥支行担任本期债券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

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、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，即债券发行总额的 20%。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入、募投项目财政补贴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与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

作为本期债券的发行人，钟祥市城市建设投资公司为本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于募投项目的营业收入、净利

润等。此外，发行人以其合法拥有的 17 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。本期债券的抵押资产价值可以充分覆盖本期债券的本金及利息。

（一）国有土地使用权抵押担保

本期债券采用国有土地使用权抵押担保方式增信，发行人将通过适当的法律程序将其部分国有土地使用权作为抵押资产进行抵押，以保障本期债券的本息按照约定如期兑付，一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

1、抵押土地情况

发行人提供的抵押资产为发行人自有及其控股子公司钟祥厚德建设工程有限公司拥有的合计 17 宗国有土地使用权，面积合计为 1,248.25 亩，土地用途为住宅、商住、商服，土地使用权类型均为出让。具体情况如下：

表 37 用于本期债券抵押增信土地明细

序号	土地权证编号	权利人	土地位置	使用权类型	土地用途	面积(m²)	评估价值(万元)
1	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007325 号	钟祥城投	国营钟祥市南湖棉花原种场	出让	住宅兼容商业	69,822.00	7,589.65
2	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007332 号	钟祥城投	国营钟祥市南湖棉花原种场	出让	住宅兼容商业	69,962.00	7,541.90
3	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007335 号	钟祥城投	国营钟祥市南湖棉花原种场	出让	住宅兼容商业	69,279.00	7,544.48
4	鄂（2017）钟祥市不动产权第	钟祥城投	国营钟祥市南湖棉花原种场	出让	住宅兼容商业	68,444.00	6,830.71

	0007336 号						
5	鄂（2017）钟祥市 不动产权第 0007328 号	钟祥 城投	西环三路东侧	出让	住宅兼容 商业	60,000.10	9,282.02
6	鄂（2017）钟祥市 不动产权第 0007327 号	钟祥 城投	西环三路东侧	出让	商服	50,780.10	5,814.32
7	鄂（2017）钟祥市 不动产权第 0007329 号	钟祥 城投	显王路北侧以 内	出让	住宅兼容 商业	62,848.50	9,747.80
8	鄂（2017）钟祥市 不动产权第 0007326 号	钟祥 城投	西环三路南侧	出让	住宅兼容 商业	17,295.60	2,251.89
9	鄂（2018）钟祥市 不动产权第 0002695 号	钟祥 城投	皇庄社区	出让	住宅	67,662.00	15,122.46
10	鄂（2018）钟祥市 不动产权第 0002702 号	钟祥 城投	董家巷社区	出让	住宅兼容 商业	50,683.00	20,394.84
11	鄂（2018）钟祥市 不动产权第 0002701	钟祥 城投	董家巷社区	出让	住宅兼容 商业	68,648.00	20,786.61
12	鄂（2018）钟祥市 不动产权第 0002699	钟祥 城投	高庙社区	出让	住宅	14,710.00	1,247.41
13	鄂（2018）钟祥市 不动产权第 0002698	钟祥 城投	高庙社区	出让	住宅	25,264.00	2,149.97
14	鄂（2017）钟祥市 不动产权第 0007331	钟祥 城投	钟祥市承天东 路南侧	出让	城镇住宅 用地、商 服用地	22,121.66	4,269.48
15	鄂（2017）钟祥市 不动产权第 0007330	钟祥 城投	钟祥市承天东 路南侧	出让	城镇住宅 用地、商 服用地	33,902.79	6,505.95

16	鄂（2018）钟祥市 不动产权第 0002703 号	厚德 公司	董家巷社区	出让	住宅兼容 商业	68,712.00	11,021.40
17	鄂（2018）钟祥市 不动产权第 0002697 号	厚德 公司	皇庄社区	出让	住宅兼容 商业	68,059.00	10,916.66
合 计						888,193.75	149,017.55

根据具有主管部门认定相关土地评估资质的中京民信（北京）资产评估有限公司出具的京信评报字（2018）第 274 号资产评估报告，上述抵押资产的评估价值合计为 149,017.55 万元，为本期债券发行额的 2.48 倍，足以覆盖本期债券的本金和利息。

2、土地抵押法律手续完善

发行人及其控股子公司已出具承诺函，本次用于抵押的 17 宗地全部为公司合法取得的出让地，已取得钟祥市国土资源局颁发的国有土地使用权证，且至今未以该等土地设定抵质押、出租或设定其他权利负担，未办理他项权证，发行人及其控股子公司是合法的土地使用权人。

钟祥市国土资源局《关于钟祥市城市建设投资公司采用土地抵押为公开发行债券提供担保的意见》（钟土资函[2018]94 号）确认：发行人拟用于抵押的 17 宗国有土地使用权合法、完整、有效，目前无抵押登记和他项权利限制情况，同意发行人将 17 宗国有土地使用权抵押给本期债券全体持有人。

3、土地抵押担保操作方案

发行人与湖北钟祥农村商业银行股份有限公司签订了《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》。湖北钟祥农村商业银行股份有限公司（作为本期债券的债权代理人）已与发行人（作为抵押人）

签署了《国有土地使用权抵押协议》。依据该协议规定，发行人以其合法拥有的 17 宗国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。发行人与湖北钟祥农村商业银行股份有限公司（作为抵押资产的监管人）签订《抵押资产监管协议》，进一步明确对抵押资产的具体监管事宜。

在本期债券存续期间，抵押资产的总价值与本期债券剩余本金及一年利息的比率不得低于 1.6 倍。当该比率低于 1.6 倍时，湖北钟祥农村商业银行股份有限公司应在三个工作日内制作《追加抵押资产通知书》，加盖公章后送达发行人。发行人应当在收到《追加抵押资产通知书》后 50 个工作日内完成抵押资产追加工作。当经评估后的抵押资产总价值超过本期债券未偿还本金及一年利息数额的 1.6 倍时，发行人可申请抵押资产进行释放，即对超过 1.6 倍部分的资产进行释放。发行人可根据需要并经主承销商书面同意后向抵押资产监管人申请对抵押资产进行置换，拟用于置入的资产应为本协议约定的类别和性质，其价值应不低于置出的原抵押资产的价值。用于置换的上述资产应经具备相应资质的资产评估机构进行评估并出具资产评估报告，并以评估价值作为价值认定依据。

（二）公司良好财务状况是本期债券本息偿付的坚实基础

截至 2018 年末，发行人资产总额为 958,709.02 万元，负债总额为 345,330.43 万元，所有者权益为 613,378.59 万元，资产负债率 36.02%。2016-2018 年度，发行人实现营业收入分别为 37,182.07 万元、48,629.95 万元和 49,648.39 万元，净利润分别为 7,006.30 万元、17,444.96 万元和 17,947.08 万元，三年平均净利润为 14,132.78 万元。

公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司稳健的经营模式、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。

（三）投资项目收益是本期债券本息偿付的重要来源

本期债券募集资金共 6.00 亿元，其中 3.00 亿元拟用于钟祥市寿乡养老中心建设项目，2.20 亿元拟用于钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目，0.80 亿元拟用于补充发行人的营运资金。募投项目收益分为以下两个部分。

1、钟祥市寿乡养老中心建设项目

钟祥市寿乡养老中心建设项目，将“养老、养生、医疗、文化”等诸多业态的康养串联起来。项目建成后可提供养老床位 3,800 张，规模大，设施全，设计及管理理念先进，将成为钟祥市首个以“养老休闲”为核心的大型养老服务设施开发项目。

本项目建成后的收入构成主要为床位出租收入、商业门面出租收入、子女陪护中心床位出租收入、停车位出租收入、其他收入，项目计算期内年均收入为 11,712.19 万元。

表 38 钟祥市寿乡养老中心建设项目收入测算表

单位：万元

序号	名 称	合计	建设期		经营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	财政补贴收入				2,000.00	2,500.00			
1	金额（万元/年）				2,000.00	2,500.00			
二	营业收入（含增值税）	58,560.93			9,950.88	11,194.74	11,816.67	12,799.32	12,799.32
2.1	养老院床位收入	47,852.11			8,131.20	9,147.60	9,655.80	10,458.76	10,458.76
2.1.1	全护理床位收入	14,462.98			2,457.60	2,764.80	2,918.40	3,161.09	3,161.09
	起租率				80%	90%	95%	98%	98%
	单价（元/套·月）				3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,360.00	3,360.00
	数量（床位个数）				640	720	760	784	784
2.1.2	半护理床位收入	22,089.94			3,753.60	4,222.80	4,457.40	4,828.07	4,828.07
	起租率				80%	90%	95%	98%	98%
	单价（元/套·月）				2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,415.00	2,415.00
	数量（床位个数）				1,360	1,530	1,615	1,666	1,666
2.1.3	全自理床位收入	7,909.44			1,344.00	1,512.00	1,596.00	1,728.72	1,728.72
	起租率				80%	90%	95%	98%	98%
	单价（元/套·月）				1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,470.00	1,470.00

	数量（床位个数）				800	900	950	980	980
2.1.4	休闲养老床位收入	3,389.76			576.00	648.00	684.00	740.88	740.88
	起租率				80%	90%	95%	98%	98%
	单价（元/套·月）				2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00
	数量（床位个数）				240	270	285	294	294
2.2	商业配套租金收入	423.72			72.00	81.00	85.50	92.61	92.61
	起租率				80%	90%	95%	98%	98%
	单价（元/平·月）				25	25	25	26	26
	数量（面积）				2400	2700	2850	2940	2940
2.3	子女陪护中心租金收入	338.98			57.60	64.80	68.40	74.09	74.09
	起租率				80%	90%	95%	98%	98%
	单价（元/平·月）				15	15	15	16	16
	数量（面积）				3,200	3,600	3,800	3,920	3,920
2.4	康养综合服务收入	6,440.54			1,094.40	1,231.20	1,299.60	1,407.67	1,407.67
	起租率				80%	90%	95%	98%	98%
	单价（元/套·月）				300	300	300	315	315
	数量（床位个数）				3,040	3,420	3,610	3,724	3,724
2.5	停车收入	3,505.58			595.68	670.14	707.37	766.19	766.19
2.5.1	白天停车收入（早 7: 00-晚 21:00）	2,062.10			350.40	394.20	416.10	450.70	450.70

	单价(元/时·个)				2.00	2.00	2.00	2.10	2.10
	时间（时/天）				10	10	10	10	10
	时间（天数）				365	365	365	365	365
	车位起租率				80%	90%	95%	98%	98%
	数量(个)				480	540	570	588	588
2.5.2	晚上停车收入（晚 21:00-早 7: 00）	1,443.47			245.28	275.94	291.27	315.49	315.49
	单价(元/时·个)				2.00	2.00	2.00	2.10	2.10
	时间（时/天）				7	7	7	7	7
	时间（天数）				365	365	365	365	365
	车位起租率				80%	90%	95%	98%	98%
	数量(个)				480	540	570	588	588

（1）床位出租收入

通过调查钟祥市、荆门市周边地区及湖北省内养老机构的实际情况，养老中心床位出租收入可比价格具体情况见下表。

表 39 钟祥市、荆门市周边地区及湖北省内养老机构收费标准

序号	养老机构名称	地址	床位	收费区间 (元/床·月)
1	荆门慈心美德养老中心	湖北省荆门市东宝区牌楼镇 (杨家桥东行 1000 米)	4000	1000-3000
2	湖北省荆门市钟祥市双河镇福利院	钟祥市双河镇乐乡关村	50	500-1000
3	宜昌市馨宁家园峡口托老山庄	宜昌市西陵峡口	200	1200-2000
4	湖北省宜昌市社会福利院	云盘路 6 号	680	800-2000
5	荆州集福园老年公寓	荆州市荆州区张居正街 86 号	100	1600-4000
6	湖北省恩施市金色养老院	湖北省恩施市七里坪	128	880-3500
7	枝江市康隆花园老年公寓	枝江市江口社区江口大道 29 号	50	960-2800
8	怡心苑养老院	伍家岗区夷陵大道 276 号	60	1200-3600
9	宜昌老来乐托老公寓	点军区联棚镇观音街 76 号	80	1100-2000
10	宜昌市伍家岗区爱心护理养老院	伍家岗区宜棉小区李家湖路 8 号，李家湖小学旁	116	850-2000
11	枝江市健桥养老院	枝江市江口社区解放路 239 号 (原江口医院)	133	1000-3000
12	重庆金洲养老院丹龙路分院	西陵区开发区渭河路	300	1800-6800
13	泰康之家—楚园	湖北武汉市东湖高新区花城 大道 9 号	2300	4000-20000
14	竹园颐老养生村	重庆市綦江区新盛镇德胜村	150	1500-4000

结合本项目的市场定位，参考湖北省及全国其他类似养老机构（如泰康之家—楚园、竹园颐老养生村）的收费标准，暂定本项目收费标准如下：

全自理床位：1000 张，按 1400 元/床·月计

休闲养老床位：300 张，按 2000 元/床·月计

半护理床位：1700 张，按 2300 元/床·月计

全护理床位：800 张，按 3200 元/床·月计

项目建成后可提供养老床位共 3800 张，床位每 3 年租价上浮 5%，利用率第一年为 80%，第二年为 90%，第三年为 95%，第四年及第五年为 98%。

项目建成后，预计养老中心床位收入正常经营年份的平均收入 9,570.42 万元（含增值税收入）。

（2）商业配套出租收入

根据调查，钟祥市的房屋租金起伏较大，住宅的月租金标准在 10-30 元/平方米之间，商铺的月租金标准在 20-100 元/平方米之间，具体情况详见下表：

表 40 钟祥市住宅及商铺租金调查表

序号	小区名称	面积 (平方米)	月租金 (元)	单价(元/平 方米·月)
1	外贸局院内（钟祥市莫愁大道 37 号）	36	900	25
2	惠民小区（钟祥）	94	850	9
3	钟祥市人民法院	57	1200	21
4	王府花园小区（二中旁燕兴大厦）	30	900	30
5	金穗园小区	83	1000	12
序号	商铺名称	面积 (平方米)	月租金 (元)	单价(元/平 方米·月)
1	新中百巷子	28	1500	54
2	阳春大街老文峰酒厂对面	120	2500	21
3	王府大道	80	4000	50
4	长寿路学校	190	5700	30
5	老中百	20	2000	100
6	阳春台街	15	800	53
7	雅斯旁城河街	65	5400	83
8	阳春街	4	300	75

本次建设项目根据市场调查及同类项目收费标准对比,综合分析本项目在地理位置、交通情况、商业氛围、人流量及车流量情况、建筑外观、商业规模、停车位、物业管理、未来发展等因素,确定本建设项目的收费标准为:

商业配套租金按 25 元/(平·月)的标准执行。每 3 年租价上浮 5%,商业配套总面积为 3000 平方米,利用率第一年为 80%,之后逐年增加。

项目建成后,预计商业配套出租收入正常经营年份的平均收入为 84.74 万元。

(3) 子女陪护中心租金收入

子女陪护中心按 15 元/(平·月),每 3 年租价上浮 5%,总面积 4,000 平米,利用率第一年为 80%,第二年为 90%,第三年为 95%,第四年及第五年为 98%。

项目建成后,预计子女陪护中心租金收入正常经营年份的平均收入为 67.80 万元。

(4) 康养综合服务收入

康养综合服务收入为老年大学、老年活动中心给老人提供根据老年人学习、健身、娱乐、休闲的服务,设计了阅文阅报、电子读物阅览、健身、娱乐、茶座等功能。结合钟祥市现有综合休闲中心收费标准,按 300 元/(套·月)计。每 3 年租价上浮 5%,项目建设康养综合设施 3800 套,利用率第一年为 80%,第二年为 90%,第三年为 95%,第四年及第五年为 98%。

项目建成后,预计康养综合服务收入正常经营年份的平均收入为 1,288.11 万元。

(5) 停车收入

本次建设项目根据市场调查收费标准对比，钟祥市现有公共停车场的收费单价均为 2 元/（车·小时），本项目车位确定收费标准统一为：

白天：早 7:00 至晚 21:00，按 2 元/（车·小时）计，封顶为 20 元/车；

晚上：晚 21:00 至 7:00，按 2 元/（车·小时）计，封顶为 10 元/车。全天 30 元/车封顶。每 3 年租价上浮 5%。

通过对项目覆盖区域现状停车场的泊车情况的调查，确定本项目停车场的泊车时间白天平均为 10 小时，夜间平均为 7 小时。项目建成后养老中心停车场机动车位总数 600 个，利用率第一年为 80%，第二年为 90%，第三年为 95%，第四年及第五年为 98%。

项目建成后，预计本项目正常经营年份的平均收入为 701.12 万元。

（6）补贴收入

本项目为经有民政部门审核达到《老年人建筑设计规范》、《老年人社会福利机构基本规范》和《湖北省社会福利机构管理实施细则（试行）》的有关要求和标准合格等级的养老机构，在运营期前两年，本项目仍然处于市场的推广阶段，盈利能力不足以维持正常运营，结合项目财务分析估算情况，拟运营期前两年，分别向政府申请财政补贴 2000 万元和 2500 万元，合计申请财政补贴收入 4500 万元。

根据《钟祥市人大常委会关于批准将钟祥市寿乡养老中心建设项目财政补贴资金列入 2020 年、2021 年财政预算的决议》钟常发[2018]4 号，该项财政补贴经钟祥市人民代表大会常务委员会批准纳入钟祥市 2020 年、2021 年财政预算。项目建成后运营期内，由财政部门分年度安排预算支出。

综上，钟祥市寿乡养老中心建设项目在运营期间累计可取得 58,560.93 万元营业收入（含增值税）和 4,500 万元补贴收入。

在本期债券存续期间，募投项目经营性净现金流及还本付息能力见下表：

表 41 项目收益测算及还本付息能力表

单位：万元

项 目	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
营业收入	58,137.95	-	-	9,879.01	11,113.88	11,731.32	12,706.87	12,706.87
财政补贴	4,500.00	-	-	2,000.00	2,500.00	-	-	-
税金及附加	412.25	-	-	81.52	82.11	82.40	83.11	83.11
经营成本	8,182.99	-	-	1,420.81	1,593.69	1,680.13	1,744.18	1,744.18
项目收益	54,042.71	-	-	10,376.68	11,938.08	9,968.79	10,879.58	10,879.58

综上，在募投项目运营期内，收入（不含增值税）合计为 58,137.95 万元，财政补贴收入 4,500.00 万元，募投项目收益为 54,042.71 万元，募投项目总投资为 48,963.17 万元，募投项目收益能投有效覆盖项目投资，项目经济效益良好。

在本期债券存续期内，募投项目收入（不含增值税）合计为 58,137.95 万元，财政补贴收入 4,500.00 万元，募投项目收益为 54,042.71 万元，债券存续期内拟使用债券资金的本息和为 36,300.00 万元，募投项目收益可覆盖募投项目使用债券资金的本息和，将为公司按期偿付本期债券的本息提供可靠保障，同时，发行人承诺将上述募投项目未来收入优先用于本期债券还本付息，这种措施有效地提高了本期债券本息的安全性。

2、钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目

钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目致力于推动钟祥市新能源、特色材料等新兴产业的发展，借助产业发展势头来拓展

其建设规模，完善城市产业结构，提升城市经济实力。项目将建设新能源、特色材料产业基地厂房 26 栋，配套建设内部连接道路及广场、道路绿化景观、其他配套工程等内容。

钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目建成后的营业收入主要为厂房出租收入和厂房出售收入。项目计算期内年均收入为 11943.03 万元。

表 42 钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目收入测算表

单位：万元

序号	名 称	合计	建设期		经营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	营业收入（含增值税）	59,715.13			11,745.15	11,925.04	12,014.98	12,014.98	12,014.98
1.1	厂房出租收入	8,184.88			1,439.10	1,618.99	1,708.93	1,708.93	1,708.93
	起租率				80%	90%	95%	95%	95%
	出租单价（元/平方米·月）				20	20	20	20	20
	出租面积（平方米）				59,962	67,458	71,205	71,205	71,205
1.2	厂房出售收入	51,530.25			10,306.05	10,306.05	10,306.05	10,306.05	10,306.05
	出售单价（元/平方米）				2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
	出租面积（平方米）				41,224	41,224	41,224	41,224	41,224

（1）厂房出租收入

本项目厂房出租收费定价根据市场调查收费标准，目前，钟祥市厂房租金价格为 21-35 元/m²·月不等，考虑未来两年可能存在的涨价因素，暂定本项目厂房的租赁单价为 20 元/m²·月。

通过对项目意向入驻企业的调查，确定厂房出租率第一年为 80.0%，第二年为 90%，第三年至第五年为 95%。厂房租金上浮政策根据实际情况具体调整。

项目建成后，预计本项目运营期厂房出租收入年均 1,636.98 万元。

（2）厂房出售收入

本建设项目根据市场调查及同类项目收费标准对比，综合分析本项目在地理位置、交通情况、商业氛围、人流量及车流量情况、建筑外观、物业管理、未来发展等因素，确定本建设项目的厂房出售标准为：2500 元/平的标准执行。厂房每年出售 41,224.00 平方米，5 年共出售厂房 206,121.00 平方米。

项目建成后，预计本项目厂房出售收入正常经营年份年均 10,306.05 万元。

综上，钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目在运营期间累计可取得 59,715.13 万元营业收入（含增值税）。

在本期债券存续期间，募投项目经营性净现金流及还本付息能力见下表：

表 43 项目收益测算及还本付息能力表

单位：万元

项 目	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
营业收入	53,797.42	-	-	10,581.22	10,743.28	10,824.31	10,824.31	10,824.31
税金及附加	2,058.09	-	-	386.29	409.32	420.83	420.83	420.83
经营成本	6,846.74	-	-	1,223.79	1,347.39	1,409.19	1,433.19	1,433.19

项目收益	44,892.59	-	-	8,971.14	8,986.57	8,994.29	8,970.29	8,970.29
------	-----------	---	---	----------	----------	----------	----------	----------

综上，在募投项目运营期内，收入（不含增值税）合计为 53,797.42 万元，募投项目收益为 44,892.59 万元，募投项目总投资为 38,957.65 万元，募投项目收益能投有效覆盖项目投资，项目经济效益良好。

在本期债券存续期内，募投项目收入（不含增值税）合计为 53,797.42 万元，募投项目收益为 44,892.59 万元，债券存续期内拟使用债券资金的本息和为 26,620.00 万元，募投项目收益可覆盖募投项目使用债券资金的本息和，将为公司按期偿付本期债券的本息提供可靠保障，同时，发行人承诺将上述募投项目未来收入优先用于本期债券还本付息，这种措施有效地提高了本期债券本息的安全性。

（四）公司的土地是本期债券还本付息的重要保障

钟祥市当前处于快速发展时期，建设用地需求量较大，使得发行人待处置的土地使用权变现能力相对较强。发行人拟用于抵押的 17 宗国有土地使用权合法、完整、有效，17 宗国有土地使用权将抵押给本期债券全体持有人，为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

（五）公司良好的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备一定的外部融资能力。发行人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。

（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，钟祥市城市建设投资公司为本期债券已聘请了债权代理人，并与其签署了《2018 年钟祥市城市建设投资公司企业债券债权代理协议》和《2018 年钟祥市城市建设投资公司企业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，钟祥市城市建设投资公司出具了《钟祥市城市建设投资公司关于“18 钟城投债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息的承诺书》；发行人承诺本期债券募集资金投资项目经营性收入全部优先用于偿还本期债券本息，公司主营业务收入及政府补助收入优先用于偿还本期债券本息。若上述收入不足以支付本期债券本息，公司承诺以处置土地使用权等资产获得的收益优先用以偿债。

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，公司聘请了湖北钟祥农村商业银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与其签署了《2018 年钟祥市城市建设投资公司企业债券债权代理协议》及《2018 年钟祥市城市建设投资公司公司债券持有人会议规则》。湖北钟祥农村商业银行股份有限公司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：

- 1、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；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、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；
- 6、决定变更或解聘债权代理人；

- 7、修改本期债券持有人会议规则；
- 8、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保障措施作出决议；
- 9、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 10、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

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权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。

2、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

1、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。

2、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

1、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。

2、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

1、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。

2、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。

3、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。

4、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，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了设置，为本期债券本息的按时足额偿还提供了坚实基础。

第十五条 风险揭示

一、风险

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

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，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，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，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，从而可能影响债券的流动性。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事土地开发整理、基础设施建设业务，其中，城市基础设施的建设、土地开发整理等业务受到国家和地方产业政策的影响较大。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、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影

响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

（三）与发行人业务相关的风险

1、财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。同时，发行人 2018 年末应收款项账面价值合计为 157,030.95 万元，应收款项存在回收时间不确定的风险。

2、营运风险

发行人承担着钟祥市土地开发整理、基础设施建设等任务。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。

（四）与本期债券募投项目相关的风险

1、项目投资风险

本期债券募集资金投资项目经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是，工程总体投资规模较大、建设周

期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力成本上涨，将对施工成本造成一定影响，公司在建项目后续投入资金规模较大，存在一定资金压力，项目实际投资有可能超出预算。

2、项目建设风险

本期债券募投项目在建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能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。

3、项目运营风险

本期债券募投项目建成运营后，运营主体可能存在项目管理经验不足、管理人员不够、管理内容和工作环节较多，给整个项目运营过程在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难，从而导致项目运营预期收益与预测情况存在差异。

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，本期债券流动性增加将在一定程度上有利于投资者降低利率风险。

2、债券偿付风险对策

近年来，钟祥市工业发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础。同时发行人当前经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本期债券发行的本息，

资产变现能力较强。债券存续期内，发行人将加强本期债券募集资金使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，主承销商及其他承销团成员将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将进一步降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

2、经济周期风险对策

发行人所在的土地开发整理、城市基础设施建设等业务行业准入门槛较高，发行人具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，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

发行人与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。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款项的回收，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。发行人应收款项中大部分为应收政府工程款，钟祥市人民政府已出具《钟祥市人民政府关于钟祥市城市建设投资公司应收账款及其他应收款还款来源的通知》（钟政发[2018]4号），对应付发行人的工程款按计划进行偿还。

2、营运风险对策

发行人将进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。通过产权改革和资本运营加强对协议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。

（四）与本期债券募投项目相关的风险对策

1、项目投资风险对策

发行人将认真执行工程建设计划，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员作为现场代表，跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和交付。

2、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。

3、项目运营风险对策

在项目运营期间，发行人将聘请项目运营经验丰富人员负责本期债券募投项目的后期运营。同时，发行人将在项目后期运营过程中加大对员工的技能培训，并针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度的降低项目运营风险，使项目实际运行数据达到预期。

第十六条 信用评级

一、信用评级报告的内容摘要

中证鹏元资信评估股份有限公司主要评级观点如下：

（一）基本观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对钟祥市城市建设投资公司（以下简称“钟祥城投”或“公司”）本次拟发行总额不超过 6.00 亿元企业债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到近年公司外部环境较好，为其发展提供了良好基础，公司营业收入持续增长，综合开发业务收入较有保障，公司获得的外部支持力度较大，有效提升了公司的资本实力和利润水平，国有土地使用权抵押担保有效提升了本期债券的信用水平。同时中证鹏元也关注到公司资产整体质量一般，房产销售业务成本倒挂，业务可持续性一般，经营活动现金流表现较差，面临较大的资金压力，刚性债务压力逐年加大，以及存在一定的或有负债风险等风险因素。

（二）正面

- 1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。
- 2、近年公司营业收入持续增长，综合开发业务收入较有保障。
- 3、公司获得的外部支持力度较大，有效提升了公司的资本实力和利润水平。
- 4、国有土地使用权抵押担保有效提升了本期债券的信用水平。

（三）关注

- 1、公司资产整体质量一般。
- 2、公司房产销售业务成本倒挂，业务可持续性一般。
- 3、经营活动现金流表现较差，面临较大的资金压力。

4、有息债务规模持续攀升，刚性债务压力逐年加大。

5、存在一定的或有负债风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、近三年评级情况

发行人已发行的“17 钟城投债”在 2017 年 8 月 11 日首次主体评级结果为 AA-，首次债项评级为 AA+，评级展望为稳定，评级机构

为鹏元资信评估有限公司。

“17 钟城投债”于 2018 年 3 月 19 日跟踪主体评级结果上调为 AA，债项评级维持 AA+，评级展望为稳定，评级机构为鹏元资信评估有限公司。该主体评级上调的原因是考虑到 2017 年公司外部环境较好，为其发展提供了良好的基础，公司综合开发业务持续性较好，营业收入持续增长，公司获得的外部支持力度加大，资本实力显著增强。

“17 钟城投债”于 2018 年 5 月 21 日获评级公司上调信用等级，主体评级维持 AA，债项评级由 AA+上调为 AAA，评级机构为鹏元资信评估有限公司。债项评级上调的原因是基于“17 钟城投债”由重庆三峡担保集团股份有限公司（简称“三峡担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，且三峡担保于 2018 年 4 月 28 日获鹏元资信评估有限公司将其主体长期信用等级由 AA+上调为 AAA。

四、最近一期的银行授信情况

表 44 最近一期的贷款银行授信情况

授信额度（万元）	已使用额度（万元）	未使用额度（万元）
351,700.00	224,426.00	117,174.00

截至 2018 年 12 月末，发行人未使用的银行授信额度 117,174.00 万元。

五、发行人信用记录

最近三年，发行人不存在债务违约的情形。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京德恒（武汉）律师事务所为本期债券发行律师。北京德恒（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）发行人本期债券发行已取得内部和外部必需的批准和授权，且该等批准和授权合法有效。

（二）发行人依法设立且合法存续，具备《全民所有制工业企业法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金[2008]7 号文》等法律、法规及规范性文件规定的企业债券发行的主体资格。

（三）发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金[2004]1134 号文》、《发改财金[2008]7 号文》等规定的申请发行企业债券的各项实质条件。

（四）发行人出资人具有法律、法规和规范性文件规定担任出资人或进行出资的资格；发行人出资人人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人出资人已投入发行人的资产的产权关系清晰，已投入发行人的资产不存在法律障碍；已投入发行人的资产、权利的权属证书已由出资人转移给发行人，不存在法律障碍或者风险。

（五）发行人资产完整，人员、财务、机构、业务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在独立性方面不存在严重缺陷。

（六）发行人的业务及资信状况符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（七）发行人在报告期内与关联方发生的关联交易符合企业和出资人的利益，不存在损害企业和出资人合法权益的情形。发行人与关

关联方之间不存在同业竞争。

（八）发行人不存在资金拆借行为，发行人金额较大的其他应收款、应付款为正常生产经营活动发生的往来款，合法有效。

（九）发行人拥有或使用的财产权利真实、合法、有效，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

（十）发行人未履行完毕的重大合同意思表示真实，合同内容合法、有效，合同履行不存在法律障碍、潜在纠纷与风险；发行人已履行完毕的重大合同不存在潜在纠纷与风险。发行人不存在其他因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

（十一）发行人设立至今重大资产变化履行了必要的法律手续；发行人无资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为的计划，不存在可预见的重大风险。

（十二）发行人近三年依法纳税，没有违反国家关于税务方面的法律、法规、规章及其它规范性文件，未受到任何涉税的行政处罚。

（十三）发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形。

（十四）发行人本期债券募集资金运用符合《证券法》第十六条第一款第（四）项、《企业债券管理条例》第十二条第（五）项，《发改财金[2008]7 号文》第二条第（四）项和《发改办财金[2015]1327 号文》的规定。

（十五）发行人不存在尚未了结的或可预见的、可能对本期债券发行构成实质性影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十六）发行人募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险，本期债券《募集说明书》形式和内容

符合《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的相关规定。发行人在《募集说明书》及其摘要中引用的本法律意见书的内容适当。

（十七）《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债账户监管协议》已在《募集说明书》作相应披露，符合《企业债券管理条例》、《发改财金[2008]7 号文》等法律、法规及规范性文件的规定。

（十八）发行人为本次债券发行提供的国有土地使用权抵押担保不存在任何其他权利限制，拟抵押的土地使用权处于可抵押状态。发行人为本次债券发行提供的担保合法、有效，且抵押资产的价值足以偿还本期债券的本金及利息。

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 1 个月内，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

三、发行人、中介机构信用承诺书

本期债券发行人和各中介机构均已出具信用承诺书。

（一）发行人承诺事项

钟祥市城市建设投资公司申请发行不超过 6.00 亿元企业债券，经审慎核查后承诺：本公司发行条件符合要求，信息披露真实准确，向中介机构提供真实完整情况，严格按照约定使用募集资金，不得擅自变更募集说明书条款，不对抵质押物一物多押，资产重组严格履行规定义务，按时还本付息，以及企业债券发行人自愿作出的其他承诺。若出现违反本承诺的情况，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（二）主承销商承诺事项

长江证券股份有限公司作为钟祥市城市建设投资公司发行不超过 6.0 亿元公司债券的主承销商，经审慎核查后承诺：本公司内设机构健全，专业人员齐备，对发行人进行了尽职调查，对发债文件材料进行了准确核查和验证，出具的文件真实准确，协调其他中介机构认真完成了发行申报材料的编制，严格按照核准的方案发行债券，不误

导投资者，不操纵市场，不以不正当手段发行债券，建立债券档案并做好后续服务和管理，及时督促发行人划拨资金兑付本息。若出现违反本承诺的情况，本公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（三）审计机构承诺事项

大信会计师事务所（特殊普通合伙）作为钟祥市城市建设投资公司发行不超过 6.00 亿元企业债券的审计机构，经审慎核查后承诺：本所出具的文件真实准确没有重大遗漏，严格执行了质量控制制度和程序，核查了发行文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，本所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（四）信用评级机构承诺事项

中证鹏元资信评估股份有限公司作为钟祥市城市建设投资公司发行不超过 6.00 亿元企业债券的发行人评级机构，经审慎核查后承诺：本公司出具的评级报告及相关文件真实、准确、完整，评级结果客观公正且充分揭示了债券信用风险，不存在协商评级或以价定级行为，经核查发债申请文件材料与本机构出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，本公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（五）律师事务所承诺事项

北京德恒（武汉）律师事务所作为钟祥市城市建设投资公司发行不超过 6.00 亿元企业债券的发行人法律服务机构，经审慎核查后承诺：本所对出具文件所依据的文件资料确认真实、准确、完整，本所签字律师不存在影响律师独立性情形，没有涉嫌违法违规，经核查发债申请文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，本所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

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) 《2019年钟祥市城市建设投资公司企业债券募集说明书》;
- (三) 发行人2015-2017年三年连审财务报告;
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (五) 北京德恒(武汉)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六) 《2018年钟祥市城市建设投资公司企业债券资金账户开立和监管协议》;
- (七) 《2018年钟祥市城市建设投资公司企业债券债权代理协议》;
- (八) 《2018年钟祥市城市建设投资公司企业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、钟祥市城市建设投资公司

注册地址: 钟祥市郢中镇莫愁大道58号

联系人: 廖晓艳

联系地址：钟祥市郢中镇莫愁大道51号

联系电话：0724-4230526

传真：0724-4230526

邮政编码：431900

2、长江证券股份有限公司

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长证大厦

联系人：郝敬纹、刘康、吕才路

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，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司 债券业务三部	湖北省武汉市江汉区新华路 特 8 号长江证券大厦 3 层	郝敬纹、刘 康	027-65799705
五矿证券有限公司	分销商	五矿证券有限公司	深圳市福田区金田路 4028 号 荣超经贸中心 18 楼	沈羽濛	0755-8325433 6

附表二：

发行人 2016-2018 年经审计的资产负债表 (单位：人民币元)

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	510,255,662.57	1,410,496,650.48	386,116,968.76
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			
应收票据及应收账款	706,174,911.72	666,325,288.14	632,983,608.20
预付款项	47.90		
应收利息			
应收股利			
其他应收款	864,134,578.60	784,985,126.59	1,243,790,490.18
存货	6,287,232,032.51	5,017,372,574.05	3,045,887,795.37
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	32,000,000.00	55,000,000.00	
流动资产合计	8,399,797,233.30	7,934,179,639.26	5,308,778,862.51
非流动资产：			
可供出售金融资产	788,562,727.90	788,562,727.90	43,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	398,148,646.18	412,271,018.52	202,946,397.52
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	445,429.60		
递延所得税资产			
其他非流动资产	136,160.00		
非流动资产合计	1,187,292,963.68	1,200,833,746.42	246,446,397.52
资产总计	9,587,090,196.98	9,135,013,385.68	5,555,225,260.03

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			200,000,000.00
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			
应付票据及应付账款	52,749,189.35	46,097,109.35	186,063,884.35
预收款项	9,578,721.04	13,143,663.04	15,367,808.04
应付职工薪酬	53,154.20	73,674.20	6,915.20
应交税费	2,786,131.64	37,513.18	12,973.12
应付股利			
其他应付款	59,457,145.41	39,304,735.41	277,680,013.49
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	319,825,000.00	158,460,000.00	14,670,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	444,449,341.64	257,116,695.18	693,801,594.20
非流动负债：			
长期借款	1,961,300,000.00	2,039,760,000.00	1,419,330,000.00
应付债券	796,515,698.28	795,762,000.00	
长期应付款	251,039,284.85	151,059,608.00	221,290,103.49

长期应付职工薪酬			
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	3,008,854,983.13	2,986,581,608.00	1,640,620,103.49
负债合计	3,453,304,324.77	3,243,698,303.18	2,334,421,697.69
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	3,477,137,388.57	3,414,137,388.57	1,918,075,430.01
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	65,533,325.31	48,346,739.57	30,900,860.12
未分配利润	591,115,158.33	428,830,954.36	271,827,272.21
归属于母公司所有者权益合计	6,133,785,872.21	5,891,315,082.50	3,220,803,562.34
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计	6,133,785,872.21	5,891,315,082.50	3,220,803,562.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,587,090,196.98	9,135,013,385.68	5,555,225,260.03

附表三：

发行人 2016-2018 年经审计的利润及利润分配表

单位：人民币元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	496,483,902.60	486,299,506.59	371,820,661.98
减：营业成本	416,555,995.31	402,724,061.28	307,007,110.33
税金及附加	570,082.13	101,814.28	9,521.82
销售费用	401,403.00	140,616.60	
管理费用	22,274,662.39	13,873,386.19	10,755,671.46
财务费用	-4,881,716.84	-3,259,468.74	-2,752,108.25
资产减值损失	86,005.21	674,817.50	6,626,674.05
加：公允价值变动收益			
投资收益	831,626.29	356,821.92	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益			-248,264.28
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	62,309,097.69	72,401,101.40	49,925,528.29
加：营业外收入	117,162,889.52	102,105,346.00	20,139,459.50
减：营业外支出	1,197.50		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	179,470,789.71	174,506,447.40	70,064,987.79
减：所得税费用		56,885.80	2,011.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	179,470,789.71	174,449,561.60	70,062,976.14
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润	179,470,789.71	174,449,561.60	70,062,976.14
2.终止经营净利润			
（二）按所有权分类			
1.归属于母公司所有者的净利润	179,470,789.71	174,449,561.60	70,062,976.14

2.少数股东损益			
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	179,470,789.71	174,449,561.60	70,062,976.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	179,470,789.71	174,449,561.60	70,062,976.14
归属于少数股东的综合收益总额			

附表四：

发行人 2016-2018 年经审计的现金流量表

单位：人民币元

项 目	2018 年度	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	453,943,049.66	452,345,782.15	165,075,927.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,165,268,783.31	1,902,246,140.57	72,257,127.29
经营活动现金流入小计	1,619,211,832.97	2,354,591,922.72	237,333,054.94
购买商品、接受劳务支付的现金	1,469,473,307.02	2,408,751,732.42	876,812,530.01
支付给职工以及为职工支付的现金	2,211,431.95	1,645,773.79	1,157,635.04
支付的各项税费	561,301.07	339,655.17	14,636.45
支付其他与经营活动有关的现金	1,022,473,636.16	1,231,857,391.59	1,210,139,233.83
经营活动现金流出小计	2,494,719,676.20	3,642,594,552.97	2,088,124,035.33
经营活动产生的现金流量净额	-875,507,843.23	-1,288,002,630.25	-1,850,790,980.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	55,831,626.29	40,000,000.00	102,085,522.29
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	55,831,626.29	40,000,000.00	102,085,522.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	183,200.00	79,340.00	34,540.00
投资支付的现金		795,478,500.00	40,000,000.00
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	183,200.00	795,557,840.00	40,034,540.00
投资活动产生的现金流量净额	55,648,426.29	-755,557,840.00	62,050,982.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	63,000,000.00	1,600,000,000.00	530,840,000.00
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	200,000,000.00	898,097,900.00	1,384,000,000.00
发行债券收到的现金		795,762,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	263,000,000.00	3,293,859,900.00	1,914,840,000.00
偿还债务支付的现金	170,960,000.00	225,780,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	172,421,570.97	139,748.03	3,582,915.70
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			
筹资活动现金流出小计	343,381,570.97	225,919,748.03	3,582,915.70
筹资活动产生的现金流量净额	-80,381,570.97	3,067,940,151.97	1,911,257,084.30
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	-900,240,987.91	1,024,379,681.72	122,517,086.20
加：期初现金及现金等价物余额	1,410,496,650.48	386,116,968.76	263,599,882.56
六、期末现金及现金等价物余额	510,255,662.57	1,410,496,650.48	386,116,968.76