

2020 年湖北松滋金松投资控股集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人



金松集团
JIN SONG GROUP
开 创 进 步 担 当 为 民

湖北松滋金松投资控股集团有限公司



主承销商



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

二〇二〇年四月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、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及其摘要进行了核查，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

北京市京师（武汉）律师事务所及经办律师保证由北京市京师（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摘要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，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书及其摘要中列明的各种风险。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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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：2020 年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券（简称“20 松滋金投债”）。

（二）发行总额：人民币 8.2 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿还条

款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（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及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（七）发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行人。

（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，发行人主体信用等级为**AA**级，本期债券的信用等级为**AAA**级。

（十一）债券担保：本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

（十三）债权代理人、监管银行：湖北银行股份有限公司松滋支行

八、关于落实财预算50号文的相关说明

（一）发行人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）本期债券募投项目建设主体为发行人。

本期债券偿债来源为：**（1）**公司良好的财务状况；**（2）**募投项目收益。

目 录

释 义.....	8
第一条 债券发行依据	11
第二条 本次债券发行的有关机构	12
第三条 发行概要	16
第四条 认购与托管	20
第五条 债券发行网点	22
第六条 认购人承诺	23
第七条 债券本息兑付办法	25
第八条 发行人基本情况	27
第九条 发行人业务情况	45
第十条 发行人财务情况	61
第十一条 已发行尚未兑付的债券	92
第十二条 募集资金用途	94
第十三条 偿债保障措施	105
第十四条 风险揭示	130
第十五条 信用评级	137
第十六条 法律意见	141
第十七条 其他应说明的事项	145
第十八条 备查文件	146

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/本公司/公司/ 指 湖北松滋金松投资控股集团有限公司。

松滋金松

本期债券 指 2020 年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券。

本次发行 指 本期债券的发行。

募集说明书 指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》。

国家发改委 指 中华人民共和国国家发展和改革委员会。

市政府/市人民政府 指 松滋市人民政府。

市国资局 指 松滋市国有资产监督管理局。

中央国债登记公司 指 中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司 指 中国证券登记结算有限责任公司。

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。

债权代理人/监管银行 指 湖北银行股份有限公司松滋支行

簿记建档 指 由发行人与簿记管理人确定本期债券的

票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

大信	指 大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
省担保/担保人	指 湖北省融资担保集团有限责任公司。
中证鹏元/鹏元	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组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
农发基金	指 中国农发重点建设基金有限公司。
金财担保/金财融资担保	指 松滋市金财融资性投资担保有限公司
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。
债权代理协议	指 发行人与债权人代理人签署的《债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指 发行人与债权人代理人签署的《债券持有人

会议规则》。

资金账户开立和监管 指 发行人与监管银行签署的《资金账户开立
协议 和监管协议》。

《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》。

近三年及一期 指 2016年、2017年、2018年、2019年1-9月

近三年 指 2016年、2017年、2018年。

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

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]53 号文件批准公开发行。

2019 年 5 月 5 日，发行人股东出具股东批复，同意本期债券申请公开发行。

2019 年 4 月 12 日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：湖北松滋金松投资控股集团有限公司

住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道 266 号

法定代表人：黄伟

联系人：陈庐

联系地址：松滋市新江口镇贺炳炎大道 266 号

联系电话：0716-6266788

传真：0716-6266208

邮政编码：434200

二、承销团

（一）主承销商：长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

法定代表人：李新华

联系人：郑雨、黄昊

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65795869

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商：华西证券股份有限公司

住所：成都市高新区天府二街 198 号

法定代表人：杨炯洋

联系人：孙如骏、舒丹

联系地址：四川省成都市高新区天府二街 198 号

联系电话：028-86150061

传真：028-86150615

邮编：610041

三、债权代理人/监管银行：湖北银行股份有限公司松滋支行

住所：松滋市新江口镇白云路 146 号

法定代表人：陶海鹏

联系人：别飞

联系电话：0716-6267000

传真：0716-6267000

邮政编码：434200

四、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1504 号

法定代表人：吴卫星

联系人：张岭、张晓丹

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 31 号知音创意广场 16 楼

联系电话：027-82809031

传真：027-82816985

邮政编码：430060

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：杨雨晴

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82873258

传真：0755-82872090

邮政编码：518040

七、发行人律师：北京市京师（武汉）律师事务所

住所：武汉市武昌区中北路山河企业大厦 40 层

负责人：胡涛

联系人：张从治、欧灿辉

联系地址：武汉市武昌区中北路山河企业大厦 40 层

联系电话：027-50243436

传真：027-65383442

邮政编码：430077

八、担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

联系人：梁杰、谌彬

联系地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

联系电话：027-87317018

邮政编码：430071

第三条 发行概要

一、发行人：湖北松滋金松投资控股集团有限公司。

二、债券名称：2020 年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券（简称“20 松滋金投债”）。

三、发行总额：人民币 8.2 亿元。

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

五、债券利率：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、发行价格：债券面值 100 元人民币，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在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

八、发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，

通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发
行。

本期债券的发行对象为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 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购
买者除外）和在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法
规另有规定者除外）。

九、簿记管理人：长江证券股份有限公司

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 4 月 29 日。

十一、发行首日：发行首日为本期债券发行期限的第 1 日，即 2020
年 4 月 30 日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为 5 个工作日，自 2020
年 4 月 30 日起至 2020 年 5 月 9 日止。

十三、起息日：债券存续期限内每年的 5 月 7 日为该计息年度的
起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限自 2020 年 5 月 7 日起至 2027
年 5 月 6 日止。

十五、还本付息方式：每年付息一次，每年付息时按债权登记日
日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面
值所应获利息进行支付。本期债券设置提前偿还条款，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%的比例偿还债券本金，最后五年每年的利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：2021 年至 2027 年每年的 5 月 7 日为上 1 个计息年度的付息日（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：本期债券本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 5 月 7 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：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。投资者认购的通过承销团成员公开发行的债券，在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

二十、承销方式：承销团余额包销。

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

二十二、债券担保情况：本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、债权代理人、监管银行：湖北银行股份有限公司松滋支行

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，发行人长期主体信用等级为 **AA** 级，本期债券的信用等级为 **AAA** 级。

二十五、信用安排：在本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，每年对发行人开展定期跟踪评级。

二十六、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将尽快就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十七、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020 年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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、本期债券在中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。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）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受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《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》、《资金账户开立和监管协议》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这种债务转让：

（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。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息 1 次。本期债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 5 月 7 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）本期债券采用提前偿还方式，即在本期债券存续期第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值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）。本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 5 月 7 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。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：湖北松滋金松投资控股集团有限公司

成立日期：2013 年 6 月 13 日

注册资本：人民币 122,000.00 万元

法定代表人：黄伟

公司类型：有限责任公司（国有控股）

住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道 266 号

经营范围：政府公共资源的特许经营（国家有专项规定及涉及前置审批的除外）；土地开发经营、城乡基础设施（工程代建、新农村、城镇化建设）、公用事业、基础产业的建设营运；房地产开发投资及资产物业经营管理；资本营运；对工业项目进行投资；非融资性信用担保；水利、水电基础设施投资、建设与施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）。

湖北松滋金松投资控股集团有限公司是按照《公司法》于2013年6月13日依法成立的有限责任公司，截至本募集说明书签署日，松滋市国有资产监督管理局持有发行人81.97%股权，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人18.03%股权。发行人是松滋市最重要的城市建设投资主体，主要从事松滋市保障房建设和基础设施建设等业务。

截至2019年9月30日，发行人资产总额为1,268,012.19万元，负债总额为741,992.25万元，所有者权益为526,019.94万元；2016-2019年1-9月，公司实现营业收入分别为37,609.22万元、48,559.41万元、58,294.52万元和30,707.41万元，净利润分别为9,764.25万元、9,057.23万元、10,702.40万元和4,464.07万元。

二、历史沿革

根据松滋市国有资产监督管理局《关于投资组建湖北松滋金松投资控股集团有限公司》（松国资字[2013]1号）批准，公司于2013年6月13日在松滋市工商行政管理局注册成立，成立时名称为湖北松滋金松投资开发有限公司，公司注册资本为10,000万元人民币，首次出资3,100万元，其中松滋市国有资产经营有限公司以货币出资3,000万元，松滋市金犀牛纺织服饰有限公司以货币出资100万元，本次出资经荆州荆松会计师事务所于2013年6月8日出具的“鄂荆松会验字[2013]第034号”《验资报告》验证确认。

2013年10月22日，松滋市国有资产经营有限公司进行第二次出资，出资金额6900万元，该次出资由湖北金算会计师事务所有限公司出具了鄂金算会验字[2013]189号《验资报告》进行验资。本次出资后，发行人的实收资本为10,000万元足额缴纳。

2016年7月20日，发行人股东松滋市金犀牛纺织服饰有限公司与发行人股东松滋市国有资产经营有限公司签订了《股权转让协议》，

松滋市金犀牛纺织服饰有限公司将其持有的发行人 1%股权转让给松滋市国有资产经营有限公司。2016 年 7 月 21 日，发行人于松滋市工商行政管理局办理了股权变更手续，发行人公司类型由国有控股有限责任公司变更为国有独资公司，由松滋市国有资产经营有限公司行使出资人职责。

2016 年 8 月 4 日，松滋市人民政府出具《松滋市人民政府关于同意划拨国有资产经营公司持有的湖北松滋金松投资开发有限公司股权至国资局的批复》，松滋市国有资产经营有限公司将持有发行人 100%股权整体划拨给松滋市国有资产监督管理局。

2016 年 8 月 5 日，松滋市人民政府做出《松滋市人民政府关于同意成立湖北松滋金松投资控股集团的批复》，同意组建湖北松滋金松投资控股集团，发行人名称由湖北松滋金松投资开发有限公司变更为湖北松滋金松投资控股集团有限公司，公司注册资本由 10,000.00 万元变更为 15,751.57 万元。

2016 年 10 月 25 日，松滋市国有资产监督管理局出具《湖北松滋金松投资控股集团有限公司股东决定书》，增加发行人注册资本 84,248.43 万元。本次增资后，发行人注册资本为 100,000.00 万元。同年 10 月 26 日，松滋市工商行政管理局出具《准予变更登记通知书》，发行人注册资本从 15,751.57 万元变更为 100,000.00 万元。

2018 年 3 月，松滋市国有资产监督管理局出具《关于湖北松滋金

松投资控股集团有限公司吸收中国农发重点建设基金有限公司为新股东的批复》，同意新增农发基金为公司股东，公司注册资本由 100,000 万元增加到 122,000 万元，新增 22,000 万元由农发基金出资。

发行人现持有由松滋市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，社会信用代码为 91421087070771505X。

三、股东情况

截至本募集说明书签署日，松滋市国有资产监督管理局持有发行人 81.97% 股权，为发行人的控股股东和实际控制人；中国农发重点建设基金有限公司持有发行人 18.03% 股权。发行人各股东所持发行人股份不存在被质押的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

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

1、出资人/股东

公司由松滋市国有资产监督管理局和农发基金作为出资人履行对

公司的监督管理职责，行使如下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）制定或修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为 3 人，由市国资局委派 2 人；公司职工代表大会选举产生 1 人。董事任期 3 年。董事会设董事长 1 人，由市国资局从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- （1）执行市国资局决定，并向市国资局报告工作；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算议案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司其他高级管理人员及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 市国资局授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，其成员 5 人，由市国资局委派 3 人，公司职工代表大会选举产生 2 人。监事每届任期 3 年，监事任期届满，可连选连任。监事会设监事长 1 人，由市国资局从监事会成员中指定。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；
- (4) 当发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所协助其工作，费用由公司承担。

4、经理层

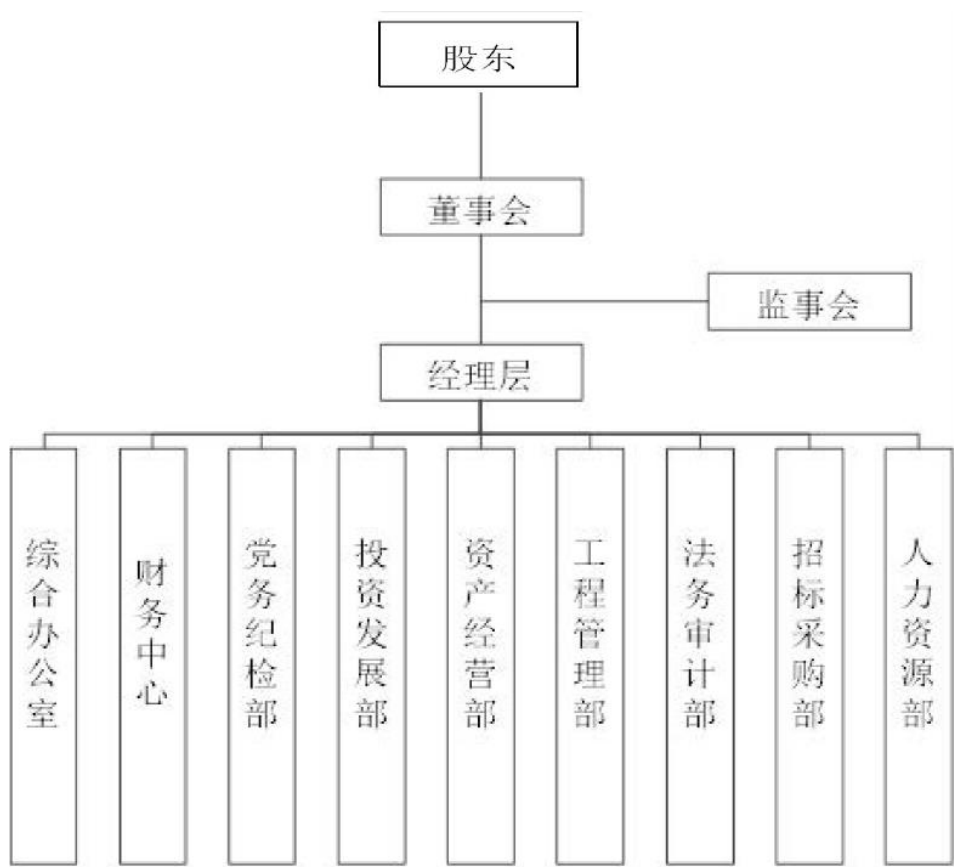
公司设总经理 1 名，副总经理 5 名。总经理可由董事兼任，副总经理协助总经理工作。总经理、副总经理人选由市国资局提名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人和其他高级管理人员；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其它职权。

(二) 公司组织结构

公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了综合办公室、财务中心、人力资源部、党务纪检室、投资发展部、资产经营部、工程管理部、招标采购部、法务审计部等职能部门，组织结构图如下：

图 1 发行人组织结构表



五、发行人主要子公司情况

截至2018年12月31日，发行人纳入合并报表范围内的子公司10家，具体情况如下：

表1 发行人控股公司列表

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	持股类型
1	松滋金投文化产业发展有限公司	10,000	100	控股
2	松滋市金投机动车驾驶人考训有限公司	7,000	100	控股
3	湖北松滋金投置业有限公司	10,000	100	控股
4	湖北松滋金松路桥投资建设有限公司	10,000	100	控股
5	松滋市金财融资性投资担保有限公司	16,000	88.90	控股
6	湖北金投物业管理有限公司	500	100	控股
7	松滋金松金融信息服务有限公司	2,000	100	控股
8	松滋市金松石油有限公司	2,000	100	控股

9	松滋市金投石油有限公司	2,000	100	控股
10	松滋金投商业开发有限公司	30,000	100	控股

（一）松滋金投文化产业发展有限公司

湖北松滋金松旅游发展有限公司成立于2016年5月4日，为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的全资子公司。

住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道266号A区203

法定代表人：王保红

经营范围：对文化产业投资和经营；旅游景区开发经营；会议及展览服务；餐饮及住宿服务；歌舞娱乐服务；工艺礼品生产及销售；广告设计、制作、发布（不得从事非法集资，不得从事证券类产品和金融理财产品，不得发放贷款，不得开展融资担保业务，不得向投资人承诺保底和最低收益，不得从事其他投融资类业务）（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2018年12月31日，该公司总资产30,432.19万元，总负债为11,892.44万元，2018年度，该公司营业收入0.26万元，净利润为-91.40万元。

（二）松滋市金投机动车驾驶人考训有限公司

松滋市金投机动车驾驶人考训有限公司成立于2014年10月11日，为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的全资子公司。

住所：松滋市新江口镇望月村四组

法定代表人：刘飞云

经营范围：机动车驾驶员考试和训练场地、车辆的租赁及相关配套服务

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 0.25 万元，总负债 0.25 万元，2018 年度，该公司营业收入和净利润为零。

（三）湖北松滋金投置业有限公司

湖北松滋金投置业有限公司成立于2016年5月4日，为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的全资子公司。

住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道266号A区102

法定代表人：陈川华

经营范围：房地产开发经营；物业管理；室内外装饰装修工程施工；园林绿化工程施工；餐饮及住宿服务；城市基础设施建设；保障房建设；棚户区改造（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，该公司总资产 168,899.83 万元，总负债 140,059.90 万元，2018 年度，该公司营业收入 255.07 万元，净利润 -1,660.00 万元。

（四）湖北松滋金松路桥投资建设有限公司

湖北松滋金松路桥投资建设有限公司成立于2016年11月11日，为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的全资子公司。

住所：松滋市新江口镇白云路24号

法定代表人：刘飞云

经营范围：公路、桥梁等交通基础项目、客货运输业、现代物流业的投资；公路、桥梁等交通基础设施的运营管理（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 9,777.96 万元，总负债为 4,806.34 万元，2018 年度，该公司营业收入为零，净利润为-26.59 万元。

（五）松滋市金财融资性投资担保有限公司

松滋市金财融资性投资担保有限公司成立于2002年4月2日，为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的控股子公司。

住所：松滋市新江口镇白云路74号

法定代表人：刘平

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保，其他融资性担保业务，诉讼保全担保，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 27,704.77 万元，总负债 7,291.51 万元，2018 年度，该公司营业收入为 1,906.62 万元，净利润为-1,432.25 万元。

（六）湖北金投物业管理有限公司

湖北金投物业管理有限公司成立于2017年12月6日,为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的全资子公司。

住所: 松滋市新江口镇贺炳炎大道266号A区101

法定代表人: 李爱兵

经营范围: 物业管理; 房地产资产经营与管理; 酒店经营与管理; 游泳馆经营与管理; 房地产经纪服务; 室内外装饰装潢工程设计、施工; 园林绿化工程施工; 停车服务; 会议礼仪服务; 家政服务; 民用建材、百货的销售(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, 该公司总资产214.09万元, 总负债176.37万元, 2018年度, 该公司营业收入为57.80万元, 净利润为-62.29万元。

(七) 松滋金松金融信息服务有限责任公司

松滋金松金融信息服务有限责任公司成立于2018年4月18日, 为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的全资子公司。

住所: 松滋市新江口镇贺炳炎大道266号A区202

法定代表人: 李爱兵

经营范围: 金融信息服务; 投资咨询; 财务咨询; 企业管理咨询; 市场调查(不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目; 不得以任何方式公开募集和发行基金; 不得从事非法集资; 不得从事吸收

公众存款或变相吸收公众存款；不得从事发放贷款等金融业务；不得从事证券类产品和金融理财产品，不得开展融资担保业务，不得向投资人承诺保底和最低收益，不得从事其他投融资类业务）（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 2,055.07 万元，总负债 9.22 万元，2018 年度，该公司营业收入为 64.97 万元，净利润为 45.85 万元。

（八）松滋市金松石油有限公司

松滋市金松石油有限公司成立于2018年9月5日，为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的全资子公司。

住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道266号A区206

法定代表人：李少钧

经营范围：润滑油及化工产品销售（不含危险、监控、易制毒化学品、民用爆炸物品）；便利店经营（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，该公司总资产 49.55 万元，总负债 50.00 万元，2018 年度，该公司营业收入为零，净利润为-0.45 万元。

（九）松滋市金投石油有限公司

松滋市金投石油有限公司成立于2018年9月5日，为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的全资子公司。

住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道266号A区208

法定代表人：李少钧

经营范围：润滑油及化工产品销售（不含危险、监控、易制毒化学品、民用爆炸物品）；便利店经营（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，该公司总资产 49.55 万元，总负债 50.00 万元，2018 年度，该公司营业收入为零，净利润为-0.45 万元。

（十）松滋金投商业开发有限公司

松滋金投商业开发有限公司成立于2018年10月23日，为湖北松滋金松投资控股集团有限公司的全资子公司。

住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道266号A区205

法定代表人：曾云

经营范围：投资与资产管理；物业服务；酒店管理；餐饮管理；出租商业用房；出租办公用房；工程设计业务；建设工程总承包、工程项目管理和相关技术、咨询与管理服务业务；设计、制作、代理、发布广告（不得从事非法集资，不得从事证券类产品和金融理财产品，不得发放贷款，不得开展融资担保业务，不得向投资人承诺保底和最低收益，不得从事其他投融资类业务）（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 10,000.16 万元，总负债

为零，2018 年度，该公司营业收入为零，净利润为 0.16 万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员情况简历

（一）发行人董事情况

黄伟，男，汉族，1980年3月出生，大学本科学历。历任松滋市招商局办公室工作人员；松滋市发展和改革局办公室主任；松滋市政府研究室副主任；松滋市政府办公室副主任、党组成员；松滋市八宝镇委员会委员、副书记；松滋市金源城市投资开发有限公司总经理、党组成员；湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司党组副书记、总经理。现任公司党组书记、董事长。

李少钧，男，汉族，1973年12月出生，大学本科学历。历任松滋市农税局科员；松滋市财政局预算科科长；松滋市预算编审中心主任；湖北松滋金松投资控股集团有限公司副总经理。现任公司董事、总经理。

曾云，男，汉族，1976年2月生，大专学历。历任松滋市建设委员会干部；松滋市城镇管理监察大队法规科科长、办公室主任、副大队长。现任公司董事。

（二）发行人监事情况

刘平，男，汉族，1964年3月出生，研究生学历，高级经济师。历任松滋市新江口镇团委书记；松滋市委政研室副主任；松滋市经委副主任，城市资本营运办主任；松滋市统计局局长，党组书记；松滋市

经济局局长，党组书记；松滋市政府办公室副主任、金融办主任。现任松滋市金财融资性投资担保有限公司总经理、本公司监事长。

冯坤平，男，汉族，1968年8月出生，大专学历。历任松滋市卸甲坪乡财政所工作人员；松滋市财政局综合科工作人员；松滋市老城镇财政所副所长、所长；松滋市王家桥镇财政所所长。现任松滋市国有资产监督管理局党支部书记、副局长，本公司监事。

许媛媛，女，汉族，1977年5月出生，大学本科学历。历任原宣传战线团委书记；中共松滋市委宣传部人事科科长；松滋市文明办科长；中共松滋市委宣传部宣传科长、文艺科长；中共松滋市委宣传部副主任科员、办公室主任；松滋市纪委监察局派出第二纪工委（第二分局）副书记（副局长）；现任松滋市纪委党风政风监督室主任，本公司监事。

李伟，男，汉族，1980年10月出生，大专学历。历任松滋市规划设计院工作人员；松滋市金源城市投资开发有限公司员工。现任公司员工、职工监事。

刘曼，女，汉族，1988年8月出生，硕士学历。现任公司员工、职工监事。

（三）发行人高级管理人员情况

李少钧，男，现任本公司董事、总经理，详见本章之董事介绍。

李爱兵，男，汉族，1967年7月出生，大学本科学历。历任湖北白

云边酒厂技术员、宣传科长；松滋市经委办公室副主任；松滋市经济局企业科长、副主任科员、副局长；松滋市经信局党组副书记、副局长。现任公司副总经理、党组成员。

王保红，男，汉族，1974年10月出生，大专学历。历任松滋市经济委员会生产科副科长、经委战线团委书记、人事科科长；松滋市经济和信息化局办公室主任；松滋市电力行政执法监察大队大队长；松滋市经济和信息化局工会主席、副局长。现任公司副总经理、党组成员。

刘飞云，男，汉族，1974年10月出生，大学本科学历。历任松滋市规划建设管理处副科长；松滋市建设委员会副科长；松滋市城市规划管理局咨询中心主任；松滋市规划设计院副院长；松滋市住房和城乡建设局城建科科长；松滋市金源城市投资开发有限公司副总经理，党组成员。现任公司副总经理、党组成员。

陈川华，男，汉族，1973年7月出生，大专学历。历任松滋市金松开发区经济发展局副局长、党政办公室副主任；松滋市新江口镇农办副主任、经贸办公室副主任、主任、经贸战线党总支书记；松滋市万家乡党委组统委员、副乡长；松滋市临港工业园建设指挥部办公室副主任；松滋市白云新城建设指挥部办公室副主任；松滋市城市管理局副局长、党组成员；松滋市金源城市投资有限公司副总经理、党组成员。现任公司副总经理、党组成员。

邓玲，女，汉族，1979年1月出生，大学本科学历。历任松滋市民

政局团委书记、救灾科副科长、办公室主任；松滋市救助管理站站长。
现任公司副总经理。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人监事冯坤平以及许媛媛属于公务员兼职，但未在发行人处领取薪酬，符合《公务员法》中关于公务员兼职的相关规定。除此之外，发行人的其他董事、监事及高级管理人员未兼职公务员。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人主营业务主要集中在保障房建设与城市基础设施建设等方面。根据审计报告，发行人 2016-2018 年分别实现营业收入 37,609.22 万元、48,559.41 万元和 58,294.52 万元。

发行人整体盈利情况和上述业务板块在 2016-2018 年营业收入、营业成本、毛利润和毛利率情况如下所示：

表 2：2016 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率（%）
一、主营业务收入小计	37,135.45	28,473.83	8,661.61	23.32%
土地整理收入	15,041.85	11,060.19	3,981.67	26.47%
保障房建设收入	4,325.79	3,604.83	720.97	16.67%
基础设施建设收入	15,321.40	12,803.80	2,517.60	16.43%
担保收入	1,707.22	845.16	862.06	50.50%
其他收入	739.18	159.86	579.31	78.37%
二、其他业务收入小计	473.77	6.90	466.87	98.54%
合计	37,609.22	28,480.73	9,128.48	24.27%

表 3：2017 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率（%）
------	----	----	-----	--------

一、主营业务收入小计	46,050.32	38,853.95	7,196.38	15.63%
保障房建设收入	16,254.09	13,951.43	2,302.66	14.17%
基础设施建设收入	27,798.79	23,860.63	3,938.16	14.17%
担保收入	1,470.60	1,036.46	434.14	29.52%
其他收入	526.85	5.44	521.41	98.97%
二、其他业务收入小计	2,509.08	153.18	2,355.90	93.89%
合计	48,559.41	39,007.13	9,552.28	19.67%

表 4：2018 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率（%）
一、主营业务收入小计	55,814.36	46,647.86	9,166.49	16.42%
保障房建设收入	13,417.48	11,287.72	2,129.76	15.87%
基础设施建设收入	40,614.04	34,167.37	6,446.67	15.87%
担保收入	1,235.67	1,141.01	94.66	7.66%
其他收入	547.17	51.77	495.40	90.54%
二、其他业务收入小计	2,480.16	344.06	2,136.10	86.13%
合计	58,294.52	46,991.93	11,302.59	19.39%

二、发行人主营业务经营模式

（一）保障房建设

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

发行人目前已经确认收入的保障房项目以代建模式为主。代建模

式下,发行人的保障房项目与松滋市政府授权市财政局签订代建协议,建设前期建设资金来源为公司自有资金、外部融资和财政拨款。由松滋市财政局按照每年度分期完工部分进行工程结算审核,对项目成本进行审计,之后按经审计的工程造价加成一定比例代建管理费与发行人进行结算,发行人按此确认为保障房建设收入,同时结转相应成本。

2016-2018 年,公司分别实现保障房建设收入 4,325.79 万元、16,254.09 万元和 13,417.48 万元。目前发行人在建保障房项目有沿江片区涉农棚户区改造项目、城西片区城中村棚户区改造项目等项目。

表 5: 截至 2018 年底发行人主要保障房项目运营情况

单位: 亿元

在建/拟建	项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
在建	沿江片区涉农棚户区改造项目	9.59	6.22	-	-
在建	城西片区城中村棚户区改造项目	5.04	1.63	-	-
在建	永兴小区.丝线潮小区	0.50	0.02	-	-

(二) 基础设施建设

发行人是松滋市主要的城市基础设施建设主体,在城市建设中起到了关键作用。

根据发行人与松滋市政府授权市财政局签订的代建协议,在项目建设期内,由发行人组织对基建项目进行建设。项目建设完成后,由松滋市财政局按照每年度分期完工部分进行工程结算审核,对项目成本进行审计,之后按经审计的工程造价加成一定比例代建管理费与发行人进行结算,发行人据此确认基础设施代建收入。2016-2018 年,发

行人主要从事白云新城城市综合体项目、小南海湖片区综合治理开发建设、松滋市临港新区建设项目以及白云新城二期建设项目等项目建设。

2016-2018 年，公司分别实现基础设施建设收入 15,321.40 万元、27,798.79 万元和 40,614.04 万元。随着松滋市基础设施建设的全面提速，公司基础设施建设业务进入快速发展阶段，由此产生的基础设施建设收入在最近三年逐年提升。

表 6：截至 2018 年底发行人主要基础设施项目运营情况

单位：亿元

在建/拟建	项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
在建	白云新城.城市综合体项目	15.20	10.15	4.06	1.03
在建	白云新城二期建设项目	16.00	15.40	0.46	-
在建	松滋市临港新区建设项目	3.00	2.50	0.31	-
拟建	慢行绿道建设项目	1.5	-	-	-

（三）担保业务

担保业务由发行人控股子公司松滋市金财融资性投资担保有限公司开展，担保对象主要为中小微企业及个人客户，单笔担保金额一般不超过 1,000 万元。对于代偿客户，当约谈及债务重组均无效时，公司会采取诉讼追偿。受经济下行压力等宏观环境的影响，近三年担保业务收入呈现下降趋势。

（四）其他主营业务

主要为发行人的租赁、委贷收益等业务，近三年业务规模较小。

作为松滋市最主要的城市基础设施建设和投资主体，发行人得到

了松滋市政府的大力支持，根据松滋市规划部署，未来 3 年发行人将成为集基础设施建设、资本运营、担保、资产管理、文化旅游、房地产开发投资、水务、交通为一体的集团化企业，公司的收入来源将更具多元化。

（五）发行人发展规划

发行人作为松滋市最主要的城市基础设施建设和投资主体，在松滋市城市建设中扮演着重要角色，得到了松滋市政府的大力支持，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保障房建设业务，进一步完善公司治理结构，强化公司管理能力，提升公司的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

1、做好投资项目推进

“十三五”期间，利用松滋市加速发展的良机，发行人将持续推进城市基础设施建设业务，努力提升松滋市城市基础设施水平，积极发展松滋市金融商务便民配套服务，增强城市整体吸引力，为松滋市的发展贡献一份力量。

2、创新融资方式

发行人将进一步拓宽融资渠道，重点做好企业债券融资。争取市政府授权城投公司，优化公司股权结构，引入民营资本，推进企业产业多元化，实现利润共享，风险共担。积极探索发行人出资控股、参

股市里其他优质企业，力求发挥资金效益最大化。

3、整合城市优质资源，扩大公司资产规模

将推动市政府逐步将各类可经营收益的国有资源划转至公司，有效益的政府经营项目由城投公司作为特许经营权单位投资、建设、运营。

4、健全体制机制，提高内部管理水平

按照市场化运作和企业化管理的模式，建立产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代企业管理制度，进一步健全和完善董事会、监事会、经理层等组织架构，完善公司内部决策机构、监督机构和执行机构之间的制衡机制，形成各负其责、协调运转、有效制衡的公司法人治理结构。同时，以管资本、管资产、管资金为核心，严格按照《公司法》和《公司章程》，建立、健全规章制度，规范公司管理。进一步建立健全与市场经济体制相适应、与工作业绩相联系、鼓励员工创新创造的分配激励机制，提高公司的运行效率及员工的业务能力。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业的现状和前景

1、保障房行业

（1）我国保障房行业

保障房建设是我国重大的民生工程和发展工程，包括廉租住房、经济适用房、公共租赁住房、限价房、危旧房改造、城市山洪区改造

和煤矿、林区、垦区的洪山区改造等。保障房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2013 年 7 月，国务院发布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），要求 2013 年至 2017 年累计改造各类棚户区 1,000 万户，同时为支持企业参与棚户区改造，对符合规定的地方政府融资平台公司、承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。2013 年 8 月，国家发展改革委为贯彻“国发[2013]25 号文”有关精神，引导更多社会资金参与棚户区改造，发布了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金[2013]2050 号），凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设，对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。2014 年 5 月，国家发改委发布了《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金[2014]1047 号），指出对棚户区改造项目较多、资金缺口较大，且地方政府性债务率较低的地区，可适当增加其承担棚户区改造的城投类公司年度发债规模指标。2015 年 6 月，国务院发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设

有关工作的意见》（国发[2015]37号），制定城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2016-2018年），改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2016 年 2 月，国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）支出，围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房（包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房）改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。

（2）松滋市保障房行业

经过几年的努力，松滋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。松滋市政府按照《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）要求，编制了《松滋市棚户区改造规划（2013-2017）》，改造选址主要分布在老城区中建筑低矮破旧拥挤、基础设施不够完善的地块，共有需要改造的城市棚户区项目 18 个。全市计划用 5 年时间完成本次规划的棚户区改造任务，总用地

面积为 751.82 亩。

松滋市“十三五”工作重点，按照“一核两轴三点”城镇布局，突出中心城区首位度，推进城区道路互联互通，改造城市棚户区，建设天蓝、地绿、人和、城美的山水绿城；强化功能分区，推动中心镇、特色乡镇差异化发展，协调建设美丽乡村，建设城镇保障房 3,000 套。

实施城市棚户区改造工程，对松滋河两岸旧城实施整体改造，贯通沿江大道，建设江滩公园，打造滨江走廊，连接松滋一桥、二桥，形成“一江两岸”发展格局。

2、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，具有投资规模大、项目周期长的特征。近几年随着我国“城镇化”迅猛发展，城镇化比率预计将由2005年年底的43%上升至2020年的60%，全国各地城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。城市基础设施建设行业的发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策和地方财政的重点扶持。

根据《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2018 年末，我国城镇化水平已达到 59.58%，城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要区域。为提升我国城市基础设施建设水平，未来几年内我国仍将保持

基础设施建设的投资规模。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。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。“十三五”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）松滋市城市基础设施建设行业

近年来，松滋市经济发展保持着快速的发展势头，“十三五”期间，主要经济社会发展指标均实现了大幅提升。综合实力稳步提升，根据《松滋市 2018 年政府工作报告》，2018 年预计全市生产总值达到 290.05 亿元，地方公共财政预算收入 17.85 亿元，全社会商品零售总额 153.08 亿元，完成固定资产投资 179.20 亿元。基础设施不断完善，“一轴两区”格局初步形成，江南高速和荆松一级公路建成通车，松滋港区建设加快推进，发展底盘进一步夯实；城乡一体化格局加快构建，城乡面貌大为改观。

根据《松滋市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，松滋市将在规划期内：

（1）建设现代综合立体交通网络。促使枝江至石门新建高速公路，打通南北大通道。推进涪水旅游快速通道建设，改善旅游交通条件。建设矿港公路、小南海环湖公路、涪水环湖公路、涪水生态旅游公路以及村级公路等道路。实施车阳河码头二期工程，大力发展现代机械

化港口和专用码头，提升我市港口竞争能力；整治松西河，提升长江支流的航运效益。推进进港货运专用铁路建设，积极争取江南沿江铁路过境松滋，启动前期工作。按一级站标准建设好松滋市换乘中心，抓好流水旅游服务中心建设。

（2）加强水利基础设施建设。重点实施荆南四河堤防加固、长江崩岸段治理、中小河流治理、城市防洪排涝、新增小型水库除险加固、小型泵站更新改造与建设、抗旱应急水源建设等工程，全面提高防洪排涝抗旱能力。加强水生态建设和水环境保护，重点实施 13 处饮水水源地保护、小南海等 13 处重点湖泊保护、松西河 4 个排污口整治、农村河道 593 公里整治、6 处灌区水利血防等工程，畅通江河湖泊自然水体联系，推进江湖连通，活化水体。加强民生水利工程建设，重点实施中型灌区续建配套与节水改造、农村供水、水资源配置等工程。

（3）增强能源保障能力。重点围绕新建和改造变电设施、输电线路等方面，加快城乡电网改造步伐，推进变电站的新建、改扩建及增容工程，提高主电网输送能力，保障城乡用电需求。“十三五”期间，电网规划新建 110 千伏变电站 2 座，容量 100MVA，扩建 110 千伏变电站 3 座，新增容量 150MVA；至 2020 年松滋市 110 千伏变电站达到 10 座，变电总容量 653.5MVA。

（二）发行人在行业中的地位

发行人是松滋市最主要的城市基础设施投资和建设主体，在松滋

市城市建设中扮演着重要角色，并得到了松滋市政府的大力支持。公司在松滋市保障房建设、城市基础设施建设等领域具有不可替代的地位，各项业务具有良好的发展前景。

松滋市从事城市基础设施投资和建设的公司主要为发行人和松滋市金源城市投资开发有限公司。根据松滋市整体规划，自 2013 年发行人成立后，松滋市金源城市投资开发有限公司主营业务逐渐转移至发行人经营。截至 2018 年底，松滋市金源城市投资开发有限公司总资产 20.81 亿元，净资产 9.85 亿元。详细情况如下表：

表 7 松滋市平台公司情况表

单位：亿元

序号	公司名称	注册资本	总资产	存续期债券余额
1	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	12.20	107.62	10.00
2	松滋市金源城市投资开发有限公司	1.58	20.81	-

（三）发行人的主要竞争优势

1、经营优势

发行人是松滋市主要的城市基础设施的投资建设和运营主体，主要职能是从事保障房建设与城市基础设施建设等领域。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在松滋市具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强，有着较强的竞争优势。随着松滋市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人拥有巨大的发展机

遇。

2、政策优势

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，代表松滋市政府对市区大型基础设施和保障房项目进行投资并实施管理，对松滋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。随着松滋市财政实力的稳步提高，发行人获得的支持力度将进一步增强。

3、区域优势

松滋市位于湖北省西南部，处于平原和丘陵结合地区，隶属荆州市管辖，是湘鄂两省在东北部与西南部的主要通道之一，是长江经济走廊和焦柳铁路的交汇点。东临荆州武汉，西连宜昌邻三峡飞机场，南靠国家级森林公园涪水风景区接武陵，北滨长江是长江通往洞庭湖的黄金水道，是鄂西南重要的交通枢纽和经济重镇，在发展区域经济上具有较强的地缘优势。

松滋市是一座集工业农业商贸旅游于一体的新兴城市。旅游资源得天独厚，国家级风景名胜区涪水风景区融山、水、洞、林、泉于一体，与长江三峡、荆州古城、张家界构成旅游金三角。优越的交通环境和丰富的旅游资源为松滋市经济发展带来诸多优势，而松滋市广阔

的发展前景也让发行人拥有了较大的发展潜力。

四、发行人地域经济情况

松滋市 2018 年实现地区生产总值 285.05 亿元,比上年增长 6.1%;完成固定资产投资额(不含农户)176.35 亿元,比上年增长 7.1%;完成财政总收入 33.40 亿元,同比增长 16.9%。其中,地方一般公共预算收入 17.85 亿元,同比下降 2.0%;地方一般公共预算收入中税收收入 11.84 亿元,同比增长 6.6%,地方税收收入占地方公共财政预算收入的比重为 66.3%,比上年提高 5.3 个百分点。

表 8：2016-2018 年松滋市主要经济和财政指标

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
地区生产总值	285.05	270.11	243.83
社会消费品零售总额	150.70	136.32	123.15
工业增加值	129.24	113.05	103.09
公共财政预算收入	17.85	18.22	16.56
其中：税收收入	11.84	11.11	10.18
非税收收入	6.01	7.11	6.38
公共财政预算支出	49.69	48.50	49.75

数据来源：松滋市统计局、松滋市财政局、2016-2018 年松滋市国民经济与社会发展统计公报

根据《松滋市国民经济和社会发展的第十三个五年规划的建议》，松滋市将坚持“工业强市”、“生态立市”两大战略，加快形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式，全力打造产业实力强劲、生态特色

鲜明、开放水平较高的工业新城、山水绿城、口岸江城。以全面建成小康社会为统揽，确保综合实力实现新跨越，改革创新取得新突破，新型城镇化水平显著提升，生态环境显著改善，人民生活水平大幅提高，努力实现“全省同类领先、荆州县市率先”的奋斗目标。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016、2017、2018 年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2017〕第 2-00443 号、大信审字〔2018〕第 2-00929 号以及大信审字〔2019〕第 2-00740 号）。本文 2016-2018 年内的财务数均来源于经审计的财务报告。2016 年度财务数据引用重塑后数据，即大信审字〔2018〕第 2-00929 号报告中 2017 年年初数据；2017 年度财务数据引用重塑后数据，即大信审字〔2019〕第 2-00740 号报告中 2018 年年初数据。发行人 2019 年三季度财务数据未经审计。

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

（一）发行人主要财务数据

截至2019年9月30日，发行人资产总额为1,268,012.19万元，负债总额为741,992.25万元，所有者权益为526,019.94万元；2016-2019年1-9月，公司实现营业收入分别为37,609.22万元、48,559.41万元、58,294.52万元和30,707.41万元，净利润分别为9,764.25万元、9,057.23万元、10,702.40万元和4,464.07万元。

发行人主要财务数据如下表：

表 9：发行人近三年及一期资产负债表主要数据

（单位：万元）

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	1,268,012.19	1,076,244.17	1,015,181.88	589,595.19
流动资产	1,182,590.06	1,002,417.52	952,038.64	555,605.62
负债总额	741,992.25	554,773.75	492,749.47	222,926.29
所有者权益合计	526,019.94	521,470.42	522,432.41	366,668.90

表 10：发行人近三年及一期利润表主要数据

（单位：万元）

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	30,707.41	58,294.52	48,559.41	37,609.22
利润总额	7,603.02	11,641.54	11,643.03	10,799.22
净利润	4,464.07	10,702.40	9,057.23	9,764.25
归属于母公司所有者的净利润	4,408.93	10,813.12	8,882.77	9,508.64

表 11：发行人近三年及一期现金流量表主要数据

（单位：万元）

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生的现金流量净额	32,645.95	3,813.09	-343,518.08	-60,418.79
投资活动产生的现金流量净额	-7,811.34	-52,129.14	-21,000.90	-42,161.14
筹资活动产生的现金流量净额	-16,234.05	-52,855.55	386,738.48	205,844.46
现金及现金等价物净增加额	8,600.56	-101,171.61	22,219.50	103,264.52

（二）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

1、财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于

2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

发行人执行上述两项准则和财会〔2017〕30 号的对 2017 年和 2016 年财务数据主要影响如下：

表 12：发行人 2017 年会计政策调整内容

单位：元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2017 年受影响的报表项目金额	2016 年重述金额	2016 年列报在营业外收入的金额	2016 年列报在营业外支出的金额
1.与本公司日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益	16,416,450.52	—	—	—
2. 资产处置损益列报调整	资产处置收益	-65,315.00	270.00	—	270.00

2、财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。发行人执行财会〔2018〕15 号对 2018 年和 2017 年主要影响如下：

表 13：发行人 2018 年会计政策调整内容

单位：元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2018 年受影响的报表项目金额	2017 年重述金额	2017 年列报的报表项目及金额
1.应收利息、应收股利及其他应收款项目列示	其他应收款	1,207,878,352.96	1,067,400,724.64	应收利息：364,000.00 其他应收款：1,067,036,724.64
2.应付利息、应付股利计入其他应付款项目	其他应付款	579,918,052.43	485,795,983.66	应付利息：33,000,000.00 应付股利：920,300.00

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2018 年受影响的报表项目金额	2017 年重述金额	2017 年列报的报表项目及金额
列示				其他应付款：451,875,683.66

(续上)

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2017 年列报的报表项目及金额	2016 年重述金额	2016 年列报的报表项目及金额
1.应收利息、应收股利及其他应收款项目列示	其他应收款	应 收 利 息： 364,000.00 其 他 应 收 款： 1,067,036,724.64	266,932,390.97	应收利息：0 其他应收款：266,932,,390.97
2.应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	应 付 利 息： 33,000,000.00 应 付 股 利： 920,300.00 其 他 应 付 款： 451,875,683.66	341,102,401.56	应付利息：0 应付股利：5,673,400.00 其他应付款：335,429,001.56

二、财务分析

本节分析采取发行人 2016-2018 年经审计的财务数据，发行人 2019 年三季度财务数据未经审计，故不列入分析范围。

(一) 偿债能力分析

表 14：发行人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率(倍)	3.23	5.58	11.97	9.11
速动比率(倍)	0.74	1.54	4.37	3.57
资产负债率	58.52%	51.55%	48.54%	37.81%
项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
利息保障倍数(倍)	-	0.70	0.95	2.13
EBIT（单位：亿元）	-	1.43	1.36	1.30

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、EBIT（息税前收益）=利润总额+计入财务费用的利息支出

4、利息保障倍数=EBIT/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

5、资产负债率=总负债/总资产

从短期偿债指标来看，2016-2018年发行人流动比率分别为9.11、11.97和5.58，发行人速动比率分别为3.57、4.37和1.54，发行人2018年流动比率、速动比率较前两年存在一定幅度下降，主要系2018年末流动负债大幅增长所致。整体而言，发行人近三年流动比率较高，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，2016-2018年发行人资产负债率分别为37.81%、48.54%和51.55%，2017年较2016年呈上升趋势，主要系发行人承接施工项目前期需大量垫付土地整理款和工程款，导致公司资金需求较大，新增了银行借款所致。发行人2016-2018年息税前收益分别为1.30亿元、1.36亿元和1.43亿元，为发行人的债务偿付提供了重要保障。2016-2018年利息保障倍数分别为2.13、0.95和0.70，近三年利息保障倍数较逐年呈下降趋势，主要系公司有息负债规模的增加，发行人利息支出相应增加，导致公司利息保障倍数有所下降。

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

（二）营运能力分析

表 15：发行人近三年及一期主要营运能力指标

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率（次/年）	1.64	1.88	2.29	2.02
存货周转率（次/年）	0.03	0.07	0.08	0.10
总资产周转率（次/年）	0.03	0.06	0.06	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、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2018 年发行人应收账款周转率较上年下降，主要系当期发行人应收账款存在一定幅度增长所致。存货周转率呈小幅下降趋势，一方面发行人存货持续增加，而营业收入和营业成本增长幅度相对较小；同时，公司业务规模和性质决定了公司存货和资产总额金额较大，因此公司存货周转率和总资产周转率相对较低。

总体而言，发行人各项营运指标处于行业合理水平，资金能够可靠回收，随着发行人保障房建设、基础设施建设业务等主营业务的稳定开展以及担保等其他业务的快速发展，发行人的营运能力将得到进一步的改善。

（三）盈利能力分析

表16：发行人近三年及一期主要盈利能力指标

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	30,707.41	58,294.52	48,559.41	37,609.22
利润总额	7,603.02	11,641.54	11,643.03	10,799.22
净利润	4,464.07	10,702.40	9,057.23	9,764.25
归属于母公司所有者净利润	4,408.93	10,813.12	8,882.77	9,508.64
营业净利率	14.54%	18.36%	18.65%	25.96%
总资产报酬率	0.38%	1.02%	1.13%	1.97%

净资产收益率	0.85%	2.05%	2.06%	2.79%
--------	-------	-------	-------	-------

(单位: 万元)

注: 1、营业净利率=净利润/营业收入

2、总资产报酬率=净利润/平均总资产

3、净资产收益率=净利润/平均归属于母公司所有者权益

发行人营业收入主要由保障房建设收入和基础设施建设收入组成, 均是发行人经营取得的收入。发行人 2016-2018 年营业收入构成情况见下表。

表 17: 发行人近三年营业收入构成情况

(单位: 万元)

	2018 年度	2017 年度	2016 年度
土地整理收入	-	-	15,041.85
保障房建设收入	13,417.48	16,254.09	4,325.79
基础设施建设收入	40,614.04	27,798.79	15,321.40
担保收入	1,235.67	1,470.60	1,707.22
租赁收入	806.59	435.27	473.77
其他收入	2,220.75	2,600.66	739.18
合计	58,294.52	48,559.41	37,609.22

发行人 2016-2018 年收入中政府补贴收入分别为 3,348.05 万元、2,677.00 万元和 9,764.32 万元, 各年度内营业收入除以营业收入与政府补贴收入之和均大于 70%。

2016-2018 年发行人营业收入逐年上升, 主要系发行人保障房建设业务和基础设施建设快速发展, 相关收入逐年增长所致。同时, 2016-2018 年发行人净利润均保持较高水平, 分别为 9,764.25 万元、9,057.23 万元和 10,702.40 万元。

另一方面, 由于发行人近三年营业收入和净利润增速慢于总资产规模和净资产规模增速, 因此发行人总资产收益率和净资产收益率呈

下降趋势。随着发行人主营业务规模的不断扩大，未来在建项目的逐步竣工以及政府将市内优质资产的持续注入，发行人的盈利能力将会不断提高。

（四）现金流量分析

表 18：发行人近三年及一期现金流量表主要数据

（单位：万元）

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生的现金流量净额	32,645.95	3,813.09	-343,518.08	-60,418.79
投资活动产生的现金流量净额	-7,811.34	-52,129.14	-21,000.90	-42,161.14
筹资活动产生的现金流量净额	-16,234.05	-52,855.55	386,738.48	205,844.46
现金及现金等价物净增加额	8,600.56	-101,171.61	22,219.50	103,264.52

在经营活动方面，发行人 2016-2018 年经营活动现金净流量分别为 -60,418.79 万元、-343,518.08 万元和 3,813.09 万元，2016 年和 2017 年为净流出，主要由于发行人近年来加大了保障房和基础设施建设的投入力度，而保障房和基础设施建设行业通常具有投资规模大，周期长的特点，相应项目成本支出持续大幅增加所致。2018 年回款情况良好，经营性现金流呈现净流入。

在投资活动方面，发行人 2016-2018 年投资活动现金净流量分别为 -42,161.14 万元、-21,000.90 万元和 -52,129.14 万元，近三年均为净流出，主要是由于公司的往来拆借款和非流动资产投资导致的现金流出较多所致。

在筹资活动方面，发行人 2016-2018 年筹资活动产生的现金净流量分别为 205,844.46 万元、386,738.48 万元和 -52,855.55 万元，筹资活

动现金净流入在 2016 年和 2017 年保持较高金额，主要系发行人为松滋市主要的城市基础设施投资建设和运营主体，融资渠道畅通。近年来为优化财务结构，发行人新增了大额银行借款和债券融资，同时松滋市财政局资本性投入资金，公司筹资活动产生的现金流量净额相应增加。发行人 2018 年筹资活动呈现净流出 52,855.55 万元，主要系当年偿还大额债务所致。

综上所述，发行人目前资产规模较大，资产负债水平在同行业中处于适中水平，主营业务发展良好，现金流量充足，投资活动和筹资活动具有较好的匹配性，随着发行人业务规模的扩大及固定资产投资项目的投产运营，发行人的偿债能力将进一步提升。

（五）发行人资产和负债结构分析

表 19：发行人近三年及一期资产负债结构

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,182,590.06	93.26%	1,002,417.52	93.14%	952,038.64	93.78%	555,605.62	94.24%
非流动资产	85,422.13	6.74%	73,826.65	6.86%	63,143.24	6.22%	33,989.57	5.76%
总资产	1,268,012.19	100.00%	1,076,244.17	100.00%	1,015,181.88	100.00%	589,595.19	100.00%
流动负债	366,055.82	49.33%	179,650.10	32.38%	79,565.08	16.15%	60,981.85	27.36%
非流动负债	375,936.43	50.67%	375,123.65	67.62%	413,184.39	83.85%	161,944.44	72.64%
总负债	741,992.25	100.00%	554,773.75	100.00%	492,749.47	100.00%	222,926.29	100.00%

资产负债率	58.52%	51.55%	48.54%	37.81%
-------	--------	--------	--------	--------

1、发行人资产分析

2016-2018 年，发行人资产总额分别为 589,595.19 万元、1,015,181.88 万元和 1,076,244.17 万元，资产规模在 2017 年快速增长，资产结构方面，发行人资产构成主要以流动资产为主，2016-2018 年流动资产占资产总额的比例分别为 94.24%、93.78%和 93.14%。

发行人流动资产主要由存货、货币资金和其他应收款构成。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人存货、货币资金和其他应收款占流动资产比例分别为 72.39%、6.65%和 12.05%。存货主要系发行人因承担松滋市保障房建设以及基础设施建设业务所形成的开发成本和工程施工成本。随着发行人相关业务的推进，存货规模将不断增加。

表 20：发行人近三年及一期流动资产构成

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	70,971.58	6.00%	66,707.81	6.65%	166,707.24	17.51%	145,349.94	26.16%
应收票据及应收账款	337.04	0.03%	37,123.51	3.70%	24,760.88	2.60%	17,648.82	3.18%
预付账款	18,223.49	1.54%	29,892.44	2.98%	19,464.23	2.04%	19,294.11	3.47%
其他应收款	156,700.05	13.25%	120,787.84	12.05%	106,740.07	11.21%	26,693.24	4.80%
存货	910,802.98	77.02%	725,667.56	72.39%	604,726.21	63.52%	337,619.51	60.77%
其他流动资产	25,554.91	2.16%	22,238.37	2.22%	29,640.00	3.11%	9,000.00	1.62%
流动资产合计	1,182,590.06	100.00%	1,002,417.52	100.00%	952,038.64	100.00%	555,605.62	100.00%

发行人非流动资产主要由在建工程、无形资产和投资性房地产等构成。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人在建工程、无形资产和投资性房地产占非流动资产比例分别为 44.57%、35.16%和 14.29%。在建工程主要系在建的全民健身中心、驾考中心以及质量检测中心等项目。无形资产主要系土地使用权；投资性房地产主要系用于出租的商业物业。总体来看，公司资产规模较大，整体资产流动性良好。

表 21：发行人近三年及一期非流动资产构成

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	2,588.16	3.03%	2,582.51	3.50%	2,427.00	3.84%	1,738.00	5.11%
长期股权投资	62.27	0.07%	62.27	0.08%	9,808.00	15.53%	-	-
投资性房地产	11,172.83	13.08%	10,551.39	14.29%	4,997.61	7.91%	5,198.19	15.29%
固定资产	961.58	1.13%	795.39	1.08%	809.69	1.28%	768.81	2.26%
在建工程	43,996.33	51.50%	32,902.68	44.57%	30,912.04	48.96%	12,347.44	36.33%
无形资产	25,705.63	30.09%	25,957.03	35.16%	13,931.95	22.06%	13,784.27	40.55%
长期待摊费用	11.00	0.01%	13.00	0.02%	15.00	0.02%	17.00	0.05%
递延所得税资产	924.34	1.08%	962.38	1.30%	165.16	0.26%	55.71	0.16%
其他非流动资产	-	-	-	-	76.79	0.12%	80.15	0.24%
非流动资产合计	85,422.13	100.00%	73,826.65	100.00%	63,143.24	100.00%	33,989.57	100.00%

(1) 货币资金

2016-2018 年，发行人货币资金分别为 145,349.94 万元、166,707.24 万元和 66,707.81 万元，占流动资产的比例分别为 26.16%、17.51%和 6.65%。2018 年末货币资金余额较上年末大幅下降 99,999.43 万元，降

幅 59.99%，主要为 2018 年度发生大额资金拆借款以及偿还有息债务共同影响所致。

（2）应收票据及应收账款

表 22：发行人 2018 年 12 月 31 日应收票据及应收账款明细表

单位：万元

应收账款对象	金额	账龄期限	性质
松滋市财政局	37,136.37	1 年以内	松滋市基础设施建设和保障房建设形成
湖北森楠服饰有限公司	112.50	1 年以内	租赁收入形成
才知文化广场（松滋）商业营运管理有限公司	19.42	1 至 5 年	担保收入
湖北尚帛服饰股份有限公司	13.95	1 至 2 年	担保收入
湖北昌田铸业有限公司	13.25	1 年以内	担保收入
其他单位金额	14.58	1 年以内	担保收入
账面余额小计	37,310.06		
坏账准备	186.55		
账面价值	37,123.51		

应收票据及应收账款绝大部分为公司应收松滋市财政局的保障房建设和基础设施建设等业务款项，且全部为经营性应收款。2016-2018 年，发行人应收票据及应收账款账面净值分别为 17,648.82 万元、24,760.88 万元和 37,123.51 万元，占流动资产比重分别为 3.18%、2.60% 和 3.70%。其中来自政府性应收款项金额为 3.7 亿元，为对松滋市财政局的应收账款。2016-2018 年，应收账款回款金额分别为 3.95 亿元、4.14 亿元和 4.59 亿元。截至 2018 年末的应收账款预计在一年内回款 3.71 亿元。

受发行人营业收入确认以及松滋市财政局回款的共同影响，发行

人应收票据及应收账款 2018 年末较 2017 年末增加了 12,362.63 万元，增幅 49.93%。

(3) 其他应收款

表 23：发行人 2018 年 12 月 31 日其他应收款明细表

单位：万元

其他应收款对象	金额	账龄期限	性质
湖北荆松公路建设管理有限公司	57,267.85	1 年以内	往来款
松滋市金源城市投资开发有限公司	57,200.00	1 至 2 年	往来款
其他单位金额	9,982.95	1 年以内、1-2 年、2 至 3 年、3 至 4 年、4 至 5 年、5 年以上	往来款、保证金、代收代支款项
账面余额小计	124,450.80		
坏账准备	3,662.97		
账面价值	120,787.84		

发行人 2016-2018 年其他应收款账面净值分别为 26,693.24 万元、106,703.67 万元和 120,787.84 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，欠款方前两名的其他应收账款账面金额占总账面金额的比例达到了 91.98%。发行人其他应收款自 2017 年初大幅增加，主要系当年新增对金源城市投资开发有限公司以及湖北荆松公路建设管理有限公司等单位的往来款所致。2016-2018 年，其他应收款回款金额分别为 0.61 亿元、0.78 亿元和 4.08 亿元。

表 24：2018 年末公司其他应收款按经营性、非经营性分类情况

单位：万元、%

其他应收款分类	金额	占其他应收款比例
---------	----	----------

经营性其他应收款	9,731.55	7.84
非经营性其他应收款	114,467.85	92.16
合计	124,199.40	100.00

表 25：2018 年末公司主要非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额(万元)	占其他应收款期末余额比例	与发行人关系	形成原因	回款情况及回款安排
湖北荆松公路建设管理有限公司	57,267.85	46.11%	关联方	回购中国葛洲坝集团股份有限公司 25%股权本金及股权溢价款	借款期限 2017 年 12 月-2022 年 12 月。截至 2018 年末，尚未回款。预计在 2022 年全额回款。
				一级公路工程结算款	借款期限 2018 年 1 月-2023 年 1 月。截至 2018 年末，尚未回款。预计在 2023 年全额回款。
松滋市金源城市投资开发有限公司	57,200.00	46.05%	关联方	基础设施建设项目借款	借款期限 2017 年 12 月-2020 年 12 月。截至 2018 年末，尚未回款。预计在 2020 年全额回款。
合计	114,467.85	92.16%			

发行人非经营性资金占用或资金拆借均严格按照发行人决策程序及相关法律、法规及规范性文件的规定形成决策并执行。目前，发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制主要按照财务管理制度、资金内控制度、关联交易管理办法等相关内部管理制度，具体如下：

1) 决策权限

发行人建立了财务负责人联签制度，对于一般性非经营性资金往来需由财务负责人、分管领导、总经理及董事长共同审核并签署书面意见；对于重大的非经营性资金往来由财务负责人及总经理审批后报董事会审议通过；对于特别重大的非经营性资金往来还应在董事会审批后报经股东批复通过。

2) 决策程序

发行人财务部门负责公司资金的控制和管理，严格审核，制定完善的内部审核以及支付程序，在与控股股东、实际控制人、关联方或其他企业发生非经营性资金往来时，按照资金的规模建立了从财务负责人、总经理、董事会、股东逐级审核的资金管理制度，并制定监管制度和计划，严格控制资金的使用情况。

3) 定价机制

公司在与控股股东、实际控制人、关联方以及其他企业发生非经营性资金往来时，采取市场化的定价机制，相关资产、费用按照市场公允价值计量。

如特殊原因需要新增非经营性往来占款或资金拆借事项的，发行人将按照《公司法》、《公司章程》及公司相关内部管理制度的规定依法履行相关决策程序，并及时按照《募集说明书》、《债权代理协议》等相关规定的信息披露安排履行信息披露义务。

(4) 存货

表 26：发行人近三年存货明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
	账面余额	账面余额	账面余额
开发成本	269,899.05	244,939.91	255,865.01
施工成本	455,768.51	359,786.30	81,754.50
合计	725,667.56	604,726.21	337,619.51

发行人 2016-2018 年存货账面净值分别为 337,619.51 万元、604,726.21 万元和 725,667.56 万元，公司存货资产占流动资产比分别为 60.77%、63.52%和 72.39%，存货主要由土地开发成本和工程施工成本构成。

截至 2018 年底，发行人施工成本中保障房及商品房明细如下：

表 27：发行人保障房及商品房项目明细

单位：万元

项目名称	性质	账面金额
松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目	保障房	62,190.30
城西片区城中村棚户区改造项目	保障房	16,347.20
永兴小区.丝线潮小区	保障房	237.47
市一基一台安置小区配套建设工程	保障房	196.36
金松·尚含绿城（保障房部分）	保障房	29,656.93
金投·新城壹品	商品房	36,742.73
存量房	商品房	22,757.75
合计		168,128.73

（5）无形资产

2016-2018 年，公司无形资产账面价值分别为 13,784.27 万元、13,931.95 万元和 25,957.03 万元，占非流动资产总额的比重分别为 40.55%、22.06%和 35.16%。无形资产主要为土地使用权。

2、发行人负债分析

表 28：发行人近三年及一期负债结构分析

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	1,249.93	0.17%	1,285.76	0.23%	6,326.78	1.28%	4,245.06	1.90%
预收款项	200,220.08	26.98%	90,045.77	16.23%	7,778.42	1.58%	14,467.97	6.49%
应付职工薪酬	57.91	0.01%	72.28	0.01%	42.831613	0.01%	4.49	0.00%
应交税费	8,145.78	1.10%	5,201.72	0.94%	3,745.21	0.76%	2314.33	1.04%
其他应付款	129,559.18	17.46%	57,991.81	10.45%	48,579.60	9.86%	34,110.24	15.30%
一年内到期的非流动负债	24,613.01	3.32%	22,299.68	4.02%	11,133.33	2.26%	3,055.56	1.37%
其他流动负债	2,209.92	0.30%	2,753.09	0.50%	1,958.91	0.40%	2,784.19	1.25%
流动负债合计	366,055.82	49.33%	179,650.10	32.38%	79,565.08	16.15%	60,981.85	27.36%
长期借款	277,410.57	37.39%	276,527.53	49.85%	314,500.00	63.83%	161,944.44	72.64%
应付债券	98,525.87	13.28%	98,596.12	17.77%	98,684.39	20.03%	-	-
非流动负债合计	375,936.43	50.67%	375,123.65	67.62%	413,184.39	83.85%	161,944.44	72.64%
负债合计	741,992.25	100.00%	554,773.75	100.00%	492,749.47	100.00%	222,926.29	100.00%

2016-2018 年，发行人负债总额分别为 222,926.29 万元、492,749.47 万元和 554,773.75 万元。发行人负债主要由长期借款、应付债券、预收款项以及其他应付款构成。

从负债结构来看，发行人的负债以长期负债为主，债务结构与行业特征一致，能够为公司保障房建设和基础设施项目的建设提供有力

的资金支持。从债务资金来源来看，发行人的负债资金来源主要为商业银行、政策性银行贷款以及 17 松滋金投债。发行本期债券一方面能够为项目建设提供更加匹配的长期资金；另一方面能够优化公司的融资结构，拓宽公司的融资渠道，降低公司的融资成本。

（1）预收款项

2016-2018 年，发行人预收款项余额分别为 14,467.97 万元、7,778.42 万元和 90,045.77 万元。发行人预收账款主要为预收房款和预收的项目建设款。2018 年末预收账款较 2017 年末增加 82,267.35 万元，主要是发行人子公司湖北松滋金投置业有限公司新增尚含绿城一期项目预售收到的购房款所致。

（2）其他应付款

2016-2018 年，发行人其他应付款余额分别为 33,542.90 万元、45,187.57 万元和 57,991.81 万元，呈现逐年增长趋势。公司其他应付款主要为应付利息、往来款及借款、保证金、代支代垫款项等。公司 2018 年末的其他应付款余额较 2017 年末增加 9,412.21 万元，主要是公司新增往来款所致。

（3）长期借款

2016-2018 年发行人长期借款余额分别为 161,944.44 万元、314,500.00 万元和 276,527.53 万元。发行人各期末长期借款占总负债比例均保持在较高水平。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无逾期未

偿还债务。

三、发行人资产情况分析

1、发行人土地使用权情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人拥有 38 宗土地使用权，合计账面价值 329,534.58 万元，具体情况如下：

表 29：截至 2018 年 12 月 31 日公司土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金及缴纳金额
1	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0014404 号	新江口镇望月村	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	86.99	11,788.17	成本法	135.52	否	是, 11190 万元
2	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0014548 号	新江口镇望月村	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	89.04	12,072.53	成本法	135.59	否	是, 11460 万元
3	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0014550 号	新江口镇望月村	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	100.22	13,579.07	成本法	135.50	否	是, 12890 万元
4	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0014549 号	新江口镇望月村	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	98.89	13,399.98	成本法	135.50	否	是, 12720 万元
5	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0002429 号	松滋市新江口镇望月村	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	103.35	13,969.28	成本法	135.17	是	是, 13260 万元
6	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0002430 号	松滋市新江口镇望月村	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	102.72	13,884.99	成本法	135.17	是	是, 13180 万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金及缴纳金额
7	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0005851 号	松滋市新江口镇望月村	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	86.59	11,745.90	成本法	135.64	是	是, 11150 万元
8	招拍挂	松国用(2015)第 2481 号	新江口镇望月村	出让	综合用地	101.63	13,773.91	成本法	135.54	是	是, 13075 万元
9	招拍挂	松国用(2015)第 2495 号	新江口镇望月村	出让	综合用地	102.15	13,842.42	成本法	135.51	是	是, 13140 万元
10	招拍挂	鄂(2015)松滋市不动产权第 0000134 号	松滋市新江口镇望月村	出让	批发零售用地	96.93	13,011.56	成本法	134.23	是	是, 12351 万元
11	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0013657 号	松滋市新江口镇西环路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	26.83	2,431.22	成本法	90.62	是	是, 2295 万元
12	招拍挂	松国用(2014)第 2450 号	新江口镇杨家冲村(沙刘公路旁)	出让	综合用地	100.00	15,918.67	成本法	159.19	否	是, 15169 万元
13	招拍挂	松国用(2014)第 2452 号	新江口镇杨家冲村(沙刘公路旁)	出让	综合用地	67.00	10,596.10	成本法	158.15	否	是, 10097 万元
14	招拍挂	松国用(2014)第 2451 号	新江口镇杨家冲村(沙刘公路旁)	出让	综合用地	40.99	6,675.34	成本法	162.84	否	是, 6361 万元
15	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0013676 号	松滋市新江口镇金松大道	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	103.37	13,920.96	成本法	134.68	否	是, 13213 万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金及缴纳金额
16	招拍挂	鄂(2016)松滋市不动产权第 0004268 号	松滋市新江口镇金松大道	出让	其他商服用地	61.23	8,220.03	成本法	134.26	否	是, 7802 万元
17	招拍挂	鄂(2016)松滋市不动产权第 0004272 号	松滋市新江口镇玉岭北路	出让	其他商服用地	62.00	8,323.29	成本法	134.24	否	是, 7900 万元
18	招拍挂	鄂(2016)松滋市不动产权第 0004274 号	松滋市新江口镇玉岭北路	出让	其他商服用地	68.80	9,236.74	成本法	134.25	否	是, 8767 万元
19	招拍挂	鄂(2016)松滋市不动产权第 0004275 号	新江口镇沿江大道	出让	住宅用地	12.28	1,443.17	成本法	117.55	否	是, 1387 万元
20	招拍挂	鄂(2016)松滋市不动产权第 0004276 号	松滋市新江口镇望月村	出让	批发零售用地	69.39	9,314.70	成本法	134.24	是	是, 8841 万元
21	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0013507 号	松滋市新江口镇望月村	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	17.29	1,870.37	成本法	108.19	否	是, 1629 万元
22	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0012853 号	新江口镇望月村	出让	城镇住宅用地	66.90	5,320.25	成本法	79.52	否	是, 5006 万元
23	政府注入	松国用(2013)第 1569 号	松滋市新江口镇玉岭南路与西环路交汇处	出让	文体娱乐用地	4.97	78.85	评估法	15.87	否	否
24	政府注入	鄂(2016)松滋市不动产权第 0004334 号	松滋市新江口镇民主路 8 巷	出让	批发零售用地	3.07	497.33	成本法	161.87	否	是, 495 万元
25	招拍挂	松国用(2014)第 2460 号	新江口镇望月村	出让	商务金融用地	89.07	12,386.72	成本法	139.07	否	是, 13186 万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金及缴纳金额
26	招拍挂	鄂(2016)松滋市不动产权第 0004273 号	松滋市新江口镇炳炎大道西侧	出让	商务金融用地	11.59	665.28	成本法	57.42	否	是, 670 万元
27	招拍挂	鄂(2018)松滋市不动产权第 0012695 号	松滋市新江口镇望月村	出让	批发零售用地	96.51	12,901.98	成本法	133.68	否	是, 12297 万元
28	招拍挂	鄂(2018)松滋市不动产权证第 0011693 号	松滋市新江口镇西环路以西	出让	其他商服用地	53.85	4,879.25	成本法	90.61	否	是, 4605 万元
29	招拍挂	松国用(2015)第 0339 号	松滋市同心桥村	出让	综合用地	13.15	1,448.44	成本法	110.16	否	是, 1371 万元
30	招拍挂	鄂(2016)松滋市不动产权第 0004269 号	松滋市新江口镇水稻原种场	出让	城镇住宅用地	10.00	886.49	成本法	88.64	否	是, 836 万元
31	招拍挂	鄂(2019)松滋市不动产权第 0001397 号	松滋市新江口镇杨家冲村	出让	商务金融用地	15.01	1,085.79	成本法	72.34	否	是, 1035 万元
32	招拍挂	鄂(2018)松滋市不动产权第 0011372 号	松滋市新江口镇贺炳炎大道西侧	出让	城镇住宅用地	103.57	14,013.90	成本法	135.31	否	是, 13327 万元
33	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0014329 号	新江口镇贺炳炎大道南城嘉园	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	50.84	5,681.13	成本法	111.74	否	是, 5460 万元
34	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第 0013511 号	松滋市新江口镇杨家冲村高成大道北侧	出让	中小套型普通商品住房用地/批发零售用地	65.43	10,789.99	成本法	164.92	否	是, 10370 万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金及缴纳金额
35	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第0013510号	松滋市新江口镇玉岭北路	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	7.39	1,002.85	成本法	130.47	否	是, 955 万元
36	招拍挂	鄂(2017)松滋市不动产权第0013514号	松滋市新江口镇同心桥村	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	10.01	973.15	成本法	97.26	否	是, 934 万元
37	招拍挂	鄂(2018)松滋市不动产权第0008910号	新江口镇贺炳炎大道和云昆路交汇处	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	195.68	35,915.62	成本法	183.54	否	是, 34288 万元
38	招拍挂	鄂(2018)松滋市不动产权第0007883号	松滋市新江口镇太平桥、杨家冲村	出让	中小套型普通商品住房用地、批发零售用地	19.46	1,989.16	成本法	102.20	否	是, 1802 万元
		小计				2,414.19	329,534.58				

注：1、取得方式：包括政府注入、协议出让、招拍挂、划拨和作价出资

2、入账方法：成本法和评估法

2、发行人投资性房地产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面净值合计 10,551.39 万元。具体明细如下：

表 30：投资性房地产明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
1	松国用(2013)第 1569 号	松滋市新江口镇玉玲南路与西环路交汇处	文体娱乐	4.97	78.85	成本法	15.87	否	是
2	鄂(2016)松滋市不动产权第 0004334 号	松滋市新江口镇民主路 8 巷	批发零售用地	3.07	497.33	成本法	161.87	否	是
3	松滋市房产权证新江口镇第 20133684 号	新江口镇贺炳炎大道 5 号	商业用房	9.24	4,718.17	成本法	510.69	否	是
4	鄂(2018)松滋市不动产权第 0006011-000604 4 号、0007213 号、0007214 号、0007194 号共 35 套	松滋市城东工业园金松大道海兴广场	商业用房	4.24	710.85	成本法	167.81	否	是
	合计				6,005.20				

注：投资性房地产中账面价值合计 4,546.19 万元的土地使用权和房屋及建筑物不动产权证尚在办理中。

3、发行人在建工程情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要在建工程明细如下：

表 31：主要在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否签署代建协议	账面价值
1	全民健身中心建设项目	基础设施	3 年	否	17,249.94
2	驾考中心项目	基础设施	3 年	否	11,925.85
3	松滋市建设工程质量检测中心项目	基础设施	3 年	否	3,232.89

4	其他	基础设施	3 年	否	493.99
---	----	------	-----	---	--------

发行人在建工程核算自建自用的项目。截至 2018 年底，在建工程项目主要为全民健身中心建设项目、驾考中心项目以及松滋市建设工程质量检测中心项目。全民健身中心建设项目未来的收益来源为配套商铺的租售收入；驾考中心项目未来的收益来源为驾校场地的出租收入；松滋市建设工程质量检测中心项目未来的收益来源为检测楼宇的租售收入。

4、发行人应收款项情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人前五大应收款项明细如下：

表 32：前五大应收款项明细

序号	欠款单位	入账科目	入账价值（万元）	账龄	性质
1	湖北荆松公路建设管理有限公司	其他应收款	57,267.85	1 年以内	往来款
2	松滋市金源城市投资开发有限公司	其他应收款	57,200.00	1 至 2 年	往来款
3	松滋市财政局	应收账款	37,136.37	1 年以内	松滋市基础设施建设和保障房建设形成
4	松滋市三农担保有限公司	其他应收款	738.00	1 年以内	往来款
5	荆州高程商贸有限公司	其他应收款	640.23	1 至 2 年	往来款
合计			152,982.46		

5、发行人其他资产情况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《湖北松滋金松投资控股集团有限公司公开发行企业债券有关情况的专项说明》，未发现发行人现有资产中存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

四、发行人负债情况分析

1、有息负债

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人有息负债如下：

表 33：发行人有息负债明细

序号	债权人	债务类型	债务规模(亿元)	利率	期限	抵质押情况
1	17 松滋金投债	企业债	10.00	6.60%	2017.6.21-2024.6.21	-
2	中国农业发展银行	贷款	2.00	5.635%	2016.5.30-2036.2.28	土地使用权抵押、应收账款质押、保证人担保
			4.00	5.635%	2016.11.25-2036.2.28	
3	中国工商银行	贷款	1.83	5.39%	2016.4.5-2026.3.8	土地使用权抵押、应收账款质押、保证人担保
			0.83	5.39%	2016.4.11-2026.3.8	
			1.78	5.39%	2016.10.8-2026.3.8	
			1.78	5.39%	2017.1.4-2026.3.8	
			0.19	5.39%	2018.1.1-2026.3.8	
			0.30	5.39%	2018.4.1-2026.3.8	
			1.00	5.39%	2018.5.14-2026.3.8	
			0.50	5.39%	2018.6.27-2026.3.8	
4	中国农业发展银行	贷款	2.81	5.39%	2017.8.31-2035.6.8	土地使用权抵押、应收账款质押、保证人担保
			3.00	5.39%	2017.11.27-2035.6.8	
			0.50	5.39%	2018 .3.30-2035.6.8	
5	中国农业银行	贷款	0.87	5.39%	2016.6.28-2033.6.26	应收账款质押、保证人担保
			2.00	5.39%	2016.11.21-2033.11.16	
			2.00	5.39%	2017.1.10-2032.1.10	
6	中国建设银行	贷款	2.00	4.66%	2017.2.13-2029.2.12	应收账款质押、保证人担保
7	湖北银行	贷款	1.09	6.50%	2018.3.18-2028.03.18	土地使用权抵押、应收账款质押、保

						证人担保
8	湖北银行	贷款	0.21	5.39%	2017.7.7-2027.7.5	应收账款质押、保证人担保
			0.72	5.39%	2017.7.5-2027.7.5	
9	松滋农商行银团	贷款	0.48	5.39%	2017.3.10-2028.9.20	保证人担保
10	农发基金	贷款	1.20	1.20%	2015.11.31- 2025.11.18	保证人担保
			0.50	1.20%	2016.6.16- 2026.6.7	
			0.50	1.20%	2016.6.24- 2026.6.7	
	合计		42.09			

2、债务偿还压力测算

本期债券存续期为 7 年，存续期内，发行人的债务偿还压力的计算见下表。

表 34：债务偿还压力测试

单位：万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息债务当年偿付规模	71,455.05	70,570.61	66,473.16	62,594.17	56,621.40	73,985.98	30,597.80	17,908.11
其中：银行借款偿还规模	44,591.05	42,426.61	39,649.16	37,090.17	32,437.40	31,121.98	30,333.80	17,644.11
其他债务偿还规模	26,864.00	28,144.00	26,824.00	25,504.00	24,184.00	42,864.00	264.00	264.00
本期债券偿付规模	-	4,100.00	4,100.00	20,500.00	19,680.00	18,860.00	18,040.00	17,220.00
本金	-	-	-	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00
利息	-	4,100.00	4,100.00	4,100.00	3,280.00	2,460.00	1,640.00	820.00
合计	71,455.05	74,670.61	70,573.16	83,094.17	76,301.40	92,845.98	48,637.80	35,128.11

注：假设本期债券在 2020 年发行，票面利率 5.0%

五、发行人对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保金额为 3.91 亿元，具

体情况如下：

表 35：发行人 2018 年 12 月 31 日对外担保明细表

单位：亿元

被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
松滋市惠众保障房投资建设开发有限公司	3.58	贷款	抵押担保	2017.5.18-2027.5.17	无
松滋市曲尺河温泉度假村有限公司	0.3	贷款	保证担保	2016.11.22-2019.11.22	无
松滋市首鑫建筑工程有限公司	0.03	贷款	保证担保	2018.1.4-2019.8.25	无

此外，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人子公司松滋市金财融资性投资担保有限公司金财担保为多家单位提供担保，担保金额为 62,258.50 万元。全部为正常类。

六、受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，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资产以及子公司松滋市金财融资性投资担保有限公司对外担保的存出保证金，详细情况见下表。

表 36：2018 年 12 月 31 日发行人受限资产明细

序号	资产名称	账面价值 (万元)	期限
1	鄂（2017）松滋市不动产权第 0002429 号	13,969.28	2017.5.18-2027.5.17
2	鄂（2017）松滋市不动产权第 0002430 号	13,884.99	
3	鄂（2017）松滋市不动产权第 0005851 号	11,745.90	2017.6.9-2035.6.8
4	松国用（2015）第 2481 号	13,773.91	2016.3.2-2036.2.28
5	松国用（2015）第 2495 号	13,842.42	
6	鄂（2015）松滋市不动产权第 0000134 号	13,011.56	

7	鄂（2017）松滋市不动产权第 0013657 号	2,431.22	2018.3.1-2029.3.1
8	鄂（2016）松滋市不动产权第 0004276 号	9,314.70	2016.5.30-2036.2.28
9	货币资金	8,666.20	
合计		100,640.18	

七、关联交易

（一）关联担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
湖北松滋金松投资控股集团有限公司	松滋金投文化产业发展有限公司	11,760.00	否
湖北松滋金松投资控股集团有限公司	湖北松滋金松置业有限公司	135,000.00	否
湖北松滋金松投资控股集团有限公司	湖北松滋金松路桥投资建设有限公司	18,000.00	否
松滋市国有资产经营有限公司	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	246,200.00	否
松滋市金源城市投资开发有限公司	湖北松滋金松投资控股集团有限公司	140,600.00	否

（二）关联方应收应付款项

1、应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2018.12.31		2017.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	松滋市金源城市投资开发有限公司	57,200.00	286.00		
其他应收款	湖北荆松公路建设管理有限公司	57,267.85	286.34		
合计		114,467.85	572.34		

八、发行人 2016-2018 年经审计的财务报表以及 2019 年第三季度未经审计的财务报表（见附表二至附表四）。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付的债务融资情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行债券未偿还本金金额为14亿元，明细情况如下表：

表 37：截至募集说明书签署日发行人已发行债券情况

债券简称	发行时间	债券品种	金额 (亿元)	利率 (%)	期限 (年)	担保情况	余额 (亿元)
17 松滋金投债	2017 年 6 月 21 日	企业债	10.00	6.60	7	重庆三峡担保集团股份有限公司提供担保	10.00
20 松滋 01	2020 年 3 月 19 日	私募公司 债	4.00	6.50	3+2	武汉信用风险管理有限公司提供担保	4.00

除上述债务融资工具外，发行人无已发行尚未兑付的中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种，也不存在代建回购等融资行为。发行人无高利融资情况。

二、企业债券募集资金使用及债券兑付情况

17松滋金投债募集资金10亿元，其中6亿元用于松滋市沿江片区涉农棚户区改造项目，4亿元用于补充营运资金。截至募集说明书签署日，募集资金已全部使用完毕，募集资金的使用与募集说明书的约定一致。

发行人在债券存续期间按时付息，无延迟支付本息的情况。发行人已在2018年和2019年的付息日按时足额向债券持有人支付利息，

并且募集资金已按照约定的用途使用。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共 8.2 亿元，其中 2.4 亿元拟用于松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目，3.6 亿元拟用于松滋市城市停车场建设项目，2.2 亿元拟用于补充营运资金。募集资金使用安排具体情况如下：

表 38：募集资金使用安排具体情况

序号	资金用途	总投资 (万元)	拟使用额度 (万元)	拟使用额度占总 投资额比例
1	松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目	35,628.67	24,000.00	67.36%
2	松滋市城市停车场建设项目	52,800.00	36,000.00	68.18%
3	补充营运资金	-	22,000.00	-
合计			82,000.00	-

二、募集资金投资项目概况

(一) 松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目

1、项目建设的必要性

本项目为棚户区改造项目，项目的实施，将解决项目棚户区改造过程中拆迁居民的安置问题，有利于改善低收入居民的居住条件和生活环境，促进社会和谐稳定及健康发展，有利于提高居民生活质量。项目的建设，符合国家和湖北省有关城镇化建设管理政策，符合松滋市城市发展总体规划，有利于推进松滋市新型城镇化建设，加快松滋

市社会经济发展。

本项目的实施，是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要，是推进城市建设、解决城市发展瓶颈问题的需要。扎实推进棚户区改造，既能改善民生，又能扩大内需，棚户区改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。实施本项目对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的推动作用。同时，还可为项目区腾退建设用地，能有效缓解松滋市建设用地供应紧张的局面，深化土地节约集约利用、提高土地利用效益。项目建成后，可有效推进松滋市城乡一体化建设，解决城市发展瓶颈问题。因此，项目的建设是十分必要的。

2、项目审批情况

表 39：募投项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2018 年 8 月 20 日	松滋市发展和改革委员会	《关于松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》	松发改投资[2018]159 号
2018 年 8 月 13 日	松滋市国土资源局	《关于松滋市松江花园安置小区（三期）及配套基础设施建设项目用地预审意见》	松土资预审[2018]44 号
2018 年 6 月 7 日	松滋市城乡规划局	《关于松滋市松江花园安置小区（三期）及配套基础设施建设项目规划的预审意见》	松规预[2018]13 号
2019 年 4 月 17 日	松滋市环境保护局	《建设项目环境影响登记表》	-
2019 年 3 月 21 日	松滋市信访维稳工作领导小组办公室	《关于松滋市松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目的社会稳定风险评估意见》	松信领办文[2019]2 号
2018 年 10 月 31 日	松滋市人民政府	《关于将松滋市松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目纳入我市 2018 年住房保障工作目标责	

		任书改造计划的复函》	
--	--	------------	--

注：根据国家发改委令第 44 号第六条规定：年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤,且年电力消费不满 500 万千瓦时的固定资产投资项,以及用能工艺简单、节能潜力小的行业的固定资产投资项应按照相关节能标准、规范建设,不再单独进行节能审查。发行人此项目年综合能源消费量 375.81 吨标准煤,年电力消费量 133.60 万千瓦时,符合以上规定,因此不再单独进行节能审查。

本项目在立项和手续办理环节合法合规。截至募集说明书签署日,发行人在募投项目建设施工过程中不存在被列为失信被执行人的情况、不存在被列为安全生产领域失信生产经营单位的情况、不存在被列为环境保护领域失信生产经营单位的情况、不存在受到行政处罚的情况,该项目在建设施工环节合法合规,不存在强拆、强建等情况。

3、项目建设主体

本项目投资建设主体为发行人全资子公司：湖北松滋金投置业有限公司。

4、项目建设内容

本项目主要对松滋市城西片区、城南片区、临港片区、城中片区等 4 个片区进行拆迁改造,共拆迁 389 户,拆迁房屋面积合计 6.20 万 m²。拆迁价格按照不同情形,执行保障安置区间价 2,800-3,200 元/m² (根据楼层进行适当区别浮动)。拆迁总费用金额区间预计为 1.73-2.17 亿元^{注1}。执行项目计划采取新建安置房进行拆迁安置,拟建松江花园三期安置点,用地面积合计 74.81 亩,总建筑面积 9.60 万 m²,其中:住宅建筑面积 6.82 万 m²,总套数 668 套^{注2};配套公建及商业设施建筑面积 1.05 万 m²,商业设施建筑为非独栋底层商铺。架空层、停车场、地下建筑面积 1.73 万 m²,配套完成安置小区内道路、供排水、供电、供气、绿化、照明、围墙、停车场、物业管理及公建设施

等工程。安置房小区配套建设停车位 680 个，其中：地上停车位 220 个，地下停车位 460 个。

注 1：拆迁户已与政府就拆迁价格和安置房销售价格进行了有效沟通，安置房销售均价高于拆迁均价，拆迁户愿因房屋质量提升、周边配套改善等多方面因素付出多于溢价。且安置房销售均价低于当地商品房市场价。

注 2：安置房数量较拆迁户数多主要系拆迁房户均面积大于安置房户均面积所致。本项目拆迁安置面积比为 1.1:1，属于合理范围。

5、项目实施进度

本项目建设期为 24 个月，开工日期为 2019 年 3 月。截至 2020 年 2 月底，项目相关审批手续、图纸设计及招标工作已基本完成，并已开始项目施工建设工作，发行人已对募投项目投入资金约 480 万元用于预备和开工建设。

6、项目投资情况

本项目概算总投资 35,628.67 万元，其中：安置房主体建筑安装工程费用 16,630.56 万元，配套基础设施工程费用 4,318.75 万元，工程建设其他费用 10,849.42 万元（其中土地费用 10,099.03 万元），基本预备费 1,589.94 万元，建设期利息 2,240.00 万元。商业配套投资占总投资比重为 9.85%。

本项目资金来源主要为：一是自筹项目资本金 7,628.67 万元，占总投资的 21.41%；二是申请债务融资 28,000.00 万元，占总投资的 78.59%。

7、项目用地情况

该项目用地用途为住宅用地，用地性质为出让地。

8、项目财务效益分析

根据项目可研报告，本项目总建筑面积 9.60 万平方米，其中住

宅建筑面积 6.82 万平方米；配套商服及公建设施建筑面积 1.05 万平方米，其中可用于出售的商业用房建筑面积 0.96 万平方米；停车位 680 个，其中地下停车位 460 个用于出售。收入主要来自于项目住宅、商业建筑及地下停车位的销售收入。住宅按照 4,500 元/平方米销售，商业建筑按照 12,000 元/平方米出售，停车位按照 60,000 元/个出售。经测算，项目扣除运营成本及税费后净收益为 42,163.87 万元，能够覆盖项目总投资和债券存续期内投入项目的债券本息。项目所得税后动态投资回收期 4.73 年，所得税后项目投资财务净现值($i=8\%$)672.87 万元，年均利息备付率 10.92，年均偿债备付率 1.27，该项目经济效益较好，财务评价可行，且具备较强的偿债能力和生存能力。

9、项目社会效益

本项目通过安置房工程的实施，解决了城镇化建设过程中被征地居民的安置问题，可以使居民达到城市的居住条件，推进松滋市城镇化建设快速发展，为松滋市创造更多的就业岗位，项目的实施，有利于推进金松新区城中村棚户区改造和新型城镇化建设，为整个松滋市的健康、可持续发展创造条件；有利于改善市容市貌、完善城市功能、提升城市品位和加快松滋经济社会又好又快发展，有利于促进土地节约、集约和有效利用，更好地实施城市规划。

（二）松滋市城市停车场建设项目

1、项目建设的必要性

“停车难”问题是典型的“城市病”，并带来了一系列问题，首先是占道严重，城市不少次干路、支路被占用，使交通拥堵雪上加霜，也

影响了市容环境，其次，影响了小区的正常秩序，很多小区连消防车都进不去，引发了许多社会矛盾，直接影响了城市居民的工作和日常生活。目前，对于松滋市而言，造成停车难的原因，一是小汽车保有量急剧增加，二是由于对城市停车需求的快速发展认识不足，导致规划结果无法跟进时代的发展的步伐，停车难的问题愈演愈烈，已经成为松滋市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目的建设，将切实解决现有区域停车场规划不科学、建设滞后以及居民停车难的问题，将加快全市停车场建设，促进规范停车，减少占道停车，恢复道路通行功能，使停车问题不再成为制约交通运行效率的“瓶颈”，从而改善居民生活环境，提升停车公共服务质量，优化出行体验。

当前，我国新能源汽车和充电设施尚处于发展过程中，特别是充电基础设施依然面临着建设落地难、运营效率低等问题，仍是制约新能源汽车发展的短板之一，新能源汽车充电保障能力亟待提升。目前，松滋市城市内基本未建设汽车公共充电站，因此，电动汽车充电无法得以保障，这一问题严重制约了新能源汽车的推广和应用。为此，该项目在建设停车场的同时，按照停车位 10%的比例配套建设充电桩，共计建设 557 个充电桩。项目实施后，将加快推进松滋电动汽车充电基础设施规划建设，全面提升新能源汽车充电保障能力；将全面贯彻落实党中央、国务院关于加快新能源汽车发展的决策部署，以提升充电保障能力为行动目标，推动充电基础设施高质量发展，为新能源汽车发展提供坚实能源保障，为新能源汽车用户提供更高效便捷的充电服务，推广新能源汽车应用和普及，推动社会经济实现可持续发展。

2、项目审批情况

表 40：松滋市城市停车场建设项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2019 年 4 月 18 日	松滋市发展和改革委员会	《关于松滋市城市停车场建设项目核准的批复》	松发改审批[2019]46号
2019 年 4 月 16 日	松滋市自然资源和规划局	《关于松滋市城市停车场建设项目用地预审意见》	松 自 然 资 预 审 [2019]2 号
2019 年 4 月 4 日	松滋市自然资源和规划局	《建设项目选址意见书》	鄂 规 选 址 421087201900007
2019 年 4 月 19 日	松滋市委政法委员会	《关于松滋市城市停车场建设项目社会稳定风险评估报告的批复》	松政法函[2019]7 号
2019 年 4 月 28 日	松滋市环境保护局	《建设项目环境影响登记表》	-

注 1：根据国家发改委令第 44 号第六条规定：年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。发行人此项目年综合能源消费量 84.89 吨标准煤，年电力消费量 65.6 万千瓦时，符合以上规定，因此不再单独进行节能审查。

注 2：2019 年 2 月，经湖北省委、省政府批准，荆州市委、市政府印发了《松滋市机构改革方案》。依据方案内容，松滋市国土资源局、市城乡规划局、市林业局等机构整合为松滋市自然资源和规划局。本项目的用地预审意见和选址意见书由整合后的松滋市自然资源和规划局出具。

本项目在立项和手续办理环节合法合规。截至募集说明书签署日，发行人在募投项目建设施工过程中不存在被列为失信被执行人的情况、不存在被列为安全生产领域失信生产经营单位的情况、不存在被列为环境保护领域失信生产经营单位的情况、不存在受到行政处罚的情况，该项目在建设施工环节合法合规，不存在强拆、强建等情况。

3、项目建设主体

本项目投资建设主体为发行人。

4、项目建设内容

本项目新建 4 座公共停车场，项目建成后，可提供 5,582 个停车

泊位，其中：地上泊位 2,746 个，地下泊位 2,836 个。项目总用地面积 120,207.38 平方米，总建筑面积 222,454.08 平方米，其中停车场建筑面积 184,000.20 平方米，配套商业建筑面积 38,453.88 平方米，商业建筑为非独栋底层商铺。每个停车场配建停车位数量 10%的充电桩，合计配建充电桩 557 个，并配套完成停车场内道路、绿化、管理设施等附属工程建设。停车场（库）详细情况如下：

表 41：停车场建设规模汇总表

序号	停车场名称	停车场位置	泊位数（个）		用地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）		商业配套面积（m ² ）	充电桩（个）
			地面	地下		地面	地下		
1	金松城北停车场	泰发路与贺炳炎大道交汇处，西临贺炳炎大道，南临泰发路	730	-	27,359.00	21,959.00	-	5,400.00	73
2	金松城南停车场	荆松一级公路以南、G351 以西	1,760	-	65,340.50	52,840.50	-	12,500.00	176
3	白云新城中央商务区停车场	贺炳炎大道东侧，双峪路北侧，云昆路南侧，东侧为杨家冲路	121	2,202	22,904.00	2,904.00	80,100.00	20,000.00	232
4	金松新区文体中心停车场	金松现代新城拖柴土路以西、乐乡大道以北、乐乡奥体公园以南	135	634	4,603.88	4,050.00	22,146.70	553.88	76
5	合计		2,746	2,836	120,207.38	81,753.50	102,246.70	38,453.88	557

5、项目实施进度

本项目建设期为 24 个月，开工日期为 2019 年 5 月。截至 2020 年 2 月底，项目相关审批手续、图纸设计及招标工作已基本完成，并

已开始项目施工建设工作，发行人已对募投项目投入资金约 980 万元用于预备和开工建设。

6、项目投资情况

本项目总投资为 52,800.00 万元，其中停车场工程费用 42,889.41 万元，工程建设其他费用 3,796.30 万元，预备费 2,334.29 万元，建设期利息 3,780.00 万元。商业配套投资占总投资比重为 16.14%。

本项目总投资为 52,800.00 万元，项目资金由建设主体单位自筹资金 16,800.00 万元，通过发行债券融资 36,000.00 万元。

7、项目用地情况

该项目用地用途为交通服务场站用地（社会停车场用地），属于建设用地，用地性质为出让地。

8、项目财务效益分析

本项目的主要收入来源为停车费收入、商业经营收入、充电桩充电收入、广告服务收入等。其中根据《松滋市停车场建设项目项目申请报告》预测，新建停车场项目计划建设期为 24 个月，建设完成后进入经营期。在债券存续期 7 年内将累计收取停车费 33,617.60 万元；累计形成配套商业物业出售和出租收入 18,265.59 万元；累计收取充电服务收入 3,513.11 万元；累计形成广告服务收入 396.00 万元；在债券存续期内将累计形成 55,792.30 万元的收入，扣除相应的增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加等税金 1,994.03 万元，扣除停车场修理维护、人员工资福利等经营费用 3,279.88 万元，该项目在本期债券 7 年的存续期内合计可实现净收益 50,518.39 万元，预计可以

覆盖本期债券投入本项目的本金和利息，并在运营期内覆盖项目总投资。该项目税后内部收益率为 13.06%，高于设定的财务基准收益率 8%，税后投资回收期为 7.97 年，综合效益较好。

9、项目社会效益

本项目的建设将有助于改善松滋市交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，从而大大提高了松滋市的环境档次，改善了松滋市的停车和交通的状况，缓解松滋市停车位不足的问题，大大提升松滋市的服务水平和服务质量，对于提升松滋市的知名度和美誉度以及提高区域竞争力和影响力影响深远。本项目符合区域发展的要求。项目建成后每年将使项目所在地的国民经济生产总值有所提高，有利于促进地方经济发展。

三、补充营运资金

随着发行人主营业务不断扩展，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 2.2 亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券发行规模 8.2 亿元，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

（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，建立有效地内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。

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

发行人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。

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

本期债券发行规模8.2亿元，每年付息一次，在债券存续期第3年至第7年的兑付日按债券发行总额的20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

（二）设立偿债资金专户

公司聘请湖北银行股份有限公司松滋支行担任偿债资金账户的监管银行，并签署了《资金帐户开立和监管协议》。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。

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

公司将安排专门人员负责管理还本付息、信息披露等工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

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稳定的现金流将为本期债券本息的按时偿还提供保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、资产变现以及银行拆借等

手段提供补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）公司良好财务状况是本期债券的本息偿付的坚实基础

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,076,244.17 万元，负债总额为 554,773.75 万元，所有者权益为 521,470.42 万元；2016-2018 年，公司实现营业收入分别为 37,609.22 万元、48,559.41 万元和 58,294.52 万元，净利润分别为 9,764.25 万元、9,057.23 万元和 10,702.40 万元。公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司多元化的经营模式、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。未来，随着松滋市政府支持力度的不断加大，发行人国有经营性资产将持续增加，发行人净利润水平将稳步提升。发行人较强的盈利能力和良好的资产状况为本期债券本息偿付奠定了坚实基础。

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

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人出具了《关于“20 松滋金投债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息及信息披露的承诺书》，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。

（三）募投项目收入是本期债券本息偿付的重要来源

1、松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目

本期债券募集资金投资建设的松江花园安置小区三期及配套基础设施建设项目的投资收益主要来自以下三个方面：

(1) 住宅房销售收入

2018年至今，松滋市新江口镇商品房交易均价基本在5,000元/m²以上。本项目的指导销售价格低于松滋市商品房销售价格，有力保障发行人棚户区改造项目还建房顺利实现销售，本项目按政府指导价4,500元/m²估算。

本项目建设于松滋市新江口镇，故本次选取的比选案例均为新江口镇及附近在售的楼盘，具体见下表：

表 42：募投项目的住宅同类可比项目售价

序号	项目名称	项目位置	住宅销售均价 (元/m ²)
1	鑫泰·中央天城	新江口镇玉岭南路市政府东南角	5,000
2	公园复地	环湖路与玉玲北路交汇处	5,000
3	万联城市公园	松滋市人和路与玉岭北路交汇处	5,000
4	松滋交投碧桂园	松滋市白云路与云鹤路交汇处	6,500

(2) 配套商业建筑销售收入

本期债券募集资金投资项目用于出售的配套商业建筑面积9,571.15平方米，预计实现销售收入11,485.38万元，是本期债券还本付息的重要来源，商业配套建筑按12,000元/m²估算。

与本项目同类配套商铺近期售价见下表：

表 43：募投项目的配套商业可比项目售价

序号	项目位置	商铺销售均价 (元/m ²)
1	松滋商业街卖场	20000
2	市政府旁才知广场 2 楼	13800

3	鑫泰·中央天城商铺	25000
4	阳光城仁和路商业门店	15000

(3) 车位销售收入

根据近年松滋市相近区域和类似区位地下车库销售情况，本期债券募集资金投资项目配套地下人防及车库工程14,950.00平方米，建设停车位680个，其中：地下停车位460个用于出售，预计地下车位实现销售收入2,760.00万元，地下停车位售价按60,000元/个估算，地下车库销售收入是本期债券还本付息的有力补充。

详细情况见下表：

表 44：项目收益测算

单位：万元

年份	债券存续期							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
项目收入	-	-	17,950.15	11,143.84	9,035.08	4,457.54	2,348.77	44,935.38
保障房销售收入	-	-	12,276.00	7,672.50	6,138.00	3,069.00	1,534.50	30,690.00
配套商业建筑销售收入	-	-	4,594.15	2,871.34	2,297.08	1,148.54	574.27	11,485.38
地下车位销售收入	-	-	1,080.00	600.00	600.00	240.00	240.00	2,760.00
运营成本及费用	-	-	522.22	329.75	390.36	211.66	171.47	1,625.46
增值税及附加	-	-	455.96	277.30	234.12	110.92	67.74	1,146.04
净收益	-	-	16,971.97	10,536.79	8,410.59	4,134.96	2,109.56	42,163.87

综上，本期债券募集资金投资项目净收益共计 42,163.87 万元，该项目净收益可覆盖投入募投项目的债券本息，并覆盖项目总投资。

2、松滋市城市停车场建设项目

(1) 停车费收入

该项目将建成 4 个城市公共停车场，共 5,582 个停车泊位。停车

场工作日为全年 365 天，营业时间为 24 小时。

停车场早 8:00 至晚 20:00，停车按每车每泊位每小时 3 元收取，30 元封顶；晚 20:00 至 8:00，停车 4 小时以内按每车每泊位每小时 3 元收取，停车 4 小时以上按每车每泊位 10 元收取。本项目预计每个停车位每日白天平均停车时间为 9 小时，夜间平均停车时间为 2 小时。

在债券存续期 7 年内，预测将累计收取停车费 33,617.60 万元；在停车场经营期 15 年内，预测将累计收取停车场停车服务费 87,405.75 万元。

（2）配套商业物业出售和出租收入

本项目对于商业建筑采取租售并举的模式，项目建成后，商业建筑的总建筑面积为 38,453.88 m²，预计出售 40%，剩余部分用于出租。目前，松滋市城区的商铺出售价格为 8,000-20,000 元/m²之间，本项目预计商业建筑的出售单价为 10,000 元/m²，每年出售商业总建筑面积的 10%，建成后 4 年内销售完毕。目前，松滋市城区的商铺租金价格为 20-40 元/m²/月不等，因此，用于出租部分的价格按 25 元/m²/月计，物业出租率按 50%计算。预计债券存续期 7 年内，配套商业物业租售收入 18,265.59 万元。在停车场经营期 15 年内，配套商业物业租售收入 22,880.06 万元。

（3）充电服务收入

本项目建成后，将新增交流充电桩 557 个，充电桩功率为 60kW，每个充电桩每天最多可充电 1440 度。考虑松滋市电动汽车实际情况，经营期第 3-7 年预计每年充电桩使用率为 3%，即每个充电桩每天充

电 43.2 度。第 8-12 年每年使用率提升到 5%，第 13-15 年提升到 10%。充电服务费仅为提供充电场所的服务费用。电费方面，为简化计算，避免在收入和成本中同时核算电费，本项目在测算收入和成本时将均不考虑电费。因此，项目在测算充电桩收入时仅计算充电服务费收入，充电服务费标准暂按 0.8 元/度计算不含电费。预计债券存续期 7 年内，充电桩充电服务收入为 3,513.11 万元。在停车场经营期 15 年内，充电桩充电服务收入为 16,394.52 万元。

（4）广告服务收入

本项目建设将在 4 个停车场内分别安装广告牌 10 个，总计 40 个广告牌。广告牌出租率第 3 年按 30%、第 4 年按 50%、第 5 年按 70%、第 6 年及以后全部按 90%计取，每个广告牌收入按 3 万元/个·年进行测算。预计债券存续期 7 年内，配套广告服务总收入为 396.00 万元。在停车场经营期 15 年内，累计广告服务收入 1,260.00 万元。

综上所述，募投项目经营期内，年度收入详情见下表：

表 45：项目经营期内松滋市城市停车场建设项目年度收入统计表

单位：万元

序号	项 目	单位	合计	建设 期		运营期												
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	营业收入合计	万元	127940.32			11884.34	11908.34	11932.34	11956.34	8110.95	8579.36	8579.36	8579.36	8579.36	8579.36	9750.40	9750.40	9750.40
1.1	停车费收入		87405.75			6723.52	6723.52	6723.52	6723.52	6723.52	6723.52	6723.52	6723.52	6723.52	6723.52	6723.52	6723.52	6723.52
1.1.1	日间停车--小型轿车		71513.79			5501.06	5501.06	5501.06	5501.06	5501.06	5501.06	5501.06	5501.06	5501.06	5501.06	5501.06	5501.06	5501.06
	收费标准（元/小时）	元/小时				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位（个）	个				5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00
	停车时间（小时/每日）	小时/每日				9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
1.1.2	夜间停车--小型轿车		15891.95			1222.46	1222.46	1222.46	1222.46	1222.46	1222.46	1222.46	1222.46	1222.46	1222.46	1222.46	1222.46	1222.46
	收费标准（元/小时）	元/小时				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位（个）	个				5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00	5582.00

	停车时间（小时/每日）	小时/每日				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	商业建筑经营收入		22880.06			4422.20	4422.20	4422.20	4422.20	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81
1.2.1	商业建筑销售收入					3845.39	3845.39	3845.39	3845.39									
	可销售商业建筑面积	m²				38453.88	38453.88	38453.88	38453.88									
	出售率	%				10%	10%	10%	10%									
	出售单价	元/m²				10000.00	10000.00	10000.00	10000.00									
1.2.2	商业建筑租赁收入					576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81	576.81
	可出租商业建筑面积	m²				38453.88	38453.88	38453.88	38453.88	38453.88	38453.88	38453.88	38453.88	38453.88	38453.88	38453.88	38453.88	38453.88
	出租率	%				50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	租金标准	元/m²·月				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.3	充电桩充电服务收入		16394.52			702.62	702.62	702.62	702.62	702.62	1171.04	1171.04	1171.04	1171.04	1171.04	2342.07	2342.07	2342.07
	充电桩数量	个				557.00	557.00	557.00	557.00	557.00	557.00	557.00	557.00	557.00	557.00	557.00	557.00	557.00
	服务收费标准	元/度				0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	年最大充电量	万度				29275.92	29275.92	29275.92	29275.92	29275.92	29275.92	29275.92	29275.92	29275.92	29275.92	29275.92	29275.92	29275.92
	利用率	%				3%	3%	3%	3%	3%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	10%	10%

1.4	其他服务收入		1260.00			36.00	60.00	84.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	广告牌数量	个				40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	出租率	%				30%	50%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	年租金标准	元/个				30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00

注：上述表格中的数据误差由四舍五入造成。

本期债券存续期内项目收益测算详情见下表：

表 46：项目收益测算

项目	项目经营期																
	债券存续期																
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	7 年合计	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	15 年合计
项目收入	-	-	11,884.34	11,908.34	11,932.34	11,956.34	8,110.95	55,792.30	8,579.36	8,579.36	8,579.36	8,579.36	8,579.36	9,750.40	9,750.40	9,750.40	127,940.32
运营成本及费用	-	-	655.98	655.98	655.98	655.98	655.98	3,279.88	655.98	655.98	655.98	655.98	655.98	655.98	655.98	655.98	8,527.68
增值税及附加	-	-	69.22	69.22	69.22	857.89	928.49	1,994.03	1,012.06	1,012.06	1,012.06	1,012.06	1,012.06	1,220.97	1,220.97	1,220.97	10,717.25

净收益	-	-	11,159. 15	11,183. 15	11,207. 15	10,442. 47	6,526.4 8	50,518. 39	6,911.3 3	6,911.3 3	6,911.3 3	6,911.3 3	6,911.3 3	7,873.4 5	7,873.4 5	7,873.4 5	108,695 .39
-----	---	---	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	-----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------------------

单位：万元

综上，在本期债券 7 年的存续期内，该项目预计可实现 55,792.30 万元的收入，扣除相应的增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加等税金 1,994.03 万元，扣除停车场修理维护、人员工资福利等经营费用 3,279.88 万元，该项目在本期债券 7 年的存续期内合计可实现净收益 50,518.39 万元，预计可以覆盖本期债券投入本项目的本金和利息，并在运营期内覆盖总投资。

（四）担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

1、担保情况

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“省担保集团”、“湖北省担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2、担保人基本情况

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

法定代表人：王进力

注册资本：750,000.00万元

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

湖北省融资担保集团有限责任公司成立于 2005 年 2 月,目前注册资本 75 亿元人民币,现为湖北省联投控股有限公司下属企业,并当选为湖北省担保行业协会会长单位、中国融资担保业协会理事单位。

省担保集团成立以来,秉承“支持中小企业发展,促进地方经济建设”发展思路,逐步形成了覆盖全省的银行合作网络、独具特色的担保服务品牌、科学规范的内部管理机制。同时,省担保集团与省内所有中资银行以及主流券商、基金公司、信托公司、资产管理公司等建立了合作关系,成为湖北省内规模最大、综合实力最强的省级国有融资担保平台,在全省担保体系中居于核心与龙头地位。

3、担保人资信情况

截至 2018 年 12 月末,公司总资产 83.18 亿元,所有者权益 72.09 亿元。2018 年,公司实现营业收入 6.24 亿元,净利润 4.76 亿元。担保人经营状况良好,资产流动性较好。

大公国际资信评估有限公司、联合资信评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司给予省担保集团长期主体信用等级 AAA。

4、担保人累计担保余额

截至 2018 年末,省担保集团担保余额 167.65 亿元,其中融资担保余额 166.35 亿元、融资担保责任余额 152.55 亿元,非融资担保余额

1.30 亿元，融资性担保放大倍数 2.25 倍。截至 2019 年 6 月 30 日，省担保集团融资担保责任余额 139.68 亿元，融资性担保放大倍数 2.05 倍

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50%以上且户数占比 80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍”，湖北省担保 2018 年净资产放大倍数为 2.25 倍，2019 年上半年净资产放大倍数为 2.05 倍。满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

根据：1、《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60%计算”；2、第十八条：“融资担保公司计算本办法第十五条、第十六条规定的融资担保放大倍数和集中度时，应当在净资产中扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资”；3、《融资担保公司监督管理补充规定》中第三条关于

《融资担保责任余额计量办法》的补充规定：本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。

截至 2018 年末及 2019 年 6 月 30 日，湖北省担保母公司净资产分别为 67.80 亿元和 68.04 亿元，且湖北省担保不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形，不存在对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资。2018 年末和 2019 年 6 月 30 日母公司净资产的 10%即 6.78 亿元和 6.80 亿元，被担保人主体信用评级为 AA 级，本次发行债券规模上限为 8.2 亿元，担保责任余额可按 60%计算即 4.92 亿元，未超过净资产 10%的指标要求，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

综上，在本期债券申报及发行时，发行人在担保人担保业务的单一客户及关联方集中度、担保方的融资担保放大倍数等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》、《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关监管要求。

5、担保人财务情况

（1）主要财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

表 47：湖北省担保近两年主要财务数据（合并口径）

单位：万元

项目	2018年度/末	2017年度/末
资产总计	831,788.81	874,419.51
负债合计	110,931.59	198,651.32
所有者权益合计	720,857.22	675,768.19
营业收入	62,356.69	134,198.98
利润总额	63,587.16	93,406.03
净利润	47,607.56	69,952.05
经营活动产生的现金流量净额	168,459.81	-38,281.77

（2）财务报表

担保人 2018 年经审计的财务报表见附表五至附表七。

6、担保人发行债券情况

担保人自 2005 年成立以来，未发行过企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

7、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

（1）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过7年期的2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券，发行面额总计为不超过人民币拾亿元（具体期限、金额以国家发展和改革委员会最后批复为准）。

（2）债券的到期日

本期债券分期兑付本金，在债券发行后第三至第七年每一个兑付日，分别按照债券发行总额的20%等额偿还本金。

本期债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

（3）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（4）保证责任的承担

在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金差额部分划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。

（5）保证范围

担保人担保的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（6）保证的期间

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

（7）财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

（8）债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

（9）主债权的变更

经有关监管部门批准，发行人调整本期债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本期债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

（10）加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产、停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在十五日内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

8、担保人与发行人、债券代理人和债券持有人的权利义务关系

在保证期间内，如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的

本期债券持有人或债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权人亦可依照本期债券的《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

9、担保协议及程序的合法性

发行人律师北京市京师（武汉）律师事务所认为，湖北省融资担保集团有限责任公司具有为发行债券提供担保的资质，其出具的担保函内容全面，担保债券种类、面额，担保方式，担保范围，担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《中华人民共和国担保法》的规定，其出具的担保函合法有效。

（五）公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人持有大量的土地等优质资产，土地使用权面积合计为 2,414 亩，土地账面价值合计 32.95 亿元。其中

未设定任何抵押、担保或任何第三方权益土地面积共计 1,724 亩，账面价值 23.76 亿元。在偿债出现困难时，发行人可通过土地变现或抵押贷款的形式筹措资金用于偿还本期债券本金及利息，为本期债券本息的偿付提供了进一步的保障。

（六）公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备一定的外部融资能力。湖北松滋金松投资控股集团有限公司将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

（七）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为维护全体债券持有人的利益，保障本期债券的按期兑付，发行人为本期债券已聘请了债权代理人并签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

三、投资者保护机制

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了湖北银行股份有限公司松滋支行担任本期债券的债权代理人并签署了《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》。湖北银行

股份有限公司松滋支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权代理人负责召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括享有本期债券募集说明书约定的各项权利，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。债权代理人和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、债券持有人会议采取现场方式或通讯召开。

2、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。

3、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、切实可行的偿债计划，采取了多

项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第十四条 风险揭示

一、风险

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

（一）与债券相关的风险

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、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

发行人主要从事保障房建设和城市基础设施的建设等业务，这些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）与发行人相关的风险

1、资金筹措风险

发行人需要的资金，除自有资金外，还需要利用银行借款以及资本市场融资。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策发生重大变化，或信贷政策进行重大调整，公司就可能面临资金筹措困难，从

而影响业务正常经营。

2、经营管理风险

发行人承担着松滋市基础设施建设的重任,随着公司规模扩大,如果出现发行人管理和经营能力不足的情况,将增加发行人的营运风险。同时,在进行市场化经营、实现经济效益的同时,在经营上仍然受到政府宏观政策的调控和影响,有可能会对发行人收入和利润水平产生不利影响,降低发行人的预期收益,从而对发行人的盈利能力和正常运营造成负面影响。

3、投资项目风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,但由于项目的投资规模较大,项目较多,建设过程复杂。如建筑材料、设备和劳动力价格上涨,将对施工成本造成一定影响,项目实际投资有可能超出预算;此外,在建设过程中,也将面临许多不确定性因素,资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

4、募投项目合规性风险

募投项目在立项和手续办理环节中已获得合法合规审批文件,但是后续的建设和运营过程中如果未按照规划实施、相关监管法规的修改或者其他不可抗力因素,有可能会在施工建设、工程规划、环保、能耗、社会稳定等多方面产生合规性风险。

5、或有负债风险

截至2018年末，公司控股子公司金财担保在保余额为6.23亿元，占公司合并口径期末净资产的11.94%，近三年公司担保收入难以覆盖担保代偿余额。公司2018年末除金财担保业务在保余额之外的对外担保合计为3.91亿元，占公司合并口径净资产的7.50%，均未设置反担保措施，其中规模为0.33亿元的担保对象为民营企业。

二、对策

（一）与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规避利率风险。

2、偿付风险对策

发行人目前经营状况稳定，现金流量充足，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。公司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，减低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

发行人将积极向有关部门申请本期债券在合法的证券交易场所交

易流通，争取尽快获得有关部门的批准。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。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，未来的流动性风险将会有所降低。

（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，公司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，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

发行人在所从事的领域处于行业垄断地位，经营收入稳定，受经济周期波动的影响相对较小。同时，发行人将依托自身的综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，并实现发行人的可持续发展。

（三）与发行人相关的风险对策

1、资金筹措风险对策

发行人将更准确地把握国家宏观形势、国家产业政策及银行信贷政策的发展和变化，及时调整公司项目发展计划，同时积极开拓新的融资渠道，实现多渠道融资。

2、经营管理风险对策

发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，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。通过资本运营加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。

3、投资项目风险对策

发行人对募集资金投资的项目均进行了严格科学论证，充分考虑了可能影响预期收益的各种因素，使未来收益尽量贴近实际。在项目建设过程中，发行人将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，对工期和造价进行严格管理，有效地控制公司运营成本；在项目管理上，公司将加强招投标管理和合同管理，严格按照基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，以确保工程如期按质竣工并投入运营，努力达到预期的经济效益和社会效益。

4、项目合规性风险对策

即使募投项目在立项和手续办理环节中已获得合法合规审批文件，发行人亦将在后续建设和运营过程中及时跟踪项目审批的时效性，并不定期评价项目出现合规性风险的可能性，建立合规预警机制，确保项目合法合规建设和运营。

5、或有负债风险对策

发行人和金财担保分别作为松滋市最主要的城市基础设施建设投资和担保主体，在松滋市城市建设和融资担保领域分别扮演着重要角

色，得到了松滋市政府的大力支持，在政府的支持力度加大的情况下，发行人和金财担保也将保持充足的资本水平，注重内部的风险控制及监管，同时与银行等各类金融机构建立更加良好的合作关系，为公司的业务以及风险应对能力提供坚实基础。

第十五条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。中证鹏元主要评级观点如下：

一、评级观点

（一）外部环境较好，为公司发展提供了良好的基础

2016-2018 年松滋市分别实现地区生产总值 243.83 亿元、270.11 亿元和 285.05 亿元，分别增长 110.40%、7.7%和 6.1%，地区经济实力持续增长，为公司发展提供了良好的基础。

（二）公司获得的外部支持力度较大

作为松滋市保障房及基础设施建设主体之一，近年公司在资产注入、政府补助等方面获得当地政府的大力支持。2014-2018 年公司累计获得当地政府资本性投入 45.21 亿元，其中货币资金投入 41.39 亿元，划拨实物资产 3.44 亿元，增强了公司资本实力。此外，2016-2018 年公司合计获得政府补助 1.75 亿元，对公司利润形成补充。

（三）公司在建及拟建项目规模较大，未来收入较有保证

公司收入主要来源于保障房及基础设施建设业务，截至 2018 年末，公司主要在建及拟建的保障房及基础设施建设项目计划总投资 74.20 亿元，已投资 41.71 亿元，且已签订代建协议或可获得经营性收益，未来收入较有保证。

（四）湖北省担保提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平

经中证鹏元综合评定，湖北省担保主体长期信用等级为 AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券的信用水平。

二、关注

（一）公司资产流动性较弱

截至 2018 年末，公司存货账面价值为 72.57 亿元，占总资产的 67.43%，以不易变现的土地资产、工程施工成本为主，期末 8 宗账面价值合计为 9.20 亿元，占总资产 8.55%的土地已用于抵押，使用受限。此外，2018 年末公司应收款项（应收账款和其他应收款）占总资产的 14.67%，对资金形成占用。

（二）公司经营活动表现不佳，在建及拟建项目投资较大，面临较大的资金压力

2016-2018 年公司经营活动产生的现金流量净额分别为-6.04 亿元、-34.35 亿元和 0.38 亿元，表现不佳。截至 2018 年末，公司主要在建及拟建的保障房及基础设施建设项目尚需投资 32.49 亿元，前期投入主要依靠公司自筹，面临较大的资金压力。

（三）公司面临一定的债务压力

截至 2018 年末，公司有息债务规模达 41.94 亿元，占负债总额的

75.60%，有息债务规模较大；随着负债规模的持续增长，公司资产负债率由 2016 年末的 37.81% 上升至 2018 年末的 51.55%。

（四）公司存在一定的或有负债风险

截至 2018 年末，公司控股子公司松滋市金财融资性投资担保有限公司（以下简称“金财担保”）在保余额为 6.23 亿元，占公司合并口径期末净资产的 11.94%，近三年公司担保收入难以覆盖担保代偿额，需持续关注其代偿风险。公司 2018 年末除金财担保业务在保余额之外的对外担保合计为 3.91 亿元，占公司合并口径净资产的 7.50%，均未设置反担保措施，其中规模为 0.33 亿元的担保对象为民营企业。

三、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。

第十六条 法律意见

发行人聘请北京市京师（武汉）律师事务所为本期债券发行律师。北京市京师（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）发行人已经取得本期债券发行必要的批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法、有效。

（二）发行人为依法设立且合法存续的企业法人，不存在依据法律、法规、规范性文件及发行人公司章程规定需要终止的情形，具备本期债券发行的主体资格。

（三）发行人本期债券发行符合相关法律、法规及规范性文件规定的申请发行公司债券的各项实质条件。

（四）发行人的设立符合当时法律、法规和规范性文件规定；发行人的出资人具有相关法律、法规和规范性文件规定的出资资格；发行人股东人数、出资比例符合相关法律、法规和规范性文件规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰。

（五）发行人业务、资产、人员、机构及财务均独立，具有独立面向市场自主经营的能力。

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件规定。

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

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

（九）发行人的债权债务关系清晰，系因正常的经营活动而发生，不存在纠纷或争议，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

（十）发行人成立至今的增资行为符合当时法律、法规和规范性文件规定，已履行必要的法律手续；发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

（十一）发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十二）发行人的生产经营活动和本期债券募集资金拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

（十三）发行人本期债券募集资金拟投资项目已获得相关主管部门的批准。

（十四）发行人及其出资人不存在作为被告且尚未了结的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十五）《募集说明书》对本期债券的信息披露真实、准确、完整，

不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，内容及形式符合有关法律、法规和规范性文件及国家发改委等政府主管部门的要求。

（十六）湖北省融资担保集团有限责任公司具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定，其出具的《担保函》合法有效。

（十七）本期公司债券信用等级为**AAA**级，发行人主体长期信用等级为**AA**级。中证鹏元公司对本期债券进行信用评级，符合《证券法》、《公司债券管理条例》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十八）本次发行的《承销协议》，系各方的真实意思表示，对各方的权利义务作出了明确约定，其内容符合《证券法》、《公司债券管理条例》、发改财金[2004]1134号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十九）发行人与债券代理人、资金监管银行签署的关于本期债券的《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户开立和监管协议》是各方真实意思表示，符合《合同法》、《公司债券管理条例》及相关规范性文件的规定。

（二十）本次发行涉及的主承销商、信用评级机构、审计机构和律师事务所均依法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的资格。

综上所述，律师认为：发行人已具备相关法律、法规规定的债券发行的主体资格和实质条件，本期债券发行已获得在目前阶段所必需的授权及批准。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将尽快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、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承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 《2020 年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2016-2018 年经审计的财务报告；2019 年三季度未经审计的财务报表；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券提供的信用评级报告；
- (五) 北京市京师（武汉）律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《债权代理协议》；
- (七) 《债券持有人会议规则》；
- (八) 《资金账户开立和监管协议》；

二、查询方式

- (一) 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、湖北松滋金松投资控股集团有限公司

住所：松滋市新江口镇贺炳炎大道 266 号

联系人：陈庐

联系地址：松滋市新江口镇贺炳炎大道 266 号

联系电话：0716-6266788

传真：0716-6266208

邮政编码：434200

2、长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

联系人：郑雨、黄昊

联系地址：湖北省武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65795869

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）本期债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

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：

2020年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券发行网点表

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
▲长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司资本市场部	湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦	梁振雨	027-65799891
▲华西证券股份有限公司	分销商	华西证券股份有限公司债券发行部	四川省成都市高新区天府二街198号	孙如骏、舒丹	028-86150061

附表二：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2019 年 9 月 30 日	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	709,715,753.42	667,078,061.06	1,667,072,444.77	1,453,499,381.27
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	3,370,444.75	371,235,093.60	247,608,810.56	176,488,186.32
预付款项	182,234,920.62	298,924,414.28	194,642,326.73	192,941,132.31
其他应收款	1,567,000,537.99	1,207,878,352.96	1,067,400,724.64	266,932,390.97
存货	9,108,029,840.40	7,256,675,581.53	6,047,262,099.22	3,376,195,066.15
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	255,549,065.34	222,383,725.39	296,400,000.00	90,000,000.00
流动资产合计	11,825,900,562.52	10,024,175,228.82	9,520,386,405.92	5,556,056,157.02
非流动资产：				
可供出售金融资产	25,881,556.00	25,825,141.00	24,270,000.00	17,380,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	622,664.86	622,664.86	98,080,000.00	
投资性房地产	111,728,251.95	105,513,899.84	49,976,078.58	51,981,928.89
固定资产	9,615,847.51	7,953,926.98	8,096,943.27	7,688,143.84
在建工程	439,963,277.52	329,026,779.72	309,120,385.57	123,474,380.01
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	257,056,335.76	259,570,264.05	139,319,486.09	137,842,668.27
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	110,000.00	130,000.00	150,000.00	170,000.00
递延所得税资产	9,243,401.55	9,623,788.60	1,651,564.74	557,061.03
其他非流动资产			767,935.00	801,535.00

非流动资产合计	854,221,335.15	738,266,465.05	631,432,393.25	339,895,717.04
资产总计	12,680,121,897.67	10,762,441,693.87	10,151,818,799.17	5,895,951,874.06

发行人近三年及一期合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项 目	2019 年 9 月 30 日	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				
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	12,499,313.39	12,857,609.56	63,267,841.34	42,450,612.52
预收款项	2,002,200,787.95	900,457,655.97	77,784,193.11	144,679,725.62
应付职工薪酬	579,139.10	722,791.44	428,316.13	44,909.30
应交税费	81,457,820.64	52,017,172.72	37,452,095.57	23,143,349.45
其他应付款	1,295,591,780.44	579,918,052.43	485,795,983.66	341,102,401.56
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	246,130,133.30	222,996,799.98	111,333,333.30	30,555,555.54
其他流动负债	22,099,227.97	27,530,883.94	19,589,061.93	27,841,901.90
流动负债合计	3,660,558,202.79	1,796,500,966.04	795,650,825.04	609,818,455.89
非流动负债：				
长期借款	2,774,105,653.32	2,765,275,259.98	3,145,000,000.02	1,619,444,444.46
应付债券	985,258,673.26	985,961,236.18	986,843,867.92	
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
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	3,759,364,326.58	3,751,236,496.16	4,131,843,867.94	1,619,444,444.46
负债合计	7,419,922,529.37	5,547,737,462.20	4,927,494,692.98	2,229,262,900.35
股东权益：				
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具				
资本公积	3,698,436,695.64	3,696,830,395.64	3,792,712,997.07	2,320,793,173.91
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备	797,845.76	797,845.76	1,260,284.82	
盈余公积	50,679,827.82	50,679,827.82	36,318,324.50	29,130,859.34
未分配利润	487,826,758.03	443,737,436.12	349,967,694.21	268,327,442.74
归属于母公司股东权益合	5,237,741,127.25	5,192,045,505.34	5,180,259,300.60	3,618,251,475.99

计				
少数股东权益	22,458,241.05	22,658,726.33	44,064,805.59	48,437,497.72
股东权益合计	5,260,199,368.30	5,214,704,231.67	5,224,324,106.19	3,666,688,973.71
负债和或股东权益总计	12,680,121,897.67	10,762,441,693.87	10,151,818,799.17	5,895,951,874.06

附表三：

发行人近三年及一期合并利润表

单位：人民币元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	307,074,115.92	582,945,198.69	485,594,084.18	376,092,183.17
减：营业成本	247,422,009.81	469,919,274.25	390,071,290.31	284,807,333.42
税金及附加	6,849,333.14	9,438,601.77	4,124,373.23	671,473.13
销售费用	15,035,476.39	15,566,035.22	3,291,119.69	
管理费用	25,637,002.96	19,617,570.27	10,259,003.93	3,175,543.15
研发费用				
财务费用	49,565,365.67	20,006,909.25	3,628,673.83	15,548,361.16
资产减值损失	-2,001,876.69	31,888,910.41	4,378,014.88	-1,293,841.74
加：其他收益		390,183.82	16,416,450.52	
投资收益（损失以“—”号填列）	2,246,528.02	2,914,171.71	4,101,528.57	1,641,509.43
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）				
资产处置收益（损失以“—”号填列）	110,795,458.47		-65,315.00	-270.00
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	77,608,791.13	19,812,253.05	90,294,272.40	74,824,553.48
加：营业外收入	117,171.87	97,759,139.16	26,982,451.10	33,527,609.37
减：营业外支出	1,695,768.29	1,156,039.99	846,425.92	360,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	76,030,194.71	116,415,352.22	116,430,297.58	107,992,162.85
减：所得税费用	31,389,466.28	9,391,347.82	25,857,997.65	10,349,639.82
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	44,640,728.43	107,024,004.40	90,572,299.93	97,642,523.03
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	44,089,321.91	108,131,245.23	88,827,716.63	95,086,443.55
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	551,406.52	-1,107,240.83	1,744,583.30	2,556,079.48

附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2019 年 1-9 月	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	1,482,494,568.26	1,686,960,231.34	360,307,808.19	365,496,859.30
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	908,291,846.42	797,121,308.88	2,233,100,788.88	305,340,126.26
经营活动现金流入小计	2,390,786,414.68	2,484,081,540.22	2,593,408,597.07	670,836,985.56
购买商品、接受劳务支付的现金	1,874,302,962.24	1,758,949,098.47	2,399,099,040.09	444,075,730.40
支付给职工以及为职工支付的现金	14,110,037.91	11,057,481.38	6,130,336.18	1,346,060.36
支付的各项税费	45,307,823.20	23,882,935.61	11,690,186.98	408,920.48
支付其他与经营活动有关的现金	130,606,126.13	652,061,136.43	3,611,669,874.51	829,194,190.38
经营活动现金流出小计	2,064,326,949.48	2,445,950,651.89	6,028,589,437.76	1,275,024,901.62
经营活动产生的现金流量净额	326,459,465.20	38,130,888.33	-3,435,180,840.69	-604,187,916.06
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		400,000,000.00	680,600,000.00	12,000,000.00
取得投资收益收到的现金	3,498,340.04	3,091,506.85	4,101,528.57	1,641,509.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				8,053.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	94,400,000.00	22,200,000.00	147,120,000.00	
投资活动现金流入小计	97,898,340.04	425,291,506.85	831,821,528.57	13,649,562.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	134,854,569.92	253,125,634.47	820,505.62	25,755,303.50
投资支付的现金	77,143.00	215,735,141.00	893,890,000.00	409,505,656.00
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	41,080,000.00	477,722,128.89	147,120,000.00	
投资活动现金流出小计	176,011,712.92	946,582,904.36	1,041,830,505.62	435,260,959.50
投资活动产生的现金流量净额	-78,113,372.88	-521,291,397.51	-210,008,977.05	-421,611,396.77
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				455,552,777.00
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	204,000,000.00	409,000,000.00	2,640,500,000.00	1,650,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			1,373,230,000.00	
筹资活动现金流入小计	204,000,000.00	409,000,000.00	4,013,730,000.00	2,105,552,777.00
偿还债务支付的现金	172,036,273.34	677,061,273.36	41,666,666.68	25,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付	188,643,800.61	254,833,891.46	99,018,164.88	22,108,215.21

的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	336,125.00	1,472,800.00	5,060,800.00	438,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	5,660,377.36	5,660,377.36	5,660,377.36	
筹资活动现金流出小计	366,340,451.31	937,555,542.18	146,345,208.92	47,108,215.21
筹资活动产生的现金流量净额	-162,340,451.31	-528,555,542.18	3,867,384,791.08	2,058,444,561.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	86,005,641.01	-1,011,716,051.36	222,194,973.34	1,032,645,248.96
加：期初现金及现金等价物余额	590,147,914.41	1,601,863,965.77	1,379,668,992.43	347,023,743.47
六、期末现金及现金等价物余额	676,153,555.42	590,147,914.41	1,601,863,965.77	1,379,668,992.43

附表五：

担保人 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,895,817,976.73	2,798,447,384.25
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
委托贷款	1,342,242,030.97	3,375,320,194.97
应收票据及应收账款		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	295,186,970.33	269,719,073.53
买入返售金融资产		
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		2,141.32
流动资产合计	4,533,246,978.03	6,443,488,794.07
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	3,304,005,730.03	1,669,911,225.29

持有至到期投资		
长期应收款	300,761,911.65	472,000,000.00
长期股权投资		
投资性房地产	91,044,045.22	97,113,648.22
固定资产	7,559,191.43	14,117,248.08
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,068,666.65	2,426,166.65
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	59,251,635.00	25,187,996.50
其他非流动资产	19,950,000.00	19,950,000.00
非流动资产合计	3,784,641,179.98	2,300,706,284.74
资产总计	8,317,888,158.01	8,744,195,078.81

担保人 2018 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和所有者权益	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据及应付账款		
预收款项	41,328,852.06	81,819,202.97
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	12,763,438.74	7,800,644.10
应交税费	203,256,056.46	280,634,635.01
其他应付款	619,858,253.54	1,262,202,927.23
应付分保账款		
保险合同准备金		
未到期责任准备金	64,461,435.55	127,029,869.21
担保赔偿准备金	167,647,877.00	227,025,904.43
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,109,315,913.35	1,986,513,182.95
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
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		
负债合计	1,109,315,913.35	1,986,513,182.95
所有者权益：		
实收资本	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积	450,407,458.35	450,407,458.35
减：库存股		
盈余公积	127,770,477.07	100,502,963.01
一般风险准备	126,754,125.52	99,486,611.46
未分配利润	1,503,640,183.72	1,082,099,583.28
归属于母公司所有者权益合计	7,208,572,244.66	6,732,496,616.10
少数股东权益		25,185,279.76
所有者权益合计	7,208,572,244.66	6,757,681,895.86
负债和所有者权益总计	8,317,888,158.01	8,744,195,078.81

附表六：

担保人 2018 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	686,135,378.79	1,321,543,871.84
其中：营业收入	623,566,945.13	1,341,989,768.83
减：提取未到期责任准备金	-62,568,433.66	20,445,896.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
减：营业总成本	184,435,314.68	387,493,648.58
其中：营业成本	-58,221,927.48	103,691,346.27
利息支出		
手续费及佣金支出		
分保费用		
税金及附加	4,833,520.57	10,099,841.91
销售费用		
管理费用	91,127,312.97	76,350,938.98
研发费用		
财务费用	10,426,854.62	96,989,103.42
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失	136,269,554.00	100,362,418.00
加：其他收益	150,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	133,331,110.86	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	532,561.60	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	635,713,736.57	934,050,223.26
加：营业外收入	167,889.80	10,064.84
减：营业外支出	10,000.00	

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	635,871,626.37	934,060,288.10
减：所得税费用	159,795,997.81	234,539,753.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	476,075,628.56	699,520,535.09
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		
（一）按经营持续性分类：		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	476,075,628.56	699,520,535.09
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类：		
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-26,964.08
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	476,075,628.56	699,547,499.17
五、其他综合收益的税后净额		
归属于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		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.外币财务报表折算差额		
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	476,075,628.56	699,520,535.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	476,075,628.56	699,547,499.17
归属于少数股东的综合收益总额		-26,964.08

附表七：

担保人 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2018 年度	2017 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	658,791,290.60	1,079,541,175.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,235,932,621.22	762,444,268.58
经营活动现金流入小计	2,894,723,911.82	1,841,985,443.85
购买商品、接受劳务支付的现金		22,490,820.55
支付给职工以及为职工支付的现金	56,289,675.64	48,209,369.70
支付的各项税费	295,493,345.19	164,341,079.76
支付其他与经营活动有关的现金	858,342,754.13	1,989,761,866.14
经营活动现金流出小计	1,210,125,774.96	2,224,803,136.15
经营活动产生的现金流量净额	1,684,598,136.86	-382,817,692.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,777,980,120.58	20,589,936,600.23
取得投资收益收到的现金	410,593.97	
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	-50,428,883.33	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,727,961,831.22	20,589,936,600.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	568,223.67	5,501,582.41
投资支付的现金	4,255,000,000.00	21,868,800,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-10,296,477.95
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,255,568,223.67	21,864,005,104.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,527,606,392.45	-1,274,068,504.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		280,857.52
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		280,857.52
筹资活动产生的现金流量净额		-280,857.52
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	156,991,744.41	-1,657,167,054.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,603,984,266.13	4,261,151,320.18
六、期末现金及现金等价物余额	2,760,976,010.54	2,603,984,266.13