

2020 年湖北夷陵经济发展集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人

湖北夷陵经济发展集团有限公司



主承销商



二〇二〇年十二月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次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。

发行人不承担政府融资职能，本次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的负责人、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

本次债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本次债券募集说明书不存在虚假记载、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、律师声明

湖北百思特律师事务所及经办律师保证由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湖北百思特律师事务所审阅，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

凡欲认购本次债券的投资者，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。主管部门对本次债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次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。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、专业会计师或其它专业顾问。

六、其他重大事项或风险提示

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或对本募集说明书作任何说明。

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

七、本次债券基本要素

(一)债券名称: 2020 年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券 (简称“20 夷陵经发债”)。

（二）发行总额：本次债券发行总额为 1.60 亿元。

（三）债券期限：本次债券为 10 年期固定利率债券，第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：公司有权决定是否在本次债券存续期的第 5 年末调整本次债券后 5 年的票面利率。公司将于本次债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有利率不变。

投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本次债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第 5 个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给公司。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给公司的，须于本公司调整票面利率公告日起 3 个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本次债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，本公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受本公司的上述安排。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定，并在债券存续期前 5 年内保持不变。上海银行间同业拆放利率基准利率为本次债券发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定。

在本次债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择

权, 未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上调基点 (或减发行人下调的基点), 调整幅度为 0 至 300 个基点(含本数, 其中一个基点为 0.01%), 存续期后 5 年固定不变。

(五) 还本付息方式: 本次债券每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自其兑付日起不另计利息。

(六) 债券形式及托管方式: 本次债券为实名制记账式企业债券, 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。

(七) 发行方式和对象: 承销团公开发行部分的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内专业投资者(国家法律、法规另有规定者除外), 上海证券交易所公开发行部分的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(八) 债券担保: 本次债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(九) 信用级别: 经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定, 发行人的主体信用级别为 AA, 本次债券信用级别为 AA+。中证鹏元将在本次债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级, 将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素, 以对发行人的信用风险进行持续跟踪。

(十) 债权代理人: 开源证券股份有限公司。

目录

声明及提示	1
释义	6
第一条 债券发行依据	8
第二条 本次债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法及选择权约定	23
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	59
第十条 发行人财务情况	89
第十一条 已发行尚未兑付的债券	162
第十二条 募集资金用途	165
第十三条 偿债保障措施	170
第十四条 投资者保护机制	180
第十五条 风险与对策	184
第十六条 信用评级	195
第十七条 法律意见	198
第十八条 其他应说明的事项	199
第十九条 备查文件	200

释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/经发集团/集团	指	湖北夷陵经济发展集团有限公司
本次债券	指	发行人发行总额人民币1.60亿元的“2020年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券”
本次发行	指	指本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
主承销商/开源证券/簿记管理人/债权代理人	指	开源证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本次债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本次债券的最终发行规模及发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团组织
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次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式
报告期、最近三年及一期	指	2017年、2018年、2019年及2020年1-3月
最近三年	指	2017年、2018年及2019年
《债权代理协议》	指	《湖北夷陵经济发展集团有限公司与开源证券股份有限公司之2020年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2020年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《账户及资金监管协议》	指	《湖北夷陵经济发展集团有限公司与湖北银行股份有限公司宜昌晓溪塔支行关于2020年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》
《法律意见书》	指	湖北百思特律师事务所出具的《关于2020年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券发行的法律意见

		书》
《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（2019年修订）》
《债券管理条例》	指	《企业债券管理条例》
发改财金〔2004〕1134号文	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
国发〔2010〕19号文	指	《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）
发改办财金〔2010〕2881号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）
发改办财金〔2012〕3451号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）
《公司章程》	指	《湖北夷陵经济发展集团有限公司公司章程》
市政府	指	宜昌市人民政府
区政府	指	宜昌市夷陵区人民政府
夷陵区国资局	指	宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局
国开基金、国开发展基金	指	国开发展基金有限公司
债券持有人	指	本次债券的投资者
募集资金专户监管人	指	湖北银行股份有限公司宜昌晓溪塔支行
偿债资金专户监管人	指	湖北银行股份有限公司宜昌晓溪塔支行
评级公司/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
担保人、武汉信用担保	指	武汉信用风险管理融资担保有限公司
国家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或休息日）
工作日	指	在北京市的商业银行对公营业日（不包括国家法定节假日和休息日）
元	指	人民币元

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕335 号文件注册公开发行。

2020 年 4 月 22 日，湖北夷陵经济发展集团有限公司召开了股东会会议，会议审议通过了经发集团申请发行企业债券的议案，同意湖北夷陵经济发展集团有限公司发行不超过 3.00 亿元（含 3.00 亿元）企业债券。

2020 年 4 月 21 日，湖北夷陵经济发展集团有限公司召开董事会会议，会议审议通过了本次债券发行的议案，并出具了经发集团董事会决议（〔2020〕1 号），同意湖北夷陵经济发展集团有限公司发行不超过 3.00 亿元（含 3.00 亿元）的企业债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：湖北夷陵经济发展集团有限公司

住所：湖北省宜昌市夷陵区发展大道 111 号

法定代表人：陈先冬

经办人：王雷

联系地址：宜昌市夷陵区发展大道 111 号夷陵国际大厦 23-25 楼

联系电话：0717-7105850

传真：0717-7832918

邮政编码：443100

二、承销团

（一）主承销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

经办人：余帅、李潇

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

（二）分销商：财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：刘宛晨

经办人：汤沛

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32

层

联系电话：0731-88954704

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

三、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：吕世蕴

经办人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、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

经办人：曾祥辉

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 31 号工行知音大厦 16 楼

联系电话：027-82814094-1612

传真：027-82816985

邮政编码：430060

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 8 层

法定代表人：张剑文

经办人：胡长森、马琳丽

联系地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 8 层

联系电话：010-62216006-806

传真：010-62212002

邮政编码：100005

六、发行人律师：湖北百思特律师事务所

住所：湖北宜昌市西陵区夷陵大道 72 号九州大厦 15 楼

负责人：余威威

经办人：肖圣兰

联系地址：湖北宜昌市西陵区夷陵大道 72 号九州大厦 15 楼

联系电话：0717-6451234

传真：0717-6452093

邮政编码：443000

七、担保人：武汉信用风险管理融资担保有限公司

营业场所：武汉市洪山区雄楚大街 197 号

负责人：唐武

经办人：张鹏

联系地址：武汉市洪山区雄楚大街 197 号

联系电话：027-65692038

传真：027-85766665

邮政编码：430000

八、募集资金专户监管人：湖北银行股份有限公司宜昌晓溪塔支行

营业场所：宜昌市夷陵区夷陵大道 57 号

负责人：俞飞翔

经办人：刘高瞻

联系地址：湖北省宜昌市夷陵区夷陵大道 57 号

联系电话：0717-7829248

传真：0717-7829248

邮政编码：443100

九、偿债资金专户监管人：湖北银行股份有限公司宜昌晓溪塔支行

营业场所：宜昌市夷陵区夷陵大道 57 号

负责人：俞飞翔

经办人：刘高瞻

联系地址：湖北省宜昌市夷陵区夷陵大道 57 号

联系电话：0717-7829248

传真：0717-7829248

邮政编码：443100

十、债权代理人：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

经办人：余帅、李潇

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

第三条 发行概要

一、**发行人：**湖北夷陵经济发展集团有限公司

二、**债券名称：**2020 年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券。

三、**发行总额：**人民币 1.60 亿元。

四、**债券期限：**本次债券为 10 年期固定利率债券，第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：公司有权决定是否在本次债券存续期的第 5 年末调整本次债券后 5 年的票面利率。公司将于本次债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有利率不变。

投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本次债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第 5 个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给公司。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给公司的，须于本公司调整票面利率公告日起 3 个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本次债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，本公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受本公司的上述安排。

五、**债券利率：**本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定，并在债券存续期内保持不变。上海银行间同业拆放利率基准利率为本次债券发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位

小数四舍五入。最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定。

在本次债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数，其中一个基点为 0.01%），存续期后 5 年固定不变。

六、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

七、发行价格：本次全部债券面值 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。

八、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式企业债券，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。

九、加速到期条款：本次债券设置加速到期条款。出现启动加速到期条款的情形时，发行人应在知悉该情形后立即通知债权代理人。债权代理人应根据《债券持有人会议规则》的规定召开债券持有人会议，经债券持有人会议讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。发行人在接到债权代理人的本次债券加速到期通知后履行本次债券提前清偿部分或全部本金的义务。

十、发行方式与发行对象：承销团公开发行的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定者除外），上海证券交易所公开发行的发行对象

为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十一、本息兑付方式：本次债券的本息兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。

十二、发行期限：1 个工作日，2020 年 12 月 31 日。

十三、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2020 年 12 月 30 日。

十四、发行首日：本次债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 12 月 31 日。

十五、起息日：自发行截止日开始计息，本次债券存续期限内每年的 12 月 31 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：本次债券的计息期限为自 2020 年 12 月 31 日起至 2030 年 12 月 30 日止。若投资者在本次债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为自 2020 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。

十七、付息日：本次债券的付息日为 2021 年至 2030 年的 12 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者在本次债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年的 12 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、兑付日：本次债券的兑付日为 2030 年的 12 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者在本次债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年的 12 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十九、承销方式：本次债券由主承销商组织承销团采取余额包销

的方式进行承销。

二十、承销团成员：本次债券的主承销商为开源证券股份有限公司，分销商为财信证券有限责任公司。

二十一、担保方式：本次债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，评级展望为稳定，本次债券信用级别为 AA+。

二十三、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

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

本次债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

认购本次债券上海证券交易所公开发行部分的专业投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本次债券。

三、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；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。

四、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规在专

业投资者范围内进行债券的流通转让。

第五条 债券发行网点

本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内专业投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的方式发行。

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内专业投资者公开发行人（国家法律、法规另有规定除外），具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所公开发行人部分的具体发行网点为本次债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、认购人接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的所有规定并受其约束；

二、本次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、投资者认购本次债券即被视为接受开源证券作为本次债券债权代理人的安排，同时接受《债权代理协议》《账户及资金监管协议》《债券持有人会议规则》中的各项约定；

四、本次债券的债权代理人、募集资金专户监管人以及偿债资金专户监管人依据有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、投资者自愿承诺为本次债券的专业投资者，已认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，并据以独立判断其投资价值和投资风险，有能力并愿意自行承担相应投资风险。

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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）本次债券发行与挂牌转让（如已挂牌转让）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权人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。

七、对于债券持有人会议依据本次债券《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，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次债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法及选择权约定

本次债券为 10 年期固定利率债券，第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本息兑付办法及选择权约定具体如下：

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期限内每年付息一次，本次债券付息日为 2021 年至 2030 年每年的 12 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者在本次债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年的 12 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本次债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本次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）本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2030 年 12 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者在本次债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 12 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）本次债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办

理。

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

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

(一) 发行人有权决定在本次债券存续期的第 5 年末调整本次债券后 5 年的票面利率, 在本次债券存续期的后 5 年保持不变;

(二) 发行人将于本次债券第 5 个计息年度的付息日前的第二十个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告和本次债券回售实施办法公告;

(三) 发行人刊登本次债券回售实施办法公告后, 投资者有权选择在本次债券的投资者回售登记期内进行登记, 将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人, 或放弃投资者回售选择权而继续持有本次债券;

(四) 投资者选择将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人的, 须在投资者回售登记期内按照本次债券回售实施办法进行登记。投资者完成回售登记手续后, 即视为投资者已经行使回售选择权, 不得撤销;

(五) 投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的, 即视为投资者放弃回售选择权, 同意继续持有本次债券。

(六) 投资者回售本次债券, 回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元;

(七) 发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本次债券回售部分进行兑付, 并公告兑付数额;

(八) 投资者未回售的本次债券部分, 债券票面利率以发行人关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：湖北夷陵经济发展集团有限公司

住所：宜昌市夷陵区发展大道 111 号

法定代表人：陈先冬

注册资本：92,300.00 万元

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：政府授权范围内的土地开发及国有、集体资产的经营管理；城市基础设施、公用设施的建设运营；政府公共资源的管理；对房地产业、工业、商业、矿业、建设项目的投资。

公司成立于 2013 年 4 月，是湖北省宜昌市夷陵区人民政府授权夷陵区政府国有资产监督管理局（以下简称“夷陵区国资局”）作为出资人成立的国有企业。公司是主要从事基础设施、公用设施和公共领域建设的融资、投资、资本营运和经营性国有资产管理的独立企业法人主体，能够自主经营、独立核算、自负盈亏。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2019 年 12 月 31 日，合并会计报表口径下，发行人的资产总计为 1,271,203.42 万元，负债合计为 866,432.94 万元，所有者权益合计为 404,770.49 万元。2019 年发行人实现营业总收入 46,022.90 万元，净利润 7,340.77 万元。

发行人未经审计合并会计报表口径下，截至 2020 年 3 月 31 日，发行人的资产总计为 1,288,132.83 万元，负债合计为 882,295.30 万元，所有者权益合计为 405,837.54 万元。2020 年 1-3 月年发行人实现营业总收入 4,501.97 万元，净利润 769.29 万元。

二、历史沿革

（一）设立情况

湖北夷陵经济发展集团有限公司于 2013 年 4 月 7 日经宜昌市夷陵区人民政府《关于成立湖北夷陵经济发展集团有限公司的通知》（夷政文〔2013〕20 号）批准成立，成立时注册资本 24,000.00 万元，由夷陵区国资局以货币形式全额出资。该注册资本业经宜昌三峡会计师事务所有限公司审验，并出具了宜峡会验字〔2013〕第 075 号《验资报告》。

公司设立时股权结构如下：

表 8-1：发行人设立时股权结构表

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资比例 (%)
1	宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局	24,000.00	100.00
合计		24,000.00	100.00

（二）历次股本变动情况

1、第一次股本变动

2013 年 4 月 9 日，根据修改后的公司章程，发行人增加注册资本 56,000.00 万元，全部由公司股东夷陵区国资局出资，2013 年 4 月至 2014 年 12 月，夷陵区国资局分别以宜昌东湖国有资产经营有限公司 100.00% 国有股权、宜昌鑫源投资有限公司 100.00% 的国有股权、宜昌金亚房地产有限公司 80.00% 的国有股权、湖北绿秀粮油集团有限公司 100.00% 的国有股权和 587 亩土地对发行人进行出资，本次增资完成后，发行人注册资本增加至 80,000.00 万元。此次注入的 587 亩土地业经中财宝信（北京）资产评估有限公司评估，并出具了中财评报字〔2015〕第 146 号《资产评估报告》。经宜昌三峡会计师事务所有限公司出具的宜峡会验字〔2013〕第 084 号《验资报告》审验，截至 2013 年 4 月 8 日，公司已收到新增注册资本 56,000 万元，公司变更后的注册资本为 80,000 万元。

本次增资后，公司股权结构如下：

表 8-2：发行人第一次股本变动后股权结构表

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资比例 (%)
1	宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局	80,000.00	100.00
合计		80,000.00	100.00

2、第二次股本变动

2016 年 5 月 3 日，夷陵区国资局下发《宜昌市夷陵区国资局关于国开基金向经发集团增资的批复》，同意按照发行人与国开发展基金有限公司签订的《国开发展基金投资合同》，由国开发展基金有限公司向公司增资 6,000.00 万元人民币，公司注册资本增加至 86,000.00 万元。其中，宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局出资 80,000.00 万元，占比 93.02%；国开发展基金有限公司出资 6,000.00 万元，占比 6.98%。本次增资后，公司股权结构如下：

本次增资后，公司股权结构如下：

表 8-3：发行人第二次股本变动后股权结构表

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资比例 (%)
1	宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局	80,000.00	93.02
2	国开发展基金有限公司	6,000.00	6.98
合计		86,000.00	100.00

3、第三次股本变动

2016 年 8 月 4 日，国开发展基金有限公司与宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局、湖北夷陵经济发展集团有限公司签署国开发展基金投资合同，国开发展基金有限公司向发行人增资 6,300.00 万元。2017 年 4 月 10 日，夷陵区国资局下发《宜昌市夷陵区国资局关于国开发展基金有限公司再增资的批复》，同意国开发展基金有限公司向发行人增资 6,300.00 万元人民币。本次增资完成后，公司注册资本增加至

92,300.00 万元。其中，宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局出资 80,000.00 万元，占比 86.67%；国开发展基金有限公司出资 12,300.00 万元，占比 13.33%。截至本募集说明书签署之日，公司股权结构如下：

表 8-4：发行人第三次股本变动后股权结构表

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局	80,000.00	86.67
2	国开发展基金有限公司	12,300.00	13.33
合计		92,300.00	100.00

三、股东情况

（一）发行人控股股东及实际控制人情况

发行人的控股股东和实际控制人均为宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局，其持有发行人 86.67%的股权。此外，国开发展基金有限公司持有发行人 13.33%的股权。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司严格依照《公司法》等相关法律、法规及《公司章程》的规定，稳健经营、规范运作，按照建立现代企业制度的目标，健全和完善公司法人治理结构，形成了董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作。

1、股东会

公司设立股东会，股东会为公司权力机构，按照《公司法》的规定

行使职权。股东会由夷陵区国资局与国开发展基金组成，国开基金不向公司委派董事、监事和高级管理人员。

股东会行使以下权利：（1）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事及其他公司高级管理人员，决定有关董事、监事的报酬事项；（2）了解公司经营状况和财务状况，决定公司的战略发展规划或经营方针；（3）审批公司重大事项的报告，批准公司重大投资、融资计划；（4）建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；（5）审批董事会的报告；（6）审批监事会的报告；（7）审批公司的年度财务预算方案、决算方案，以及公司的利润分配方案和亏损弥补方案的报告；（8）对公司增加或减少注册资本做出决定；（9）对公司发行债券做出决定；（10）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式进行审核，并报夷陵区人民政府批准；（11）制定、修改公司章程或批准由董事会制订、修改的公司章程草案；（12）决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；（13）法律、法规、规章规定的其他职权。股东会可以依法依规授权公司董事会行使股东会的部分职权，对于已经作出的授权，股东会可以撤回或修改授权内容。

公司股东会的表决涉及下列可能影响国开基金公司权益的重大事项时，应经全体股东表决一致通过，其他事项由全体股东所持表决权二分之一及以上通过。（1）修改公司章程；（2）增加或者减少注册资本；（3）公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；（4）公司设立新的子公司或引入新的股东；（5）公司对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产一定比例的负债或资产（比例与国开基金公司投资入股时签订的投资协议保持一致）；（6）在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一

期经审计净资产的一定比例（比例与国开基金公司投资入股时签订的投资协议保持一致）；（7）其他可能对基金的权利产生不利影响的重大事项。

股东会承担以下义务：（1）遵守公司章程；（2）保证公司注册资本金到位，并以出资额为限对公司承担有限责任，不得任意抽回出资；（3）依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展；（4）法律法规规定的其他义务。

股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持。股东会议由股东按照出资比例行使表决权。股东会会议分为定期会议和临时会议，并应当于会议召开十五日以前通知全体股东。定期会议应每年召开一次，临时会议由代表二分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事会提议方可召开。股东也可书面委托他人出席股东会议，行使委托书中载明的权力。

股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持；董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事会召集和主持；监事会不召集和主持的，代表二分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议应对所议事项决议。股东会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东代表应当在会议记录上签名。

2、董事和董事会

公司设立董事会，董事会成员为 5 至 7 人，设董事长 1 名，副董事长 1 名，职工代表董事 1 名，董事长由夷陵区国资局委派，董事由夷陵区国资局委派、更换或推荐，董事中的职工代表由公司职工大会或职工代表大会选举产生。董事任期原则上为三年，任期届满，连派连选

可以连任。

董事会行使下列职权: (1) 执行夷陵区人民政府和公司股东会的决定, 向夷陵区人民政府和公司股东会报告工作; (2) 制订公司发展战略规划(经营方针)和年度投资、融资计划; 决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案, 并报夷陵区国资局备案; (3) 决定公司的经营计划和投资方案; (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案, 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案; (5) 制订公司增加或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设置; (8) 制定公司的基本管理制度; (9) 制定修改公司章程草案; (10) 依法律、行政法规决定公司高级管理人员的聘任、解聘和报酬事项; (11) 法律法规规定和出资人授予的其他职权。

董事长行使下列职权: (1) 对夷陵区人民政府和公司股东会负责并报告工作; (2) 召集和主持董事会会议; 在董事会休会期间, 根据董事会的授权, 行使董事会的部分职权; (3) 督促、检查董事会决议的执行; (4) 签署董事会重要文件。

3、监事和监事会

公司设监事会, 监事会是公司的监督机构, 对公司的生产经营活动实施监督管理, 由 5 至 7 人组成, 其中职工监事 2 人。公司监事会成员由夷陵区国资局委派, 但职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由夷陵区国资局在监事会成员中指定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使以下职权: (1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况; (2) 检查公司财务, 查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料, 验证公司财务会计报告的真实性、

合法性；（3）检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；（4）检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议；（5）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（6）监事会主席或由其委派的监事会其他成员列席董事会会议等重要会议；（7）定期向夷陵区人民政府和夷陵区国资局报告工作；（8）法律法规规定的其他职权。

4、总经理和经营班子

公司设总经理 1 人，副总经理若干名，董事会成员经股东会批准，可兼任总经理、副总经理。总经理、副总经理任职三年，经考核合格可续聘。总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：（1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，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）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；（4）拟订公司战略发展规划和年度经营计划；（5）拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；（6）拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度；（7）制定公司具体管理制度；（8）拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；（9）聘任或者解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；（10）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；（11）总经理列席董事会会议；（12）法律法规规定或者股东会、董事会授予的其他职权。

5、独立性

发行人与控股股东之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性，具体如下：

（1）业务方面

发行人经营范围主要为政府授权范围内的土地开发及国有、集体资产的经营管理；城市基础设施、公用设施的建设运营；政府公共资源的管理；对房地产业、工业、商业、矿业、建设项目的投资。发行人独立从事夷陵区工商局核准的经营范围中的业务，不存在需要依靠股东才能经营获利的情况，所有业务均独立于股东。

（2）人员方面

发行人具有独立的劳动、任职和工资管理体系，除《公司章程》规定必须由出资人或政府主管单位任命、委派的人员外，发行人有权根据实际情况依法自行录用和辞退职工，不存在股东或第三人违反发行人章程和法律法规规定干预发行人做出人事任免决定的情况。

（3）资产方面

发行人对其名下的货币资产、非货币资产及生产经营的其他资源享有完全的财产权利，均由发行人自身独立控制并支配，不存在第三人占用发行人资金、资产和其他资源的情况。

（4）机构方面

根据发行人《公司章程》及其实际情况，发行人有权根据实际的经营情况自行决定内设机构的设置和取消，人员编制和处室负责人的任免。发行人严格按照《公司法》及其他有关法律法规的要求，建立了较为健全的公司治理架构和治理制度。发行人设股东会，同时设董事会、监事会和经理层。根据自身业务发展的需要，发行人设立了党委办公室、综合办公室、资产经营部、项目建设部、土地开发部、筹资融资部、计划财务部、审计监督部、法律事务部、劳动组织人事部共十个职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持良好的协作。

（5）财务方面

发行人设立了独立的财务部和独立的会计核算体系，制定了较为完备的财务管理制度，并独立开设银行账户。发行人根据生产经营需要，在授权范围内独立作出财务决策，依法独立纳税，不存在股东挪用发行人资金的情况，股东未干预发行人的财务管理活动，发行人自主运作、独立核算。

6、内部控制制度

公司为加强公司治理和内部控制机制建设，根据《公司法》等有关法律、法规及现代企业制度的要求，遵循内部控制的基本原则，结合自身的实际情况，从财务、预算、审计监督、项目建设、重大事项决策、重要项目安排、大额资金使用等多角度构建了较为完善的内部控制制度体系。

为规范企业财务行为，加强企业财务管理，提高企业经济效益，维护投资者合法权益，发行人参照企业会计准则的要求，制定了较完整的内部控制制度，包括《财务管理制度》、《全面预算管理制度》等。近年来，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

为了规范公司内部审计工作，加强现代企业制度建设，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》及其他有关法律、法规的规定并结合实际情况，发行人制定了《内部审计监督管理制度》。

在重大事项决策方面，公司制定了《项目建设管理办法》、《湖北夷陵经济发展集团有限公司“三重一大”制度实施细则》，对公司项目建设流程、年度投资计划、融资担保项目及大额资金使用等重大事项的程序、监督及责任追究问题作出了明确界定。

为规范公司对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，公司制定了《湖北夷陵经济发展集团有限公司对外担保制度》，对公司对外担保

的条件、担保权限、担保申请评估与审批、日常风险管理等重要事项作出了明确规定。

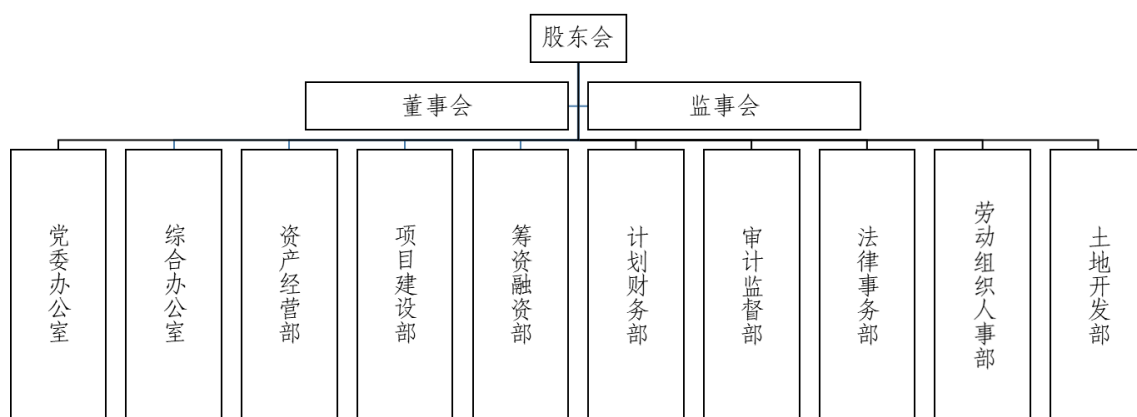
（二）公司组织结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，公司建立了完整的内部组织机构。

集团内部设立党委办公室、综合办公室、资产经营部、项目建设部、土地开发部、筹资融资部、计划财务部、审计监督部、法律事务部、劳动组织人事部共 10 个职能部门。

公司组织结构如下图所示：

图 8-1：湖北夷陵经济发展集团有限公司组织结构图



公司内部主要职能部门及近三年运行情况：

1、党委办公室

党委办公室职责如下：（1）负责组织、安排落实集团党委、纪委各种会议及主要活动，撰写党委会议纪要；（2）负责拟定理论中心组学习年度计划并组织学习活动，起草党委、纪委各种文件（工作计划、总结、

请示、报告、通知等)、信函等;(3)负责“七一”党日活动统筹安排,协调和督促各党(总)支部、各部门贯彻执行党委决议、决定,并及时将有关情况向党委领导汇报;(4)负责基层党建、意识形态,党风廉政建设督办检查工作;(5)对上级发来的党内文件提出拟办意见,按领导批示安排贯彻落实;(6)负责与区委、区纪委(监委)及区直对口的相关部门、集团各子公司、各部室沟通协调工作,围绕党委各阶段的中心任务开展好各项工作,促进党委领导核心作用的充分发挥;(7)负责党风廉政建设具体工作,拟定年度工作要点、认真开展党风廉政教育宣教月活动、警示教育学习等系列活动;(8)负责集团纪委信访件登记管理,按照分级归口管理原则做好信访件的承办、转办和督办,及时做好处理结果反馈工作。参与对举报信访件的调查核实,起草调查核实报告,资料保管和处理结果报送;(9)做好党风廉政建设、纪检监察工作,并对各子公司党风廉政建设和反腐败、纪检监察工作进行不定期抽查检查督办。推进转作风抓落实,开展明察暗访工作;(10)负责集团党委上报、下发的各种文件的拟定和审核工作;(11)做好基层党建工作,负责组织建设、阵地建设、党务公开、宣传工作,制定“口袋书”,各党支部党建工作指导和党务干部培训、党员发展、党员转正、党组织关系划转、党费收缴等管理工作;(12)做好意识形态工作、风险排查、文明单位申报、文化建设工作;(13)做好集团党委民主生活会、组织生活会和“两学一做”学习教育活动,支部主题党日活动、理论中心组学习日常工作,落实一学一报制度;(14)负责做好党委、纪委保密工作;(15)完成党委和上级部门交办的其他工作。

2、综合办公室

综合办公室职责如下:(1)高质量完成集团公司各项材料,严把各项材料印发审核关;做好公文处理工作;(2)及时制定或修订完善公司

各项规章制度；（3）筹备公司各类会议、活动、调研、接待等，服务好领导班子，当好参谋助手；（4）牵头开展公司精准扶贫、信访、综治维稳、安全、卫生创建、深化改革、统计、档案、保密等各专项工作，以及完成上级交办的其他各项任务，督促相关资料收集整理归档，做好痕迹管理；（5）抓好一网两端、互联网群组等新媒体的日常管理维护、信息更新等工作；做好网络安全工作；做好公司对外宣传、企业文化建设等工作；（6）管理公司印章、订阅报刊、办公用品、办公设备等，做好后勤保障服务工作；（7）完成领导交办的其它工作。

3、资产经营部

资产经营部职责如下：（1）负责全资子公司、控股公司及参股企业资产（产权）及经营性资产的经营管理，制定资产经营管理办法及相关监管措施；（2）拟定所属国有资产划转、处置及交易方面的规章制度和管理办法并组织实施；监督、规范所属国有企业国有资产交易行为；（3）审核不涉及企业产权变动的企业财务、资产等相关事项；组织实施企业产权改革具体方案及资产处置方案；牵头负责并组织实施区内国有企业的债务管理、债权处置及清收工作；（4）制定、下达全资子公司、控股公司年度目标责任制并参与年度考核。编制全资子公司、控股公司及参股企业主要财务指标报表并分析；（5）负责全资子公司、控股公司及参股企业的财务监管，对公司委派到权属企业的董事、监事进行管理和考核；（6）审核所出资企业的发展战略和规划。对所监管企业重大投资决策履行出资人职责，并提出审查意见，协助所监管企业解决发展中有关问题；（7）负责公司国有资产的产权登记、产权界定、资产统计台帐等产权管理基础性工作。做好划归公司经营和管理的土地、房产接收等产权管理工作，拟定调整固定资产配置方案，适时完善公司自有土地、房产管理制度，并实施动态管理；（8）策划以并购、转让、租赁、参股

等资本运作方式促进企业资本结构的优化。组织协调所属企业的合并、重组、股份制改造、合资、上市、分立、解散、清算和关闭破产等；(9) 处理改制企业的遗留问题等；(10) 完成领导交办的其它工作。

4、项目建设部

项目建设部职责如下：(1) 严格执行建筑行业的有关规范及标准，建立健全项目建设的各项规章制度；(2) 起草集团公司建设项目规划，拟编年度建设项目投资计划，审核集团所属子公司的项目建设计划及立项论证、报批；(3) 负责所辖范围内的建设工程管理体系的实施及监管；(4) 指导集团所属子公司建设项目前期立项等文件审批、预算评审、招投标衔接工作，确保子公司建设项目按期开工；(5) 负责项目建设相关业务的设计、施工招标代理、监理等的评价选择，督促和指导各项目的设计及项目建设主体，控制好各种危险源，排除安全隐患；(6) 按规定程序组织、监督各单项工程的招投标工作，审核相关合同，组织审核各项工程的预决算；(7) 负责项目工程施工的实施与管理，监督检查施工质量，确保安全生产，加强对子公司的项目建设管理，为其提供技术指导，严把质量关；(8) 负责监督管理集团公司所有建设项目的施工进度，建立项目资金支付台账，对工程款的拨付及竣工决算加强监管，控制建设项目的成本；(9) 负责建设项目从立项到竣工备案的所有工程资料的收集、整理、归档；(10) 制定、执行项目建设部工作人员岗位责任制及考核考评管理办法，严格管理项目建设部工作人员；(11) 完成领导交办的其它工作。

5、土地开发部

土地开发部职责如下：(1) 全面掌握集团公司及其子公司的存量土地资产情况，建立土地资产动态管理台账；(2) 根据集团公司年度融资计划，加强与金融机构的紧密合作，为储备土地和项目融资提供抵押物；

(3) 做好储备土地开发前的临时利用、巡查看护工作; (4) 对集团公司存量土地处置收购款合同审核把关, 与相关部门主动衔接, 按时划回相关资金; (5) 加强与职能部门的工作汇报、信息沟通与相关衔接工作, 争取对土地开发工作的全力支持; (6) 完成公司领导交办的其它工作。

6、筹资融资部

筹资融资部职责如下: (1) 根据总体发展战略和规划, 编制公司融资方案, 完成融资任务; (2) 负责融资、担保项目的台账建立、审核, 落实反担保措施; (3) 负责分析市场和项目融资风险, 按照公司财务计划对公司短期及较长期资金需求进行预测, 为公司决策提供参考意见及相应应对措施; (4) 积极与国内外金融、投资机构沟通, 建立多元化的融资渠道; (5) 负责拓展并维护集团公司与资本市场的关系, 与银行、非银行金融机构等保持密切联系, 及时掌握信贷信息, 积极收集国家宏观调控政策、分析研究财政和货币政策及时运用到公司融资工作中, 以保障公司融资需求; (6) 强化对已完成的投融资工作进行后续管理。

7、计划财务部

计划财务部职责如下: (1) 承担公司的会计核算、财务预决算、报表编制, 完善财务管理制度, 规范财务管理; 按月及时做好地税、国税的税务申报; (2) 积极对接金融机构, 熟悉金融优惠政策, 在规避风险的同时, 提升集团公司存量资金的在金融机构的理财收益; 结合集团公司、城投公司、小额贷款公司上下游的客户群体, 搭建资金供求链, 以相互依托控制的风控方式, 按规范流程开展临时资金拆借业务, 提高集团资金运营效率; (3) 结合公司整体经营目标, 制订切实可行的年度主要经济指标及资金收支预算; (4) 继续加大集团公司及子公司财务人员的业务培训力度, 为财务人员提供系统化与学习的机会平台, 为集团公司发展储备专业化人才; (5) 参与制定项目资金管理制度, 及时办理各

类项目资金结算。跟踪项目的招标、合同的签定、项目实施过程中的变更以及竣工验收等，加强项目资金监管；（6）做好年度地方债务填报工作，确保公司与区财政预算科应由政府偿还的债务数据的一致性与准确性；积极与区财政企业科、区国资局对接，做好年度国有企业决算报表的填报工作，以及年度国有企业统计年报的填报工作；（7）加强对全资子公司及控股公司的财务管理，建立有效的集团化财务管控模式。以财务信息化平台为基础，健全核算平台的多元化管理功能，引进资金管理模块，并推广到相关子公司使用，逐步建立有效的集团化财务管控模式；（8）协助综合办公室做好财务软件的维护、升级，确保网络财务资料信息的安全与日常备份管理；（9）进一步规范收支两条线管理模式下的核算方式和流程；理清城投公司与政府间债权债务，理清在建工程项目，具备回购条件的，与相关部门协调配合进行回购；（10）通过一系列资金管控措施为公司经营提供有序的资金保障；编制月度资金计划，并严格执行月度资金计划支付；编制详细的国有资本经营预算并报国资局审批；（11）负责公司财务账册、凭证、报表的归类、装订和保管，做好会计档案管理；（12）继续大力推进公司发行债券工作；配合中票、绿色债务等其他项目申报；积极配合融资部做好银行贷款资金的申报与资料准备工作；（13）建立好集团内所有子公司的债务台账，以及还本付息资金分月台账；（14）配合外部中介机构做好集团公司及各子公司年度财务决算审计工作；（15）完善往来款项的内控制度，加强对往来款项的清理、催收，对大额长期挂账往来款项及时清理，避免形成坏账；（16）结合集团整体经营及管理模式，进一步做好税收筹划。

8、审计监督部

审计监督部职责如下：（1）根据公司整体战略规划，组织制定和修改审计工作规章制度并检查、督促制度的贯彻执行情况；（2）组织协调

审计过程中与集团公司相关部门及下属子公司的关系，实施内部各类审计事项，下达审计工作任务，指定经办人和具体实施时间；（3）出具内部审计报告，将审计结果上报公司领导；及时发现公司潜在问题和风险，提出整改措施和建议方案，进行跟踪监督检查，必要时提请公司会议讨论，下发整改意见；（4）组织完成对集团公司及下属子公司年度审计、离任审计；检查财务计划和预算执行情况、财务收支及经济往来的真实性、资金运行情况、经济效益完成情况、“三重一大”事项报备情况、财经法规和财务制度执行情况等；（5）组织实施集团公司及下属子公司的专项审计、抽查审计、年度效益审计；（6）负责企业改制、破产清算、重组、资产处置等需审计评估事项的相关工作，严把财务审计和资产评估关，必要时拟定相关实施方案；（7）负责集团内设机构年度绩效考核的制定与考核；（8）负责全资子公司年度目标考核的制定与考核；（9）负责集团公司及下属子公司国有资产变动和产权交易监管和资产处置工作；（10）牵头负责全资子公司国有资产收益预算和收取工作；（11）组织实施公司的各项投资、改造维修、项目建设的相关审计或签证工作；（12）组织完成对已下达审计决定的单位进行跟踪检查和督促整改落实等工作；（13）组织完成部门各类资料的收集、整理、归档工作；（14）完成公司领导交办的其他工作任务。

9、法律事务部

法律事务部职责如下：（1）优化工作流程，建立“标准合同库”，简化审查程序；（2）对公司合同、法律文书、授权委托书进行审查、管理；（3）完成普法办要求的相关宣传及资料汇总上报工作；（4）进行法律专业知识培训和宣传；（5）集团公司涉诉及非诉案件跟进协调；（6）完成法律咨询的解答工作，提示法律风险，提供法律建议；（7）完成案件卷宗整理及普法宣传资料整理。

10、劳动组织人事部

劳动组织人事部职责如下：（1）严格遵守《劳动法》、地方政府劳动用工政策和公司劳动管理制度，负责公司聘用员工劳动合同的签订，做好集团及子公司员工招聘、内部选拔及解聘的相关工作，完善手续；（2）负责建立完善人事管理制度，强化绩效考核体系，创新绩效考核方式；优化内部机构设置，对集团及子公司岗位设置、干部任免提出合理化建议；（3）负责准确、及时下达人事指令和人事调令，做好职工调资晋级、干部考察、奖惩等相关工作；做好集团公司员工日常劳动纪律、考评工作；加强对子公司的人事管理；（4）负责集团与外部各级各部门的业务联系，负责对内、对外劳资统计、人事年报统计工作；（5）负责做好人事档案管理，确保资料完整、准确，及时进行资料更新；（6）负责集团公司五险一金的申报、缴交、转移和增减手续；（7）负责集团工、青、妇等群团组织工作，积极开展各种有益员工身心健康的活动；（8）加强人才队伍建设，建立后备干部、专业技术人才库，做好员工职业规划，积极组织岗位技能知识培训；（9）牵头负责对集团内设机构绩效考评方案的制定与实施；（10）完成领导交办的其他工作。

五、发行人主要子公司基本情况

截至 2019 年末，发行人纳入合并报表范围内的一级子公司共有 14 家。其中，公司下属全资一级子公司 10 家，控股一级子公司 4 家，基本情况如下：

表 8-5：发行人纳入合并报表范围内的全资、控股子公司情况表

单位：万元

序号	公司全称	注册资本	主要经营范围	持股比例
1	宜昌东湖国有资产经营有限公司	20,000.00	国有资本、国有资产的管理及经营；投资咨询；产权交易；资产托管。	100.00%
2	宜昌鑫源投资有限	15,000.00	夷陵区政府授权范围内的国有资本、	100.00%

序号	公司全称	注册资本	主要经营范围	持股比例
	公司		国有资产的管理及经营;投资咨询(不含个人及金融、证券、期货、保险投资理财咨询);城市基础设施、公用事业的建设、营运及管理;房屋出租。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)	
3	湖北绿秀粮油集团有限公司	6,000.00	粮油收购、储运、加工、销售;百货日杂、五金交电、化工建材、机电产品、饲料销售;水果种植、畜禽饲养及淡水鱼养殖。(经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营;未取得相关有效许可或批准文件的,不得经营)	100.00%
4	宜昌金亚房地产有限公司	1,000.00	房地产开发经营及物业管理;房屋出租;土石方工程施工;五金交电、化工产品(不含危爆品)、金属材料、机电产品销售;政府授权范围内的城市基础设施、公用设施建设。(经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营;未取得相关有效许可或批准文件的,不得经营)	100.00%
5	宜昌民生供水有限责任公司	8,100.00	自来水生产供应(限分支机构经营)及供水工程设备安装、维护;市政公用工程施工(资质暂定三级);供水计量水表检定(取得授权委托后经营);供水设备、水暖器材、机电产品(不含小轿车)、五金交电、百货针纺销售。	61.73%
6	宜昌金钉子旅游开发有限公司	3,000.00	旅游景区开发、建设、经营及管理;旅游景区配套设施建设;旅游文化传播;旅游项目投资(不含融资、集资及其他需审批的金融业务);政府授权范围内的地质遗迹保护及管理服务;园林绿化工程设计、施工;工艺品开发、加工、销售;会务服务;设计、制作、代理、发布国内各类广告业务;房地产开发、经营;物业管理;房屋及摊位出租;餐饮服务(凭食药局核发食品经营许可证经营);住宿服务;预包装食品销售;卷烟零售。(经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营;未取得相关有效许可或批准文件的,不得经营)	100.00%
7	西塞国康旅(武	200.00	房地产营销策划;房地产经纪服务;房	100.00%

序号	公司全称	注册资本	主要经营范围	持股比例
	汉) 房地产营销有限公司		地产信息咨询服务; 商品房销售; 室内外装饰工程设计与施工; 庆典礼仪服务; 会议及展览服务。(依法须经审批的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	
8	宜昌夷陵地质环境建设工程有限公司	4,000.00	地质灾害治理工程的勘察、设计、施工、监理; 堤防工程、建筑装修装饰工程、地基与基础工程、市政公用工程、公路工程、水利水电工程(不含电力设施承装承修)、园林绿化工程、房屋建筑工程、建筑幕墙工程施工; 室内外装饰工程、防水工程、保温工程、照明亮化工程设计与施工; 矿产品加工; 矿产资源的投资; 机械设备租赁; 矿产品(不含煤炭)、工程机械、机电产品、化工产品(不含危险爆炸化学品及国家限制经营的产品)、建筑材料、电线电缆批发及零售; 普通货物装卸、搬运服务; 建筑劳务服务; 政府授权范围内的地质遗迹保护及管理服务; 物业管理; 房屋及摊位出租; 旅游资源开发及景区旅游接待; 建筑工程、土石方工程施工、道路普通货物运输; 玻璃制品研发、生产、销售; 门窗生产、销售; 金属结构件制作与安装。(经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营; 未取得相关有效许可或批准文件的, 不得经营)	100.00%
9	宜昌百居建设开发有限公司	10,000.00	房屋建筑工程、市政工程、水利水电工程、公路工程、环保工程施工; 房地产开发经营; 政府授权范围内的土地开发和城市基础设施、公用设施的建设营运及公共资源管理。(经营范围涉及许可的, 按许可证或批准文件核定内容经营; 未取得相关有效许可或批准文件的, 不得经营)	87.50%
10	湖北西塞国旅游投资开发有限公司	69,231.00	旅游资源、景区景点投资开发和经营管理(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务, 不得向社会公众销售理财类产品); 提供民俗风情艺术表演及旅游景点的配套服务; 旅游纪念品的销售; 旅游信息	90.00%

序号	公司全称	注册资本	主要经营范围	持股比例
			咨询（不含旅行社业务）；广告设计、制作、发布；餐饮、住宿服务；会议会展服务及旅游管理服务；茶叶种植、加工、销售；农作物种植、销售。（经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）	
11	宜昌许家冲乡村旅游开发有限公司	2,000.00	旅游资源开发、建设与管理；餐饮管理；酒店管理；餐饮、住宿服务；房屋租赁；物业管理；旅游工艺品批发零售；房地产开发与经营。（经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）	60.00%
12	湖北茶产业技术研究院有限公司	5,000.00	茶树新品种培育；与茶叶种植、加工有关的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；茶文化研究；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	100.00%
13	宜昌建诚建设工程质量检测有限公司	180.00	建设工程质量检测（按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）。	100.00%
14	宜昌华成工程技术有限公司	300.00	城市规划服务；建筑工程设计、市政工程设计；工程测量、勘察、监理服务（凭有效资质证经营）。	100.00%

（一）宜昌东湖国有资产经营有限公司

宜昌东湖国有资产经营有限公司（以下简称“东湖国资”），成立于2002年3月18日，注册资本人民币20,000.00万元，是发行人的全资子公司，东湖国资地址为宜昌市夷陵区发展大道111号（夷陵国际），公司法定代表人为马远铸。

经营范围为：国有资本、国有资产的管理及经营；投资咨询；产权交易；资产托管。

截至2019年末，东湖国资的资产总计为86,659.10万元，负债合计为65,389.95万元，所有者权益合计为21,269.14万元。2019年，东

湖国资营业收入为 4,803.51 万元，净利润为-2,465.85 万元。2019 年，东湖国资净利润为负主要系该公司为业务发展新增债务较多，2019 年财务费用为 3,148.86 万元所致。截至 2020 年 3 月末，东湖国资的资产总计为 86,523.64 万元，负债合计为 66,212.24 万元，所有者权益合计为 20,311.40 万元。2020 年 1-3 月东湖国资营业收入为 934.17 万元，净利润为-957.74 万元。

（二）宜昌鑫源投资有限公司

宜昌鑫源投资有限公司（以下简称“鑫源投资”）成立于 1992 年 7 月 14 日，法定代表人为刘正强，注册资本为 15,000.00 万元人民币。

经营范围为：夷陵区政府授权范围内的国有资本、国有资产的管理及经营；投资咨询（不含个人及金融、证券、期货、保险投资理财咨询）；城市基础设施、公用事业的建设、营运及管理；房屋出租。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2019 年末，鑫源投资的资产总计为 29,319.55 万元，负债合计为 18,716.16 万元，所有者权益合计为 10,603.39 万元。2019 年，鑫源投资营业总收入为 130.23 万元，净利润为-550.93 万元。截至 2020 年 3 月末，鑫源投资的资产总计为 28,751.25 万元，负债合计为 18,379.36 万元，所有者权益合计为 10,371.89 万元。2020 年 1-3 月，鑫源投资营业总收入为-23.92 万元，净利润为-231.50 万元。鑫源投资净利润为负主要系该公司主营业务偏弱，无法涵盖期间费用。

（三）湖北绿秀粮油集团有限公司

湖北绿秀粮油集团有限公司（以下简称“绿秀粮油”），成立于 1992 年 5 月 23 日，注册资本人民币 6,000.00 万元，是发行人的全资子公司，公司地址为宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇汉宜路 113 号，公司法定代表人为田仁贵。

经营范围为：粮油收购、储运、加工、销售；百货日杂、五金交电、化工建材、机电产品、饲料销售；水果种植、畜禽饲养及淡水鱼养殖。（经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）

截至 2019 年末，绿秀粮油的资产总计为 20,478.55 万元，负债合计为 11,652.34 万元，所有者权益合计为 8,826.21 万元。2019 年，绿秀粮油营业收入为 4,137.40 万元，净利润为-562.66 万元。2019 年，绿秀粮油净利润为负主要系该公司政策性储备粮油业务占比较高，经营性自营粮油业务下滑所致。截至 2020 年 3 月末，绿秀粮油的资产总计为 20,853.60 万元，负债合计为 12,016.65 万元，所有者权益合计为 8,836.95 万元。2020 年 1-3 月，绿秀粮油营业收入为 136.06 万元，净利润为 10.74 万元。

（四）宜昌金亚房地产有限公司

宜昌金亚房地产有限公司（以下简称“金亚房地产公司”），成立于 2001 年 6 月 15 日，注册资本人民币 1,000.00 万元，是发行人的全资子公司，公司地址为宜昌市夷陵区夷兴大道 136 号，公司法定代表人为陈先冬。

经营范围为：房地产开发经营及物业管理；房屋出租；土石方工程施工；五金交电、化工产品（不含危爆品）、金属材料、机电产品销售；政府授权范围内的城市基础设施、公用设施建设。（经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）

截至 2019 年末，金亚房地产公司的资产总计为 184,200.12 万元，负债合计为 64,850.76 万元，所有者权益合计为 119,349.35 万元。2019 年，金亚房地产公司营业收入为 12,234.86 万元，净利润为-926.24 万

元，净利润为负主要系金亚房地产是当地大型国有房地产企业，具有稳定当地房价职能，市场化销售价格较低所致。截至 2020 年 3 月末，金亚房地产的资产总计为 185,125.49 万元，负债合计为 65,736.41 万元，所有者权益合计为 119,389.08 万元。2020 年 1-3 月，金亚房地产营业收入为 33.54 万元，净利润为 39.73 万元。

（五）宜昌民生供水有限责任公司

宜昌民生供水有限责任公司（以下简称“宜昌民生供水”），成立于 2000 年 5 月 26 日，注册资本人民币 8,100.00 万元，是发行人的控股子公司，公司地址为宜昌市夷陵区夷兴大道 199 号，公司法定代表人为刘正强。

经营范围为：自来水生产供应（限分支机构经营）及供水工程设备安装、维护；市政公用工程施工（资质暂定三级）；供水计量水表检定（取得授权委托后经营）；供水设备、水暖器材、机电产品（不含小轿车）、五金交电、百货针纺销售。

截至 2019 年末，宜昌民生供水的资产总计为 55,238.96 万元，负债合计为 47,373.31 万元，所有者权益合计为 7,865.65 万元。2019 年，宜昌民生供水营业收入为 5,539.81 万元，净利润为 138.73 万元。截至 2020 年 3 月末，民生供水的资产总计为 53,804.22 万元，负债合计为 45,989.76 万元，所有者权益合计为 7,814.46 万元。2020 年 1-3 月，民生供水营业收入为 1,094.50 万元，净利润为-51.18 万元。

（六）宜昌金钉子旅游开发有限公司

宜昌金钉子旅游开发有限公司（以下简称“金钉子旅游”），成立于 2016 年 3 月 18 日，注册资本人民币 3,000.00 万元，是发行人的全资子公司，公司地址为宜昌市夷陵区发展大道 111 号，公司法定代表人为翦演秋。

经营范围为：旅游景区开发、建设、经营及管理；旅游景区配套设施建设；旅游文化传播；旅游项目投资（不含融资、集资及其他需审批的金融业务）；政府授权范围内的地质遗迹保护及管理服务；园林绿化工程设计、施工；工艺品开发、加工、销售；会务服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；房地产开发、经营；物业管理；房屋及摊位出租；餐饮服务（凭食药局核发食品经营许可证经营）；住宿服务；预包装食品销售；卷烟零售。（经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）

截至 2019 年末，金钉子旅游的资产总计为 3,344.29 万元，负债合计为 2,582.21 万元，所有者权益合计为 762.08 万元。2019 年，金钉子旅游营业收入为 1.60 万元，净利润为-1.89 万元。2019 年，金钉子旅游产生亏损主要系工程项目尚未完工，未形成收益所致。截至 2020 年 3 月末，金钉子旅游的资产总计为 3,437.62 万元，负债合计为 2,677.86 万元，所有者权益合计为 759.76 万元。2020 年 1-3 月，金钉子旅游受疫情影响为开展业务营业收入为 0 万元，净利润为-2.32 万元。

（七）西塞国康旅（武汉）房地产营销有限公司

西塞国康旅（武汉）房地产营销有限公司（以下简称“西塞国康旅”），成立于 2017 年 8 月 9 日，注册资本人民币 200.00 万元，是发行人的全资子公司，公司地址为武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区 K1 地块一期一区 K1-S4 栋 1-3 层 6 室，公司法定代表人为陈传琴。

经营范围为：房地产营销策划；自有房屋租赁；房地产中介服务；房地产经纪服务；房地产居间代理服务；商品房销售；室内外装饰工程设计与施工；庆典礼仪服务；会议及展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，康旅房地产的资产总计为 79.32 万元，负债合计为 61.57 万元，所有者权益合计为 17.74 万元。2019 年，康旅房地产营业收入为 44.74 万元，净利润为-0.62 万元。2019 年，康旅房地产产生亏损主要系成立时间较短，尚未形成正常收入所致。截至 2020 年 3 月末，康旅房地产的资产总计为 78.92 万元，负债合计为 65.75 万元，所有者权益合计为 13.17 万元。2020 年 1-3 月，康旅房地产受疫情影响未开展业务，营业收入为 0 万元，净利润为-4.58 万元。

（八）宜昌夷陵地质环境建设工程有限公司

宜昌夷陵地质环境建设工程有限公司（以下简称“夷陵地质”），成立于 2008 年 4 月 7 日，注册资本人民币 4,000.00 万元，是发行人的全资子公司，公司地址为宜昌市夷陵区发展大道 111 号，公司法定代表人为吕明。

经营范围为：地质灾害治理工程的勘察、设计、施工、监理；堤防工程、建筑装修装饰工程、地基与基础工程、市政公用工程、公路工程、水利水电工程（不含电力设施承装承修）、园林绿化工程、房屋建筑工程、建筑幕墙工程施工；室内外装饰工程、防水工程、保温工程、照明亮化工程设计与施工；矿产品加工；矿产资源的投资；机械设备租赁；矿产品（不含煤炭）、工程机械、机电产品、化工产品（不含危险爆炸化学品及国家限制经营的产品）、建筑材料、电线电缆批发及零售；普通货物装卸、搬运服务；建筑劳务服务；政府授权范围内的地质遗迹保护及管理服务；物业管理；房屋及摊位出租；旅游资源开发及景区旅游接待；建筑工程、土石方工程施工、道路普通货物运输；玻璃制品研发、生产、销售；门窗生产、销售；金属结构件制作与安装；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，夷陵地质的资产总计为 14,950.47 万元，负债合

计为 10,562.17 万元，所有者权益合计为 4,388.30 万元。2019 年，夷陵地质营业收入为 2,137.71 万元，净利润为 33.51 万元。截至 2020 年 3 月末，夷陵地质的资产总计为 27,949.30 万元，负债合计为 23,665.29 万元，所有者权益合计为 4,284.01 万元。2020 年 1-3 月，夷陵地质营业收入为 230.91 万元，净利润为-104.30 万元。

（九）宜昌百居建设开发有限公司

宜昌百居建设开发有限公司（以下简称“百居建设”），成立于 2015 年 8 月 24 日，注册资本人民币 10,000.00 万元，是发行人的控股子公司，公司地址为宜昌市夷陵区发展大道 111 号，公司法定代表人为包建峰。

经营范围为：房屋建筑工程、市政工程、水利水电工程、公路工程、环保工程施工；房地产开发经营；政府授权范围内的土地开发和城市基础设施、公用设施的建设营运及公共资源管理。（经营范围涉及许可的，按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）

截至 2019 年末，百居建设的资产总计为 74,630.62 万元，负债合计为 65,446.81 万元，所有者权益合计为 9,183.81 万元。2019 年，百居建设尚未实现收入，净利润为 121.82 万元。截至 2020 年 3 月末，百居建设的资产总计为 75,173.24 万元，负债合计为 65,995.29 万元，所有者权益合计为 9,177.95 万元。2020 年 1-3 月，百居建设尚未实现收入，净利润为-5.86 万元。

（十）湖北西塞国旅游投资开发有限公司

湖北西塞国旅游投资开发有限公司（以下简称“西塞国旅投”），成立于 2017 年 5 月 2 日，注册资本人民币 69,231.00 万元，是发行人实际控制的一级子公司，宜昌市夷陵区发展大道 186 号（三峡旅游总部），

公司法定代表人为翦演秋。

经营范围为：旅游资源、景区景点投资开发和经营管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）；提供民俗风情艺术表演及旅游景点的配套服务；旅游纪念品的销售；旅游信息咨询（不含旅行社业务）；广告设计、制作、发布；餐饮、住宿服务；会议会展服务及旅游管理服务；茶叶种植、加工、销售；农作物种植、销售。（经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）

截至 2019 年末，西塞国旅投的资产总计为 5,403.95 万元，负债合计为 5,185.90 万元，所有者权益合计为 218.05 万元。2019 年，西塞国旅投营业收入为 270.86 万元，净利润为-238.21 万元。2019 年，西塞国旅投净利润为负主要系该公司新近成立，处于业务发展初期阶段，盈利能力较差。截至 2020 年 3 月末，西塞国旅投的资产总计为 5,519.83 万元，负债合计为 5,392.32 万元，所有者权益合计为 127.51 万元。2020 年 1-3 月，西塞国旅投营业收入为 79.48 万元，净利润为-90.54 万元。

（十一）宜昌许家冲乡村旅游开发有限公司

宜昌许家冲乡村旅游开发有限公司（以下简称“许家冲旅游”），成立于 2018 年 7 月 6 日，注册资本人民币 2,000.00 万元，是发行人的控股子公司，公司地址为宜昌市夷陵区太平溪镇高峡大道 58 号，公司法定代表人为郑然。

许家冲村由原许家冲村、西湾村、覃家沱村三个移民村合并而成，距三峡大坝风景区仅几分钟的车程。2018 年 4 月 24 日，习近平总书记在湖北省宜昌市许家冲村考察。2018 年许家冲乡村旅游开发有限公司成立，规划移民民俗文化旅游项目，包括改造 105 户房屋外立面打造民宿群，新建一座移民文化博物馆，培育柚子、枇杷等精品果园，配套

茶谷驿站一座、游客接待中心一座。

经营范围为：旅游资源开发、建设与管理；餐饮管理；酒店管理；餐饮、住宿服务；房屋租赁；物业管理；旅游工艺品批发零售；房地产开发与经营。（经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）

截至 2019 年末，许家冲旅游的资产总计为 5,089.63 万元，负债合计为 4,028.88 万元，所有者权益合计为 1,060.75 万元。2019 年，许家冲旅游形成营业收入 5.22 万元，净利润为-173.66 万元。许家冲旅游净利润为负主要系该公司新近成立，各项业务尚未形成正常收入所致。截至 2020 年 3 月末，许家冲旅游的资产总计为 6,021.21 万元，负债合计为 5,035.13 万元，所有者权益合计为 986.08 万元。2020 年 1-3 月，许家冲旅游因疫情影响未形成营业收入，净利润为-74.67 万元。

（十二）湖北茶产业技术研究院有限公司

湖北茶产业技术研究院有限公司（以下简称“茶产业研究院”）成立于 2015 年 10 月 16 日，法定代表人为吕明，注册资本为 5,000.00 万元人民币。经营范围为：茶树新品种培育；与茶叶种植、加工有关的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；茶文化研究；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

湖北茶产业技术研究院有限公司自 2017 年 8 月增加股东经发集团以来，经发集团未向茶产业研究院投入资金。直到 2019 年上半年，经发集团才开始实缴注册资本，并纳入合并范围。

截至 2019 年末，茶产业研究院的资产总计为 7,239.90 万元，负债合计为 2,240.58 万元，所有者权益合计为 4,999.33 万元。2019 年，茶产业研究院营业收入为 0 万元，净利润为-0.67 万元。截至 2020 年 3 月末，茶产业研究院的资产总计为 7,262.98 万元，负债合计为 2,263.90 万

元，所有者权益合计为 4,999.09 万元。2020 年 1-3 月，茶产业研究院未形成营业收入，净利润为-0.24 万元。

（十三）宜昌建诚建设工程质量检测有限公司

宜昌建诚建设工程质量检测有限公司（以下简称“建诚检测”）成立于 2006 年 7 月 31 日，法定代表人为吕明，注册资本为 180.00 万元人民币。经营范围为：建设工程质量检测（按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）。

2019 年 5 月，夷陵区国有资产监督管理局将宜昌建诚建设工程质量检测有限公司 100.00%股权无偿划转给发行人。

截至 2019 年末，建诚检测的资产总计为 269.92 万元，负债合计为 170.66 万元，所有者权益合计为 99.26 万元。2019 年，建诚检测营业收入为 72.80 万元，净利润为-285.05 万元。截至 2020 年 3 月末，建诚检测的资产总计为 300.10 万元，负债合计为 225.40 万元，所有者权益合计为 74.70 万元。2020 年 1-3 月，建诚检测形成营业收入 15.36 万元，净利润为-24.56 万元。

（十四）宜昌华成工程技术有限公司

宜昌华成工程技术有限公司（以下简称“华成工程”）成立于 2009 年 12 月 10 日，法定代表人为吕明，注册资本为 300.00 万元人民币。经营范围为：城市规划服务；建筑工程设计、市政工程设计；工程测量、勘察、监理服务（凭有效资质证经营）。

2019 年 5 月，夷陵区国有资产监督管理局将宜昌华成工程技术有限公司 100.00%股权无偿划转给发行人。

截至 2019 年末，华成工程的资产总计为 2,656.20 万元，负债合计为 97.85 万元，所有者权益合计为 2,558.34 万元。2019 年，华成工程营业收入为 214.81 万元，净利润为-206.15 万元。截至 2020 年 3 月末，

华成工程的资产总计为 2,625.85 万元，负债合计为 79.02 万元，所有者权益合计为 2,546.83 万元。2020 年 1-3 月，华成工程形成营业收入 36.84 万元，净利润为-11.52 万元。

六、发行人高级管理人员简介

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

表 8-6：发行人董事、监事及其他高级管理人员组成情况表

董事任职情况						
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否为公务员兼职
1	陈先冬	男	1977 年 11 月	本科	董事长	否
2	马远搏	男	1985 年 11 月	本科	副董事长、总经理	否
3	翦演秋	男	1964 年 7 月	大专	董事	否
4	何峥	女	1977 年 4 月	本科	董事	否
5	李艳	女	1975 年 1 月	大专	职工董事、计划财务部部长	否
监事任职情况						
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否为公务员兼职
1	闵远吉	男	1968 年 2 月	本科	监事会主席	是
2	李致学	男	1973 年 5 月	本科	监事	是
3	任宜斌	男	1964 年 8 月	本科	监事	是
4	陈玥	女	1995 年 3 月	本科	监事	是
5	郑小燕	女	1975 年 12 月	本科	职工监事	否
高级管理人员任职情况						
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否为公务员兼职
1	马远搏	男	1985 年 11 月	本科	副董事长、总经理	否
2	刘正强	男	1975 年 6 月	本科	副总经理	否
3	吕明	男	1975 年 6 月	本科	副总经理	否

注：截至本募集说明书签署日，夷陵经发集团监事会成员为 5 人，其中职工监事为 1 人，与公司章程职工监事人数（2 人）存在差异，主要系新的职工监事尚在任命中。

发行人董事、监事及高级管理人员中由公务员兼职的，均不存在

兼薪情况，符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号）等法规文件要求。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

（1）陈先冬，男，1977年11月出生，本科学历，现任发行人董事长；历任湖北宜昌县栗子坪初中教师、栗子坪党成校专职副校长、夷陵区下堡坪乡教育站办公室主任、夷陵区雾渡河初中教师、办公室主任、夷陵区组织部组织科干部、夷陵区太平溪镇委组织委员、夷陵区小溪塔街道党工委副书记、纪工委书记、夷陵区交通运输局党组成员、副局长、夷陵区太平溪镇党委副书记、镇长。

（2）马远搏，男，1985年11月出生，本科学历。现任发行人副董事长、总经理，宜昌夷陵城市发展有限公司执行董事，宜昌德厦建设开发有限公司执行董事，宜昌建投经发矿业有限公司董事兼总经理；历任中国建筑第二工程局有限公司核电分公司台山核电站项目部计划工程师、综合队执行队长、队长助理、副队长、工程部经理，宜昌市城市建设投资开发有限公司市政项目一部技术负责人、总工办副主任、项目管理一部经理，湖北经济发展集团有限公司总工程师，湖北夷陵经济发展集团有限公司副总经理。

（3）翦演秋，男，1964年7月出生，大专学历，现任发行人董事，兼任宜昌东湖二手车交易市场有限公司副董事长、宜昌夷陵城市建设投资有限公司董事；历任国营宜昌造纸厂原料供应科协理员、宜昌县艾家镇彩砖建材厂经理、宜昌县艾家镇人民政府党政办主任、宜昌县特产局办公室主任、宜昌市夷陵区政府办副主任、宜昌市夷陵区城管办综合科科长、宜昌市夷陵区畜牧兽医局纪检组长、宜昌市夷陵区畜牧兽医局

纪检组长工会主席、宜昌夷陵城市发展集团有限公司董事、发行人副总经理。

(4) 何峥，女，1977 年 4 月出生，本科学历，现任发行人董事，兼任宜昌夷陵城市发展集团有限公司董事、副总经理；历任宜昌市夷陵区委组织部党员电化教育中心副主任、宜昌市夷陵区分乡镇党委宣传委员、宜昌市夷陵区龙泉镇党委宣传委员、宜昌市夷陵区龙泉镇党委组织委员、宜昌夷陵城市发展集团有限公司党委副书记。

(5) 李艳，女，1975 年 1 月出生，大专学历，现任发行人职工董事、计划财务部部长；历任湖北省八峰药化股份有限公司（现湖北航天杜勒制药有限公司）财务部部长、发行人计划财务部主管会计、副部长。

2、监事会成员

(1) 闵远吉，男，汉族，1968 年 2 月生，湖北宜昌人，1989 年 7 月参加工作，1991 年 4 月加入中国共产党，大学学历。现任夷陵区审计局党组书记、局长，夷陵经发集团监事会主席。历任宜昌市夷陵区科技局办公室主任，宜昌市夷陵区纪律检查委员会纪检监察一室主任、常委、副书记。

(2) 李致学，男，汉族，1973 年 5 月生，四川资阳人，1996 年 7 月参加工作，2004 年 5 月加入中国共产党，大学学历、经济学学士。现任夷陵区审计局党组成员、总审计师，夷陵经发集团监事。历任宜昌市夷陵区经济责任审计局副局长、局长。

(3) 任宜斌，男，汉族，1964 年 8 月生，湖南岳阳人，1983 年 7 月参加工作，1996 年 7 月加入中国共产党，大学学历。现任夷陵区审计局政府投资审计局局长，夷陵经发集团监事。历任宜昌市中国建设银行建经股副股长、信贷科科长、工程经济咨询部主任，中国建设银行股份有限公司宜昌夷陵支行移民资金管理科科长、第二储蓄所主任，宜昌

市夷陵区审计局经贸审计股股长、综合审理科科长。

(4) 陈玥，女，苗族，1995 年 3 月生，湖北宜昌人，2017 年参加工作，大学学历、审计学学士。现任宜昌市夷陵区审计局行政事业审计科科员，夷陵经发集团监事。

(5) 郑小燕，女，1975 年 12 月出生，本科学历，现任夷陵经发集团职工代表监事、审计监督部部长，宜昌夷陵城市发展有限公司监事，宜昌许家冲乡村旅游开发有限公司监事，宜昌联夷经发置业有限责任公司监事，宜昌梅林投资管理有限公司监事，宜昌经发金融服务有限公司监事、经发融资租赁（湖北）有限公司监事，宜昌平湖投资担保有限公司监事。历任湖北省八峰药化股份有限公司宜昌分公司成本会计，湖北航天杜勒制药有限公司销售会计，夷陵经发集团审计员、会计、审计监督部副部长。

3、高级管理人员

(1) 马远镛，请参见“董事会成员”。

(2) 刘正强，男，1977 年 9 月出生，本科学历，现任发行人副总经理；历任宜昌弘洋汽车钢板弹簧厂出纳、主管会计、财务科长、团支书记，湖北致诚担保宜昌分公司财务部经理、贷后管理部经理，宜昌平湖投资担保有限公司客户经理，宜昌东湖国有资产经营有限公司办事员、产权部主任，宜昌民生供水有限责任公司财务总监，发行人资产经营部部长，宜昌鑫源投资有限公司总经理。

(3) 吕明，男，1975 年 6 月出生，本科学历，现任发行人副总经理；历任宜昌市夷陵区务殷矿山专用公路管理处监督科科长、宜昌夷陵城市建设投资有限公司项目建设部副部长、发行人项目建设部部长、宜昌夷陵环境治理有限公司总经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人的主要业务情况

发行人是夷陵区国有资产运营、管理主体和基础设施建设投融资主体。发行人管理部分区属国有、集体资产，通过代建项目，粮油购销、房地产开发、自来水销售及安装、水力发电等业务获取经营性收益和现金流入。

发行人最近三年及一期营业收入的构成情况如下表所示：

表 9-1：发行人最近三年及一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产开发	-	-	11,747.26	25.52	18,381.64	45.32	-	-
粮油购销	136.06	3.02	4,137.40	8.99	5,640.56	13.91	4,787.13	15.22
电力	628.24	13.95	2,713.52	5.90	3,544.58	8.74	4,960.85	15.77
水费及安装	1,094.50	24.31	5,539.81	12.04	3,959.97	9.76	3,277.20	10.42
租金、考场培训、停车费、渣土费、质量检测等	676.80	15.03	3,242.96	7.05	2,877.75	7.10	2,165.25	6.88
工程施工	230.91	5.13	1,213.51	2.64	1,193.12	2.94	1,424.69	4.53
车辆检测	207.38	4.61	1,292.12	2.81	937.15	2.31	707.54	2.25
土地整理	-	-	-	-	759.91	1.87	10,000.60	31.79
担保费	-	-	-	-	776.15	1.91	1,337.48	4.25
小贷利息	-	-	-	-	844.96	2.08	2,043.15	6.49
代建项目	1,457.87	32.38	14,962.21	32.51	-	-	-	-
贸易收入	-	-	725.84	1.58	-	-	-	-
设计收入	36.84	0.82	214.36	0.47	1,532.81	3.78	682.80	2.17
物业管理	33.38	0.74	233.90	0.51	108.12	0.27	71.11	0.23
合计	4,501.97	100.00	46,022.90	100.00	40,556.73	100.00	31,457.80	100.00

发行人最近三年及一期营业成本的构成情况如下表所示：

表 9-2：发行人最近三年及一期营业成本构成情况表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产开发	-	-	12,406.26	29.26	18,014.01	54.36	-	-
粮油购销	100.72	2.78	4,438.61	10.47	5,633.74	17.00	4,792.29	23.95
电力	582.94	16.07	3,462.02	8.16	2,689.52	8.12	3,516.15	17.57
水费及安装	812.93	22.41	3,843.83	9.06	2,543.12	7.67	2,052.20	10.25
租金、考场培训、停车费、渣土费、质量检测等	455.91	12.57	1,761.35	4.15	1,742.54	5.26	1,883.89	9.41
工程施工	201.08	5.54	992.32	2.34	1,042.53	3.15	1,422.55	7.11
车辆检测	107.43	2.96	635.37	1.50	412.47	1.24	326.98	1.63
土地整理	-	-	-	-	403.00	1.22	5,681.63	28.39
担保费	-	-	-	-	-	-	-	-
小贷利息	-	-	-	-	-	-	-	-
代建项目	1,349.88	37.21	13,978.66	32.96	-	-	-	-
贸易收入	-	-	709.46	1.67	-	-	-	-
设计收入	0.44	0.01	9.07	0.02	628.65	1.90	318.75	1.59
物业管理	16.47	0.45	169.08	0.40	26.15	0.08	19.09	0.10
合计	3,627.81	100.00	42,406.03	100.00	33,135.73	100.00	20,013.51	100.00

发行人最近三年及一期毛利润及毛利率构成情况如下：

表 9-3：发行人最近三年及一期毛利润及毛利率构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房地产开发	-	-	-658.99	-5.61	367.63	2.00	-	-
粮油购销	35.34	25.97	-301.20	-7.28	6.82	0.12	-5.16	-0.11
电力	45.30	7.21	-748.50	-27.58	855.06	24.12	1,444.71	29.12
水费及安装	281.57	25.73	1,695.97	30.61	1,416.85	35.78	1,225.00	37.38
租金、考场培训、停车费、渣土费、质量检测等	220.89	32.64	1,481.61	45.69	1,135.21	39.45	281.36	12.99
工程施工	29.83	12.92	221.20	18.23	150.59	12.62	2.13	0.15
车辆检测	99.95	48.20	656.75	50.83	524.68	55.99	380.56	53.79
土地整理	-	-	-	-	356.91	46.97	4,318.97	43.19
担保费	-	-	-	-	776.15	100.00	1,337.48	100.00
小贷利息	-	-	-	-	844.96	100.00	2,043.15	100.00

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
代建项目	107.99	7.41	983.55	6.57	-	-	-	-
贸易收入	-	-	16.39	2.26	-	-	-	-
设计收入	36.40	98.81	205.29	95.77	904.16	58.99	364.05	53.32
物业管理	16.91	50.66	64.81	27.71	81.97	75.81	52.02	73.16
合计	874.16	19.42	3,616.87	7.86	7,421.00	18.30	11,444.28	36.38

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 31,457.80、40,556.73 万元、46,022.90 万元和 4,501.97 万元。发行人 2018 年营业收入较 2017 年上升 28.92%，主要系房地产开发业务开始确认收入且收入较多所致；发行人 2019 年营业收入较 2018 年上升 13.48%，主要系代建项目完成审定确认收入且金额较高所致。

2017 年、2018 年及 2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 20,013.51 万元、33,135.73 万元、42,406.03 万元及 3,627.81 万元。2018 年较 2017 年营业成本上升 65.57%，主要系房地产开发业务对应成本确认较多所致；2019 年较 2018 年营业成本上升 27.98%，主要系随营业收入同步上升所致。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 11,444.28 万元、7,421.00 万元、3,616.87 万元和 874.16 万元，呈下降趋势；毛利率分别为 36.38%、18.30%、7.86%和 19.42%，呈现出波动下降的态势。2019 年发行人营业毛利润及毛利率大幅下降，一方面，主要系宏观经济增速放缓、区域性金融风险逐渐增大，发行人主动收缩盈利能力较强的金融服务业务所致；另一方面，发行人按照政府规划进行转型升级，核心业务尚处于调整阶段，盈利能力尚未完全凸显。除现有业务外，公司未来将重点承接全区的基础设施代建项目及优质的经营性业务，积极打造拓展稳定、可持续的核心业务，预计业务调整完成后，发行人的盈利能力将逐步修复。

（一）土地整理业务

1、业务模式

报告期内，发行人是宜昌市夷陵区从事土地整理的核心主体。根据《夷陵区人民政府关于土地收储出让授权经营的决定》和发行人同宜昌市夷陵区土地储备中心签署的《土地委托整理开发合同》，由宜昌市夷陵区土地储备中心在委托整理开发期限内将其所从事的实施土地前期整理开发等相关业务委托给发行人经营。委托整理开发的期限为 10 年，从 2013 年 5 月 8 日起至 2023 年 5 月 7 日止。委托整理开发期间，所整理土地产生的全部土地出让收入由发行人拥有，发行人承担实施土地前期开发等工作发生的全部成本和费用，并享有土地整理收入扣除土地整理成本后的净收益。另外，发行人作为业务发包方同具体施工单位签署《土地委托整理合同》。根据合同约定，由发行人负责土地征迁平整的计划、规模、内容、标准、投资等，并按期支付土地征迁平整费。施工单位负责土地征迁平整的具体组织、实施和管理的工作，并按期交付给发行人。委托整理开发期间，施工单位先行垫付实施土地前期开发等工作发生的全部成本和费用，经审核确认后，由发行人与之结算。

具体而言，施工单位开始进行土地整理工作时，发行人将根据土地整理施工进度确认土地整理成本，借记“存货-土地开发成本”，贷记“应付账款”；待土地完成三通一平及经夷陵区政府财政评审中心审核确认后，发行人同施工单位进行工程结算，借记“应付账款”，贷记“银行存款”；发行人在验收整理土地后将土地移交夷陵区土地储备中心，由夷陵区土地储备中心负责土地的招拍挂工作；发行人在土地竞得人与夷陵区土地管理局签订《土地出让合同》并且实际进入场地时确认土地整理收入，借记“应收账款-夷陵区财政局”，贷记“营业收入-土地整理”，同时结转土地整理成本，借记“营业成本-土地整理”，贷记“存货-土地开

发成本”；每一会计年度末，发行人同夷陵区财政局进行结算，由夷陵区财政局支付该年度应付土地整理款，发行人在收到上述款项时借记“银行存款”，贷记“应收账款-夷陵区财政局”。

2、经营情况

夷陵区是宜昌市面积最大的市辖区，拥有众多土地资源亟待进一步开发或合理利用。近年来，发行人积极配合夷陵区国土资源局和土地储备中心，大力开展区内土地整理工作，实现夷陵区内土地资源的优化利用。2016 年共整理 6 宗，整理土地面积达 17.81 万平方米；2017 年共整理 7 宗，整理土地面积达 25.72 万平方米。在此背景下，发行人土地整理业务实现良好发展，2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人分别获得土地整理收入 10,000.60 万、759.91 万元、0 万元和 0 万元，该项业务收入占营业收入的比重分别为 31.79%、1.87%、0%和 0%。2018 年及 2019 年该项业务收入大幅下降主要系公司业务调整，承接的土地整理业务逐渐减少所致，未来公司将打造以代建项目和多元化经营性业务为核心的业务框架。

（二）粮油购销业务

1、粮油购销业务模式

发行人粮食及油料购销业务主要由全资子公司湖北绿秀粮油集团有限公司（以下简称“绿秀粮油”）负责。绿秀粮油是集粮油收购、储存、加工和销售于一体的企业集团，截至 2019 年末，下辖 13 个粮站、4 个粮油加工厂，拥有仓库 59 栋，仓容 8.60 万吨。目前，绿秀粮油粮食及油料购销活动主要由两大块构成，一是粮食收购储备，二是粮食及粮油加工销售。

绿秀粮油粮食收储业务包括承储中央和地方政策性粮油，收益来源包括粮油收购费用和粮油保管费用，上述收益主要通过“营业外收入

-政府补助”科目核算。

(1) 中央储备粮方面，在粮食收储过程中，由中央储备粮宜昌直属库对绿秀粮油提出粮食收购的质量标准、价格标准、收购时间和收购方式等要求，绿秀粮油根据上述要求全面负责粮食的收购准备和宣传、收购及仓储保管工作，收购完成后由中央储备粮宜昌直属库和监管方共同验收。所收购粮食的质量和等级由所在地中央储备粮分公司、省级粮食行政管理部门及农业发展银行共同指定的有资质的粮食质检机构进行验收，并对验收结果共同负责。验收不合格的，不计入最低收购委托收购数量，并从收购之日起退出最低收购价粮食库存，发行人需将已拨付的保管费用补贴款退回中央储备粮宜昌直属库；验收合格的，由中央储备粮宜昌直属库和监管方同绿秀粮油签订代储保管合同，明确数量、等级、价格和保管、出库责任等。针对上述收购行为，绿秀粮油一般不进行款项垫付，收购价款由中央储备粮宜昌直属库按照国家规定的收购价格向农业发展银行办理贷款，并根据粮食收购进度及时预付给绿秀粮油。相关补贴按照与中央储备粮宜昌直属库签订的《中央储备粮仓储保管合同》执行，保管费用补贴标准为 82 元/年/吨，按实际库存计算，补贴按季度预拨，年终清算。

(2) 最低收购价粮方面，相关补贴按照绿秀粮油与中央储备粮宜昌直属库、宜昌市粮食局、农业发展银行宜昌市分行共同签订的《国家政策性粮食仓储保管合同》执行，保管费用补贴标准为 82 元/年/吨，按实际库存计算，补贴按季度预拨，年终清算。

(3) 省级商业储备粮方面，相关补贴按照和湖北省粮食局签订的《湖北省省级商业储备粮代储合同》执行，保管费用补贴标准为 40 元/年/吨，按承储规模的 1/3 库存计算；利息补贴以企业承储规模、省核定的入库成本和农业发展银行同期粮食收购资金贷款利率计算拨付。

补贴均按季度预拨，年终清算。

(4) 县级地方储备粮方面，按照《湖北省地方储备粮仓储管理办法》执行，保管费用补贴标准为 100 元/年/吨，利息补贴以企业承储规模、地方核定的入库成本和农业发展银行同期粮食收购资金贷款利率计算拨付，补贴均按年度清算。

粮食及粮油销售业务主要针对个人或企业，由绿秀粮油与购买方签署《农副产品购销合同》，在合同中约定产品名称、数量、金额、交货时间、质量标准、交货地点及运输方式和费用负担、履约保证金、数量与计量、包装说明、结算方式等购买事宜。

2、粮油购销业务经营状况

发行人所在地夷陵区是湖北省宜昌市面积最大、人口最多的市辖区，区域内种植有大量农作物，农业发展水平较高。作为夷陵区粮食收储及粮油销售的核心主体，绿秀粮油近年来粮食及油料购销业务发展良好。2017 年公司收购粮油合计 24,845 吨，稻谷 15,174 吨，小麦 9,671 吨，销售粮油 18,188 吨，新争取托市 23,266 吨，各类政策性粮食收储总量合计 46,516 吨。2018 年公司粮油收储量 30,932 吨，分别为县级储备粮 10,173 吨，省级成品粮动态储备粮 10,343 吨、自营粮油 10,416 吨。2019 年公司粮油收储量 18,336 吨，分别为县级储备粮 3,859 吨、省级成品粮动态储备粮 11,196 吨、自营粮油 3,245 吨。2019 年，公司各类政策性粮油收储总量达到 36,074 吨，其中省级 16,000 吨、区级 7,250 吨、最低收购价粮 12,824 吨。2019 年公司粮食贸易 16,862 吨，主要包括县级储备粮 3,859 吨、省级成品粮动态储备粮 9,411 吨、自营粮油 3,592 吨。2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，绿秀粮油分别实现粮食及油料购销收入 5,640.56 万元、4,137.40 万元及 136.06 万元。2018 年粮油购销业务毛利率由负转正，主要系当年省级储备粮油中稻谷成

本小幅下降。2019 年粮油购销业务毛利为-301.20 万元，主要系当年由于市场波动粮食收储成本较高所致。

绿秀粮油主营业务范围为粮食的收购、储存、加工、销售等。经营的粮油分为政策性粮油和非政策性粮油（自营粮油）。其中政策性粮油包括储备粮油（省级储备、区级储备）、代管粮油（中央储备粮、最低收购价粮）。最近三年，政策性粮油和非政策性粮油的具体情况如下：

表 9-4：2017 年-2019 年绿秀粮油政策性和非政策性粮油收入分类表

单位：万元

时间	政策性		非政策性		收入合计
	收入额	占比	收入额	占比	
2017 年	4,082.02	85.27%	705.11	14.73%	4,787.13
2018 年	5,303.56	94.03%	337.01	5.97%	5,640.56
2019 年	3,187.87	77.05%	949.53	22.95%	4,137.40

（三）水力发电业务

1、业务模式

发行人水力发电业务主要由集团二级子公司湖北光源水利电力股份有限公司（以下简称“光源水电公司”）负责，该公司成立于 1998 年 1 月 14 日，注册资本为 5,085.00 万元。经营范围包括：水利发电；电器机械及器材制造销售；电力仪器仪表制造、销售及校验；建筑装饰材料、五金交电、服装销售；塑料颗粒、塑编袋销售；水电技术咨询服务。光源水电公司水力发电业务收入主要来源于两个方面，一是自主发电收益，二是对外承包收益。

自主发电方面，光源水电公司每年根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国电力法》、《电网调度管理条例》等法律、法规及规章制度规定，同国家电网湖北省电力公司（以下简称“国网湖北省公司”）签署《年度购售电协议》，约定当年由国网湖北省公司购买的上网电量数额及电价标准。根据协议约定，光源水电公司发电生产服从国网湖北

省公司电力调度机构统一调度，年度及年度分月上网电量计划可由国网湖北省公司依据电力市场需求、光源水电公司生产计划和水库来水等实际情况进行调整，并安排光源水电公司月度上网电量计划，光源水电公司据此安排发电生产。

对外承包方面，光源水电公司为加强管理，适应改革需要，盘活水资源综合利用，在确保电站安全运行情况下，提高电站经济效益，将旗下立林河水电站和巴山水电站对外承包，以获取承包收益。具体而言，根据光源水电公司签署的《水电站承包经营合同》，上述两家电站承包过程均通过公开竞价方式确定承包商，承包期限均为 10 年，其中立林河水电站为 2010 年 6 月 25 日至 2020 年 6 月 25 日，巴山水电站为 2010 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日，承包总价款均采用一次性支付方式，其中立林河水电站为 50 万元，巴山水电站为 86 万元。立林河水电站租赁到期后，已和承租方解约。目前电站处于待产状态，根据公司整体规划发展后续将继续采用市场化招租运营。发行人已与巴山水电站承租人协商一致，巴山水电站承租期限到期后，承租人将续签承租协议。

2、经营情况

近几年，光源水电公司通过增效扩容改造和新建两种方式不断增强自主发电能力。光源水电公司于 2013 年启动古城一、二级电站和大米山电站的增效扩容改造工程，并于 2014 年 4 月全部竣工；于 2014 年启动猴儿窝、沙二、麻岩屋和沙一电站增效扩容改造工作，上述工程于 2015 年底全部完工。2018 年，光源水电公司通过增效扩容改造方式不断增强自主发电能力，增效改造电站 9 座，扩容改造电站 2 座，增加容量 790KW。截至 2019 年末，光源水电公司拥有水电站 13 座，中型水库 1 座，电站总装机容量 2.596 万千瓦。2017 年光源水电公司完成发电量 11,561 万千瓦时，占年计划的 128.46%；2018 年光源水电公司

完成发电量 7,733 万千瓦时，有大幅下降，主要系易家坝和新坪电站改造停机 5 个月、三峡翻坝江北高速公路修建对猴儿窝电站发电产生不利影响及汛期降雨量减少所致；2019 年电力业务毛利为-748.50 万元，主要系发电量较低所致，2019 年完成发电量 6,026 万千瓦时，占年计划的 70.73%，发电量下降，一是因为当年降雨量减少，降雨量仅为往年年份的 63%，二是因为生态流量泄放影响公司发电量约 800 万千瓦时。光源水电公司水电业务收入随发电量波动，最近三年及一期，该板块收入分别为 4,960.85 万元、3,544.58 万元、2,713.52 万元和 628.24 万元。

（四）房地产开发业务

1、业务模式

发行人房地产开发业务主要由子公司宜昌金亚房地产有限公司（以下简称“金亚房地产公司”）负责，该公司成立于 2011 年 6 月 15 日，成立时注册资本为 1,000.00 万元，拥有房地产三级开发资质，主要负责夷陵区内保障房投资开发及相关商业配套设施运营等业务，还包括部分商品房项目的开发和销售。

截至 2019 年末，金亚房地产公司主要在建项目包括春华秋实（二期）、平湖绿岛、金亚 5 号 1 期和金亚 5 号 2 期等项目，其中金亚 5 号 2 期为商品房项目，其余项目为保障性住房项目。针对保障性住房中的公租房项目，主要采取宜昌市夷陵区住房保障中心定向购买的方式，由金亚房地产公司直接与宜昌市夷陵区住房保障中心签署房屋买卖合同，最终销售单价以宜昌市物价局核定的单价及夷陵区财政评审中心审计的室内简装修单价之和得出，双方合同报请夷陵区财政部门审核通过后，由宜昌市夷陵区住房保障中心一次性付款。针对保障性住房中的经济适用房项目，主要采取金亚房地产公司与买受个人一对一销售方式

进行，双方签署《经济适用住房买卖合同》，并在合同中明确约定土地使用权取得方式、土地规划用途、土地相关证件编号、项目批准文号、房屋基本情况、计价依据、付款方式和期限、房屋交付条件及时间等重要事宜。

2、经营情况

金亚房地产公司于 2011 年成立，前期业务发展较为缓慢，最近几年主要以前期投入为主，自 2018 年度起开始确认收入。2017 年，金亚房地产公司累计完成项目投资 55,763 万元，包括金亚 5 号项目 9,795 万元，平湖绿岛项目 2,371 万元，春华秋实二期项目 208 万元，236 亩土地挂牌出让金 43,389 万元。

截至 2019 年末，金亚房地产公司主要已建房地产项目情况如下：

表 9-5：2019 年末金亚房地产公司主要已建房地产项目情况表

单位：万元

项目名称	项目类型	投资金额
黄金小区	经适房	820.00
金亚花园	经适房	1,310.00
夷陵新都	商品房	4,948.00
春华秋实一期(不含 6 号 23 号楼)	保障房	9,014.00
河畔春秋	商品房	6,915.00
春华秋实 6 号 23 号楼	保障房	3,163.00
合计		26,170.00

截至 2019 年末，金亚房地产公司主要在建房地产项目情况如下：

表 9-6：2019 年末金亚房地产公司主要在建房地产项目情况表

单位：万平方米、万元、元/平方米

项目名称	建筑面积	可售面积	已售面积	销售均价	去化率	总投资	已投资	尚需投资
春华秋实（二期）	7.87	1.15	0.84	6565.34	73.04%	28,000.00	7,824.00	20,176.00
平湖绿岛	19.16	2.97	0.43	4849.13	14.48%	43,800.00	12,117.00	31,683.00
金亚 5 号 1 期	9.63	6.66	6.16	4,260.00	92.51%	33,000.00	28,450.00	4,550.00

项目名称	建筑面积	可售面积	已售面积	销售均价	去化率	总投资	已投资	尚需投资
金亚 5 号 2 期	6.42	4.47	1.34	6591.43	29.98%	23,000.00	12,010.00	10,990.00
合计	43.08	15.25	8.77	-	57.51%	127,800.00	60,401.00	67,399.00

春华秋实(二期)住房项目是发行人子公司金亚房地产公司投资建设的保障性住房项目,项目销售方式为向符合条件的安置户定向销售。项目位于夷陵区发展大道晨光路北侧,项目总占地 29,673.79 平方米,小区为 13 栋小高层住宅楼和一栋三层幼儿园,其中 1#-4#楼及 13#楼为 18 层纯住宅居民楼,5#-12#楼为 11 层商住楼,小区容积率 2.315,建筑密度为 21.3%,绿地率为 33.6%,规划总户数为 600 户,停车位 426 个,总投资为 2.8 亿元。

平湖绿岛项目位于宜昌市夷陵区小溪塔街道冯家湾社区一组,规划总用地 61,216.7 平方米,城市道路用地约 8,974.3 平方米,规划总建筑面积 175,021.36 平方米,概算总投资约 4.38 亿元,共计 18 栋房屋,其中住宅 16 栋(28 层 3 栋,18 层 13 栋),办公楼 1 栋(6 层),幼儿园 1 栋(3 层),小区容积率 2.36,建筑密度 17.55%,绿地率 35.03%,车位 940 个(地上 143 个,地下 797 个),共 15 个户型、1,294 套房屋。

金亚 5 号 1 期项目是发行人子公司金亚房地产公司投资建设的商业房地产项目,位于宜昌市夷陵区东湖大道(东湖隧道东出口)与马兰路交汇处,规划总用地面积 25,071.95 平方米,共 3 栋房屋(其中 1#和 2#的 1-3 层为商业部分,其余为住宅),小区容积率 2.8,建筑密度 14.6%,绿化率为 35.1%,总投资 3.3 亿元。

金亚 5 号 2 期项目位于马兰路主城市道路两旁,西端与马兰支路相交,东段与晨光路交汇,项目定位为“百花街旧址进行整体搬迁安置+地块商业的改造升级”,项目占地面积约 8.2 万平方米,总投资约 2.3 亿元。项目销售方式为向符合条件的安置户定向销售。项目以马兰路为

分界线，分为南、北两期规划开发。一期项目位于马兰路以南，容积率 0.81，建筑密度 32.51%，绿地率 35%，停车位 59 个。二期项目位于马兰路以北，容积率 1.15，建筑密度 24.27%，绿化率 35%，停车位 335 个。

总体看来，金亚房地产公司房地产开发业务已逐步成为发行人的重要业务板块和收入来源。2017 年，公司无房地产业务开发收入，主要是因为公司在建项目均未完工，未形成收入。2018 年，公司金亚 5 号项目主体完工，预收房款结转收入 1.84 亿元。截至 2019 年末，公司房地产开发业务在建楼盘包括春华秋实、平湖绿岛、金亚 5 号 1 期、金亚 5 号 2 期项目。2019 年度，发行人房地产开发业务收入 1.17 亿元，主要系金亚美御及金亚 5 号交房确认收入。2019 年房地产开发业务毛利润为 -658.99 万元，主要系宜昌金亚房地产有限公司为当地大型国有房地产企业具有稳定当地市场房价职能，销售价格较低所致。

（五）自来水供应业务

1、业务模式

发行人自来水供应业务主要由控股子公司宜昌民生供水有限责任公司负责。宜昌民生供水有限责任公司（以下简称“宜昌民生供水”）成立于 2000 年 5 月，注册资本 8,100.00 万元，经营范围包括自来水生产供应（限分支机构经营）及供水工程设备安装、维护；市政公用工程施工（资质暂定三级）；供水计量水表检定（取得授权委托后经营）；供水设备、水暖器材、机电产品（不含小轿车）、五金交电、百货针纺销售。

供水行业属自然垄断行业，宜昌民生供水有限责任公司为夷陵城区唯一的供水企业，基本不存在外部竞争。公司的自来水供应业务采取先用水再收费的模式，基本水价由物价部门核定执行，其中居民用水为 1.56 元/吨，生产用水为 1.95 元/吨，服务业用水 4.20 元/吨。除了自来

水供应业务，公司还有少量供水工程及设备安装业务，主要为属于公司供水范围内需要用水报装、设备安装及户表改造的用户提供服务。公司根据工程实际预算与客户签订合同，并按照合同约定进行安装及结算。

2、经营情况

宜昌民生供水有限责任公司肩负全面保障夷陵城区的生产、生活用水供应的责任，同时承担着自来水制水生产及供水管网投资建设、管网维护、自来水销售和服务职能。公司目前下辖 2 个水厂（一水厂和三水厂），水源主要是水库水，以官庄水库和梅子娅水库两个水库为主要水源点。截至 2019 年末，公司供水区域 20 平方公里，服务人口约 20 万人，管网总长 249 公里；用户合计 42,073 户，其中单位用户 1,521 户，居民生活用户 40,522 户。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人自来水销售及安装业务分别实现收入 3,277.20 万元、3,959.97 万元、5,539.81 万元和 1,094.50 万元。2018 年该板块收入较 2017 年增长 682.77 万元，增幅 20.83%；2019 年该板块业务收入较 2018 年上升 39.90%，主要系用户用水量增多及安装业务收入增长所致。

综合来看，随着区域经济的快速发展，宜昌市的用水量将保持稳步增长趋势，同时结合该市水价偏低的实际情况，宜昌市的水价存在一定的上调空间，预计未来供水总公司的供水收入将保持稳步增长。

（六）代建业务

根据《区人民政府关于明确代建项目管理费的通知》，发行人代表区政府履行城市基础设施建设与管理的职能，并根据区财政审定后的代建项目投资总额按比例收取代建项目管理费。

从 2016 年开始，夷陵区城市基础设施代建业务均由夷陵经发集团承接，由夷陵区政府同发行人签署委托代建协议。目前发行人已经签署

协议的代建项目包括三路一匝、陈淌坪居民点项目工程等项目。未来，随着夷陵区新型城镇化进程的不断推进，夷陵经发集团代建业务将逐渐成为核心业务，业务规模也将保持进一步增长。

由于发行人根据区财政审定后的代建项目投资总额按比例收取代建项目管理费，而非采取完工百分比法确认代建收入。截至 2018 年末，发行人尚无代建项目完成审定，故 2017 年和 2018 年末产生代建收入，相关代建项目投入均计入“存货-委托代建项目”。2019 年，发行人产生代建收入 14,962.21 万元，主要系国湾星城配套工程、园区道路、园区主干道高边坡应急治理防护工程等多个市政工程项目完成审定并同步确认收入所致。

截至 2019 年末发行人已确认收入代建项目明细如下：

表9-7：截至2019年末发行人已确认收入代建项目明细

单位：万元

项目	总投资额 (结算总额)	已确认收入
园区道路	1,916.87	1,935.47
伟伦科技抢险治理	89.07	96.20
高新园区昌耀新材厂道路	233.90	252.61
园区主干道高边坡应急治理防护工程	1,869.77	2,019.35
夷陵国际一楼沙盘展示项目	86.39	93.30
山水国际一期配套工程	513.97	555.09
东方大道支路道路绿化景观工程	633.23	683.89
三峡高中教师“双限房”道路一期工程	397.97	429.80
夷陵国际改造项目	264.17	285.30
萧氏工业园二期项目场平工程	871.29	941.00
夷陵经济开发区 10KV 开闭所及配套设施	51.91	56.07
小发路道路工程	730.51	788.95
夷陵区马兰路道路绿化工程	225.60	243.65
国湾星城配套工程	6,094.00	6,581.52
合计	13,978.66	14,962.21

截至 2019 年末，发行人代建业务中前十大项目明细如下：

表 9-8: 2019 年末发行人代建业务中前十大项目

单位: 万元、%

项目	总投资额	已完成投资额	施工进度	账面价值	后续资金需求安排	是否为政府代建	建设周期
锦江大道、晨光路、陈家堰湾南路（三路一匝）-011	62,962.00	29,039.44	0.46	29,039.44	自筹	是	2018-2021
棚改专项规划项目-005	102,620.17	23,720.03	0.23	23,720.03	自筹	是	2014-2018
陈淌坪居民点项目工程-003	18,031.95	17,669.95	0.98	17,669.95	自筹	是	2015-2020
四馆合一-010	47,864.00	10,340.38	0.22	10,340.38	自筹	是	2019-2022
姜家湾居民点	12,708.33	10,231.87	0.81	10,231.87	自筹	是	2016-2020
区公安分局业务技术用房配套建设项目-025	5,059.00	3,496.74	0.69	3,496.74	自筹	是	2019-2020
鄢家河居民点	16,376.00	3,079.74	0.19	3,079.74	自筹	是	2019-2020
三斗坪镇易地扶贫搬迁工程	2,699.20	2,438.71	0.90	2,438.71	自筹	是	2018-2022
雾渡河镇易地扶贫搬迁工程	2,863.40	2,137.19	0.75	2,137.19	自筹	是	2019-2021
城市停车场	5,221.84	2,124.72	0.41	2,124.72	自筹	是	2017-2018
合计	276,405.89	104,278.77	-	104,278.77	-	-	-

注：政府代建类项目发行人均已与夷陵区政府签署委托代建协议，经营运作均符合符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2012〕463 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号、87 号文等法律法规与有关政策规定。

（七）其他业务

1、租金、考场培训、停车费、渣土费、质量检测等

租金收入来自于合并范围各公司对外出租不动产获得的租金。

考场培训业务由发行人二级子公司宜昌东湖车辆检测有限公司负责，该公司利用自有考试场地为驾照考生提供培训、考试服务。

停车费主要是宜昌容新物业管理有限公司、湖北西塞国旅游投资开发有限公司、宜昌经发金亚物业管理有限公司等发行人子公司自有停车场收费业务。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人租金、考场培训、停车费、渣土费、质量检测等业务实现收入 2,165.25 万元、2,877.75 万元、3,242.96 万元和 676.80 万元。

2、车辆检测业务

车辆检测业务由发行人二级子公司宜昌东湖车辆检测有限公司负责，该公司为车辆年审提供检测业务，检测范围包括安全技术检验、综合性能检测等。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人车辆检测业务实现收入 707.54 万元、937.15 万元、1,292.12 万元和 207.38 万元。2019 年车辆检测业务收入较上年上升 37.88%，主要系货运车辆安检业务、综合性能检测业务的检查费上升，居民私家车检测数量上升。

3、工程施工业务

工程施工业务由发行人子公司宜昌夷陵地质环境建设工程有限公司负责，该公司具有市政公用工程施工总承包叁级资质和建筑工程施工总承包叁级资质，公司利用现有各类资质，参与各类市政工程及地质灾害治理工程的投标并进行工程施工。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人工程施工业务实现收入 1,424.69、1,193.12 万元、1,213.51 万元和 230.91 万元。该业务板块近几年收入相对稳定。

4、金融服务业务

发行人小额贷款业务是由公司原控股子公司宜昌市夷陵区平湖小额贷款有限责任公司（以下简称“平湖小贷公司”）负责，平湖小贷公司所贷出的贷款以流动资金借款为主，借款期限主要在 6 个月以内，年利率一般在 15.00%至 20.00%之间，贷款金额一般不超过 1,000.00 万元，多采取借款本息到期一次性偿还方式。2018 年 1-8 月，公司小贷

收入为 844.96 万元。2018 年 8 月，夷陵区国资局将平湖小贷公司股权无偿划出，平湖小贷公司不再纳入公司合并范围。截至 2018 年末，发行人不再持有平湖小贷公司任何股权。

发行人金融担保业务由原控股子公司宜昌平湖投资担保有限公司（以下简称“平湖担保公司”）负责，2018 年 1-8 月，担保业务收入为 776.15 万元。2018 年 8 月，夷陵区国资局将平湖担保公司股权无偿划出，平湖担保公司不再纳入公司合并范围。截至 2018 年末，发行人不再持有平湖担保公司任何股权。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）土地整理行业

土地整理业务也叫土地一级开发，是土地由生地变为熟地的过程，即将生地通过“三通一平”、“五通一平”、“七通一平”等整理过程达到区域土地利用总体规划、土地开发计划的标准，并成为可供出售的建设用地。

土地整理行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自 1998 年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高增长蓬勃发展，土地一级整理开发市场也随之快速增长。土地一级开发行业与经济及房地产发展相一致，自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。2015 年，国有土地使用权出让收入 32,547 亿元，下降 23.6%，2016 年国有土地使用权出让收入 37,457 亿元，增长 15.08%，2017 年国有土地使用权出让收入 52,059 亿元，增长 39.08%。2018 年国有土地使用权出让收入 65,096 亿元，同比增长 25%。

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，对土地产

生了巨大需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配等带巨大的压力。根据国家统计局《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年末我国城镇化率达 59.58%。随着新型城镇化的快速发展将带来大量的土地开发需求，为了提升土地开发和利用效率，未来的土地一级开发工作将会朝着开发模式合理化、市场化，开发过程规范化、透明化方向加速发展。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。

根据《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020 年）》，到 2020 年我国城镇化率将达到 56%—58%，城镇工矿用地需求量将在相当长时期内保持较高水平；推进城乡统筹和区域一体化发展，将拉动区域性基础设施用地的进一步增长；建设社会主义新农村，还需要一定规模的新增建设用地周转支撑。但是，随着耕地保护和生态建设力度的加大，我国可用作新增建设用地的土地资源十分有限，各项建设用地的供给面临前所未有的压力。未来建设用地的供需矛盾将更加突出，土地整理开发行业的重要性将会进一步提高。

随着我国经济的高速发展，城镇化进程不断加快，未来我国土地整理开发行业具有广阔的发展前景，市场将继续保持良好的发展态势。

（二）粮食及油料购销行业

我国由于人口基数较大，一直以来都是粮食、油料的生产、消费及加工大国。产量方面，一方面，国家通过提高主要粮食品种的最低收购价，在一定程度上提升了农民的种植意愿，全国粮食播种面积不断扩大，同时随着育种技术的进步，粮食单产量有所提高。另外，我国油料生产基本沿着“增长——波动——增长”的轨迹向前运行，粮油综合生产能力基本保持稳定，但呈现一定波动性。根据我国《国民经济和社会发展统计公报》显示，2017 年至 2019 年全国粮食生产总量分别达到了 61,791

万吨、65,789 万吨和 66,384 万吨，全国粮食供给保持稳定；全国油料产量分别为 3,732 万吨、3,439 万吨和 3,495 万吨，总体保持平稳态势。与此同时，2019 年我国粮食产量和库存保持相对稳定，国内粮食整体供应增加，国内粮食消费量也继续快速增长，全年粮食整体供需继续保持紧平衡状态。

2016 年，我国粮食进口呈现谷物进口大幅下降、油料进口继续增加的分化局面。海关数据初步显示，2016 年我国进口谷物及谷物粉 2199 万吨，同比下降 32.8%；进口金额达 57.05 亿美元，同比下降 39.3%，但进口量仍是近年来仅次于 2015 年的第二高位。2016 年谷物进口量大幅下降，主要由国内玉米价格同比大幅下跌、国内外玉米及玉米替代产品价格差缩小导致。2016 年我国大豆进口量为 8323 万吨，较 2015 年仅增长 1.8%，远低于 2013-2015 年 8%-15% 的增幅，创下 4 年来的最低增幅。同比增幅减少的原因在于我国国内大豆产量提高，加上政府出售国储大豆，制约大豆进口需求。油菜籽由于国内产量大幅减少，2016 年进口量继续大幅增加，同比增幅达 20.24%。预计未来我国粮油进口增长将出现分化，国内农业供给侧结构性改革及粮食收储政策调整将对进口产生巨大影响。

2018 年是我国深入推进粮食供给侧结构性改革，加快实现粮食行业转型发展的重要一年。在这一年，国家继续大力调整粮食种植结构、加快消化政策性粮食库存，积极稳妥推进粮食收储制度改革，巩固放大玉米收储制度改革成效，增强小麦和稻谷最低收购价政策的弹性和灵活性，积极推动由政策性收储为主向政府引导下市场化收购为主转变，建立优质优价的市场运行机制，引导农民积极对接市场需求，主动调整种植结构，增加适销对路的优质粮食种植规模，实现种好粮、卖好价。健全粮食产销合作机制，建立全国粮食产销合作平台，组织举办中国粮

食交易大会，大力发展粮食产业经济，深入实施优质粮食工程，加强粮食国际交流与合作。2018 年 2 月 4 日发布的 2018 年中央一号文件中提出：深化农产品收储制度和价格形成机制改革，加快培育多元市场购销主体，改革完善中央储备粮管理体制。通过完善拍卖机制、定向销售、包干销售等，加快消化政策性粮食库存。落实和完善对农民直接补贴制度，提高补贴效能。

未来，随着人口增加、消费结构升级和城镇化进程加快，我国粮食需求将有望保持刚性增长。根据国家发展和改革委员会《全国新增 1,000 亿斤粮食生产能力规划（2009——2020）》意见，至 2020 年全国粮食消费量将增加近 11,450 亿斤，国内粮食产量需要比现有粮食生产能力增加近 900 亿斤。同时，对于粮食及油料购销加工企业，由于粮食产业的经济效益低，为确保粮食安全，国家将鼓励在确保口粮的基础上，积极发展粮食产品加工业，以市场为龙头多元化发展粮食企业，拉长产业链条，带动地区经济发展。相关企业在完成国家、省、市各项储备任务的基础上，可以多元化开发新项目、新产品，发展小包装、小杂粮，形成产业链条，使粮食产业向纵深发展；可以利用现有企业的资产、场地、技术、人员、网络等优势，提升粮油精深加工能力，从单纯的粮油加工向养殖、种植、冷藏等经营领域延伸，形成集粮食物流、精深加工、畜牧养殖、商业投资为一体的多元化发展格局。

（三）水电行业

电力是国民经济的支柱产业，电力需求与宏观经济增速密切相关，近十年来随着我国经济稳步发展，电力需求总体保持增长。全行业电源结构仍以火电为主，水电、风电、光伏发电等新能源电源占比继续提高，各细分电源竞争格局保持稳定。水电作为清洁环保、可循环利用、具有多种效益的资源，在水利、能源、电力事业中都占有重要地位。

根据中电联行业发展与环境资源部《2019-2020 年度全国电力供需形势分析预测报告》，2019 年，全国电力生产运行平稳，电力供需总体平衡。全年全社会用电量 7.23 万亿千瓦时，比上年增长 4.5%，第三产业和城乡居民生活用电量对全社会用电量增长贡献率为 51%。2019 年底全国全口径发电装机容量 20.1 亿千瓦，电力延续绿色低碳发展态势，非化石能源发电装机容量占比继续提高；非化石能源发电量保持快速增长；跨区、跨省送电量实现两位数增长。预计 2020 年，电力消费将延续平稳增长态势，全社会用电量增长 4%-5%。预计年底发电装机容量 21.3 亿千瓦，其中非化石能源发电装机比重继续上升。预计全国电力供需总体平衡，局部地区高峰时段电力供应偏紧。

从全国发电装机容量来看，截至 2019 年底，全国全口径发电装机容量 20.1 亿千瓦、同比增长 5.8%。分类型看，水电 3.6 亿千瓦、核电 4874 万千瓦、并网风电 2.1 亿千瓦、并网太阳能发电 2.0 亿千瓦、火电 11.9 亿千瓦。火电装机容量中，煤电装机 10.4 亿千瓦、气电 9022 万千瓦。2019 年，全国新增发电装机容量 10173 万千瓦，比上年少投产 2612 万千瓦；其中新增非化石能源发电装机容量 6389 万千瓦，占新增发电装机总容量的 62.8%。全国新增并网风电和太阳能发电装机容量分别为 2574 万千瓦和 2681 万千瓦，分别比上年多投产 447 万千瓦和少投产 1844 万千瓦。新增煤电、气电装机容量分别为 2989 万千瓦和 629 万千瓦，分别比上年少投产 67 万千瓦和 255 万千瓦，反映出了水电作为清洁能源，近几年稳定的发展势头。随着我国电力结构改革力度加大，水电行业将取得更快更好的发展。

表 9-9：2017 年至 2019 年我国电力行业运行情况

年份	全社会用电量 (万亿千瓦时)	全国累计发电量 (万亿千瓦时)	其中: 水电占 比	全国发电装 机容量(亿 千瓦)	其中: 水电占 比
2017 年	6.31	6.42	18.86%	17.77	19.19%
2018 年	6.84	6.99	17.64%	19.00	18.42%
2019 年	7.23	7.33	17.81%	20.10	17.91%

数据来源：中国电力企业联合会

目前我国水利电力行业处于黄金发展时期，从“十一五”有序开发到“十二五”积极开发，体现了中央对水利电力建设的空前支持。未来，随着西部大开发战略的逐步实施和“西电东送”工程的进一步推进，按照国家优先开发水电、大力发展非石化清洁能源的总体方针，水电行业在一定时期内将继续保持较快发展。同时，由于水电行业进入壁垒高，水电企业的主要竞争手段在于水资源的获取，受中国主要流域已分配完毕的影响，行业竞争格局发生显著变化的可能性较小，水电行业集中度将继续保持高水平，超过 50%的资源仍将集中于以三峡集团为代表的全国性大型水电集团手中。

（四）房地产开发行业

作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业具有较强的综合性和产业关联性，联系着国民经济的方方面面，房地产业的发展具有带动其他产业的重大作用。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产行业得到了快速发展。

同时，自 1994 年我国提出住房制度改革以来，我国保障房政策的发展先后历经了五个阶段，即保障性住房建设的提出阶段、保障性住房建设体系初步建立的阶段、保障性住房建设缺位的阶段及保障性住房建设的回归阶段和加大力度建设保障性住房的阶段。随着我国经济实力的不断增强以及进一步构建和谐社会的要求，我国保障房建设

行业发展力度正不断增强。

根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）精神，要加快集中成片棚户区的改造，对集中成片的棚户区，城市人民政府要制定改造计划，因地制宜进行改造；积极推进旧住宅区综合整治，对可整治的旧住宅区要力戒大拆大建；把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

房地产投资开发方面，2019年，在施工节奏加快的影响下，建安成本的增长带动房地产开发投资额仍保持增长态势，全年房地产开发投资13.22万亿元，同比增长9.90%；其中住宅投资9.71万亿元，同比增长13.90%，住宅投资仍占房地产开发投资较大比重。施工方面，全国房屋新开工面积20.93亿平方米，同比增长17.20%，其中住宅新开工面积22.71亿平方米，同比增长8.50%。全国房屋施工面积89.38亿平方米，同比增长8.70%；其中住宅施工面积为62.77亿平方米，同比增长10.10%。总体看，2019年房企开工意愿明显增强，施工进度有所加快，全国房地产开发投资仍保持较快增长。

房地产销售方面，2019年全年商品房销售面积为17.16亿平方米，同比下降0.10%。

根据《宜昌市2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年宜昌市全年房地产开发投资263.73亿元，比上年增长2.9%。全市房屋施工面积1758.61万平方米，比上年下降7.5%；其中，商品住宅1431.74万平方米，比上年下降5.7%。房屋竣工面积180.46万平方米，比上年下降22.2%；其中，商品住宅160.15万平方米，比上年下降22.8%。全市商品房销售面积（含现房和期房）519.81万平方米，比上年增长12.3%；

其中，商品住宅 499.34 万平方米，比上年增长 9.3%。商品房销售额 361.44 亿元，比上年增长 12.2%；其中，商品住宅 343.51 亿元，比上年增长 8.3%。

根据宜昌市住建局公布的《2019 年 1-12 月宜昌市城区房地产市场运行情况通报》，2019 年，城区新建商品房供应 340.9 万平方米，同比增长 1.8%。其中，商品住房供应 275.90 万平方米，同比下降 7.8%。城区房地产开发用地供应 29 宗，总面积 216.2 公顷，同比增长 39.6%。其中，住宅用地供应 12 宗，总面积 87.6 公顷，同比下降 32.8%。城区新建商品房销售 289.7 万平方米、26345 套，同比下降 21.9%。其中，商品住房销售 254.5 万平方米、21719 套，同比下降 25%。城区二手房成交 126.8 万平方米、13057 套。其中，二手住房成交 117 万平方米、12800 套。截止 2019 年 12 月末，城区已批准预售尚未售出的商品住房 196.6 万平方米、15749 套。

（五）自来水供应业务

我国是一个水资源贫乏和地区分布不均匀的国家，我国淡水资源总量为 28,000 亿立方米，仅占全球水资源的 6%，人均淡水资源不足世界平均水平的三分之一，目前全国城市中约有三分之二缺水，约四分之一严重缺水，水资源短缺已经成为制约我国经济社会发展的重要因素。

改革开放以来，我国将供水设施建设作为城市基础设施建设的重点，并且对水务行业进行产业化和市场化改革，极大促进了供水行业的发展，使我国供水能力快速增加，国家统计局资料显示，2017 年全国总用水量达到 6,090 亿立方米。根据中国工程院《中国可持续发展水资源战略研究报告》，随着人口增长，城市化发展和经济发展，我国供水行业将保持稳定增长，到 2030 年，我国国民经济用水需求量将达到

7,000 亿至 8,000 亿立方米。其中，城市供水需求增长将领先于其他用水需求量的增长。

我国城市化进程的逐步推进和人口规模的不断扩大，以及工业生产的增长，将推动我国供水行业的持续发展。根据《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及 2020 年远景目标》，我国将持续推进城镇供水设施建设，提高公共供水普及率，至 2020 年，基本形成与全面建设小康社会要求相适应的城镇供水安全保障体系，实现城镇公共供水全面普及，供水能力协调发展，供水水质稳定达标。此外，我国水价较低，水价呈现长期上涨趋势且上涨空间较大。因此，我国供水行业具有良好的发展前景。

三、发行人所在行业地位及竞争优势

（一）发行人所在行业地位

目前，发行人主要业务范围包括房地产开发、粮油购销、土地整理、自来水销售及安装、水力发电、城市基础设施建设等。

粮油购销方面。发行人粮油购销业务由子公司湖北绿秀粮油集团有限公司负责，该公司为夷陵区粮油销售的核心主体，同时也是该地区政策性粮油收储主体，在夷陵区粮油购销领域具有垄断地位。

土地整理方面，发行人是宜昌市夷陵区从事土地整理的核心主体，垄断优势明显。根据《夷陵区人民政府关于土地收储出让授权经营的决定》和发行人同宜昌市夷陵区土地储备中心签署的《土地委托整理开发合同》，由宜昌市夷陵区土地储备中心在委托整理开发期限内将其所从事的土地前期整理开发等相关业务委托给发行人经营。本次委托整理开发的期限为 10 年，从 2013 年 5 月 8 日起至 2023 年 5 月 7 日止，合同到期后再行续签。委托整理开发期间，所储备土地产生的全部土地出

让收入由发行人拥有，发行人承担为实施土地前期开发等工作发生的全部成本和费用，并享有土地整理收入扣除土地整理成本后的净收益。

水力发电方面，发行人水力发电业务主要由子公司湖北光源水利电力股份有限公司负责，该公司为夷陵区规模最大、实力最强的水力发电公司，在夷陵区区域内处于行业垄断地位。

城市基础设施建设方面，发行人和宜昌夷陵城市建设投资有限公司为宜昌市夷陵区两大主要投融资平台公司。夷陵城投成立于 2004 年 10 月 29 日，主要负责夷陵区的城市基础设施建设，与发行人业务互补。2013 年 4 月 7 日发行人设立后，夷陵城投的城市基础设施建设业务逐步向发行人过渡，从 2016 年起夷陵区代建业务合同已经开始同发行人签署。目前发行人已经签署协议的代建项目包括郭家湾室外配套工程等项目。未来，随着夷陵区新型城镇化进程的不断推进，发行人代建业务规模将保持进一步增长，其代建业务有望处于区域内领导地位。

综合上述分析，发行人是夷陵区最重要的国有资产平台，在夷陵区区域内处于行业核心地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定。

（二）发行人的竞争优势

1、区域环境优势

根据《关于全面实施“一主两副”重大战略决策加快推进宜昌市跨越式发展的决定》（中共湖北省委鄂发〔2011〕20 号），宜昌市作为湖北省两个省域副中心城市之一、鄂西南地区核心增长极，全湖北省上下要把推进宜昌市实现跨越式发展，作为调整全省城市空间布局的重大突破口，作为全省实现科学发展、跨越式发展的重要支撑力量和实施“两圈一带”战略的重要举措。

宜昌市共辖 5 区（夷陵区、西陵区、伍家岗区、点军区、猇亭区）、5 县（远安县、兴山县、秭归县、长阳土家族自治县、五峰土家族自治

县)、3 县级市(宜都市、当阳市、枝江市)。公司所在的夷陵区是宜昌市面积最大、人口最多的市辖区。

2、区域行业领先优势

公司是主要从事基础设施、公用设施和公共领域建设的融资、投资、资本营运和经营性国有资产管理的独立企业法人主体,粮油购销业务、土地整理业务、城市基础设施建设业务和水电业务均处于夷陵区域内行业领先地位,基本没有外来竞争,区域内行业领先优势明显。

3、政府支持优势

城市基础设施建设具有典型的公益性和垄断性,社会效益重于经济效益。因此长期以来城市基础设施的建设一般都由政府授权的国有经营主体承担完成。公司作为夷陵区城市基础设施领域内重要的国有资产和公用事业运营主体,在资金和政策等方面得到了夷陵区政府强有力的支持。2017 年、2018 年和 2019 年,发行人获得政府补助分别为 13,141.15 万元、13,216.45 万元和 13,823.69 万元。未来几年,随着夷陵区区域经济的向好发展,夷陵区政府将加大对地区基础设施建设的投入,发行人作为区域内最核心的城市基础设施建设的承接主体,将获得政府更有力的支持,保障公司的可持续发展。

4、外部融资优势

发行人拥有良好的资信条件,截至 2019 年末,发行人授信总额为 78.23 亿元,已使用额度为 47.10 亿元,授信额度余额 31.13 亿元;截至 2020 年 3 月末,发行人授信总额为 76.17 亿元,已使用额度为 47.61 亿元,授信额度余额 28.56 亿元,授信额度较高,间接债务融资能力较强。发行人授信额度较高,间接债务融资能力较强,一旦公司自身现金流周转出现困难,发行人可以通过间接债务融资获取额外资金,为发行人债务本息的按时、足额偿付提供重要保障。

四、发行人所在地区经济概况

发行人所处的夷陵区隶属于湖北省宜昌市，宜昌市共辖 5 区（夷陵区、西陵区、伍家岗区、点军区、猗亭区）、5 县（远安县、兴山县、秭归县、长阳土家族自治县、五峰土家族自治县）和 3 县级市（宜都市、当阳市、枝江市）。按照中共湖北省委鄂发〔2011〕20 号文件《关于全面实施“一主两副”重大战略决策加快推进宜昌市跨越式发展的决定》，湖北省委决定，宜昌市作为湖北省两个省域副中心城市之一、鄂西南地区核心增长极，推进宜昌市实现跨越式发展，是培育鄂西南区域核心增长极的迫切需要；是促进全省协调发展、加快民族地区开发的有效途径；是实现全省跨越式发展的强力支撑。该文件明确指出，全湖北省上下要把推进宜昌市实现跨越式发展，作为调整全省城市空间布局的重大突破口，作为全省实现科学发展、跨越式发展的重要支撑力量和实施“两圈一带”战略的重要举措。

夷陵区古称彝陵，是宜昌市面积最大、人口最多的市辖区。区境环绕宜昌市城区和葛洲坝水电枢纽，东连远安、当阳，西邻秭归、兴山，南抵枝江、长阳，北与保康接壤，南北长 103 公里，东西宽约 77 公里，总面积 3,424 平方公里，人口 54.65 万。长江黄金水道横贯东西，焦柳铁路纵穿南北，三峡机场坐落境内，还有宜黄高速公路、宜巴高速公路经过，形成了水陆空全方位交通网。

依托国家促进中部地区崛起战略，夷陵区积极创新体制和机制，大力发展开放型经济，形成了食品饮料、装备制造、磷矿采选、生物医药、纺织包装为主的五大支柱产业，近年来经济实力居宜昌市各区县首位，并在湖北省县域中排名前五。

2017 年至 2019 年，夷陵区全区生产总值分别为 557.86 亿元、573.39 亿元及 541.67 亿元，按可比价格计算，增长率分别为 2.30%、7.50%及

9.40%;一般公共预算收入分别为 26.02 亿元、23.60 亿元和 24.11 亿元，一般公共预算支出分别为 39.17 亿元、50.20 亿元和 55.80 亿元，由于夷陵区基础设施建设需求较大，因而一般预算收入与支出间存在一定的缺口。尽管受宏观经济增速下滑的影响，夷陵区多项经济指标增速有所下滑，但增速仍处于较高水平，是宜昌市财政实力最强的区县之一。

总体来看，作为宜昌市的市辖主要行政区之一，虽然我国宏观经济发展面临整体下行压力，但夷陵区经济近年来仍保持着较高速度的增长，表现出的强劲的发展后劲。随着地区产业结构的进一步转型优化，未来地区经济将会实现更好更快发展。

第十条 发行人财务情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了“大信审字[2020]第 2-01356 号”标准无保留意见的审计报告。本部分财务数据来源于发行人 2017 年、2018 年和 2019 年的审计报告及附注及 2020 年 1-3 月公司未经审计的财务报表。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

除特别说明外，本文中所涉及的 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月财务数据均为发行人合并财务报表口径；财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异，该等差异系四舍五入造成，并不影响投资者对公司信息的正常使用。

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

（一）合并资产负债表主要数据

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月湖北夷陵经济发展集团有限公司主要财务数据与指标如下：

表 10-1：发行人主要财务数据表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月/末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
1、资产总额	1,288,132.83	1,271,203.42	1,031,335.88	1,137,142.83
其中：流动资产	920,966.02	905,368.86	742,750.64	918,386.46
2、负债总额	882,295.30	866,432.94	682,899.26	766,879.31
其中：流动负债	190,848.08	178,142.10	173,327.62	161,591.88
3、净资产	405,837.54	404,770.49	348,436.62	370,263.52
少数股东权益	2,130.80	2,146.14	2,382.47	46,218.22

项目	2020 年 1-3 月/末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
4、营业收入	4,501.97	46,022.90	40,556.73	31,457.80
5、营业成本	3,627.81	42,406.03	33,135.73	20,013.51
6、利润总额	769.47	8,126.32	13,851.18	10,045.45
7、净利润	769.29	7,340.77	10,093.10	9,337.80
8、归属于母公司所有者的净利润	784.63	7,577.11	11,200.64	10,714.87
9、经营活动产生的现金流量净额	33,137.66	15,253.98	-32,408.20	-142,475.09
10、投资活动产生的现金流量净额	-33,753.37	-98,217.23	-119,863.26	-66,366.26
11、筹资活动产生的现金流量净额	-16,071.97	109,989.49	88,360.90	295,184.95
12、现金及现金等价物净增加额	-16,687.68	27,026.24	-63,910.56	86,343.61

（二）发行人2017年至2019年经审计的合并报表及2020年1-3月末经审计的合并报表

（见附件二至四）

二、发行人财务分析

（一）财务概况

发行人是夷陵区国有资产运营管理主体和基础设施建设投融资主体，主要承担着夷陵区的土地整理和基础设施项目建设。同时，公司还管理部分区属国有、集体资产，通过粮油购销、自来水销售及安装、水力发电等业务获取经营性收益和现金流入。近年来，在夷陵区政府的大力支持下，发行人依托行业和地域优势，资产规模不断扩大，盈利能力稳步增强。

截至 2019 年末，发行人资产总计 1,271,203.42 万元，负债合计 866,432.94 万元，所有者权益合计 404,770.49 万元，资产负债率为 68.16%；截至 2020 年 3 月末，发行人资产总计 1,288,132.83 万元，负

债合计 882,295.30 万元，所有者权益合计 405,837.54 万元，资产负债率为 68.49%。2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 31,457.80 万元、40,556.73 万元、46,022.90 万元和 4,501.97 万元，实现净利润 9,337.80 万元、10,093.10 万元、7,340.77 万元和 769.29 万元，最近三年平均净利润为 8,923.89 万元。

（二）偿债能力分析

表 10-2：发行人主要偿债指标（合并报表口径）

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	4.83	5.08	4.29	5.68
速动比率（倍）	2.94	3.37	3.23	4.04
资产负债率	68.49%	68.16%	66.22%	67.44%
项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA（万元）	-	21,853.03	32,882.61	19,336.10
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.68	0.99	2.03
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.06	0.03
利息偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：上述财务指标计算方法如下：

- 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 = 负债总额/资产总额；
- 4、EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销；
- 5、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出；
- 6、EBITDA 全部债务比 = EBITDA/全部债务；
- 7、利息偿还率 = 实际支付利息/应付利息。

从短期偿债能力指标来看，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人流动比率分别为 5.68、4.29、5.08 和 4.83，速动比率分别为 4.04、3.23、3.37 和 2.94，流动比例呈波动态势，速动比例呈不断下滑趋势，但流动比率和速动比率均保持在较高水平，发行人具有稳定的资产变现能力和短期偿债能力。

从长期偿债能力指标来看，发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年

末及 2020 年 3 月末的资产负债率分别为 67.44%、66.22%、68.16%和 68.49%，呈现波动上升趋势，但是负债比率均控制在合理范围内，财务结构比较稳健。

最近三年，发行人 EBITDA 分别为 19,336.10 万元、32,882.61 万元和 21,853.03 万元，呈持续上升趋势；EBITDA 利息倍数分别为 2.03、0.99 和 0.68，EBITDA 全部债务比分别为 0.03、0.06 和 0.03，呈波动态势，主要系由于新增负债带来的利息费用增长变化所致。

随着发行人业务的逐渐稳定，核心业务进一步凸显，发行人的盈利能力和现金流状况都会得到进一步提升，偿债能力将进一步增强。另外，发行人资产以货币资金、其他应收款、存货等流动资产为主，一旦公司出现流动性困难，可以通过出售上述资产获得额外的资金支持，从而为有关债务本息的按时足额偿付提供二次保障。此外，地方财政对发行人的各种政策性补贴也对发行人的利润有一定的贡献，为发行人还本付息提供了进一步的补充。总体而言，发行人整体偿债能力较强，偿债风险较低。

（三）营运能力分析

表 10-3：发行人主要营运指标（合并报表口径）

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率（次/年）	0.26	5.00	32.75	45.62
存货周转率（次/年）	0.01	0.17	0.15	0.08
总资产周转率（次/年）	< 0.01	0.04	0.04	0.06

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额
- 2、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 3、总资产周转率=营业收入/平均资产总计

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，公司应收账款周转率分别为 45.62 次/年、32.75 次/年、5.00 次/年和 0.26 次/年。截至 2019 年末，公司应收账款主要是公司应收宜昌市夷陵区财政局及宜昌市夷

陵区住房和城乡建设局的代建款项。2017年及2018年，公司应收账款周转率较高，主要系公司收回的应收款项较多，平均应收账款余额大幅下降所致。

2017年、2018年、2019年及2020年1-3月，存货周转率分别为0.08次/年、0.15次/年、0.17次/年及0.01次/年。公司存货主要为房地产开发、粮油储备、土地整理、原材料、低值易耗品和委托代建项目。2019年存货周转率上升，主要系委托代建项目由存货结转收入所致。

2017年、2018年、2019年及2020年1-3月，总资产周转率分别为0.06次/年、0.04次/年、0.04次/年及<0.01次/年，保持相对平稳态势。

总体来看，发行人的营运情况较为稳定，未来随着发行人基础设施项目代建、房地产开发等多元化业务的全面展开，公司未来营业收入将保持稳步增长，营运能力将显著增强。

（四）盈利能力分析

表 10-4：发行人主要盈利指标（合并报表口径）

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	4,501.97	46,022.90	40,556.73	31,457.80
营业成本	3,627.81	42,406.03	33,135.73	20,013.51
营业利润	-2,943.40	-3,750.70	1,839.69	-2,148.06
利润总额	769.47	8,126.32	13,851.18	10,045.45
净利润	769.29	7,340.77	10,093.10	9,337.80
归属于母公司所有者的净利润	784.63	7,577.11	11,200.64	10,714.87
营业毛利率	19.42	7.86%	18.30%	36.38%
净资产收益率	0.19	1.95%	2.81%	2.52%

注：净资产收益率=（净利润/平均所有者权益合计）×100%

1、主要盈利情况分析

发行人是夷陵区国有资产运营管理主体和基础设施建设投融资主

体，承担着土地整理、基础设施项目建设、水力发电、房地产开发、粮食及油料购销、自来水销售等多元化业务。2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 31,457.80 万元、40,556.73 万元、46,022.90 万元和 4,501.97 万元。从细分行业来看，2019 年，房地产开发、粮油购销、水费及安装、代建等业务为发行人的主要业务板块。2019 年上述业务板块收入合计占发行人营业收入的比重为 79.06%。

目前，发行人正按照政府规划进行转型升级，核心业务尚处于调整阶段。除现有业务外，公司未来将重点承接全区的基础设施代建项目及优质的经营性业务，积极打造拓展稳定、可持续的核心业务，预计业务调整完成后，发行人收入结构将会持续改善，具备稳定的可持续盈利能力。

表 10-5：发行人最近三年及一期主要收入来源

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产开发	-	-	11,747.26	25.52	18,381.64	45.32	-	-
粮油购销	136.06	3.02	4,137.40	8.99	5,640.56	13.91	4,787.13	15.22
电力	628.24	13.95	2,713.52	5.90	3,544.58	8.74	4,960.85	15.77
水费及安装	1,094.50	24.31	5,539.81	12.04	3,959.97	9.76	3,277.20	10.42
租金、考场培训、停车费、渣土费、质量检测等	676.80	15.03	3,242.96	7.05	2,877.75	7.10	2,165.25	6.88
工程施工	230.91	5.13	1,213.51	2.64	1,193.12	2.94	1,424.69	4.53
车辆检测	207.38	4.61	1,292.12	2.81	937.15	2.31	707.54	2.25
土地整理	-	-	-	-	759.91	1.87	10,000.60	31.79
担保费	-	-	-	-	776.15	1.91	1,337.48	4.25
小贷利息	-	-	-	-	844.96	2.08	2,043.15	6.49
代建项目	1,457.87	32.38	14,962.21	32.51	-	-	-	-
贸易收入	-	-	725.84	1.58	-	-	-	-
设计收入	36.84	0.82	214.36	0.47	1,532.81	3.78	682.80	2.17
物业管理	33.38	0.74	233.90	0.51	108.12	0.27	71.11	0.23
合计	4,501.97	100.00	46,022.90	100.00	40,556.73	100.00	31,457.80	100.00

（1）房地产开发

2019 年，房地产开发收入为 11,747.26 万元，占营业收入的 25.52%，该业务板块 2017 年未产生收入，主要系相关项目未完工，未结转收入所致。2018 年，公司金亚 5 号项目主体完工，预收房款结转收入 1.84 亿元。2019 年度，发行人房地产开发业务收入 11,747.26 万元，主要系金亚美御及金亚 5 号交房确认收入。2019 年房地产开发业务毛利润为 -658.99 万元，主要系宜昌金亚房地产有限公司为当地大型国有房地产企业具有稳定当地市场房价职能，销售价格较低所致。

（2）土地整理收入

最近三年，发行人土地整理收入分别为 10,000.60 万元、759.91 万元和 0 万元，分别占营业收入的 31.79%、1.87%和 0，最近三年该板块业务收入规模急剧下降，主要系受宏观因素影响，发行人按照区政府的规划对业务结构进行调整，整理、出让的土地减少所致。

（3）粮食及油料购销收入

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人粮食及油料购销收入分别为 4,787.13 万元、5,640.56 万元、4,137.40 万元和 136.06 万元，在营业收入中的占比分别为 15.22%、13.91%、8.99%和 3.02%，系发行人收入的重要来源，但是该业务毛利率水平较低，对公司利润贡献度不高。2018 年粮油购销业务毛利率由负转正，主要系当年省级储备粮油中稻谷成本小幅下降。2019 年粮油购销业务毛利为 -301.20 万元，主要系当年由于市场波动粮食收储成本较高所致。

（4）自来水销售及安装收入

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人自来水销售及安装收入分别为 3,277.20 万元、3,959.97 万元、5,539.81 万元和 1,094.50 万元，在营业收入中的占比分别为 10.42%、9.76%、12.04%和

24.31%，是发行人较为稳定的收入来源，该项业务具有较为良好和稳定的盈利能力，是公司利润的重要组成部分。

（5）电力收入

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人电力业务收入合计收入分别为 4,960.85 万元、3,544.58 万元、2,713.52 万元和 628.24 万元，占比分别为 15.77%、8.74%、5.90%和 13.95%。该业务板块毛利较高，是公司利润的重要来源。

（6）代建业务

2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人代建业务收入为 14,962.21 万元和 1,457.87 万元，占比分别为 32.51%和 32.38%。由于发行人根据区财政审定后的代建项目投资总额按比例收取代建项目管理费，而非采取完工百分比法确认代建收入，截至 2018 年末，发行人尚无代建项目完成审定，故 2017 年和 2018 年未产生代建收入，相关代建项目投入均计入“存货-委托代建项目”。2019 年，发行人产生代建收入 14,962.21 万元，主要系国湾星城配套工程、园区道路、园区主干道高边坡应急治理防护工程等多个市政工程项目完成审定并同步确认收入所致，是公司利润的重要组成部分。未来，随着夷陵区新型城镇化进程的不断推进，夷陵经发集团代建业务将逐渐成为核心业务，业务规模也将保持进一步增长，该业务板块将成为发行人主要收入来源，利润贡献率预计将进一步提升。

2、期间费用分析

表 10-6：发行人最近三年及一期期间费用情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月	占营业 收入比 重	2019 年	占营业 收入比 重	2018 年	占营业 收入比 重	2017 年	占营业 收入比 重
销售费用	322.71	7.17	1,563.20	3.40	3,049.85	7.52	3,157.78	10.04

管理费用	1,842.46	40.93	8,507.96	18.49	7,098.93	17.50	5,925.61	18.84
财务费用	2,229.99	49.53	6,484.72	14.09	10,367.43	25.56	3,650.10	11.60
期间费用合计	4,395.16	97.63	16,555.88	35.97	20,516.21	50.59	12,733.49	40.48

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 12,733.49 万元、20,516.21 万元、16,555.88 万元和 4,395.16 万元，报告期内，期间费用整体规模较大，且呈波动上升趋势。

最近三年及一期，发行人销售费用分别为 3,157.78 万元、3,049.85 万元、1,563.20 万元和 322.71 万元，占营业收入的比例分别为 10.04%、7.52%、3.40%和 7.17%，呈波动趋势。

最近三年及一期，发行人管理费用分别为 5,925.61 万元、7,098.93 万元、8,507.96 万元和 1,842.46 万元，占营业收入的比例分别为 18.84%、17.50%、18.49%和 40.93%，费用总额呈波动上升趋势，主要系发行人新设立公司、扩大业务和人员规模等正常发展所致。

最近三年及一期，发行人财务费用分别为 3,650.10 万元、10,367.43 万元、6,484.72 万元和 2,229.99 万元，占营业收入的比例分别为 11.60%、25.56%、14.09%和 49.53%。发行人 2018 年度财务费用较 2017 年度增加 6,717.33 万元，增幅 184.03%，主要系公司扩大融资规模所致。发行人 2019 年度财务费用较 2018 年度减少 3,882.71 万元，降幅 37.45%，主要系发行人债务结构调整后，利息支出减少所致。

3、投资收益及政府补助分析

（1）投资收益

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 605.81 万元、163.40 万元、2,290.68 万元和 492.18 万元。其中，2018 年发行人投资收益较其他年份下降，主要系按权益法核算的对外投资企业亏损所致。2019 年发行人投资收益较 2018 年增加 2,127.28 万元，增幅为 1301.90%，主要系宜昌夷陵城市建设投资有限公司权益法下确认的投资收益。

（2）营业外收入

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 12,229.24 万元、12,057.45 万元、12,807.46 万元和 3,740.88 万元，最近三年营业外收入保持稳定，主要为政府补助。主要明细如下：

表 10-7：发行人最近三年营业外收入情况表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
根据宜昌市夷陵区财政局《关于明确财政拨款性质的批复》收到的财政补助款	12,698.00	12,000.00	12,051.89
其他	109.46	57.45	177.36
合计	12,807.46	12,057.45	12,229.24

发行人是夷陵区国有资产运营管理主体和基础设施建设投融资主体，公司自 2013 年初成立以来，在国有资产经营管理、政府重大项目建设和投融资等方面发挥了巨大作用。为了支持公司发展壮大，加快实现全面转型升级发展，夷陵区政府举全力、聚合力，积极为公司排忧解难。在财政方面，为了支持公司发展，夷陵区财政局根据相关法律法规及公司实际业务情况，为公司提供经费补贴、稳岗补贴、中小企业专项发展资金、小额担保贷款奖补资金、线路改造补助、电站改造资金等财政性补助，2017 年、2018 年及 2019 年，发行人分别收到相关补贴 13,141.15 万元、13,216.45 万和 13,823.69 万元。发行人所在地政府将在公司未来发展过程中，不断在政策上、经济上给予支持，公司政府补助方面具有可持续性。

（五）现金流量分析

表 10-8：发行人最近三年及一期现金流量表主要科目一览表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	80,604.91	305,266.73	247,642.26	291,797.40
经营活动现金流出小计	47,467.25	290,012.75	280,050.46	434,272.49
经营活动产生的现金流量净额	33,137.66	15,253.98	-32,408.20	-142,475.09
投资活动现金流入小计	-	58,878.30	25,042.38	12,287.46
投资活动现金流出小计	33,753.37	157,095.53	144,905.64	78,653.72
投资活动产生的现金流量净额	-33,753.37	-98,217.23	-119,863.26	-66,366.26
筹资活动现金流入小计	12,800.00	277,164.77	165,664.29	374,678.22
筹资活动现金流出小计	28,871.97	167,175.28	77,303.39	79,493.26
筹资活动产生的现金流量净额	-16,071.97	109,989.49	88,360.90	295,184.95
现金及现金等价物净增加额	-16,687.68	27,026.24	-63,910.56	86,343.61
加: 期初现金及现金等价物余额	154,961.41	127,774.88	191,685.44	105,344.57
期末现金及现金等价物余额	138,273.74	154,801.11	127,774.88	191,688.18

发行人经营活动现金流入主要源于销售商品、提供劳务收到的和其他与经营活动有关的现金,经营活动现金流出主要源于购买商品、接受劳务支付和支付其他与经营活动有关的现金。其中,发行人收到其他与经营活动有关的现金主要包括收到的保证金、其他公司还款、代收代付款、收到的政府补助款、利息收入等,其中收到的政府补助持续性较强。

1、经营活动现金流量

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-142,475.09 万元、-32,408.20 万元、15,253.98 万元和 33,137.66 万元,2017 年及 2018 年均为净流出,但情况逐渐好转,主要原因是由于发行人从事的代建业务、粮食及油料购销和水力发电等业务均为资金密集型业务,对营运资金的消耗较大;2019 年,随着发行人土地整理、基础设施代建等业务工程结算款逐渐回款,经营活动产生的现金流量净额变负为正。预计未来随着承建业务的正常运营及工程款项回笼,公司的现金流状况将得到进一步改善。

2、投资活动产生的现金流量

发行人投资活动流入主要是取得投资收益收到的现金以及处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额，投资活动现金流出主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-66,366.26 万元、-119,863.26 万元、-98,217.23 万元和-33,753.37 万元。最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额均为负，主要由于发行人购置和更新了较多水力发电设备，导致每年均投入大量资金所致。未来，随着发行人相关业务的不断成熟，其投资收益水平将会逐步提高。

3、筹资活动产生的现金流量

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 295,184.95 万元、88,360.90 万元、109,989.49 万元和-16,071.97 万元。2017 年至 2019 年，发行人筹资活动现金流量净额较高，主要系发行人业务扩张和经营需要大幅增加对外融资所致。

综上所述，由于发行人和核心业务多为资金密集型业务，同时业务相关的现金流出与流入存在一定的时间差，导致经营现金流和投资现金流呈现净流出。但随着发行人相关业务的不断成熟，盈利能力、收入规模的不断改善，公司现金流质量也将不断优化。

三、发行人资产结构分析

表 10-9：发行人最近三年及一期资产结构表

单位：万元、%

科目	2020 年 3 月末		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								

科目	2020 年 3 月末		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	138,273.74	10.73	154,801.11	12.18	127,774.88	12.39	216,756.15	19.06
应收票据	120.00	0.01	10.00	0.00	1,000.00	0.10	50.00	0.00
应收账款	18,523.39	1.44	16,617.68	1.31	1,787.07	0.17	689.55	0.06
预付款项	169,413.11	13.15	184,625.72	14.52	223,282.37	21.65	475.50	0.04
其他应收款	226,769.90	17.60	238,259.25	18.74	203,216.47	19.70	434,280.59	38.19
存货	359,578.43	27.91	304,645.52	23.97	183,750.11	17.82	265,388.54	23.34
其他流动资产	8,287.45	0.64	6,409.58	0.50	1,939.74	0.19	746.13	0.07
流动资产合计	920,966.02	71.50	905,368.86	71.22	742,750.64	72.02	918,386.46	80.76
非流动资产：								
可供出售金融资产	105,881.65	8.22	105,881.65	8.33	73,345.42	7.11	83,845.55	7.37
长期股权投资	100,997.53	7.84	98,921.55	7.78	80,943.07	7.85	5,519.08	0.49
投资性房地产	28,854.96	2.24	29,060.32	2.29	29,881.73	2.90	31,537.39	2.77
固定资产	84,131.63	6.53	85,260.25	6.71	76,324.75	7.40	77,849.28	6.85
在建工程	22,334.09	1.73	21,504.69	1.69	13,538.02	1.31	4,367.79	0.38
无形资产	24,565.49	1.91	24,764.09	1.95	14,523.71	1.41	15,509.31	1.36
长期待摊费用	401.46	0.03	442.02	0.03	28.56	0.00	127.97	0.01
非流动资产合计	367,166.81	28.50	365,834.56	28.78	288,585.24	27.98	218,756.37	19.24
资产总计	1,288,132.83	100.00	1,271,203.42	100.00	1,031,335.88	100.00	1,137,142.83	100.00

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人资产总额分别为 1,137,142.83 万元、1,031,335.88 万元、1,271,203.42 万元和 1,288,132.83 万，呈波动上升态势。2018 年末较 2017 年末总资产减少 105,806.95 万元，降幅为 9.30%，主要系其他应收款、存货等流动资产大幅下降。2019 年末较 2018 年末总资产增加 239,867.54 万元，增幅为 23.26%，主要系预付款项、其他应收款、存货、货币资金等大幅增加所致。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人流动资产分别为 918,386.46 万元、742,750.64 万元、905,368.86 万元和 920,966.02 万元，占总资产比例分别为 80.76%、72.02%、71.22%和

71.50%；非流动资产分别为 218,756.37 万元、288,585.24 万元、365,834.56 万元和 367,166.81 万元，占总资产比例分别为 19.24%、27.98%、28.78%和 28.50%。

总体来看，发行人资产总额呈波动上升趋势，经营规模日益扩大，表现出良好的发展态势。同时，公司资产主要以流动性资产为主，为债务本息的如期偿还提供了保障。

（一）货币资金

表 10-10：发行人最近三年货币资金结构表

单位：万元、%

科目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	23.29	0.02	9.48	0.01	40.33	0.02
银行存款	116,185.75	75.05	114,578.02	89.67	191,547.84	88.37
其他货币资金	38,592.07	24.93	13,187.38	10.32	25,167.97	11.61
合计	154,801.11	100.00	127,774.88	100.00	216,756.15	100.00

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人货币资金分别为 216,756.15 万元、127,774.88 万元、154,801.11 万元和 138,273.74 万元，2018 年末较 2017 年末减少 88,981.27 万元，降幅为 41.05%，主要系 2018 年公司大量支付棚户区改造项目款所致；2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末增加 27,026.23 万元，增幅 21.15%，主要系为满足快速发展的各项业务对资金的需求，公司通过各渠道融资规模增加，现金增长所致。

（二）应收账款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 689.55 万元、1,787.07 万元、16,617.68 万元和 18,523.39 万元。2019 年末，公司应收账款账面价值较 2018 年末增加 14,830.61

万元，增幅为 829.88%，主要系 2019 年代建项目逐步完工确认收入，款项尚未收回所致。

表 10-11：发行人最近三年应收账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	907.48	51.09	4.54	1,617.17	90.04	8.09	134.22	78.98	0.67
1 至 2 年	842.95	47.46	4.21	147.01	8.19	0.74	35.72	21.02	0.18
2 至 3 年	0.02	0.00	0.00	31.87	1.77	0.16	0.00	0.00	0.00
3 至 4 年	25.67	1.45	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,776.12	100.00	8.88	1,796.05	100.00	8.98	169.94	100.00	0.85

从应收账款构成情况来看，截至 2019 年末，发行人应收账款期末余额前五大债务人分别为宜昌市夷陵区财政局、宜昌市夷陵区住建局、湖北泓博宜科新材料有限公司、宜昌夷陵城市建设投资有限公司、宜都市兴宜建筑工程有限公司，款项形成原因主要是应收宜昌市夷陵区财政局的工程款。截至 2019 年末，发行人应收账款按欠款方归集的期末余额情况如下所示：

表 10-12：截至 2019 年末前五大应收账款欠款方

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占应收账款总额的比例	坏账准备余额
宜昌市夷陵区财政局	代建收入	14,453.15	86.93	-
宜昌市夷陵区住建局	设计收入	397.29	2.39	-
湖北泓博宜科新材料有限公司	贸易款	317.05	1.91	1.59
宜昌夷陵城市建设投资有限公司	工程款	203.00	1.22	1.02
宜都市兴宜建筑工程有限公司	工程款	141.17	0.85	0.71
合计		15,511.67	93.30	3.31

（三）预付款项

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 1-3 月，发行人预付

款项分别为 475.50 万元、223,282.37 万元、184,625.72 万元和 169,413.11 万元。2018 年预付款项较 2017 年增长 222,806.87 万元,增幅 46,857.39%,主要系 2018 年公司预付的土地出让金及棚户区改造项目款增加。2019 年末,发行人预付账款余额较 2018 年末减少 38,656.65 万元,降幅 17.31%,主要系之前预付土地出让金的土地已于 2019 年上半年办理土地使用权证所致。

表 10-13: 截至 2019 年末前五大预付款项明细

单位: 万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项 总额的比例	款项性质	账龄
宜昌市夷陵区东城城乡统筹发展试验区财政分局	130,402.46	70.63	棚户区改造项目款、征地拆迁款	1 年以内、 1 至 2 年、 2 至 3 年
宜昌市夷陵区小溪塔街道办事处财政所	25,282.11	13.69	棚户区改造项目款、征地拆迁款	1 年以内、 1 至 2 年
宜昌市夷陵区房屋征收办公室	23,084.97	12.50	棚户区改造项目款、征地拆迁款	1 至 2 年、 2 至 3 年
汉口银行股份有限公司宜昌分行	2,807.65	1.52	预付平湖广场房产款	1 至 2 年、 2 至 3 年
丁家坝社区居民委员会	678.00	0.37	预付征迁款	1 至 2 年、 2 至 3 年
合计	182,255.18	98.71		

(四) 其他应收款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末,公司的其他应收款账面价值分别为 434,280.59 万元、203,216.47 万元、238,259.25 万元和 226,769.90 万元,占总资产的比例分别为 38.19%、19.70%、18.74% 和 17.60%。2018 年末其他应收款较 2017 年末减少 231,062.59 万元,降幅 53.21%,主要系宜昌平湖投资担保有限公司、宜昌市夷陵区平湖小额贷款有限责任公司、湖北黄柏建设开发有限公司从公司划出,上述三家公司的其他应收款项不再纳入 2018 年合并报表范围内所致。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他应收款明细如下：

表 10-14：发行人最近三年及一期其他应收款分类明细表

单位：万元

类别	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收利息	10,228.14	8,584.87	3,022.09	1,658.76
其他应收款项	217,160.62	230,467.64	200,838.43	435,850.54
减：坏账准备	618.86	793.26	644.05	3,228.71
合计	226,769.90	238,259.25	203,216.47	434,280.59

表 10-15：截至 2019 年末发行人其他应收款及坏账准备明细表

单位：万元、%

类别	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	71,261.16	30.92	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	158,651.05	68.84	793.26	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	555.42	0.24	-	-
合计	230,467.64	100.00	793.26	0.34

表 10-16：截至 2019 年末发行人其他应收款前五名明细表

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额比例	坏账准备余额
宜昌市夷陵区财政局	土地竞买保证金	59,366.11	1 年以内	25.76	-
宜昌东方金亚房地产有限公司	土地转让款等	38,475.23	1 年以内、2 至 3 年	16.69	192.38
宜昌夷陵城市建设投资有限公司	往来款	41,672.00	1 年以内、1 至 2 年	18.08	208.36
宜昌市夷陵区平湖小额贷款有限责任公司	往来款	17,322.81	1 年以内、2 至 3 年	7.52	86.61
宜昌百里荒生态农业旅游开发有限公司	往来款	10,506.13	1 至 4 年	4.56	52.53
合计	-	167,342.28	-	72.61	539.88

截至 2019 年末，发行人其他应收款前五大债务人分别为宜昌市夷陵区财政局、宜昌东方金亚房地产有限公司、宜昌夷陵城市建设投资有限公司、宜昌德厦建设开发有限公司、宜昌市夷陵区平湖小额贷款有限责任公司，合计金额为 167,342.28 万元，占发行人其他应收款账面余额的 72.61%，主要为应收政府部门及国资企业的款项，上述应收款项均为经营活动中产生的正常往来款项。

截至 2019 年末，发行人其他应收款按经营性和非经营性分类情况如下：

表 10-17：截至 2019 年末经营性和非经营性其他应收款情况

单位：万元

项目	2019 年末
经营性其他应收款	155,906.67
经营性其他应收款占比	65.44%
非经营性其他应收款	82,352.58
非经营性其他应收款占比	34.56%

截至 2019 年末，发行人经营性其他应收款合计为 155,906.67 万元，款项性质为土地收储款、土地保证金、土地转让款和保证金。发行人非经营性其他应收款合计为 82,352.58 万元，主要为对政府部门及国有企业的应收款项，款项性质为往来款，具体情况如下表：

表 10-18: 2019 年末非经营性其他应收款具体情况

单位: 万元、%

公司名称	账面价值	账龄	账面占比	款项性质
宜昌夷陵城市建设投资有限公司	41,672.00	1 年以内、 1 至 2 年	17.49	往来款
宜昌市夷陵区平湖小额贷款有限公司	17,322.81	1 年以内、 2 至 3 年	7.27	往来款
宜昌百里荒生态农业旅游开发有限公司	10,506.13	1 至 4 年	4.41	往来款
宜昌联夷经发置业有限责任公司	7,351.65	1 年以内	3.09	往来款
宜昌三峡太平溪新港物流有限公司	5,500.00	1 年以内	2.31	往来款
合计	82,352.58	-	34.56	-

发行人区分经营性和非经营性的划分标准和认定依据是将和经营有关的其他应收款划分为经营性, 否则为非经营性。发行人的非经营性其他应收款均为发行人对相关企业的拆借款项, 与主营业务无关, 因此判定为非经营性。

针对存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项, 公司制定了非经营性资金使用管理办法, 非经营性资金使用包括但不限于与关联方之间的资金往来和担保、公司与控股子公司之间的关联往来、公司或控股子公司银行账户之间资金往来、公司对外拆借资金、其他非经营性资金支出, 同时明确规定了资金拆借和往来借款的审批决策权限和流程, 主要如下:

1、公司及子公司与关联方之间的资金往来应严格按照《公司章程》及公司《关联交易管理制度》的规定执行, 需经总经理审批后, 报董事会同意, 以董事会决议形式批准后办理资金划转。同时, 公司在进行董事会表决时, 应遵守关联方回避原则。

2、公司向子公司拆借资金, 首先需由该子公司向公司提出申请, 报公司总经理审批后, 报董事会同意, 以董事会决议形式批准后办理资

金划转。

3、未经公司批准，各同级子公司之间不允许进行资金调度，若子公司与下级子公司之间进行资金调度，须公司知晓。

4、公司或子公司内部银行账户之间的资金划转、长短期定期存款、通知存款、开(销)户，由公司或子公司的财务负责人审批通过后执行。

5、非经营性资金对外拆借，需经总经理审批后，报董事会同意，以董事会决议形式批准后办理资金划转。

6、除以上外的其它非经营性资金支出必须按照有关法规及公司相关内控制度履行决策程序，由公司总经理审批后，报董事会同意后办理资金划转。

发行人确保各项债权根据公司经营发展和业务需要合理、合法、合规产生。公司自有资金应用于正常经营流动资金，资金用途应当按照公司的正常资金营运规划使用，不得随意对外拆借。如发生对外拆借，应当遵循市场交易原则，在确保资金安全的前提下，按照市场价格收取借款利息，并签订对外借款合同。禁止无偿对外拆借资金。

(五) 存货

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人存货主要由以下类型构成：

表 10-19：发行人最近三年及一期存货结构表

单位：万元、%

科目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产开发	171,337.63	47.65	167,377.79	54.94	85,235.11	46.39	175,552.87	66.15
委托代建项目	180,011.72	50.06	128,475.81	42.17	89,088.32	48.48	75,552.19	28.47
粮油储备	4,742.88	1.32	4,780.57	1.57	8,922.88	4.86	13,654.82	5.15
原材料	165.05	0.05	206.31	0.07	235.58	0.13	209.13	0.08
低值易耗品	57.13	0.02	63.48	0.02	11.94	0.01	12.22	0.00

环境工程	1,699.26	0.47	2,176.80	0.71	256.28	0.14	4.31	0.00
土地整理	1,564.76	0.44	1,564.76	0.51	-	0.00	403.00	0.15
合计	359,578.43	100.00	304,645.52	100.00	183,750.11	100.00	265,388.54	100.00

按类别划分，发行人存货包括房地产开发、委托代建项目、粮油储备、原材料、低值易耗品、环境工程、土地整理。其中，房地产开发和委托代建项目为存货的主要类别。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，存货资产总额分别为 265,388.54 万元、183,750.11 万元、304,645.52 万元和 359,578.43 万元。2019 年末，发行人存货账面价值较 2018 年末增加 120,895.41 万元，增幅为 65.79%，主要系新增购买夷 G〔2018〕24 号地块、夷 G〔2018〕32 号地块等土地，以及随着公司业务开展，委托代建项目增加所致。

截至 2019 年末，发行人存货中委托代建项目余额为 128,475.81 万元。发行人存货中的工程项目均依法承接，存货-委托代建科目项下部分项目为政府代建类项目，该类项目均已与夷陵区政府签署了委托代建协议；部分项目为发行人自主建设的经营性项目。截至 2019 年末，发行人已完工的项目在验收通过后，均按照合同约定结转收入，不存在相关项目已完工但长期未决算的情况。

表 10-20：2019 年末发行人存货-委托代建项目中前十大项目明细

单位：万元、%

项目	总投资额	已完成投资额	施工进度	账面价值	后续资金需求安排	是否为政府代建	建设周期
锦江大道、晨光路、陈家堰湾南路（三路一匝）-011	62,962.00	29,039.44	46.12%	29,039.44	自筹	是	2018-2021
棚改专项规划项目-005	102,620.17	23,720.03	23.11%	23,720.03	自筹	是	2014-2018
陈淌坪居民点项目工程-003	18,031.95	17,669.95	97.99%	17,669.95	自筹	是	2015-2020
黄柏河流域绿化生态长廊项目	112,726.55	10,423.32	9.25%	10,423.32	自筹	否	2017-2018
四馆合一-010	47,864.00	10,340.38	21.60%	10,340.38	自筹	是	2019-2022
姜家湾居民点	12,708.33	10,231.87	80.51%	10,231.87	自筹	是	2016-2020

项目	总投资额	已完成投资额	施工进度	账面价值	后续资金需求安排	是否为政府代建	建设周期
区公安分局业务技术用房配套建设项目-025	5,059.00	3,496.74	69.12%	3,496.74	自筹	是	2019-2020
鄢家河居民点	16,376.00	3,079.74	18.81%	3,079.74	自筹	是	2019-2020
三斗坪镇易地扶贫搬迁工程	2699.20	2,438.71	90.35%	2,438.71	自筹	是	2018-2022
雾渡河镇易地扶贫搬迁工程	2863.40	2,137.19	74.64%	2,137.19	自筹	是	2019-2021
合计	383,910.60	112,577.37	-	112,577.37	-	-	-

注：政府代建类项目发行人均已与夷陵区政府签署委托代建协议，经营运作均符合符合国发〔2010〕19号文、财预〔2012〕463号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号、财预〔2017〕87号文等法律法规与有关政策规定。

表 10-21: 截至 2019 年末存货中土地使用权情况

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额(万元)	面积(平方米)	2019 年 12 月 31 日账面价值(万元)	单位账面价值(元/平方米)	抵押情况
1	东城城乡统筹发展试验区梅子垭村	鄂(2019)夷陵区不动产权第0002645号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	99,041.35	46,666.67	102,131.40	6,949.50	否
2	东城城乡统筹发展试验区梅子垭村	鄂(2019)夷陵区不动产权第0002644号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是		100,295.51			是
3	东城城乡统筹发展实验区东湖大道	宜市夷陵国用(2015)第0200055472002	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	作价出资	评估法	是	-	25,366.76	5,151.05	2,030.63	否
4	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第0006498	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是	9,075.93	5,861.14	9,075.93	1,811.71	否
5	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第0006500	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是		7,566.27			否
6	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第0006499	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是		5,945.84			否
7	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第0006503	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是		2,262.00			否
8	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第0006502	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是		2,833.95			否

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额（万元）	面积（平方米）	2019 年 12 月 31 日账面价值（万元）	单位账面价值（元/平方米）	抵押情况
9	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂（2017）夷陵区不动产权证第 0006501	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是		25,626.60			否
10	夷陵区龙泉镇东城路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0007390	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	15,960.00	17,426.02	16,213.73	1,887.79	否
11	夷陵区龙泉镇东城路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0007391	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是		25,485.87			否
12	夷陵区龙泉镇东城路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0007392	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是		18,063.28			否
13	夷陵区龙泉镇东城路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0007393	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是		24,912.31			否
14	东城城乡统筹发展试验区晨光路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0004875	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	4,181.66	29,676.08	4,181.66	1,409.10	否
15	夷陵区小溪塔街道冯家湾社区居委会	宜市夷陵国用(2013)第 0200063630 号	宜昌金亚房地产有限公司	国有划拨	城镇住宅用地	作价出资	评估法	否	-	39,336.37	749.20	125.24	否
16	夷陵区小溪塔街道冯家湾社区居委会	宜市夷陵国用(2013)第 0200063631 号	宜昌金亚房地产有限公司	国有划拨	城镇住宅用地	作价出资	评估法	否		16,224.53			否
17	夷陵区小溪塔街道冯家湾社区居委会	宜市夷陵国用(2013)第 0200063629 号	宜昌金亚房地产有限公司	国有划拨	城镇住宅用地	作价出资	评估法	否		4,259.55			否

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额（万元）	面积（平方米）	2019 年 12 月 31 日账面价值（万元）	单位账面价值（元/平方米）	抵押情况
18	宜昌市夷陵区东城城乡统筹发展试验区东城大道 27 号	鄂（2017）夷陵区不动产权证第 0000076 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	商务金融用地	购买取得	成本法	是	2,027.00	15,737.73	2,168.57	1,377.94	否
合计									130,285.94	413,546.48	139,671.54		

注 1：宜市夷陵国用(2015)第 0200055472002 号土地的取得方式为作价出资，由夷陵区人民政府及其相关部门划入，划入时土地性质为国有出让，按评估法入账。根据夷陵区国土资源局关于土地使用权事项函证的回复，该等土地划入前已缴纳土地出让金。

（六）可供出售金融资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人可供出售金融资产分别为 83,845.55 万元、73,345.42 万元、105,881.65 万元和 105,881.65 万元。2018 年末公司可供出售金融资产较 2017 年末减少 10,500.13 万元，降幅为 12.52%，主要系公司于 2018 年分别减少对宜昌诚信工贸有限责任公司、宜昌西部化工有限公司股权投资额 2,300.00 万元、4,627.24 万元，并对宜昌民乐健身有限责任公司、宜昌浩达木业总公司、宜昌市夷陵油厂、宜昌西楚醋酸化工厂分别计提跌价准备 1,125.00 万元、401.00 万元、378.27 万元、410.00 万元所致。2019 年末，发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 32,536.23 万元，增幅 44.36%，主要系 2019 年，夷陵区国资局划入 8 家污水处理厂和 1 家垃圾填埋厂以及与污水处理相关的 52 处地下管廊，作为夷陵区国资局对发行人的资本投入，发行人将该资产作为对宜昌夷陵环境治理有限公司的投资所致。

表 10-22：发行人最近三年可供出售金融资产情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
可供出售债务工具	21,388.69	20.20	24,929.86	33.99	27,729.86	33.07
汉银夷陵城市发展私募基金	9,000.00	8.50	12,000.00	16.36	12,000.00	14.31
可供出售权益工具	84,492.96	79.80	48,415.56	66.01	56,115.69	66.93
其中：按成本计量的	84,492.96	79.80	48,415.56	66.01	56,115.69	66.93
合计	105,881.65	100.00	73,345.42	100.00	83,845.55	100.00

（七）固定资产

公司固定资产主要为电子设备、运输工具、机器设备及房屋及建筑

物。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司的固定资产账面价值分别为 77,849.28 万元、76,324.75 万元、85,260.25 万元和 84,131.63 万元，呈现波动态势。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，固定资产占资产总额的比重分别为 6.85%、7.40%、6.71%和 6.53%。2018 年末，发行人固定资产减少 1,524.53 万元，降幅为 1.96%；2019 年末，发行人固定资产增加 8,935.50 万元，增幅为 11.71%，报告期内整体变动较小，发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、电子设备和运输工具构成。

（八）无形资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人无形资产账面价值分别为 15,509.31 万元、14,523.71 万元、24,764.09 万元和 24,565.49 万元，占资产总额的比重分别 1.36%、1.41%、1.95%和 1.91%，占比呈波动态势。发行人无形资产主要由土地使用权、软件资产和经营权构成。2019 年末，公司无形资产较 2018 年末增加 10,240.38 万元，增幅为 70.51%，主要系新增子公司湖北茶产业技术研究院有限公司购置土地所致。

表 10-23：截至 2019 年末发行人无形资产账面价值明细表

单位：万元

项目	土地使用 权	软件使用 权	经营权	合计
一、账面原值				
1.2018 年末余额	15,405.51	48.71	213.77	15,667.98
2.本期增加金额	10,929.61	12.26	-	10,941.87
（1）购置	440.25	12.26	-	452.51
（2）拨入资产	1,845.18	-	-	1,845.18
（3）解除托管	2,213.59	-	-	2,213.59
（4）非同一控制下企业合并	6,430.60	-	-	6,430.60
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2019 年末余额	26,335.11	60.97	213.77	26,609.86

项目	土地使用 权	软件使用 权	经营权	合计
二、累计摊销	-	-	-	-
1.2018 年末余额	1,069.28	16.21	58.79	1,144.28
2.本期增加金额	674.17	5.95	21.38	701.49
（1）计提	427.63	5.95	21.38	454.95
（2）解除托管	246.54	-	-	246.54
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2019 年末余额	1,743.44	22.16	80.16	1,845.77
三、减值准备	-	-	-	-
1.2018 年末余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2019 年末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1.2019 年末账面价值	24,591.67	38.81	133.61	24,764.09
2.2018 年末账面价值	14,336.23	32.49	154.98	14,523.71

四、发行人负债结构分析

表 10-24：发行人最近三年及一期负债结构表

单位：万元、%

科目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	10,404.39	1.18	9,901.47	1.14	4,998.07	0.73	12,170.67	1.59
应付票据	1,900.00	0.22	-	-	-	-	-	-
应付账款	20,856.27	2.36	5,662.99	0.65	6,472.58	0.95	1,684.81	0.22
预收款项	29,711.92	3.37	28,471.25	3.29	13,172.34	1.93	25,182.05	3.28
应付职工薪酬	653.76	0.07	1,170.06	0.14	820.35	0.12	825.12	0.11
应交税费	12,832.68	1.45	15,487.07	1.79	13,590.96	1.99	824.55	0.11
其他应付款	41,724.94	4.73	44,685.14	5.16	30,402.92	4.45	83,655.94	10.91
其中：应付利息	4,519.56	0.51	7,188.18	0.83	5,928.00	0.87	3,418.57	0.45
一年内到期的非流动负债	72,764.13	8.25	72,764.13	8.40	103,870.41	15.21	20,659.00	2.69

其他流动负 债	-	-	-	-	-	-	16,589.73	2.16
流动负债合计	190,848.08	21.63	178,142.10	20.56	173,327.62	25.38	161,591.88	21.07
非流动负债：								
长期借款	402,966.50	45.67	398,341.50	45.97	383,891.31	56.21	479,361.31	62.51
应付债券	230,128.02	26.08	230,033.11	26.55	94,346.95	13.82	99,346.85	12.95
长期应付款	53,462.14	6.06	54,983.11	6.35	26,342.03	3.86	22,839.10	2.98
递延收益	4,890.55	0.55	4,933.12	0.57	4,991.34	0.73	3,740.17	0.49
非流动负债合计	691,447.22	78.37	688,290.84	79.44	509,571.64	74.62	605,287.44	78.93
负债合计	882,295.30	100.00	866,432.94	100.00	682,899.26	100.00	766,879.31	100.00

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司负债总额分别为 766,879.31 万元、682,899.26 万元、866,432.94 万元和 882,295.30 万元，整体呈波动上升趋势。2018 年末公司负债总额较 2017 年末减少 83,980.05 万元，降幅达 10.95%，主要系发行人偿还部分银行借款所致。2019 年末公司负债总额较 2018 年末增加 183,533.68 万元，增幅达 26.88%，主要系发行人发行债券所致。截至 2019 年末，公司长期借款占负债总额的比例达到 45.97%。

（一）短期借款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人短期借款金额分别为 12,170.67 万元、4,998.07 万元、9,901.47 万元和 10,404.39 万元，占负债总额的比例分别为 1.59%、0.73%、1.14%和 1.18%。2018 年末，公司短期借款较 2017 年末减少 7,172.6 万元，降幅为 58.93%，主要系公司调整融资期限结构，短期信用借款、短期保证借款规模均有所下降。2019 年末，公司短期借款较 2018 年末增加 4,903.40 万元，增幅 98.11%，主要系 2019 年新增短期抵押借款较多。

（二）应付账款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应付

账款分别为 1,684.81 万元、6,472.58 万元、5,662.99 万元和 20,856.27 万元，占负债总额的比例分别为 0.22%、0.95%、0.65%和 2.36%，总体占比较小。2018 年末相较于 2017 年末增加 4,787.8 万元，增幅 284.17%，主要系夷陵经发集团应付宜昌通泰投资公司陈淌坪居民点工程款 3,141.16 万元；子公司宜昌金亚房地产开发有限公司应付宜昌永东建设工程有限公司和福建省正泰建设工程有限公司工程款 1,542.45 万元。2019 年末，发行人应付账款较 2018 年末减少 809.59 万元，降幅 12.51%。2020 年 3 月末，发行人应付账款较 2019 年末增加 15,193.28 万元，增幅 268.29%，主要系发行人应付代建施工方工程款增多所致。

（三）应交税费

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人应交税费分别为 824.55 万元、13,590.96 万元、15,487.07 万元和 12,832.68 万元，占负债总额的比例分别为 0.11%、1.99%、1.79%和 1.45%。发行人应交税费 2018 年末较 2017 年末增加 12,766.41 万元，增幅 1548.29%，主要系公司 2018 年新增大量房地产开发业务收入所致。发行人应交税费 2019 年末较 2018 年末增加 1,896.11 万元，增幅 13.95%。

（四）其他应付款

发行人其他应付款主要为与其他公司的经营性资金拆借款和项目保证金。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 83,655.94 万元、30,402.92 万元、44,685.14 万元和 41,724.94 万元，占负债总额的比例分别为 10.91%、4.45%、5.16%和 4.73%。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末减少 53,253.02 万元，降幅 63.66%，主要系公司退还部分保证金以及偿还部分资金拆借款所致。2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末增加 14,282.22 万元，增幅 46.98%，主要系收到的投标保证金增加所致。

（五）一年内到期的非流动负债

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人一年以内到期的非流动负债分别为 20,659.00 万元、103,870.41 万元、72,764.13 万元和 72,764.13 万元，占负债总额的比例分别为 2.69%、15.21%、8.40%和 8.25%。2018 年末发行人一年以内到期的非流动负债较 2017 年末增加 83,211.41 万元，增幅 402.79%，主要系由于一年内到期的长期借款增加以及“16 夷陵债”将于 2019 年到期所致。2019 年末，发行人一年以内到期的非流动负债较 2018 年末减少 31,106.28 万元，降幅 29.95%，主要系“16 夷陵债”于 2019 年上半年到期所致。

截至募集说明书出具日，16 夷陵债已到期全额兑付。根据中国人民银行征信中心所出具的《企业信用报告》，公司在存续期内不存在任何到期未偿付的不良贷款，公司信用状况良好。

表 10-25：发行人最近三年及一期一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年 3 月末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	62,764.13	62,764.13	53,942.10	20,659.00
一年内到期的应付债券	10,000.00	10,000.00	49,928.31	-
合计	72,764.13	72,764.13	103,870.41	20,659.00

（六）长期借款

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人长期借款分别为 479,361.31 万元、383,891.31 万元、398,341.50 万元和 402,966.50 万元，占负债总额的比例分别为 62.51%、56.21%、45.97%和 45.67%。2018 年末长期借款较 2017 年末减少 95,470.00 万元，降幅 19.92%，主要系 2018 年度偿还了部分银行借款所致；2019 年末长期借款较 2018 年末增加 14,450.19 万元，增幅 3.76%。

表 10-26: 发行人最近三年长期借款明细

单位: 万元

借款条件	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	期末余额	利率区间	期末余额	利率区间	期末余额	利率区间
保证借款	30,723.50	5%-9%	19,672.31	5%-9%	19,772.31	5%-9%
抵押借款	49,100.00	5%-9%	44,534.00	5%-9%	149,275.00	5%-9%
质押借款	318,518.00	5%-9%	319,685.00	5%-9%	310,314.00	5%-9%
合计	398,341.50	-	383,891.31	-	479,361.31	-

(七) 应付债券

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末, 发行人应付债券分别为 99,346.85 万元、94,346.95 万元、230,033.11 万元和 230,128.02 万元, 分别占负债总额的 12.95%、13.82%、26.55%和 26.08%。2018 年末, 公司应付债券余额较 2017 年末变动较小, 主要系“16 夷陵债”临近到期被划分至一年内到期的非流动负债, 而“18 夷陵 01”成功发行所致。2019 年末, 公司应付债券余额较 2018 年末增加 135,686.16 万元, 增幅为 143.82%, 主要系 2019 年发行人成功发行了“19 夷陵 01”及“19 夷陵大保护绿色 NPB”。

表 10-27: 发行人最近三年应付债券明细

单位: 万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
16 夷陵债	-	-	49,796.65
17 夷陵经发债 01	39,684.97	49,617.59	49,550.20
18 夷陵 01	44,793.04	44,729.36	-
19 夷陵经发债 01	49,580.15	-	-
19 夷陵大保护绿色 NPB	95,974.94	-	-
合计	230,033.11	94,346.95	99,346.85

(八) 长期应付款

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末, 发行人长期

应付款分别为 22,839.10 万元、26,342.03 万元、54,983.11 万元和 53,462.14 万元，分别占负债总额的 2.98%、3.86%、6.35%和 6.06%。

报告期内，发行人长期应付款明细情况如下：

表 10-28：发行人最近三年及一期末长期应付款明细

单位：万元

款项性质	2020 年 3 月末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
融资租赁款	27,851.94	30,472.91	6,826.82	10,636.83
专项应付款	25,610.21	24,510.21	19,515.21	12,202.27
合计	53,462.14	54,983.11	26,342.03	22,839.10

融资租赁款主要为平安国际融资租赁（天津）有限公司融资租赁款。专项应付款为地方财政为支持公司相关项目建设所拨入的资金，截至 2019 年末，专项应付款明细如下：

表 10-29：截至 2019 年末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	期末余额
易地扶贫搬迁项目	10,869.50
电站增效扩容改造	2,489.89
保障房项目	1,700.00
梅子垭三期	3,852.70
三峡粮仓文博园项目	75.00
王家湾金钉子一期遗迹保护项目	40.00
沙坪水库除险加固项目	3,983.12
许家冲移民民俗文化旅游建设项目	1,500.00
合计	24,510.21

五、发行人资产情况

(一) 土地使用权明细

表 10-30: 截至 2019 年末发行人土地使用权明细表

单位: 平方米、万元、元/平方米

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	面积	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	抵押情况
1	东城城乡统筹发展试验区梅子垭村	鄂(2019)夷陵区不动产权第 0002645 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	46,666.67	102,131.40	6,949.50	否
2	东城城乡统筹发展试验区梅子垭村	鄂(2019)夷陵区不动产权第 0002644 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	100,295.51			是
3	夷陵区东湖大道与马兰路交汇处金亚 5 号	鄂(2018)夷陵区不动产权第 0012717 号	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	作价出资	评估法	是	25,366.76	5,151.05	2,030.63	否
4	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第 0006498	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是	5,861.14	9,075.93	1,811.71	否
5	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第 0006500	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是	7,566.27			否
6	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第 0006499	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是	5,945.84			否
7	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第 0006503	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是	2,262.00			否
8	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第 0006502	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是	2,833.95			否
9	东城城乡统筹发展试验区东城社区居委会	鄂(2017)夷陵区不动产权证第 0006501	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	批发零售用地	购买取得	成本法	是	25,626.60			否

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	面积	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	抵押情况
10	夷陵区龙泉镇东城路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0007390	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	17,426.02	16,213.73	1,887.79	否
11	夷陵区龙泉镇东城路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0007391	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	25,485.87			否
12	夷陵区龙泉镇东城路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0007392	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	18,063.28			否
13	夷陵区龙泉镇东城路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0007393	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	24,912.31			否
14	东城城乡统筹发展试验区晨光路	鄂（2018）夷陵区不动产权证第 0004875	宜昌金亚房地产有限公司	国有出让	城镇住宅用地	购买取得	成本法	是	29,676.08	4,181.66	1,409.10	否
15	夷陵区小溪塔街道冯家湾社区居委会	宜市夷陵国用(2013)第 0200063630 号	宜昌金亚房地产有限公司	国有划拨	城镇住宅用地	作价出资	评估法	否	39,336.37	749.20	125.24	否
16	夷陵区小溪塔街道冯家湾社区居委会	宜市夷陵国用(2013)第 0200063631 号	宜昌金亚房地产有限公司	国有划拨	城镇住宅用地	作价出资	评估法	否	16,224.53			否
17	夷陵区小溪塔街道冯家湾社区居委会	宜市夷陵国用(2013)第 0200063629 号	宜昌金亚房地产有限公司	国有划拨	城镇住宅用地	作价出资	评估法	否	4,259.55			否
18	宜昌市夷陵区东城城乡统筹发展试验区东城大道 27 号	鄂（2017）夷陵区不动产权证第 0000076 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	商务金融用地	购买取得	成本法	是	15,737.73	2,168.57	1,377.94	否
19	夷陵区樟村坪镇黄马河村	宜市夷陵国用（2012）第 012604006 号	湖北光源水利电力股份有限公司	国有划拨	水工建筑用地	作价出资	评估法	否	2,651.39	12.88	48.59	否
20	夷陵区邓村乡古城坪村	宜市夷陵国用（2012）第 164001130 号	湖北光源水利电力股份有限公司	国有划拨	水工建筑用地	作价出资	评估法	否	2,544.00	11.96	47.02	否
21	夷陵区邓村乡袁家坪村	宜市夷陵国用（2012）第 164001129 号	湖北光源水利电力股份有限公司	国有划拨	水工建筑用地	作价出资	评估法	否	1,990.00	9.36	47.02	否
22	夷陵区樟村坪镇秦家坪村	宜市夷陵国用（2004）第 021805001 号	湖北光源水利电力股份有限公司	国有划拨	水工建筑用地	作价出资	评估法	否	5,747.49	27.93	48.59	否

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	面积	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	抵押情况
23	夷陵区黄花乡张家口村	宜市夷陵国用（2012）第 062502001002 号	湖北光源水利电力股份有限公司	国有划拨	水工建筑用地	作价出资	评估法	否	4,113.40	20.82	50.62	否
24	夷陵区黄花乡张家口村	宜市夷陵国用（2012）第 062501047001 号	湖北光源水利电力股份有限公司	国有划拨	水工建筑用地	作价出资	评估法	否	22,613.54	114.47	50.62	否
25	夷陵区黄花乡张家口村	宜市夷陵国用（2012）第 062501047002 号	湖北光源水利电力股份有限公司	国有划拨	水工建筑用地	作价出资	评估法	否	6,811.49	34.48	50.62	否
26	夷陵经济开发区鄢家河村	鄂（2017）夷陵区不动产权第 004605 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	工业用地	购买取得	成本法	是	36,936.65	4,135.24	592.12	否
27	夷陵经济开发区鄢家河村	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0003959 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	工业用地	购买取得	成本法	是	32,901.75			否
28	夷陵区小溪塔街办夷兴大道	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0000629 号	宜昌鑫源投资公司	国有划拨	批发零售用地	作价出资	评估法	否	369.8	25.07	677.81	否
29	夷陵区龙泉镇社区居委会	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0000392 号、0000384 号、0000386 号、0000385 号、0000391 号、0000389 号、0000390 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是	7,257.12	316.48	436.1	是
30	夷陵区鸦雀岭镇汉宜路 113 号	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015848 号、0015841 号、0115840 号、0015807 号、0015842 号、0015843 号、0015847 号、0015846 号、0015808 号、0015844 号、0015845 号、0015827 号、0015826 号、	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是	51,343.76	2,848.48	554.79	是

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	面积	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	抵押情况
		0015825 号、0015824 号、0015823 号、0015817 号、0015816 号、0015818 号、0015822 号、0015821 号、0015811 号、0015819 号、0015849 号、0015858 号、0015850 号、0015851 号、0015809 号、0015810 号、0015815 号										
31	夷陵区鸦鹊岭镇长寿村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015785 号、0015780 号、0015782 号、0015784 号、0015781 号、0015813 号、0015783 号、0015786 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是	10,703.01	336.99	314.85	是
32	夷陵区鸦雀岭镇东山村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015857 号、0015801 号、0015805 号、0015806 号、0015803 号、0015814 号、0015804 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是	9,464.99	297.93	314.77	是
33	夷陵区鸦雀岭镇梅店村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0000436 号、0000433 号、0000434 号、0000435 号、	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是	12,230.72	385.20	314.94	是

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	面积	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	抵押情况
		0000430 号、0000431 号、0000432 号										
34	夷陵区鸦雀岭镇黄金堂村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015791 号、0015790 号、0015794 号、0015793 号、0015792 号、0000388 号、0015796 号、0015795 号、0015799 号、0015798 号、0015797 号、0015787 号、0000387 号、0015800 号、0015789 号、0015788 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是	31,850.01	1,002.66	314.81	是
35	夷陵区鸦雀岭镇海云村	宜市夷陵国用(2011)第 124209001 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有划拨	仓储	作价出资	评估法	是	7,833.75	186.11	237.57	是
36	夷陵区鸦雀岭镇凤凰观村	宜市夷陵国用(2011)第 12420112 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有划拨	仓储	作价出资	评估法	是	7,709.98	180.61	234.25	是
37	夷陵区龙泉镇车站村	宜市夷陵国用（2011）第 113204058 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有划拨	仓储	作价出资	评估法	是	4,644.92	140.69	302.89	否
38	夷陵区鸦雀岭镇白河村	宜市夷陵国用（2011）字第 2420113 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有划拨	仓储	作价出资	评估法	是	2,445.00	49.83	203.79	否
39	夷陵区鸦雀岭镇郭冲村	宜市夷陵国用（2011）字第 2420114 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有划拨	仓储	作价出资	评估法	是	2,132.10	29.65	139.06	否
40	夷陵经济开发区黄金卡社区居委会二组	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015829 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是	5,672.79	225.68	397.83	是
41	夷陵经济开发区黄金卡社区居委会二组	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015832 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是				是

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	面积	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	抵押情况
42	夷陵经济开发区黄金卡社区居委会二组	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015830 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是				是
43	夷陵经济开发区黄金卡社区居委会二组	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015828 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是				是
44	夷陵经济开发区黄金卡社区居委会二组	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015831 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	仓储	作价出资	评估法	是				是
45	夷陵经济开发区鄢家河村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015839 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	其他	作价出资	评估法	是	11,770.26	319.85	271.75	是
46	夷陵经济开发区鄢家河村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015834 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	其他	作价出资	评估法	是				是
47	夷陵经济开发区鄢家河村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015833 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	其他	作价出资	评估法	是				是
48	夷陵经济开发区鄢家河村 15 幢单元 1 号	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015838 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	其他	作价出资	评估法	是				是
49	夷陵经济开发区鄢家河村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015837 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	其他	作价出资	评估法	是				是
50	夷陵经济开发区鄢家河村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015835 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	其他	作价出资	评估法	是				是
51	夷陵经济开发区鄢家河村	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015836 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	国有出让	其他	作价出资	评估法	是				是
52	华宇绿化用地	宜市夷陵（2008）302006009-18 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有划拨	工业	作价出资	评估法	否	6,877.85	127.52	185.41	否
53	夷陵区小溪塔街道黄金卡村	宜市夷陵国用（2013）5060200023652 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有划拨	街巷用地	作价出资	评估法	否	40,202.96	1,617.99	402.45	否
54	夷陵区小溪塔街道办罗河路 37 号	宜市夷陵国用（2004）第 302005024-1 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有划拨	住宅	作价出资	评估法	否	193.52	17.90	924.76	否
55	西陵二路 35 号	宜市国用（2011）第 080101005-4 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有划拨	工业用地	作价出资	评估法	否	1,980.48	61.46	310.32	否

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	面积	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	抵押情况
56	西陵二路 35 号	宜市国用（2011）第 080101005-2-29 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有划拨	商务金融用地	作价出资	评估法	否	100.68	7.84	778.83	否
57	夷陵经济开发区鄢家河村	宜市夷陵国用（2011）第 5060200100038001 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有划拨	机关团体用地	作价出资	评估法	否	27,088.91	402.73	148.67	否
58	夷陵经济开发区鄢家河村	宜市夷陵国用（2011）第 5060200100038 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有划拨	机关团体用地	作价出资	评估法	否	1,810.43	26.92	148.67	否
59	夷陵区小溪塔街办夷兴大道	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0001921 号	宜昌民生供水有限责任公司	国有出让	公共基础设施用地	作价出资	评估法	是	29,121.69	944.45	324.31	是
60	夷陵区小溪塔街办黄金卡村	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0001924 号	宜昌民生供水有限责任公司	国有出让	公共基础设施用地	作价出资	评估法	是	2,441.90	66.66	272.99	是
61	夷陵区东湖居委会	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0001922 号	宜昌民生供水有限责任公司	国有出让	公共基础设施用地	作价出资	评估法	是	5,300.51	163.75	308.93	是
62	夷陵区小溪塔街办黄金卡社区居委会	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0001923 号	宜昌民生供水有限责任公司	国有出让	公共基础设施用地	作价出资	评估法	是	958.13	17.75	185.26	是
63	夷陵经济开发区鄢家河村	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0001925 号	宜昌民生供水有限责任公司	国有出让	公共基础设施用地	作价出资	评估法	是	34,790.30	981.80	282.2	是
64	夷陵经济开发区姜家湾村	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0007386 号	宜昌民生供水有限责任公司	国有出让	工业用地	购买取得	成本法	是	555.95	8.02	144.26	否
65	夷陵经济开发区姜家湾村	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0007387 号	宜昌民生供水有限责任公司	国有出让	工业用地	购买取得	成本法	是	848.31	12.23	144.22	否
66	东城城乡统筹发展试验区	鄂（2019）夷陵区不动产权第 000940 号	湖北茶产业技术研究院有限公司	国有出让	商务金融用地	购买取得	成本法	是	20,592.13	6,430.00	3,122.55	否

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	面积	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	抵押情况
67	宜昌县小溪塔镇夷陵路	宜县国用（98）字第 2002016	宜昌县建筑规划设计院	国有划拨	设计院（43）	作价出资	评估法	是	1,681.80	55.00	327.03	否
68	夷陵区太平溪镇	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0012489 号	宜昌许家冲酒店管理有限公司	国有出让	住宿餐饮用地	购买取得	成本法	是	3,350.00	293.65	876.56	否
69	夷陵区小溪塔夷陵路 92 号	宜市夷陵国用（2005）第 302004097-1 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	商服	作价出资	评估法	是	515.3	25.56	496.03	否
70	夷陵区小溪塔街道马兰路	宜市夷陵国用（2009）5060200060013 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	住宅	作价出资	评估法	是	1,430.47	51.60	360.73	否
71	夷陵区小溪塔街道鄢家河村	宜市夷陵国用（2006）302008234 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	工业	作价出资	评估法	是	12,143.84	475.41	391.48	否
72	夷陵小溪塔平云二路	宜市夷陵国用（2009）5060200020102-5 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	工业	作价出资	评估法	是	23,756.95	1,121.34	472	否
73	夷陵区小溪塔街办罗河路 53 号	宜市夷陵国用（2004）302005023-3 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	工业	作价出资	评估法	是	1,022.06	47.28	462.56	否
74	解放路 52 号	宜市夷陵国用（2010）第 090020030074-1-150 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	商住用地	作价出资	评估法	是	3.92	1.09	2,791.12	否
75	夷陵区小溪塔街道平云二路	宜市夷陵国用（2009）第 302002085-2(29)号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	批发零售	作价出资	评估法	是	124.56	34.00	2,729.24	否
76	夷陵区小溪塔街道平云二路	宜市夷陵国用（2009）第 302002085-4 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	批发零售、城镇住宅	作价出资	评估法	是	79.02	3.68	465.2	否
77	夷陵区小溪塔街道平云二路	宜市夷陵国用（2009）第 5060200020102-13 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	其他商服	作价出资	评估法	是	88.66	4.12	465.2	否
78	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013409 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	16.04	0.78	484.14	否
79	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013447 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	1249.4	60.49	484.14	否

序号	位置	土地权证编号	权利人	使用类型	规划用途	取得方式	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	面积	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	抵押情况
80	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013448 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	156.95	7.60	484.14	否
81	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013453 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	1227.06	59.41	484.14	否
82	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013454 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	1227.06			否
83	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013514 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	721.31	34.92	484.14	否
84	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013515 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	721.31			否
85	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013516 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	721.31			否
86	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013517 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	721.31			否
87	夷陵区小溪塔街道七里岗东湖花园	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0013518 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	国有出让	城镇住宅	作价出资	评估法	是	721.31			否
88	夷陵区东城城乡统筹发展试验区梅子垭村	宜昌市夷陵国用（2015）第 200055487 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	商务金融用地	作价出资	评估法	是	5,800.29	473.56	816.44	否
89	夷陵区樟村坪镇殷家坪村	鄂（2020）夷陵区不动产权第 0001753 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	国有出让	城镇住宅用地	作价出资	评估法	是	399.5	116.10	2,906.13	否
合计									926,027.58	164,136.51		

注 1：宜市夷陵国用(2015)第 0200055472002 号土地的取得方式为作价出资，由夷陵区人民政府及其相关部门划入，划入时土地性质为国有出让，按评估法入账。根据夷陵区国土资源局关于土地使用权事项函证的回复，该等土地划入前已缴纳土地出让金。

注 2：26 号及 27 号的不动产权系发行人通过法院竞拍中船烟机厂取得，根据对国土资源局的函证，土地出让金已缴纳。

注 3：29 号至 34 号部分土地陆续由国有划拨变更为国有出让，缴纳土地出让金合计 17,797,552.92 元；59 号至 63 号土地陆

续由国有划拨变更为国有出让，缴纳土地出让金合计 14,184,500.00 元。

注 4：2019 年，宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局将宜昌华成工程技术有限公司 100%股权无偿划入，宜县国用（98）字第 2002016 号土地权利人为宜昌市夷陵区规划建筑设计院，权属尚未变更。

注 5：2018 年 6 月宜昌民生供水有限责任公司缴纳土地出让金取得鄂（2018）夷陵区不动产权第 0007386 号、0007387 号两宗土地，缴纳土地出让金合计 188,015.03 元。

注 6：69 号至 89 号土地的取得方式为作价出资，由夷陵区人民政府及其相关部门划入，划入时土地性质为国有出让，按评估法入账。根据夷陵区国土资源局关于土地使用权事项函证的回复，上述土地划入前已缴纳土地出让金。

(二) 在建工程明细

表 10-31: 截至 2019 年末发行人在建工程情况

单位: 万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	账面价值
1	电站增效扩容及改造项目	改造项目	否	1,627.03
2	公司新办公大楼	新建项目	否	3,340.94
3	自来水工程改造	改造项目	否	2,588.60
4	地博园项目	新建项目	否	3,082.99
5	三合一科技楼	新建项目	否	1,660.44
6	新型城镇化电商产业中心项目	新建项目	否	5,014.09
7	新中船烟机招商项目	新建项目	否	1,937.75
8	天问临时停车场	新建项目	否	370.89
9	夷陵国际停车场	新建项目	否	212.19
10	许家冲民俗项目	新建项目	否	557.94
11	湖北茶产业技术研究产业园	新建项目	否	626.10
12	其他	新建项目	否	485.73
合计		-	-	21,504.69

(三) 前五大应收账款明细

表 10-32: 截至 2019 年末发行人前五大应收账款明细表

单位: 万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占应收账款总额的比例	坏账准备余额
宜昌市夷陵区财政局	代建收入	14,453.15	86.93	-
宜昌市夷陵区住建局	设计收入	397.29	2.39	-
湖北泓博宜科新材料有限公司	贸易款	317.05	1.91	1.59
宜昌夷陵城市建设投资有限公司	工程款	203.00	1.22	1.02
宜都市兴宜建筑工程有限公司	工程款	141.17	0.85	0.71
合计		15,511.67	93.30	3.31

(四) 发行人公益性资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日, 发行人总资产 1,271,203.42 万元, 主要

由货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款、存货、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等构成。发行人资产中并未纳入政府机关、公园、学校等公益性资产，也未纳入储备土地使用权。

(五) 发行人房产明细

表 10-33: 截至 2019 年末发行人房产明细表

单位: 平方米、万元、元/平方米

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价值	是否抵押
1	鄂(2018)夷陵区不动产权第 0000629 号	宜昌鑫源投资有限公司	小溪塔街办夷兴大道	744.34	商业	293.26	3,939.82	否
2	宜昌县房权证小溪塔字第 00216127 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	小溪塔街道夷陵路 3 号	3,118.06	商住	861.79	2,763.86	否
3	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008038 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇海云村七组	102.64	仓库	14.09	1,372.30	是
4	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008039 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇海云村七组	718.56	仓库	13.68	190.35	是
5	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008040 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇海云村七组	306.72	仓库	9.60	313.08	是
6	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008041 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇海云村七组	418.96	仓库	26.68	636.75	是
7	夷陵区房权证龙泉字第 00008017 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	龙泉镇车站村 4 组	890.66	仓库	15.23	171.03	否
8	夷陵区房权证龙泉字第 00008022 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	龙泉镇车站村 4 组	318.67	仓储	9.98	313.10	否
9	夷陵区房权证龙泉字第 00008027 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	龙泉镇车站村 4 组	98.51	商业	10.07	1,022.50	否
10	夷陵区房权证龙泉字第 00008028 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	龙泉镇车站村 4 组	941.23	商业	1.89	20.04	否
11	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008032 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇凤凰观村五组	1,428.71	商业	9.76	68.33	是

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
12	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008033 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇凤凰观村五组	161.82	仓库	9.69	598.94	是
13	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008016 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇汉宜路 160 号	161.82	仓库	14.02	866.29	否
14	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008018 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇老街	207.43	仓库	18.23	878.82	否
15	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008019 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇汉宜路 160 号	189.67	仓库	13.61	717.60	否
16	夷陵区房权证鸦鹊岭字第 00008016 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇汉宜路 160 号	591.01	其他	42.41	717.60	否
17	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015785	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 长寿村二组	370	仓储	4.80	129.68	是
18	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015780	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 长寿村二组	338.14	仓储	4.38	129.68	是
19	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015782	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 长寿村二组	87.48	仓储	1.13	129.68	是
20	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015784	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 长寿村二组	237.6	仓储	3.08	129.68	是
21	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015781	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 长寿村二组	182.6	仓储	2.37	129.68	是
22	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015813	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 长寿村二组	476.8	仓储	6.18	129.68	是
23	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015783	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 长寿村二组	331.7	仓储	4.30	129.68	是
24	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015786	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 长寿村二组	372.96	仓储	4.84	129.68	是
25	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015857	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 东山村三组	68.2	仓储	3.15	462.23	是

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
26	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015801	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 东山村三组	586.71	仓储	27.12	462.23	是
27	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015805	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 东山村三组	472.23	仓储	21.83	462.23	是
28	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015806	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 东山村三组	729.96	仓储	33.74	462.23	是
29	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015803	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 东山村三组	588.8	仓储	27.22	462.23	否
30	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015814	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 东山村三组	80.56	仓储	3.72	462.23	是
31	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015804	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 东山村三组	52.2	仓储	2.41	462.23	是
32	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015802	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇 东山村三组	240.35	仓储	11.11	462.23	是
33	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015848	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	525.24	仓储	10.98	209.03	是
34	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015841	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	232.58	仓储	4.86	209.03	是
35	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0115840	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	977.13	仓储	20.42	209.03	是
36	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015807	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	170.68	仓储	3.57	209.03	是
37	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015842	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	229.76	仓储	4.80	209.03	是
38	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015843	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	570	仓储	11.91	209.03	是
39	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015847	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	359.08	仓储	7.51	209.03	是

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
40	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015846	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	746.57	仓储	15.61	209.03	是
41	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015808	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	733.09	仓储	15.32	209.03	是
42	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015844	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	617.2	仓储	12.90	209.03	是
43	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015845	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	635.16	仓储	13.28	209.03	是
44	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015827	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	453.64	仓储	9.48	209.03	是
45	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015826	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	695.2	仓储	14.53	209.03	是
46	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015825	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	200.96	仓储	4.20	209.03	是
47	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015824	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	200.96	仓储	4.20	209.03	是
48	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015823	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	239.96	仓储	5.02	209.03	是
49	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015817	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	807.92	仓储	16.89	209.03	是
50	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015816	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	100.59	仓储	2.10	209.03	是
51	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015818	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	47.2	仓储	0.99	209.03	是
52	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015822	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	905.22	仓储	18.92	209.03	是
53	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015821	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	1,456.61	仓储	30.45	209.03	是

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
54	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015811	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	378.8	仓储	7.92	209.03	是
55	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015819	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	170.42	仓储	3.56	209.03	是
56	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015849	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	860.84	仓储	17.99	209.03	是
57	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015858	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	41.26	商业	0.86	209.03	是
58	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015850	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	1,450.08	仓储	30.31	209.03	是
59	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015851	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	979.74	仓储	20.48	209.03	是
60	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015809	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	569.76	仓储	11.91	209.03	是
61	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015810	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	678.41	仓储	14.18	209.03	是
62	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015815	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区汉宜路 160 号	27.09	仓储	0.57	209.03	是
63	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000392	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区龙泉镇龙镇村八组	693.96	商业服务	23.57	339.65	是
64	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000384	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区龙泉镇龙镇村八组	397.85	商业服务	13.51	339.65	是
65	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000386	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区龙泉镇龙镇村八组	615.38	商业服务	20.90	339.65	是
66	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000385	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区龙泉镇龙镇村八组	64.05	商业服务	2.18	339.65	是
67	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000391	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区龙泉镇龙镇村八组	40.66	商业服务	1.38	339.65	是

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
68	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000389	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区龙泉镇龙镇村八组	156.31	商业服务	5.31	339.65	是
69	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000390	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区龙泉镇龙镇村八组	624.62	商业服务	21.22	339.65	是
70	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000436	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇梅店村三组	293.81	仓储	10.28	350.03	是
71	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000433	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇梅店村三组	317.19	仓储	11.10	350.03	是
72	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000434	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇梅店村三组	100.93	仓储	3.53	350.03	是
73	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000435	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇梅店村三组	325.86	仓储	11.41	350.03	是
74	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000430	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇梅店村三组	649.62	仓储	22.74	350.03	是
75	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000431	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇梅店村三组	317.07	仓储	11.10	350.03	是
76	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000432	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇梅店村三组	335.58	仓储	11.75	350.03	是
77	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015791	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	572	仓储	17.68	309.01	是
78	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015790	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	78.65	仓储	2.43	309.01	是
79	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015794	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	362.88	仓储	11.21	309.01	是
80	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015793	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	23.18	仓储	0.72	309.01	是
81	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015792	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	521.52	仓储	16.12	309.01	是

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
82	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000388	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	185.6	仓储	5.74	309.01	是
83	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0015796	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	155.04	仓储	4.79	309.01	是
84	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015795	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	152	仓储	4.70	309.01	是
85	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015799	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	36.95	仓储	1.14	309.01	是
86	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015798	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	204.25	仓储	6.31	309.01	是
87	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015797	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	185.6	仓储	5.74	309.01	是
88	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015787	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	517.12	仓储	15.98	309.01	是
89	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0000387	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	187.2	仓储	5.78	309.01	是
90	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015800	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	204.6	仓储	6.32	309.01	是
91	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015789	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	364.8	仓储	11.27	309.01	是
92	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015788	湖北绿秀粮油集团有限公司	宜昌市夷陵区鸦鹊岭镇黄金堂村一组	362.88	仓储	11.21	309.01	是
93	宜昌县房权证鸦鹊岭字第 00013422 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	鸦雀岭镇郭冲村七组	250.02	仓储	7.68	307.29	否
94	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015829 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区黄金卡社区居委会二组	643.72	其他	198.00	860.98	是
95	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0015832 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区黄金卡社区居委会二组	91.88	其他			是

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
96	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015830 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区黄金卡 社区居委会二组	794.96	其他			是
97	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015828 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区黄金卡 社区居委会二组	643.36	其他			是
98	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015831 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区黄金卡 社区居委会二组	125.74	办公			是
99	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015839 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河 村	383.27	其他	54.80	355.56	是
100	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015834 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河 村	299.8	其他			是
101	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015833 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河 村	155.58	其他			是
102	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015838 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河 村 15 幢单元 1 号	306.9	其他			是
103	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015837 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河 村	52.47	其他			是
104	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015835 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河 村	312.22	其他			是
105	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0015836 号	湖北绿秀粮油集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河 村	31.14	其他			是
106	宜昌县房权证小溪塔字第 00014368 号	宜昌金亚房地产有限公司	小溪塔镇夷陵路	995.89	办公	110.95	1,114.10	否
107	夷陵区房产证小溪塔字第 5018281 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	小溪塔街办夷兴大道 37 号	3,210.58	办公	1,149.34	3,579.86	是
108	宜市房权证西陵区字第 0294392 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	解放路 52 号	53.78	商业	47.36	8,806.69	否
109	夷陵区房权证小溪塔字第 00333723 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	小溪塔街办罗河路	2,095.05	办公楼	489.84	2,338.10	否

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
110	宜市房权证西陵区字第 0317429 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	西陵二路 35 号	382.18	办公	132.76	3,473.84	否
111	宜市房权证西陵区字第 0318278 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	西陵二路 35 号	110.16	工业	10.16	922.29	否
112	宜市房权证西陵区字第 0318279 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	西陵二路 35 号	205.44	工交	18.95	922.29	否
113	宜市房权证西陵区字第 0317426 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	西陵二路 35 号	286.62	商务金融用 地	99.57	3,473.84	否
114	宜市房权证伍家区字第 0294711 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	东山大道 279 号	293.8	办公	164.63	5,603.38	否
115	夷陵区房权证小溪塔字第 00002552 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	小溪塔街办平云二路	668.6	商业	232.26	3,473.84	否
116	夷陵区房权证小溪塔字第 00002555 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	小溪塔街办平云二路	78.97	商业	27.43	3,473.84	否
117	夷陵区房权证小溪塔字第 00246591 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	小溪塔街道平云二路	196.65	办公	55.53	2,823.78	否
118	夷陵区房权证小溪塔字第 00245056 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	小溪塔街道鄢家河八号	1,916.95	工交	295.65	1,542.30	否
119	夷陵区房权证小溪塔字第 00244155 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	小溪塔街道鄢家河	1,345.01	综合楼	322.53	2,397.94	否
120	夷陵区房权证小溪塔字第 00244154 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	小溪塔街道鄢家河	2,468.06	工交	380.65	1,542.30	否
121	夷陵区房权证小溪塔字第 5019595 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区经济开发区鄢家 河村三组	6,271.79	综合楼	1,982.95	3,161.70	否
122	夷陵区房权证小溪塔字第 5019600 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区经济开发区车辆 管理所	1,689.12	修理车间及 门房	609.74	3,609.79	否
123	夷陵区房权证小溪塔字第 5019602 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区经济开发区车辆 管理所	272.23	门房、配 电、厕所	98.27	3,609.79	否

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
124	夷陵区房权证小溪塔字第 5019604 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区经济开发区车辆 管理所	612.36	环检楼	221.05	3,609.79	否
125	夷陵区房权证小溪塔字第 5019594 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区经济开发区车辆 管理所	1,933.73	食堂及事故 处理	698.04	3,609.79	否
126	夷陵区房权证小溪塔字第 5019597 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区经济开发区车辆 管理所	2,347.12	科目二集训 中心、汽车 检测线、检 修中心	847.26	3,609.79	否
127	夷陵区房权证小溪塔字第 5019596 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区经济开发区车辆 管理所及车辆检测站	625.31	外观检测楼	225.72	3,609.79	否
128	鄂（2019）夷陵区不动产权 第 0013409 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区小溪塔街道七里 岗东湖花园	11.03	住宅	529.87	10,712.59	否
129	鄂（2019）夷陵区不动产权 第 0013448 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	小溪塔街道七里岗东湖 花园	117.60	住宅			否
130	鄂（2019）夷陵区不动产权 第 0013447 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区小溪塔街道七里 岗东湖花园	25.68	住宅			否
131	鄂（2019）夷陵区不动产权 第 0013453 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区小溪塔街道七里 岗东湖花园	130.47	住宅			否
132	鄂（2019）夷陵区不动产权 第 0013454 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区小溪塔街道七里 岗东湖花园	151.71	住宅			否
133	鄂（2019）夷陵区不动产权 第 0013514 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区小溪塔街道七里 岗东湖花园	17.78	住宅			否
134	鄂（2019）夷陵区不动产权 第 0013515 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区小溪塔街道七里 岗东湖花园	14.67	住宅			否
135	鄂（2019）夷陵区不动产权 第 0013518 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区小溪塔街道七里 岗东湖花园	25.68	住宅			否
136	宜市房权证西陵区字第 0435629 号	宜昌东湖国有资产经营有限公司	西陵二路 35-1-101 号	12.09	商业	11.29	9,334.93	否

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
137	夷陵区房权证樟村坪字第 00020270 号	湖北光源水利电力股份有限公司	樟村坪镇石碑坡一组	982.51	综合楼、住 宅	67.77	689.72	否
138	夷陵区房权证邓村字第 00020273 号	湖北光源水利电力股份有限公司	邓村乡古城坪村	1,567.34	住宅、办公	113.04	721.22	否
139	夷陵区房权证邓村字第 00020274 号	湖北光源水利电力股份有限公司	邓村乡代沙坪村三组	1,052.52	住宅、办公	75.91	721.22	否
140	夷陵区房权证樟村坪字第 00020275 号	湖北光源水利电力股份有限公司	张村坪镇秦家坪村	1,245.91	办公、综合 楼	87.50	702.32	否
141	夷陵区房权证黄花字第 5001175 号	湖北光源水利电力股份有限公司	黄花乡新村张家口村	1,037.41	办公楼、厂 房	77.14	743.60	否
142	夷陵区房权证黄花字第 5001173 号	湖北光源水利电力股份有限公司	黄花乡新村张家口村	1,174.72	宿舍、仓库	87.35	743.60	否
143	夷陵区房权证黄花字第 5001171 号	湖北光源水利电力股份有限公司	黄花乡新坪村	1,156.21	厂房、办公 楼	85.98	743.60	否
144	夷陵区房权证黄花字第 00020272 号	湖北光源水利电力股份有限公司	黄花乡新坪村三组、二 组	1,709.48	成套住宅、 办公	9.96	58.27	否
145	夷陵区房权证雾渡河字第 5001172 号	湖北光源水利电力股份有限公司	雾渡河镇坦荡河村	127.72	其他	1.05	81.96	否
146	夷陵区房权证雾渡河字第 5001174 号	湖北光源水利电力股份有限公司	雾渡河镇坦荡河村	410.52	其他	3.35	81.68	否
147	夷陵区房权证樟村坪字第 5001176 号	湖北光源水利电力股份有限公司	樟村坪镇栗林河村	322.61	其他	0.45	14.10	否
148	夷陵区房权证樟村坪字第 5001177 号	湖北光源水利电力股份有限公司	樟村坪镇栗林河村	520.77	其他	2.03	38.91	否
149	夷陵区房权证溪塔字第 5020915 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵区发展大道	37,361.00	商务办公、 地下车库	16,271.24	4,355.14	是
150	鄂（2016）夷陵区不动产权 第 0000641 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	小溪塔街办冯家湾社区 居委会	133.59	城镇住宅	59.66	4,465.83	否

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
151	鄂（2017）夷陵区不动产权第 0002373 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵区发展大道萧氏高新科技工业园名茗邸 6 号楼 0 单元 101 号	6,185.60	批发零售	12,316.84	6,637.37	否
152	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0003594 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵区发展大道萧氏高新科技工业园名茗邸 6 号楼 2 单元 1902	6,185.60	批发零售			否
153	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0012048 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵区发展大道萧氏高新科技工业园名茗邸 6 号楼 0 单元 1201 等 20 户	6,185.60	批发零售/ 办公			否
154	鄂 2018 夷陵区不动产权第 0007933 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河村	12,061.12	住宅	305.80	253.54	否
155	鄂 2018 夷陵区不动产权第 0007931 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河村	10,298.36	住宅	261.11	253.54	否
156	鄂 2018 夷陵区不动产权第 0007932 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河村	10,299.47	住宅	261.14	253.54	否
157	鄂 2018 夷陵区不动产权第 0007929 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河村	6,126.84	住宅	155.34	253.54	否
158	鄂 2018 夷陵区不动产权第 0007930 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵经济开发区鄢家河村	7,120.57	住宅	180.54	253.54	否
159	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0001921 号	宜昌民生供水有限责任公司	夷陵区小溪塔街办夷兴大道	3647.61	工业、交通、仓储	388.03	1,063.80	是
160	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0001925 号	宜昌民生供水有限责任公司	夷陵经济开发区鄢家河村	2286.12	办公	243.20	1,063.80	是
161	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0001922 号	宜昌民生供水有限责任公司	夷陵区东湖居委会	910.34	其他	96.84	1,063.80	是
162	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0007633 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夹湾路 59 号	252.76	批发零用用地/商业	411.93	8,352.40	否

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
163	鄂（2017）宜昌市不动产权第 0007645 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夹湾路 59 号	240.43	批发零用用地/商业			
164	鄂（2018）武汉市武昌不动产权第 0024961 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区 K1 地块一期一区 K1-S4 栋 1-3 层 6 室	569.74	商业服务	3,698.72	33,148.01	否
165	鄂（2018）武汉市武昌不动产权第 0024967 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区 K1 地块一期一区 K1-S4 栋 1-3 层 5 室	546.08	商业服务			
166	鄂（2018）夷陵区不动产权第 0007073 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	小溪塔街办松湖路夷陵新都	1,488.36	商业服务	1,291.68	8,678.53	否
167	京（2019）西不动产权第 0005161 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	西城区恒昌花园 1 号楼 23 层 2302	198.35	住宅	1,378.97	69,522.26	否
168	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0014413 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	小溪塔街办冯家湾社区居委会二组	121.35	住宅	84.33	3,846.26	否
169	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0014361 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	小溪塔街办冯家湾社区居委会二组	97.9	住宅			否
170	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0001795 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵区小溪塔街办梅子垭村 0001 幢 000301 号	2,080.19	商务金融用地	926.14	4,452.17	否
171	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0013727 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵区小溪塔街办梅子垭村	1116.11	商业服务	990.95	3,100.29	否
172	鄂（2016）夷陵区不动产权第 0013726 号	湖北夷陵经济发展集团有限公司	夷陵区小溪塔街办梅子垭村	2080.19	商业服务			否
173	鄂（2019）夷陵区不动产权第 0002790 号	宜昌许家冲乡村旅游开发有限公司	夷陵区太平溪镇高峡大道 4 号	3,862.59	工业	2,232.43	4,135.85	否

序号	房产证编号	权利人	座落位置	房产面积	房产用途	2019 年 12 月 31 日账面价值	单位账面价 值	是否 抵押
174	鄂（2019）夷陵区不动产权 第 0002800 号	宜昌许家冲乡村旅游开发有限公司	夷陵区太平溪镇高峡大 道 4 号	1,535.16	工业			否
175	夷陵区房权证小溪塔字第 5015726 号	宜昌市夷陵区规划建筑设计院	小溪塔街办平云路	640.8	办公	143.00	2,231.61	否
合计				208,320.13	-	53,489.90	-	-

注：2019 年，宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局将宜昌华成工程技术有限公司 100%股权无偿划入，夷陵区房权证小溪塔字第 5015726 号房屋权利人为宜昌市夷陵区规划建筑设计院，权属尚未变更。

（六）发行人资产评估价值变动情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人所有土地资产均通过存货、固定资产或无形资产科目核算，所有房屋建筑物资产均通过固定资产科目核算，上述科目均不涉及资产重新估值及公允价值变动问题。

（七）发行人政府性应收款情况

截至 2019 年末公司政府性应收款账面价值合计 86,269.72 万元，具体明细如下：

表 10-34：截至 2019 年末发行人政府性应收款明细表

单位：万元

单位	款项性质	金额
应收账款		
宜昌市夷陵区财政局	工程款	14,453.15
其他应收款		
宜昌市夷陵区财政局	土地保证金	59,366.11
宜昌市夷陵区土地储备中心	土地收储款、土地保证金	4,508.12
鸦鹊岭财政所	往来款	2,900.00
宜昌市夷陵区助保金管理中心	往来款	2,000.00
宜昌市夷陵区城市建设项目办公室	往来款	1,500.00
夷陵区残联	往来款	986.92
宜昌住房公积金管理中心夷陵营业部	往来款	196.95
其他政府部门	往来款	358.47
总计		86,269.72

上述政府性应收款均为公司正常生产经营中形成的往来款。主要包括资金往来、土地收储款、土地保证金等。

针对存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项，公司制定了非经营性资金使用管理办法，非经营性资金使用包括但不限于与关联方之间的资金往来和担保、公司与控股子公司之间的关联往来、公司或控股子公司银行账户之间资金往来、公司对外拆借资金、其他非经营性资

金支出，同时明确规定了资金拆借和往来借款的审批决策权限和流程。

发行人确保各项债权根据公司经营发展和业务需要合理、合法、合规产生。公司自有资金应用于正常经营流动资金，资金用途应当按照公司的正常资金营运规划使用，不得随意对外拆借。如发生对外拆借，应当遵循市场交易原则，在确保资金安全的前提下，按照市场价格收取借款利息，并签订对外借款合同。禁止无偿对外拆借资金。

截至本募集说明书签署日，公司政府性应收款回款正常。

六、发行人负债情况

（一）有息负债明细

表 10-35：截至 2019 年末发行人有息债务明细表

单位：万元

借款主体	贷款金融机构	借款期限		余额	利率	类别
		开始日期	截止日期			
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国工商银行股份有限公司三峡小溪塔支行	2016/4/7	2026/3/31	12,555.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国工商银行股份有限公司三峡小溪塔支行	2016/9/29	2026/3/31	2,625.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国工商银行股份有限公司三峡小溪塔支行	2017/1/1	2026/12/31	4,050.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国工商银行股份有限公司三峡小溪塔支行	2017/3/29	2027/3/28	10,750.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国工商银行股份有限公司三峡小溪塔支行	2017/6/1	2027/5/31	4,500.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	广发银行宜昌分行营业部	2016/8/12	2021/7/20	15,000.00	5.23%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国农业银行股份有限公司三峡东湖分理处	2016/12/23	2031/12/23	7,660.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国农业银行股份有限公司三峡东湖分理处	2018/4/13	2033/4/12	13,200.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国农业银行股份有限公司三峡东湖分理处	2018/4/23	2033/4/22	4,800.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国农业银行股份有限公司三峡东湖分理处	2017/5/31	2032/5/30	4,800.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国农业银行股份有限公司三峡东湖分理处	2017/1/9	2032/1/8	1,640.00	5.39%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国农业银行股份有限公司三峡东湖分理处	2017/3/1	2032/1/8	7,000.00	5.39%	银行借款

借款主体	贷款金融机构	借款期限		余额	利率	类别
		开始日期	截止日期			
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中信银行宜昌夷陵支行	2015/11/6	2025/11/4	10,700.00	5.88%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中信银行宜昌夷陵支行	2019/2/28	2020/2/27	2,000.00	基准利率上浮 29%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	汉口银行股份有限公司宜昌分行	2016/10/21	2022/10/12	9,500.00	5.16%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	汉口银行股份有限公司宜昌分行	2016/10/28	2022/10/12	19,000.00	5.16%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	汉口银行股份有限公司宜昌分行	2017/1/11	2022/10/12	16,500.00	5.16%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	武汉农村商业银行股份有限公司宜昌分行营业部	2017/3/15	2027/1/19	8,000.00	按照中国人民银行公布的同期同档次的贷款基准利率上浮 5% 计算	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	武汉农村商业银行股份有限公司宜昌分行营业部	2017/3/24	2027/1/19	7,000.00	按照中国人民银行公布的同期同档次的贷款基准利率上浮 5% 计算	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	湖北三峡农村商业银行股份有限公司	2017/1/12	2027/1/11	30,000.00	4.90%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	上海浦东发展银行宜昌支行	2017/1/22	2022/1/21	7,000.00	基准利率上浮 10%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	兴业银行股份有限公司宜昌分行	2017/4/17	2029/4/16	27,500.00	基准利率上浮 10%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	招商银行股份有限公司宜昌分行	2017/5/12	2020/3/19	2,250.00	4.75%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	招商银行股份有限公司宜昌分行	2017/7/28	2020/3/28	500.00	固定利率，以定价日前 1 个工作日全国银行间同	银行借款

借款主体	贷款金融机构	借款期限		余额	利率	类别
		开始日期	截止日期			
					业拆借 公布的 贷款基 准利率	
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国农业发展银行宜昌市夷陵区支行	2018/1/30	2038/1/28	66,500.00	4.50%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国农业发展银行宜昌市夷陵区支行	2018/5/4	2042/5/2	29,373.00	5.15%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司福州分行	2019/3/28	2021/3/28	4,750.00	基础利率上浮 41.1%	银行借款
湖北夷陵经济发展集团有限公司	中国光大银行宜昌分行	2019/10/29	2021/10/28	10,000.00	6.18%	银行借款
宜昌东湖国有资产经营有限公司	湖北银行股份有限公司宜昌小溪塔支行	2019/1/14	2022/1/14	4,200.00	6.18%	银行借款
宜昌东湖国有资产经营有限公司	湖北三峡农村商业银行营业部	2015/9/30	2020/9/27	9,493.63	5.00%	银行借款
湖北绿秀粮油集团有限公司	中国农业发展银行宜昌市夷陵区支行	2019/11/18	2020/11/17	868.10	4.35%	银行借款
湖北绿秀粮油集团有限公司	中国农业发展银行宜昌市夷陵区支行	2019/9/2	2020/2/28	224.10	4.35%	银行借款
湖北绿秀粮油集团有限公司	中国农业发展银行宜昌市夷陵区支行	2019/11/21	2020/11/19	987.90	4.35%	银行借款
湖北绿秀粮油集团有限公司	中国农业发展银行宜昌市夷陵区支行	2019/8/29	2020/8/28	2,821.37	4.35%	银行借款
宜昌民生供水有限责任公司	湖北三峡农村商业银行股份有限公司营业部	2017/2/10	2027/1/20	9,800.00	5.39%	银行借款
宜昌民生供水有限责任公司	华夏银行股份有限公司宜昌分行	2018/4/2	2033/4/2	5,984.00	6.86%	银行借款
宜昌民生供水有限责任公司	华夏银行股份有限公司宜昌分行	2018/6/29	2033/6/29	2,100.00	6.86%	银行借款
宜昌民生供水有限责任公司	华夏银行股份有限公司宜昌分行	2019/1/12	2034/1/22	2,900.00	6.86%	银行借款
宜昌民生供水有限责任公司	华夏银行股份有限公司宜昌分行	2019/3/19	2034/3/19	3,000.00	6.86%	银行借款
宜昌民生供水有限责任公司	华夏银行股份有限公司宜昌分行	2019/6/25	2034/6/25	3,000.00	6.86%	银行借款
宜昌民生供水有限责任公司	中信银行宜昌分行	2019/4/29	2020/4/28	3,000.00	5.61%	银行借款
湖北光源水利电力股份有限公司	湖北三峡农村商业银行葛洲坝支行	2015/8/13	2020/4/21	750.00	7.35%	银行借款
宜昌金亚房地产开发有限公司	中国农业发展银行宜昌市夷陵区支行	2018/6/11	2042/6/10	32,000.00	5.39%	银行借款
宜昌百居建设开发有限公司	中国农业发展银行夷陵区支行	2015/9/30	2035/9/28	40,725.00	5.15%	银行借款

借款主体	贷款金融机构	借款期限		余额	利率	类别
		开始日期	截止日期			
宜昌许家冲乡村旅游开发有限公司	中国农业发展银行宜昌市夷陵区支行	2019/3/22	2031/3/21	2,000.00	五年期以上利率上浮 10%	银行借款
宜昌夷陵地质环境建设工程有限公司	湖北银行股份有限公司宜昌晓溪塔支行	2019/11/5	2039/11/4	8,000.00	6.80%	银行借款
宜昌民生供水有限责任公司	长江联合金融租赁有限公司融资租赁款	2015/9/21	2020/7/21	2,965.85	6.21%	融资租赁
湖北夷陵经济发展集团有限公司	平安国际融资租赁（天津）有限公司	2019/9/25	2022/9/25	13,133.31	7.19%	融资租赁
宜昌民生供水有限责任公司	江苏金融租赁公司	2019/3/28	2024/3/18	7,612.92	6.86%	融资租赁
湖北光源水利电力股份有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	2019/6/18	2023/6/18	6,760.83	7.65%	融资租赁
湖北夷陵经济发展集团有限公司	17 夷陵经发债 01	2017/9/5	2024/9/5	49,684.97	6.45%	企业债券
湖北夷陵经济发展集团有限公司	18 夷陵 01	2018/3/30	2023/3/30	44,793.04	7.30%	公司债券
湖北夷陵经济发展集团有限公司	19 夷陵经发债 01	2019/3/28	2026/3/28	49,580.15	7.50%	企业债券
湖北夷陵经济发展集团有限公司	19 夷陵大保护绿色 NPB	2019/12/2	2026/12/2	95,974.94	7.50%	企业债券
合计		-	-	741,513.11		

（二）债务偿还压力测试

表 10-36：债券存续期有息负债偿还压力测试表

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 及以后
有息负债当年偿付规模	35,860.95	89,750.00	109,333.31	46,760.83	87,612.92	20,700.00	361,462.00
其中：银行借款偿还规模	22,895.10	29,750.00	56,200.00	-	-	10,700.00	351,462.00
融资租赁借款偿还规模	2,965.85	-	13,133.31	6,760.83	7,612.92	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	10,000.00	60,000.00	40,000.00	40,000.00	80,000.00	10,000.00	10,000.00
本次债券偿付规模	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	17,200.00	-
其中：本金	-	-	-	-	-	16,000.00	-
利息	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	-
合计	35,860.95	90,950.00	110,533.31	47,960.83	88,812.92	37,900.00	361,462.00

注：1、“18 夷陵 01”按 3 年期测算；

- 2、本次发债按年利率 7.50%测算；假设全部投资者行使投资者回售选择权；
- 3、“19 夷陵大保护绿色 NPB”按 5 年期测算。

七、发行人对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对外担保明细如下：

表 10-37：截至 2019 年末发行人对外担保明细表

债权人	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日期	担保终止 日期	担保 性质
上海浦东发展 银行股份有限公司宜昌分行	宜昌市夷陵区 平湖小额贷款 有限责任公司	400.00	2019/6/27	2020/6/26	保证
上海浦东发展 银行股份有限公司宜昌分行	宜昌市夷陵区 平湖小额贷款 有限责任公司	950.00	2019/7/1	2020/6/30	保证
上海浦东发展 银行股份有限公司宜昌分行	宜昌市夷陵区 平湖小额贷款 有限责任公司	750.00	2019/7/2	2020/7/1	保证
上海浦东发展 银行股份有限公司宜昌分行	宜昌市夷陵区 平湖小额贷款 有限责任公司	800.00	2019/7/3	2020/7/2	保证
上海浦东发展 银行股份有限公司宜昌分行	宜昌市夷陵区 平湖小额贷款 有限责任公司	400.00	2019/7/5	2020/3/26	保证
上海浦东发展 银行股份有限公司宜昌分行	宜昌市夷陵区 平湖小额贷款 有限责任公司	700.00	2019/7/4	2020/3/26	保证
湖北银行宜昌 葛洲坝支行	宜昌鑫鑫矿业 有限责任公司	2,840.00	2016/7/15	2024/1/7	保证
兴业银行宜昌 夷陵支行	宜昌夷陵环境 治理有限公司	2,200.00	2016/6/28	2021/6/27	保证
湖北银行宜昌 晓溪塔支行	宜昌诚信工贸 有限责任公司	625.00	2016/12/31	2021/1/20	质押
中国农业银行 宜昌市夷陵区 支行	宜昌稻花香粮 油购销有限公 司	3,000.00	2017/12/22	2027/12/21	保证
合计		12,665.00	-	-	-

截至本募集说明书签署日，上述被担保公司正常经营，未对发行人正常经营造成重大影响。

八、发行人资产受限情况

截至 2019 年末，公司受限资产账面价值合计 97,494.61 万元，占公司净资产的比例为 24.09%。截至 2019 年末，发行人资产受限情况如下表所示：

表 10-38：截至 2019 年末发行人资产受限情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
存货	69,700.39	抵押
固定资产	19,299.66	抵押
无形资产	8,494.56	抵押
合计	97,494.61	-

九、发行人关联交易情况

（一）关联方情况

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号 - 关联方披露》（财会〔2006〕3 号）及其他法律、法规的规定，发行人的关联方情况及关联关系如下：

1、控股股东及实际控制人情况

截至募集说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人为宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局，持有发行人 86.67% 股权。

2、发行人子公司情况

截至募集说明书签署日，发行人子公司情况详见“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人主要子公司基本情况”。

3、其他关联方

其他关联方包括联营企业、参股公司及被托管企业。

表 10-39：截至 2019 年末发行人联营企业情况

单位：%

序号	联营企业名称	主要经营地	业务性质	持股比例	投资的会计处理方法
1	宜昌诚信工贸有限责任公司	宜昌市	磷矿开采、销售	12.50	权益法
2	宜昌西部化工有限公司	宜昌市	磷矿石筛选，塑料编制袋等生产、销售	12.50	权益法
3	宜昌联夷经发置业有限责任公司	宜昌市	房地产开发	10.00	权益法
4	宜昌中核望江建设项目管理有限公司	宜昌市	工程项目的建设、投资、运营及管理	5.00	权益法
5	湖北瑞珩资产管理有限公司	宜昌市	资产管理	19.00	权益法
6	宜昌梅林投资管理有限公司	宜昌市	土地开发及资产经营管理	80.00	权益法
7	宜昌公交集团有限责任公司	宜昌市	城市公共汽车客运	25.00	权益法
8	湖北经发城大投资有限公司	宜昌市	房地产、矿产业的投资	20.00	权益法
9	宜昌龙腾矿业有限公司	宜昌市	矿资源的投资开发及咨询服务	48.00	权益法
10	宜昌力盟投资咨询有限公司	宜昌市	投资咨询及企业管理咨询	37.28	权益法
11	宜昌东湖二手车交易市场有限公司	宜昌市	二手车辆交易服务	40.00	权益法
12	宜昌夷陵城市建设投资有限公司	宜昌市	城市基础设施	40.00	权益法
13	宜昌思佰得信息技术有限责任公司	宜昌市	计算机软硬件开发、维护	48.98	权益法
14	宜昌市夷陵东湖文化中心项目建设管理有限公司	宜昌市	房地产开发、工程项目管理	5.00	权益法
15	湖北云华乡村文化旅游发展有限公司	宜昌市	旅游资源开发	20.00	权益法
16	宜昌金夷置业有限公司	宜昌市	房地产开发	10.00	权益法
17	宜昌建投经发矿业有限公司	宜昌市	建筑用灰岩开采、石材加工及销售	30.00	权益法
18	湖北西塞国传媒有限公司	宜昌市	广告业务	35.00	权益法
19	晶日金刚石工业有限公司	廊坊市	人造金刚石、立方氮化硼等的生	11.00	权益法

序号	联营企业名称	主要经营地	业务性质	持股比例	投资的会计处理方法
			产、销售、研究、开发		

表 10-40: 截至 2019 年末, 发行人存在控制关系的关联方情况

单位: 万元、%

序号	被投资单位	账面余额	跌价准备	账面价值	持股比例
1	宜昌民乐健身有限责任公司	401.00	401.00	-	88.92
2	宜昌民泉供水有限公司	109.00	-	109.00	100.00
3	宜昌浩达木业总公司	1,125.00	1,125.00	-	100.00
4	宜昌市楚陵饮食公司	96.60	96.60	-	100.00
5	宜昌天恒糖酒公司	131.06	131.06	-	100.00
6	宜昌鑫和五金交电公司	110.35	110.35	-	100.00
7	宜昌市金利粮油公司	141.19	141.19	-	100.00
8	宜昌市小溪塔油脂公司	81.13	81.13	-	100.00
9	宜昌市夷陵面粉厂	131.18	131.18	-	100.00
10	宜昌市夷陵油厂	378.27	378.27	-	100.00
11	宜昌市正昌饲料公司	67.44	67.44	-	100.00
12	宜昌弘发牧业公司	149.00	149.00	-	100.00
13	宜昌西楚醋酸化工厂	410.00	410.00	-	100.00
14	宜昌东信资产经营有限责任公司	135.65	135.65	-	67.50
15	宜昌诚功融资担保有限责任公司	500.00	-	500.00	2.50
16	湖北温商投资担保有限责任公司	500.00	500.00	-	4.97
17	松滋市绿秀粮油有限责任公司	40.00	-	40.00	16.00
18	宜昌平湖汽修城管理有限公司	942.44	-	942.44	100.00
19	湖北三峡农村商业银行股份有限公司	3,700.00	-	3,700.00	4.67
20	宜昌通衢公路建设有限责任公司	8,598.27	-	8,598.27	98.00
21	宜昌夷陵环境治理有限公司	61,372.05	-	61,372.05	74.07
22	湖北昌达太阳山旅游投资有限公司	8,200.00	-	8,200.00	51.25
23	宜昌经发金融服务有限公司	431.20	-	431.20	100.00

序号	被投资单位	账面余额	跌价准备	账面价值	持股比例
24	宜昌金夷置业有限公司	-	-	-	10.00
25	宜昌万达地产开发有限公司	600.00	-	600.00	2.00
合计		88,350.83	3,857.87	84,492.96	-

注：（1）上述发行人持股比例超过 50% 的公司为被托管企业，被托管企业暂由夷陵区国资局进行监督管理，所有权仍属于夷陵经发集团。夷陵区国资局享有该等公司的高层人事任免权、重大经营和财政政策的决定权、收益分配权。

（2）上述被托管企业在可供出售金融资产列报。

4、因关联自然人（董事、监事和高级管理人员）形成关联关系

表 10-41：因关联自然人（董事、监事和高级管理人员）形成关联企业关系情况

序号	关联企业	关联自然人	关联自然人任关联企业职务	关联自然人任经发集团职务
1	宜昌思佰得信息技术有限责任公司	何峥	执行董事	董事
2	宜昌东方金亚房地产有限公司	刘正强	董事	副总经理
3	经发融资租赁（湖北）有限公司	刘正强	执行董事	副总经理
4	宜昌夷陵城市发展有限公司	马远铸	执行董事	副总经理
5	宜昌德厦建设开发有限公司	马远铸	执行董事	副总经理

注：按持股因素和关联自然人两种方式均应判定为关联方的关联企业，因已在前文“1、控股股东及实际控制人情况”“2、发行人子公司情况”“3、其他关联方”列示，本表不再重复。

（二）关联交易情况

1、关联方应收应付款项

表 10-42：截至 2019 年末发行人关联方应收应付款项

单位：万元

应收应付对手方	2019 年末
应收账款	
宜昌夷陵城市建设投资有限公司	203.00
宜昌东方金亚房地产有限公司	19.78

应收应付对手方	2019 年末
宜昌夷陵城市发展有限公司	6.40
宜昌通衢公路建设有限责任公司	4.02
宜昌市鸿源港埠公司	1.40
宜昌容新物业管理有限公司	0.41
小计	235.01
应付账款	
宜昌思佰得信息技术有限责任公司	16.28
小计	16.28
其他应收款	
宜昌夷陵城市建设投资有限公司	41,672.00
宜昌东方金亚房地产有限公司	38,475.23
宜昌德厦建设开发有限公司	10,280.00
宜昌联夷经发置业有限责任公司	7,351.65
宜昌夷陵城市发展有限公司	5,020.08
松滋市绿秀粮油有限责任公司	1,908.55
宜昌东湖二手车交易市场有限公司	1,000.00
宜昌公交集团有限责任公司	585.00
宜昌梅林投资管理有限公司	500.00
宜昌民泉供水有限公司	224.77
宜昌市小溪塔油脂公司	164.70
宜昌经发金融服务有限公司	100.00
宜昌市夷陵油厂	21.70
宜昌平湖汽修城管理有限公司	15.02
经发融资租赁（湖北）有限公司	0.07
小计	107,318.76
其他应付款	
宜昌夷陵环境治理有限公司	2,064.83
湖北昌达太阳山旅游投资有限公司	791.43
宜昌浩达木业总公司	477.43
宜昌市夷陵面粉厂	44.81
宜昌市正昌饲料公司	8.76
宜昌市金利粮油公司	8.46
湖北三峡农村商业银行	5.00
宜昌联夷经发置业有限责任公司	2.00
宜昌东方金亚房地产有限公司	1.00

应收应付对手方	2019 年末
宜昌德厦建设开发有限公司	1.00
宜昌东湖二手车交易市场有限公司	0.50
宜昌金夷置业有限公司	1.00
宜昌市楚陵饮食公司	0.20
湖北西塞国传媒有限公司	0.16
宜昌夷陵城市发展有限公司	0.08
小计	3,406.66
合计	110,976.71

2、关联担保

截至 2019 年末，发行人关联担保金额合计 5,825.00 万元，明细情况如下表。

表 10-43：截至 2019 年末发行人关联担保

单位：万元

金融机构	被担保方	关联关系	担保金额	担保起始日期	担保终止日期	担保性质	担保是否已经履行完毕
兴业银行宜昌夷陵支行	宜昌夷陵环境治理有限公司	控股子公司	2,200.00	2016 年 6 月 28 日	2021 年 6 月 27 日	保证	否
湖北银行宜昌晓溪塔支行	宜昌诚信工贸有限责任公司	联营企业	625.00	2016 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 20 日	质押	否
中国农业银行宜昌市夷陵区支行	宜昌稻花香粮油购销有限公司	参股子公司	3,000.00	2017 年 12 月 22 日	2027 年 12 月 21 日	保证	否
合计	-	-	5,825.00	-	-	-	-

3、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况

无。

(2) 出售商品/提供劳务情况

2017 年、2018 年及 2019 年，公司与关联方出售商品和提供劳务

情况如下:

表 10-44: 最近三年发行人与关联方出售商品和提供劳务情况

单位: 万元

关联方名称	关联方交易内容	2019 年	2018 年度	2017 年度
宜昌夷陵城市发展有限公司	土地整理	0.00	759.91	1,403.03
合计		0.00	759.91	1,403.03

(三) 关联交易的定价原则、决策权限和决策程序

1、关联交易定价原则

公司的关联交易遵循下列定价原则和定价方法:

(1) 交易事项实行政府定价的, 可以直接适用该价格;

(2) 交易事项实行政府指导价的, 可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格;

(3) 除实行政府定价或政府指导价外, 交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的, 可以优先参考该价格或标准确定交易价格;

(4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的, 交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定;

(5) 既无独立第三方的市场价格, 也无独立的非关联交易价格可供参考的, 可以合理的构成价格作为定价的依据, 构成价格为合理成本费用加合理利润。

2、决策权限及程序

根据关联交易的金额不同, 应当分别对应如下的决策权限及程序:

(1) 与关联方发生的单次交易金额低于人民币 30,000.00 万元且低于公司最近经审计净资产值 1%的关联交易, 应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告总经理, 由公司总经理或总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公

平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易，由总经理或总经理办公会议审查通过后实施。总经理应将日常生产经营活动中，可能涉及董事会审议的关联交易的信息及资料充分报告董事会；

（2）与关联方发生的单次交易金额高于人民币 30,000.00 万元或占公司最近经审计净资产值 1%以上的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的总经理或董事向董事会报告。董事会依照董事会召开程序就是否属于关联交易作出合理判断并决议；

（3）与关联方发生的单次交易金额高于人民币 60,000.00 万元或占公司最近经审计净资产值 5%以上的关联交易应当提交股东审批。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司存在 4 只已发行尚未兑付的债券，具体情况如下：

表 11-1：发行人已发行未兑付的债券

单位：万元

融资主体	债券简称	发行额度	起息日期	债券期限	票面利率	债券余额	是否兑付
夷陵经发	17 夷陵经发债 01	50,000.00	2017/9/11	7 年	6.45%	40,000.00	否
	18 夷陵 01	45,000.00	2018/3/30	5 年	7.30%	45,000.00	否
	19 夷陵经发债 01	50,000.00	2019/03/28	7 年	7.50%	50,000.00	否
	19 夷陵大保护绿色 NPB	100,000.00	2019/12/02	7 年	7.50%	10,000.00	否
合计		245,000.00				235,000.00	

发行人于 2017 年 9 月 11 日发行了“2017 年第一期湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券”（简称“17 夷陵经发债 01”），发行总额为 5 亿元，债券期限 7 年，固定利率，票面年利率 6.45%。17 夷陵经发债 01”募集资金主要用于夷陵区 2016 年第一期新型城镇化建设项目和补充营运资金，截至目前，“17 夷陵经发债 01”募集资金用途如下：夷陵区 2016 年第一期新型城镇化建设项目使用 30,000.00 万元，补充营运资金 20,000.00 万元，债券资金监管户余额为 0.00 万元。

发行人于 2018 年 3 月 30 日发行了“湖北夷陵经济发展集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）”（简称“18 夷陵 01”），发行总额为 4.50 亿元，该债券期限为 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，在债券存续期内，每年付息一次。该债券为固定利率债券，票面年利率为 7.30%，在债券存续期内固定不变。“18 夷陵 01”募集资金主要用于偿还银行贷款和补充营运资金，截至目前，“18 夷陵 01”募集资金用途如下：偿还银行借款 27,607.50 万元，补

充营运资金 17,392.50 万元，债券资金监管户余额为 0.00 万元。

发行人于 2019 年 3 月 28 日发行了“2019 年第一期湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券”（简称“19 夷陵经发债 01”），发行总额为 5.00 亿元，该债券期限为 7 年，固定利率，票面年利率 7.50%。“19 夷陵经发债 01”募集资金用于夷陵区 2016 年第一期新型城镇化建设项目和补充营运资金，截至目前，“19 夷陵经发债 01”募集资金用途如下：夷陵区 2016 年第一期新型城镇化建设项目使用 30,000.00 万元，补充营运资金 20,000.00 万元，债券资金监管户余额为 0 万元。

发行人于 2019 年 11 月 28 日发行了“2019 年湖北夷陵经济发展集团有限公司长江大保护专项绿色债券”（简称“19 夷陵大保护绿色 NPB”），发行总额为 10.00 亿元，该债券期限为 7 年，固定利率，票面年利率 7.50%。“19 夷陵大保护绿色 NPB”募集资金用于夷陵区黄柏河流域绿色生态长廊项目和补充营运资金，截至目前，“19 夷陵大保护绿色 NPB”募集资金用途如下：夷陵区黄柏河流域绿色生态长廊项目使用 55,000.00 万元，补充营运资金 45,000.00 万元，债券资金监管户余额为 69.28 万元（利息）。夷陵区黄柏河流域绿色生态长廊项目拟定项目工期为 2017 年至 2020 年，该项目于 2017 年开始启动，建设进度良好。截至目前，该项目累计完成投资额占总投资额的比例约为 73.79%。该项目目前仍处于建设阶段，尚未正式运营，亦未形成相关收益。

截至本募集说明书签署日，除上述 4 期债券外，发行人及其控股子公司无其他已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券或超短期融资券。

截至 2019 年末，发行人及其控股子公司通过资产证券化产品、保险债权计划、信托借款、融资租赁等方式融资的情况如下：

表 11-2：截至 2019 年末发行人其他方式融资情况

单位：万元

融资主体	借款来源	类别	金额	借款期限	还款期限	利率
宜昌民生供水有限责任公司	长江联合金融租赁有限公司融资租赁款	融资租赁	2,965.85	2015/9/21	2020/7/21	6.21%
湖北夷陵经济发展集团有限公司	平安国际融资租赁（天津）有限公司	融资租赁	13,133.31	2019/9/25	2022/9/25	7.19%
宜昌民生供水有限责任公司	江苏金融租赁公司	融资租赁	7,612.92	2019/3/28	2024/3/18	6.86%
湖北光源水利电力股份有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	融资租赁	6,760.83	2019/6/18	2023/6/18	7.65%

注：上述融资租赁在《融资租赁合同》中未明确约定年租赁利率，但在实际租金支付表中明确列示约定了每期租金支付的金额及时间，上表中利率为根据实际租金支付表计算的内部收益率。

第十二条 募集资金用途

一、本次债券募集资金总额及用途

2020 年 2 月 8 日，国家发改委印发了《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》(发改办财金[2020]111 号)，多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。通知明确对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券用于偿还 2020 年内到期的企业债券本金及利息。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人资产总额分别为 1,137,142.83 万元、1,031,335.88 万元、1,271,203.42 万元和 1,288,132.83 万元，呈波动上升态势；2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月发行人分别实现营业收入 31,457.80 万元、40,556.73 万元、46,022.90 万元和 4,501.97 万元，稳步提升。总的来看，发行人资产实力稳步提升，经营状况良好。发行人已发行未兑付的企业债券募投项目均按计划投资建设，施工进度及运营情况均良好。湖北省宜昌市夷陵区是受新型冠状病毒肺炎疫情影响较为严重地区，疫情期间，发行人的业务开展也受到了较大影响，但作为区域内主要的国有企业，发行人在疫情期间做出了重要贡献，体现了应有的国企担当。因此本次债券资金将主要用于偿还发行人 2020 年到期的企业债券本金及利息或置换前期已偿付的 2020 年企业债券本息资金。具体情况如下表：

表 12-1：本次债券拟偿还债券 2020 年还本付息安排

单位：万元

债券简称	主体/债项评级	当前余额	起息日期	2020 年还本付息情况			拟使用本次债券募集资金	2020 年还本付息日
				2020 年本金偿还金额	2020 年当年利息	合计		
17 夷陵经发债 01	AA/AA	40,000.00	2017/9/11	10,000.00	3,225.00	13,225.00	13,000.00	2020/9/5
19 夷陵经发债 01	AA/AA	50,000.00	2019/3/28		3,750.00	3,750.00	3,000.00	2020/3/28
合计	-	90,000.00	-	10,000.00	6,975.00	16,975.00	16,000.00	-

（一）“17夷陵经发债01”基本要素

要素	内容
发行人	湖北夷陵经济发展集团有限公司
债券名称	2017 年第一期湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券（简称“17 夷陵经发债 01”）
发行总额	人民币 5 亿元
债券期限	本期债券期限为 7 年
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，分次还本。在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。本期债券存续期后 5 年每年利息随本金的兑付一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。
信用评级	经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA

（二）“19夷陵经发债01”基本要素

要素	内容
发行人	湖北夷陵经济发展集团有限公司
债券名称	2019 年第一期湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券（简称“19 夷陵经发债 01”）
发行总额	人民币 5 亿元
债券期限	本期债券期限为 7 年
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，分次还本。在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、

	20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。本期债券存续期后 5 年每年利息随本金的兑付一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。
信用评级	经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA

（三）募集资金使用情况

“17 夷陵经发债 01”和“19 夷陵经发债 01”为国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕255 号文件批准、分期发行的债券。两期债券募投项目为夷陵区 2016 年第一期新型城镇化建设项目（募集资金不用于电商产业园建设）。“17 夷陵经发债 01”发行总额 50,000.00 万元，其中 30,000.00 万元用于募投项目，20,000.00 万元用于补充营运资金；“19 夷陵经发债 01”发行总额 50,000.00 万元，其中 30,000.00 万元用于募投项目，20,000.00 万元用于补充营运资金。

截至本募集说明书签署日，“17 夷陵经发债 01”及“19 夷陵经发债 01”募集资金已使用完毕。发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用；在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，做到了募集资金按计划使用。

（四）募投项目建设进度

“17 夷陵经发债 01”及“19 夷陵经发债 01”募投项目为夷陵区 2016 年第一期新型城镇化建设项目，建设内容主要包括：建设平湖绿岛、春华秋实、金亚 5 号安置小区和电商产业园（募集资金不用于电商产业园建设）。根据该项目的特点及夷陵区政府的要求，建设工期拟定为 36 个月，2016 年 6 月开始启动，原计划于 2019 年 5 月完成竣工验收。因实际施工进度较缓及受 2020 年新冠疫情影响，完工时间延后，截至目前项目进展情况如下：

- 1、平湖绿岛项目：该项目主要建设内容为 8 栋住宅楼，已完成 4

栋住宅楼分部验收；其余 4 栋住宅楼已于 2018 年开工，截至目前已完工进入验收阶段。截至 2020 年 6 月末，该项目已投资 3.50 亿元。

2、春华秋实项目：该项目于 2017 年开工建设，截至目前该项目已完工验收。截至 2020 年 6 月末，该项目已投资 2.66 亿元。

3、金亚 5 号安置小区项目：该项目于 2017 年开工建设，目前已基本完工，主体已完工交付。截至 2020 年 6 月末，已投资 2.85 亿元。

截至 2020 年 6 月末，资本金已全部到位，夷陵区 2016 年第一期新型城镇化建设项目（募集资金不用于电商产业园建设）合计已投入资金 9.01 亿元，其中金亚 5 号投资 2.85 亿元，春华秋实投资 2.66 亿元，平湖绿岛投资 3.50 亿元。

（五）拟偿还债券募投项目收益实现情况

截至2019年末，夷陵区2016年第一期新型城镇化建设项目（募集资金不用于电商产业园建设）合计产生营业收入3.01亿元。2018年，公司金亚5号项目主体完工，预收房款结转收入1.84亿元。2019年度，金亚5号交房确认收入0.68亿元；春华秋实交房确认收入0.49亿元。

发行人承诺，“17 夷陵经发债 01”和“19 夷陵经发债 01”募投项目部分收益将优先用于偿付本次债券本息。上述募投项目良好的收益是对本次债券本息偿付的有效补充。

二、募集资金使用计划及管理制度

本次债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管银行设立募集资金专户。

（三）募集资金使用情况的监督

为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权利，发行人与湖北银行股份有限公司宜昌晓溪塔支行签订了《账户及资金监管协议》，特聘请湖北银行股份有限公司宜昌晓溪塔支行担任募集资金使用专户监管人，以确保募集资金用途与《募集说明书》中披露的一致。

发行人计划财务部将负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

第十三条 偿债保障措施

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效的保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订的《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一条确保债券安全付息兑付的内部机制。本次债券发行人将以自身经营收入保证债券的利息支付及本金兑付。作为宜昌市夷陵区属大型国有企业，发行人强大的融资能力及资产变现能力也为本次债券本息偿付提供了重要支持。

一、自身偿付能力分析

表 13-1：发行人主要偿债指标（合并报表口径）

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	4.83	5.08	4.29	5.68
速动比率（倍）	2.94	3.37	3.23	4.04
资产负债率	68.49%	68.16%	66.22%	67.44%
项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA（万元）	-	21,853.03	32,882.61	19,336.10
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.68	0.99	2.03
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.06	0.03
利息偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：上述财务指标计算方法如下：

- 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 = 负债总额 / 资产总额；
- 4、EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销；
- 5、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出；
- 6、EBITDA 全部债务比 = EBITDA / 全部债务；

7、利息偿还率=实际支付利息/应付利息。

从短期偿债能力指标来看，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人流动比率分别为 5.68、4.29、5.08 和 4.83，速动比率分别为 4.04、3.23、3.37 和 2.94，流动比例呈波动态势，速动比例呈不断下滑趋势，但流动比率和速动比率均保持在较高水平，发行人具有稳定的资产变现能力和短期偿债能力。

从长期偿债能力指标来看，发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末的资产负债率分别为 67.44%、66.22%、68.16%和 68.49%，呈现波动上升趋势，但是负债比率均控制在合理范围内，财务结构比较稳健。

最近三年，发行人 EBITDA 分别为 19,336.10 万元、32,882.61 万元和 21,853.03 万元，呈持续上升趋势；EBITDA 利息倍数分别为 2.03、0.99 和 0.68，EBITDA 全部债务比分别为 0.03、0.06 和 0.03，呈波动态势，主要系由于新增负债带来的利息费用增长变化所致。

随着发行人业务的逐渐稳定，核心业务进一步凸显，发行人的盈利能力和现金流状况都会得到进一步提升，偿债能力将进一步增强。另外，发行人资产以货币资金、其他应收款、存货等流动资产为主，一旦公司出现流动性困难，可以通过出售上述资产获得额外的资金支持，从而为有关债务本息的按时足额偿付提供二次保障。此外，地方财政对发行人的各种政策性补贴也对发行人的利润有一定的贡献，为发行人还本付息提供了进一步的补充。总体而言，发行人整体偿债能力较强，偿债风险较低。

二、本次债券的偿债计划

本次债券发行总规模为 16,000.00 万元，债券期限为 10 年，第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。每年付息一次，

到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债计划的人员安排

从本次发行起，发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自本次债券发行之日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。

（二）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。

公司将根据债券本息未来到期支付情况制定年度、季度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。偿债资金主要来源于本公司日常经营所产生的利润及经营性现金流。2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司分别实现营业总收入 40,556.73 万元、46,022.90 万元和 4,501.97 万元，净利润分别为 10,093.10 万元、7,340.77 万元和 769.29 万元。公司良好的收入规模和盈利积累，是本次债券按期还本付息的有力保障。此外，公司经营情况良好财务状况稳健，资产负债率较低，盈利能力较强，拥有较高的市场声誉，可以利用国家允许的多种融资渠道融入资金，作为偿债资金的重要补充。

三、偿债保证制度性安排

（一）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人聘请了开源证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，共同制定《债券持有人会议规则》。

（二）聘请账户及资金监管银行

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人聘请了湖北银行股份有限公司宜昌晓溪塔支行作为本次债券的募集资金监管银行及偿债资金监管银行，并与之签署了《账户及资金监管协议》。发行人将按照协议的约定使用募集资金专户和偿债资金专户，接收、存储及划转相关资金，并接受监管银行的监管。

四、偿债保障措施

（一）公司较强的综合实力和良好的盈利能力是本次债券按期偿付的基础

1、发行人较强的综合实力是本次债券按期偿付的根本保障

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人资产总额分别为 1,137,142.83 万元、1,031,335.88 万元、1,271,203.42 万元和 1,288,132.83 万元，资产规模保持稳定，综合实力不断增强。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月发行人分别实现营业收入 31,457.80 万元、40,556.73 万元、46,022.90 万元和 4,501.97 万元，实现净利润 9,337.80 万元、10,093.10 万元、7,340.77 万元和 769.29 万元，2017 年度至 2019 年三年平均净利润为 8,923.89 万元。发行人收入水平较高，盈利能力良好，净利润总体保持在较高水平，平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息，具有较强的偿债能力。

2、公司充足的流动性资产是本次债券按期偿付的应急保障

发行人的资产以流动资产为主。截至 2020 年 3 月 31 日，发行人流动资产为 920,966.02 万元，占总资产的比重为 71.50%。其中预付款项、货币资金、其他应收款和存货资产构成发行人流动资产的主要部分。截至 2020 年 3 月 31 日，发行人预付款项 169,413.11 万元，账面货币资金为 154,801.11 万元，存货资产中的房地产开发账面价值为 138,273.74 万元。货币资金和房地产开发价值远大于本次债券发行数额，能够为本次债券的偿付提供应急保障。

3、良好的外部融资渠道是本次债券按期偿付的有力支撑

发行人经营稳健，自成立以来从未出现逾期贷款现象，资信状况优良并具有较强的融资能力。发行人与国内多家商业银行建立了稳定的合作关系。即使发生意外风险导致发行人不能从预期的偿债来源获得足够的资金，发行人完全可以凭借自身优良的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，获得多家商业银行的支持，通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

（二）拟偿还债券募投项目收益是对本次债券本息偿付的有效补充

发行人承诺，“17 夷陵经发债 01”和“19 夷陵经发债 01”募投项目部分收益将优先用于偿付本次债券本息。“17 夷陵经发债 01”及“19 夷陵经发债 01”募投项目为夷陵区 2016 年第一期新型城镇化建设项目。截至 2019 年末，夷陵区 2016 年第一期新型城镇化建设项目（募集资金不用于电商产业园建设）合计产生营业收入 3.01 亿元，收益情况良好。本次债券拟偿还债券对应募投项目良好的收益是对本次债券本息偿付的有效补充。

（三）宜昌市夷陵区不断增长的经济实力和财政实力是本次债券按期偿付的坚强后盾

1、宜昌市夷陵区总体经济快速增长，综合财政实力不断增强

根据《2018 年夷陵区国民经济和社会发展统计公报》，2018 年，夷陵区实现地区生产总值 573.39 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.5%。其中：第一产业增加值 61.67 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 325.44 亿元，下降 7.4%；第三产业增加值 186.28 亿元，增长 9.2%。2018 年全区规模以上工业（年主营业务收入 2000 万元以上的工业法人企业）完成工业总产值 242.50 亿元，增长 24.40%。2018 年，夷陵区实现地方财政总收入 41.60 亿元，其中，实现一般公共预算收入 23.60 亿元，县域经济继续位居全省前列，在全国县域经济基本竞争力排名稳步上升。

2、夷陵区政府对发行人发展给予大力支持

城市基础设施建设具有典型的公益性和垄断性，社会效益重于经济效益。因此长期以来城市基础设施的建设一般都由政府授权的国有经营主体承担完成。公司作为夷陵区城市基础设施领域内重要的国有资产和公用事业运营主体，在资金和政策等方面得到了夷陵市政府强有力的支持。最近三年，发行人获得政府补助分别为 13,141.15 万元、13,216.45 万和 13,823.69 万元，政府给予发行人的补助和支持呈波动上升趋势。未来几年，随着夷陵区区域经济的向好发展，夷陵区政府将加大对地区基础设施建设的投入，发行人作为区域内城市基础设施建设的承接主体，将获得政府更有力的支持，保障公司的可持续发展。

（四）本次债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

在本次债券存续期内，如发行人不能按期还本付息，武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“武汉信用担保”）将按照本次债券担保函的相关约定，将本次债券本金及利息，违约金、损害赔偿金、实

现债权的费用和其他应支付的费用，划入本次债券登记结算机构指定的兑付付息账户，用于保障债券投资人的合法权益。

五、担保情况

本次债券由武汉信用担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人为保障本次债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，请武汉信用担保为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，武汉信用担保将承担担保责任，将本次债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本次债券当期应付本息能够完全偿付。

（一）担保人概况

公司名称：武汉信用风险管理融资担保有限公司

注册地址：武汉市洪山区雄楚大街 197 号

法定代表人：唐武

注册资本：100.00 亿元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2000 年 2 月 1 日

统一社会信用代码：914201007179583631

经营范围：为企业及个人提供各类担保业务；为企业提供与担保业务有关的融资咨询、财务顾问、信用信息服务、信用风险管理等中介服务；以自有资金进行投资；监管部门规定的其他业务。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营）

武汉信用风险管理融资担保有限公司成立于 2000 年 2 月 1 日，是武汉市市属国有企业，是国内最早从事信用管理研究和信用产业开发的专业机构之一，是国家级社会信用体系建设示范单位和国家信息化

试点单位，是全国担保机构联席会议发起人单位，也是华中地区业务规模最大、综合实力最强、拥有全国资本市场 AA+级的金融服务机构。

（二）担保人资信情况

截至 2019 年 12 月 31 日，武汉信用担保资产总额为 4,504,398.34 万元，所有者权益合计为 1,368,524.4 万元；2019 年度，武汉信用担保实现营业总收入 279,296.96 万元，利润总额 52,757.12 万元。

中证鹏元对武汉信用担保长期信用的 2019 年度跟踪评级结果维持为 AA+，评级展望为稳定。武汉信用担保资本实力较强，银行担保授信额度较为充足，融资担保业务未来仍具发展空间。

（三）担保人财务情况

信永中和会计师事务所对武汉信用担保截至 2019 年 12 月 31 日的合并资产负债表和 2019 年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计，并出具了 XYZH/2020WHS A0540 号标准无保留意见的审计报告（见附表五至七）。

（四）融资担保责任余额

截至 2020 年 6 月末，武汉信用担保融资担保责任余额为 66.23 亿元，融资担保放大倍数为 0.65。

（五）担保人发行债券情况

截至募集说明书出具日，担保人未发行过公司债券。

（六）担保函主要内容

武汉信用担保为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。武汉信用担保已为本次债券出具担保函，担保函的主要内容是：

被担保的债券种类、数额及期限：被担保的债券为 2020 年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券。债券期限不超过 10 年，发行面额总计为不超过人民币贰亿肆仟万元，本次债券实际名称、数额、期限、品种以监督管理及审批机关最后批准为准。

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。

保证的范围：担保人承担保证义务的保证范围为本次债券本金人民币贰亿肆仟万元及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

保证的期间：担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期限及届满之日起二年；本次债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

保证责任的承担：如债券发行人不能在募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或相应的利息，担保人应在收到本次债券持有人或本次债券受托管理人的书面索赔要求后，向本次债券持有人履行担保义务。

债券持有人的变更：本次债券持有人依法将债券转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致本次债券持有人变更的，不影响担保人根据本担保函承担的担保责任，也无需征得担保人的同意。

（七）本次担保的合法合规性

武汉信用担保出具担保函，对发行人本次债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本次债券担保人的资格和条件。

根据湖北百思特律师事务所出具的法律意见书，武汉信用出具的《担保函》内容真实、合法有效。

六、本次债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，发行人已经为本次债券的偿付做好了制度性安排，同时，发行人自身较强的综合实力和良好的盈利能力，能够有效保障本次债券的按时偿付。随着宜昌市夷陵区经济的快速发展，综合实力的逐年增强，在宜昌市夷陵区政府的大力支持下，发行人未来的发展前景将更加广阔，偿债能力也将得到进一步增强。此外，武汉信用担保为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，为本次债券的到期兑付提供了补充。本次债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条 投资者保护机制

一、债权代理人的主要权利和义务

为更好切实地维护债券持有人的合法权益，发行人聘请开源证券担任本次债券的债权代理人。债权代理人主要职责如下：

（一）募集资金使用监督

在本次债券存续期间对发行人发行本次债券所募集资金的使用进行监督。

（二）信息披露监督

债权代理人应督促发行人按本次债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

（三）债券持有人会议的召集

债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》规定的债权代理人的职责和义务。

债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，协调债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

（四）违约通知

债权代理人或其代理人在知悉违约事件发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人。

（五）违约处理

在违约事件发生时，债权代理人或其代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本次债券本息时，债权代理人或其代理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；发行人到期未按时支付本次债券本息时，债权代理人应协调全体债券持有人向发行人进行追索；在债券存续期间，债权代理人或其代理人应依照募集说明书的约定，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼仲裁事务；在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼或仲裁的情况下，协调全体债券持有人提起诉讼或仲裁，诉讼或仲裁结果由全体债券持有人承担，诉讼中发生的费用由全体债券持有人自行承担（如为共同费用，则按其债券持有人持有份额承担）；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法协调债券持有人提起或参与有关发行人的破产诉讼、申报债权、整顿、和解、重组、出席债券持有人会议及其他与破产程序相关的活动。

二、债券持有人会议

（一）债券持有人会议的权利

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- 1、对修改《债券持有人会议规则》做出决议；
- 2、对发行人变更《募集说明书》的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本次债券本金和/或利息、变更本次债券利率；
- 3、当发行人减资、合并或分立时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 4、对发行人抵押资产增加、减少或变更做出决议；

5、当发生《债权代理协议》约定的违约事件，对债券持有人拟对该违约事件采取的具体措施或方案做出决议；

6、当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本次债券担保效力、担保能力或债券持有人权益有重大实质影响的事项时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案做出决议；

7、对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人做出决议；

8、对发行人、债权代理人提出的议案做出决议（发行人提出的议案应向债权代理人书面提供）；

9、对单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人提出的议案做出决议（该议案应向债权代理人书面提供）；

10、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

（二）债券持有人会议的召集

在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

1、拟变更募集说明书的约定；

2、变更或解聘债权代理人；

3、当发生《债权代理协议》约定的违约事件的情形；

4、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；

5、达到《募集说明书》或《国有土地使用权抵押协议》中约定的抵押资产变化条件的；

6、发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；

7、抵押资产发生灭失的；抵押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押的；对抵押资产价值发生重大不利影响的其他情形；

- 8、触发《募集说明书》中约定的加速到期条款的；
- 9、发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

三、加速到期条款

本次债券设置加速到期条款，出现启动加速到期条款的情形时，发行人应在知悉该情形后立即通知债权代理人，债权代理人应根据《债券持有人会议规则》的规定召开债券持有人会议，经债券持有人会议讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金，启动加速到期条款的情形包括但不限于：

（一）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押/质押权利以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（二）发行人未能偿付本次债券的到期利息或发生其他重大债务违约事项；

（三）其他可能损害投资人权益的重大不利情形。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本次债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。本次债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本次债券的存续期限内，市场利率的波动可能导致本次债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

对策：在设计本次债券的发行方案和确定本次债券利率水平时，发行人已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响，保证投资者获得长期合理的投资收益；本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）兑付风险及对策

风险：在本次债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，进而影响本次债券本息的按期偿付。

对策：发行人目前经营状况良好，未来将进一步提高管理和运营效率，通过加强经营管理，严格控制资本支出，确保公司可持续发展，尽可能地降低本次债券的偿付风险。发行人也将通过加强本次债券募集

资金投资项目的管理，保证工期。

（三）流动性风险及对策

风险：本次债券发行结束后，发行人将向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本次债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本次债券上市后交易的活跃度。

对策：本次债券发行结束后，发行人将在一个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市申请，力争本次债券早日获准上市流通。另外，随着债券市场的发展，公司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、与行业相关的风险及对策

（一）政策风险性风险及对策

风险：发行人主要从事的粮食及油料购销、水力发电、保障性住房建设等业务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）经济周期风险及对策

风险：城市基础设施建设行业的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。此外，发行人所在区域的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：尽管发行人从事城市基础设施建设业务易受经济周期波动影响，但随着国民经济的快速增长以及夷陵区经济实力的提高，发行人所在区域对城市基础设施和住房的需求将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

三、与发行人有关的风险及对策

（一）经营风险

1、公共关系风险：发行人在经营过程中，建立起了一系列合理的经营管理制度，拥有较强的处理公共关系能力。但由于发行人业务的复杂性和广泛性，在经营过程中，难免会出现突发公共关系风险、诉讼仲裁等相关风险，如果发行人没有相应的应急措施，可能会给公司的声誉和未来盈利能力造成影响。

对策：发行人在经营过程中针对可能的公共关系风险，制定了一系列健全的应急措施和风险防范机制。在进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度的同时，提高自身处理突发事件的预警和防范能力。

2、地方政府干预风险：发行人作为宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局的控股企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承

担着大量社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

对策：发行人今后将进一步加强与政府部门的沟通、协商，在了解政府政策动向的前提下，争取得到政府部门的大力政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力。同时，发行人将大力引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应，加大对投资企业监管力度，防范经营过程中的政策风险，保证公司的健康发展。

3、多业经营风险：发行人主营业务涉及粮食及油料购销、土地整理、自来水供应、水力发电、房地产开发等多个行业。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司人员素质、技术、管理、运营等多方面提出了更高的要求，增加了公司的经营风险。

对策：针对公司主营业务涉及粮食及油料购销、土地整理、自来水供应、水力发电、房地产开发等多行业的情况，发行人着手加强跨行业项目管理工作，一方面招聘了具有丰富工程项目管理经验的专业人才担任高级管理人员，对现有工程建设、项目管理等技术人员进行了严格培训和管理；另一方面建立了严格的项目管理制度，明确划分各方职责，实行领导负责制，健全公司工程建设管理制度，强化财务管理、工程监管等工作。

4、子公司亏损风险：2019 年，因处于业务开展阶段及受宏观经济影响，发行人控股子公司中，宜昌百居建设开发有限公司、宜昌鑫源投资有限公司、宜昌东湖国有资产经营有限公司、宜昌金钉子旅游开发有限公司、湖北西塞国旅游投资开发有限公司、西塞国康旅（武汉）房地产营销有限公司、宜昌许家冲乡村旅游开发有限公司均产生亏损，从而

导致发行人收入结构存在一定波动性。如若子公司持续亏损，将会影响公司的盈利能力和持续发展。

对策：发行人今后将进一步加强对子公司的管理，推动子公司各项业务的开展，促进业务开展阶段的子公司扭亏为盈。对于受政策影响大的公司，发行人将加强与主管部门的沟通，根据国家政策的变化及时制定适合的经营策略，以降低宏观政策的影响。

5、房地产开发业务风险：房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。自 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。目前，房地产去库存已成为各地政府经济发展的重要任务。如果公司不能适应房地产行业的变化以及政策导向的变化，则公司房地产开发业务的将受到不利影响。

对策：金亚房地产公司是夷陵区内保障房投资开发主体及相关商业配套设施运营主体，在夷陵区保障安居工程上具有垄断优势。发行人将立足于保障性住房的建设，与主管机构积极交流，获取政府更多的支持。

6、政府补助占净利润比例较大的风险：2017 年、2018 年及 2019 年，发行人实现的净利润分别为 9,337.80 万元、10,093.10 万元及 7,340.77 万元，营业外收入分别为 12,229.24 万元、12,057.45 万元和 12,807.46 万元，发行人净利润主要来源于计入营业外收入的政府补助。如果未来政府支持政策发生变动，取消或减少对发行人各类补贴及资金支持，将对发行人的经营产生不利影响。

对策：发行人作为宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局控股的国有资产经营主体及夷陵区主要基础设施建设主体，未来随着夷陵城镇化进程加速，发行人将承担更多城市基础设施建设、公用事业运营的职能。发行人将加强与政府部门的沟通、协商，争取得到政府部门的大力政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力。同时，发行人将大力引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应，进一步提高盈利能力。

7、对外担保代偿的风险：截至 2019 年末，发行人对外担保余额 12,665.00 万元，占净资产的比例为 3.13%。被担保方主要为夷陵区大型民营企业、国有企业，若被担保方经营出现问题，无力偿还借款，公司将面临一定的代偿风险。

对策：发行人将持续跟踪被担保方的经营及财务情况，督促被担保方按期足额偿还对应债务。若被担保方出现经营困难或债务逾期的情况，发行人将第一时间要求补充反担保物或其他增信措施，尽可能降低担保代偿风险。

8、股权划转合规风险：（1）根据宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局出具的《宜昌市夷陵区国资局关于划转部分国有股权的通知》（夷国资发〔2018〕19 号）文件：1）发行人将所持湖北黄柏建设开发有限公司 51.12%的股权无偿划转给宜昌夷陵城市发展有限公司，股权划转后发行人不再持有湖北黄柏建设开发有限公司的股权，由宜昌夷陵城市发展有限公司履行出资人职责，股权划转基准日为 2018 年 8 月 31 日；2）发行人将所持宜昌平湖投资担保有限公司 66.15%股权中的 36.15%股权无偿划转给宜昌夷陵城市发展有限公司，股权划转后发行人持有宜昌平湖投资担保有限公司 30%的股权；发行人将所持宜昌市夷陵区平湖小额贷款有限责任公司 38.36%股权中的 26.70%股权无偿

划转给宜昌夷陵城市发展有限公司，股权划转后发行人持有宜昌市夷陵区平湖小额贷款有限责任公司 11.66%的股权，上述股权划转基准日为 2018 年 8 月 31 日，股权划转后由宜昌夷陵城市发展有限公司履行上述两家公司的管理主体职责；3）宜昌市夷陵区樟村坪林场将所持湖北西塞国旅游投资开发有限公司 51%的股权无偿划转到发行人，股权划转后发行人持有湖北西塞国旅游投资开发有限公司 90%的股权，履行出资人职责，股权划转基准日为 2018 年 9 月 30 日。

（2）根据宜昌市人民政府办公室出具的《市人民政府办公室关于同意划转夷陵城市建设投资公司部分股权的批复》文件：宜昌市财政经济开发投资有限公司将所持宜昌夷陵城市建设投资有限公司 40%的股权无偿划转至发行人，股权划转后发行人持有宜昌夷陵城市建设投资有限公司 40%的股权。该股权的划转日为 2018 年 9 月 30 日。

（3）根据宜昌市夷陵区政府国有资产监督管理局出具的《宜昌市夷陵区国资局关于划转平湖担保和平湖小贷公司国有股权的通知》（夷国资发〔2019〕3 号）文件：1）发行人将所持宜昌平湖投资担保有限公司 30%的股权无偿划转给宜昌夷陵城市发展有限公司，股权划转后发行人不再持有宜昌平湖投资担保有限公司的股权；2）发行人将所持宜昌市夷陵区平湖小额贷款有限责任公司 11.66%的股权无偿划转给宜昌夷陵城市发展有限公司，股权划转后发行人不再持有宜昌市夷陵区平湖小额贷款有限责任公司的股权。

根据 2019 年 3 月 15 日《湖北夷陵经济发展集团有限公司关于 2019 年度第一次持有人会议召开情况的公告（以此为准）》，“18 夷陵 01”债券持有人会议通过了上述股权划转的议案，“17 夷陵 01”、“17 夷陵经发债 01”债券持有人会议因没有债券持有人（或债券持有人代理人）投出有效票未能形成有效决议。

根据 2019 年 4 月 24 日《2017 年第一期湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券 2019 年度第二次债券持有人会议决议公告》、《2019 年第一期湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券 2019 年度第一次债券持有人会议决议公告》，“17 夷陵 01”、“17 夷陵经发债 01”债券持有人会议投出有效票的债券持有人所持有的债券合计占未偿还债券张数总额的 10%，未能达到会议有效标准，未能形成有效决议；“19 夷陵 01”、“19 夷陵经发债 01”债券持有人会议因参会人员未达到会议有效标准未能形成有效决议。若前述股权划转的议案无法通过“17 夷陵 01”、“17 夷陵经发债 01”、“19 夷陵 01”、“19 夷陵经发债 01”持有人会议决议，发行人前述股权划转事宜的合规性将产生瑕疵。

对策：发行人以及“17 夷陵 01”、“17 夷陵经发债 01”、“19 夷陵 01”、“19 夷陵经发债 01”的债权代理人正在与债券持有人积极联系沟通，尽快重新召开债券持有人会议。

（二）财务风险

1、融资需求上升风险：发行人作为宜昌市夷陵区基础设施、公用设施和公共领域建设的融资、投资、资本营运和经营性国有资产管理的独立企业法人主体，服务于夷陵区的总体战略安排。近年来，夷陵区政府采取了一系列措施来促进夷陵区城市基础设施、公共设施和公共领域建设的发展，伴随着新型城镇化战略的逐步推进，发行人对土地整理、房地产开发的资金投入将有较明显的增长，由于相关项目投资规模大，项目回收期长，发行人存在后续资金支出压力。

对策：发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到大力支持。发行人将在综合考虑资金需求的基础上，建立合适的工程项目建设、开发规划，同时，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，使后续资金

支出合理化，降低财务风险。

2、资金匹配风险：目前来看，发行人城市土地整理、房地产开发的资金主要来自银行间接融资、自身业务经营收益等。面对大量的后续资金支出，发行人需要合理安排项目建设资金的匹配工作，如发行人项目建设以及融资等规划不够科学合理，可能给发行人带来一定的财务风险，影响公司的偿付能力。

对策：发行人将根据未来项目建设规划、资金需求等建立较为合理的融资规划及土地开发计划，使项目建设资金及偿付资金得到保证，降低可能的资金匹配风险。此外，由于发行人工程项目带有公共产品和准公共产品性质，夷陵区政府对夷陵经发集团给予了较大力度的政策支持，这也在一定程度上降低了发行人的财务风险。

3、期间费用较高的风险：2017 年、2018 年及 2019 年，发行人期间费用总和分别为 12,733.49 万元、20,516.21 万元和 16,555.88 万元，期间费用占营业收入的比重分别为 40.48%、50.59%和 35.97%。公司费用主要为管理费用和财务费用，期间费用占公司营业收入的比重较高，过高的费用收入占比对发行人的盈利能力将会产生一定负面影响。

对策：为了控制期间费用的增长，一方面，发行人将规范管理费用的核算、完善管理费用控制体系、强化员工费用控制观念。另一方面，为了控制财务费用的过快增长，发行人一是加强资金的计划管理与调度，尽量减少高成本负债；二是争取与更多金融机构合作、协商，有效降低融资利率；三是加强应收账款的管理，减少不合理的资金占用；四是拓宽融资渠道，获取使用成本相对较低的优质资金。发行人通过多措并举的方式控制期间费用持续较高的风险。

4、可供出售金融资产规模较大及减值的风险：2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人可供出售金融资产分别为 83,845.55%万元、

73,345.42 万元和 105,881.65 万元，占资产总额比例为 7.37%、7.11%和 8.33%。公司可供出售金融资产主要为发行人持有股权但委托夷陵区国资局进行管理的股权投资。夷陵区国资局享有托管企业的高层人事任免权、重大经营和财务政策的决定权、收益分配权。由于夷陵区国资局为托管企业的控制主体，此类企业股权计入发行人“可供出售的金融资产”科目，存在可供出售金融资产规模较大的风险，同时托管企业存在因经营亏损造成发行人可供出售金融资产减值的风险。

对策：发行人将与夷陵区国资局协商确定更加稳妥地托管模式，同时不断完善集团管控架构，提升集团对控股、参股子公司的管控能力，以确保集团资产的稳定可控，同时对托管企业的经营情况进行持续关注，审慎、客观地计提跌价准备。

5、负债规模和偿债压力较大的风险：截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司负债合计分别为 766,879.31 万元、682,899.26 万元和 866,432.94 万元，呈波动趋势，但整体负债规模较大；合并报表资产负债率分别为 67.44%、66.22%和 68.16%，报告期内发行人资产负债率波动上升。较高的债务规模和资产负债率使公司面临较大的经营和偿债压力，可能对发行人的债务偿付能力造成一定不利影响。2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.03、0.99 和 0.68；EBITDA 全部债务比分别为 0.03、0.06 和 0.03，发行人债务负担较重，EBITDA 对债务覆盖情况较差，存在一定偿债压力。截至 2019 年末，发行人合并口径有息债务总额为 741,513.11 万元。未来若发行人不能从资本市场或银行等金融机构持续获得融资资金，可能会加大发行人的债务偿还压力，使公司面临一定的流动性风险。

对策：发行人已经为各类借款的偿付做好了制度性安排，同时，发行人作为宜昌市夷陵区主要基础设施建设主体，未来将随着夷陵区经

济的快速发展，综合实力的逐年增强，在宜昌市夷陵区政府的大力支持下，发行人未来的发展前景将更加广阔，偿债能力也将得到进一步增强。

6、主营业务收入及毛利润波动较大的风险：发行人主营业务收入及毛利润波动较大。2019 年，发行人实现营业总收入 46,022.90 万元，较上年增长 13.48%，其中公司房地产开发业务收入 11,747.26 万元，同比减少 36.09%；土地整理业务收入为 0 万元，同比下降 100.00%；担保业务收入 0 万元，同比下降 100.00%；小贷业务收入为 0 万元，同比下降 100.00%。2019 年，发行人营业毛利较 2018 年减少 4,439.10 万元，同比下降 59.82%，主要是系高毛利率的土地整理业务及金融业务规模缩减、房地产开发业务的毛利率较低所致。上述主营业务板块大幅波动，主要原因为发行人正在进行业务框架调整，剥离了风险较大的担保及小贷业务，同时弱化了土地整理业务的依赖，未来将重点构建涵盖城市基础设施建设、粮油购销、房地产开发、供水供电的多元化业务体系。各板块业务经营业绩的大幅波动可能对发行人的整体经营和盈利能力产生一定影响。

对策：发行人正在逐步调整业务发展思路，在稳步推进粮油购销、水力发电、自来水销售及安装等多元化经营性业务的同时，房地产开发业务以后将主要采取与大型地产商合作开发的形式，并且发行人正努力开拓新的业务增长点，包括大力推进基础设施代建业务、旅游业务等，未来将聚力打造以项目代建和多元化经营性业务为核心的业务框架，确保整体经营情况稳定向好。

第十六条 信用评级

一、资信评级机构及其对本次债券的信用评级情况

发行人聘请了中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人及本次债券进行评级。根据中证鹏元出具的《2020 年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券信用评级报告》(中鹏信评【2020】第 Z【1079】号 02), 本次债券发行人主体评级 AA, 债项评级 AA+, 评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

(一) 信用评级结论及标识所代表的涵义

中证鹏元资信评估股份有限公司对湖北夷陵经济发展集团有限公司本次拟发行总额不超过 2.40 亿元公司债券的评级结果为 AA+, 该级别反映了债务安全性很高, 违约风险很低。本次债券评级展望为稳定。

(二) 信用评级报告主要内容

1、正面

(1) 发行人所处外部环境较好, 为其发展提供了良好基础。宜昌市是湖北省省域副中心城市, 是国家中部地区区域性中心城市, 矿产及旅游资源丰富, 且交通较为便利。依托国家促进中部地区崛起战略及区位和资源优势, 2019 年宜昌市地区生产总值(GDP)为 4,460.82 亿元, 2017-2019 年分别增长 2.4%、7.7%和 8.1%, 增速持续增长, 且全市 GDP 总量居湖北省前列, 经济实力强。夷陵区凭借自身资源禀赋和产业基础, 已形成了食品饮料、装备制造、矿业矿化、生物医药、新材料新能源和电子信息六大支柱产业, 且于 2019 年 9 月入选首批国家全域旅游示范区。2019 年夷陵区 GDP 为 541.67 亿元, 2017-2019 年分别增长 2.3%、7.5%和 9.4%, 增速大幅提升, 为发行人发展提供了良好的基础。

(2) 发行人未来收入来源有一定的保障。截至 2019 年末,发行人在建代建项目较多,粮油购销业务、水力发电业务和自来水供应业务拓宽了业务收入来源,未来收入来源有一定的保障。

(3) 发行人获得的外部支持力度较大。自 2013 年以来,发行人累计获得资本注入 257,119.70 万元。财政补贴方面,2017-2019 年发行人分别获得政府补助 13,141.15 万元、13,216.45 万和 13,823.69 万元,有效提升了公司的利润水平。

(4) 保证担保有效提升了本次债券安全性。经中证鹏元综合评定,武汉信用主体长期信用等级为 AA+,其提供的无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本次债券的信用水平。

2、关注

(1) 发行人经营活动现金流表现较差,面临较大的资金压力。2017-2019 年发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-142,475.09 万元、-32,408.20 万元和 15,253.98 万元,且在建项目尚需投资规模较大,发行人未来面临较大的资金压力。

(2) 发行人资产流动性较弱。2019 年末发行人资产中应收款项、预付款项及存货占比较大,同时应收账款和其他应收款回收时间不确定,总资产中金额合计 97,494.61 万元的资产使用受限,资产流动性较弱。

(3) 发行人面临较大的刚性债务压力。截至 2019 年末,发行人有息债务合计 741,513.11 万元,同比大幅增长,占总负债的比重达 85.58%,2019 年 EBITDA 利息保障倍数为 0.68,发行人面临较大的刚性债务压力。

(4) 发行人面临一定或有负债风险。截至 2019 年末,发行人合并口径对外担保金额合计 12,665.00 万元,担保对象主要为国有企业,大

部分无反担保措施，存在一定的或有负债风险。

三、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，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，中证鹏元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，中证鹏元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，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元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中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元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。中证鹏元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，中证鹏元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。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

中证鹏元出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

第十七条 法律意见

本次债券的发行人律师湖北百思特律师事务所就本次债券的发行出具了法律意见书。湖北百思特律师事务所律师认为：

（一）发行人为在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，具备本次债券发行的主体资格。

（二）发行人本次债券发行已经履行了必备的内部批准及授权程序，还需取得国家发展改革委的批复批准。

（三）发行人申请公开发行本次债券，已满足《证券法》、《债券管理条例》、发改财金〔2004〕1134号文、国发〔2010〕19号文、发改办财金〔2010〕288号文、发改办财金〔2012〕3451号文及发改办财金〔2015〕3504号文等相关法律、行政法规及规范性文件所规定的实质条件。

（四）本次债券发行已经取得具有资格的信用评级机构的信用评级，符合《企业债券管理条例》等有关法律法规和规范性法律文件的规定。

（五）发行人为本次债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（六）相关各方为本次债券发行而签署的《债权代理协议》《持有人会议规则》《账户及资金监管协议》等文件合法有效。

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

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

第十八条 其他应说明的事项

根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券发行的批准文件;
- (二) 《2020 年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 发行人 2017-2019 年经审计的财务报告;
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告;
- (五) 湖北百思特律师事务所为本次债券出具的法律意见书;
- (六) 《账户及资金监管协议》
- (七) 《债权代理协议》;
- (八) 《债券持有人会议规则》。

二、查询地址

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

(一) 湖北夷陵经济发展集团有限公司

联系地址: 湖北省宜昌市夷陵区发展大道 111 号

联系人: 王雷

联系电话: 18727206605

传真: 0717-7832918

邮政编码: 443100

(二) 开源证券股份有限公司

联系地址: 西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系人：余帅、李潇

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

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 年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	地位	网点地址	联系人	电话
1	开源证券股份有限公司	主承销商	北京市西城区锦什坊街 35 号 E9 大厦 201 室	唱英霞	010-58080603
2	财信证券有限责任公司	分销商	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层	汤沛	0731-88954704

附表二

发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	138,273.74	154,801.11	127,774.88	216,756.15
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	120.00	10.00	1,000.00	50.00
应收账款	18,523.39	16,617.68	1,787.07	689.55
预付款项	169,413.11	184,625.72	223,282.37	475.50
其他应收款	226,769.90	238,259.25	203,216.47	434,280.59
其中：应收利息	10,228.14	8,584.87	3,022.09	1,658.76
应收股利	-	-	-	-
存货	359,578.43	304,645.52	183,750.11	265,388.54
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	8,287.45	6,409.58	1,939.74	746.13
流动资产合计	920,966.02	905,368.86	742,750.64	918,386.46
非流动资产：				
可供出售金融资产	105,881.65	105,881.65	73,345.42	83,845.55
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	100,997.53	98,921.55	80,943.07	5,519.08
投资性房地产	28,854.96	29,060.32	29,881.73	31,537.39
固定资产	84,131.63	85,260.25	76,324.75	77,849.28
在建工程	22,334.09	21,504.69	13,538.02	4,367.79
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	24,565.49	24,764.09	14,523.71	15,509.31
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	401.46	442.02	28.56	127.97
递延所得税资产	-	-	-	-

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	367,166.81	365,834.56	288,585.24	218,756.37
资产总计	1,288,132.83	1,271,203.42	1,031,335.88	1,137,142.83

发行人最近三年及一期合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	10,404.39	9,901.47	4,998.07	12,170.67
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	1,900.00	-	-	-
应付账款	20,856.27	5,662.99	6,472.58	1,684.81
预收款项	29,711.92	28,471.25	13,172.34	25,182.05
应付职工薪酬	653.76	1,170.06	820.35	825.12
应交税费	12,832.68	15,487.07	13,590.96	824.55
其他应付款	41,724.94	44,685.14	30,402.92	83,655.94
其中：应付利息	4,519.56	7,188.18	5,928.00	3,418.57
应付股利	-	-	-	218.33
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	72,764.13	72,764.13	103,870.41	20,659.00
其他流动负债	-	-	-	16,589.73
流动负债合计	190,848.08	178,142.10	173,327.62	161,591.88
非流动负债：				
长期借款	402,966.50	398,341.50	383,891.31	479,361.31
应付债券	230,128.02	230,033.11	94,346.95	99,346.85
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	53,462.14	54,983.11	26,342.03	22,839.10
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	4,890.55	4,933.12	4,991.34	3,740.17
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	691,447.22	688,290.84	509,571.64	605,287.44
负债合计	882,295.30	866,432.94	682,899.26	766,879.31
所有者权益：	-	-	-	-

实收资本	92,300.00	92,300.00	92,300.00	92,300.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	257,119.70	257,119.70	208,126.61	197,318.39
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	5,253.49	5,250.11	5,250.11	3,276.98
未分配利润	49,033.55	47,954.54	40,377.43	31,149.92
归属于母公司所有者权益合计	403,706.74	402,624.35	346,054.15	324,045.29
少数股东权益	2,130.80	2,146.14	2,382.47	46,218.22
所有者权益合计	405,837.54	404,770.49	348,436.62	370,263.52
负债和所有者权益总计	1,288,132.83	1,271,203.42	1,031,335.88	1,137,142.83

附表三

发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	4,501.97	46,022.90	40,556.73	31,457.80
减：营业成本	3,627.81	42,406.03	33,135.73	20,013.51
税金及附加	132.04	1,331.60	1,952.62	864.53
销售费用	322.71	1,563.20	3,049.85	3,157.78
管理费用	1,842.46	8,507.96	7,098.93	5,925.61
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,229.99	6,484.72	10,367.43	3,650.10
其中：利息费用	2,488.85	7,965.48	13,578.90	5,605.62
利息收入	272.29	1,507.48	3,222.90	1,993.27
加：其他收益	202.40	1,125.69	1,216.45	1,089.26
投资收益（损失以“-”号填列）	492.18	2,290.68	163.40	605.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	492.18	1,232.24	-373.46	53.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	60.61	-149.11	-9,794.20	-2,464.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-45.55	7,252.64	25,301.87	775.39
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,943.40	-3,750.70	1,839.69	-2,148.06
加：营业外收入	3,740.88	12,807.46	12,057.45	12,229.24
减：营业外支出	28.00	930.43	45.96	35.74
其中：非流动资产处置损失	769.47	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	769.47	8,126.32	13,851.18	10,045.45
减：所得税费用	0.18	785.55	3,758.07	707.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	769.29	7,340.77	10,093.10	9,337.80
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	769.29	7,340.77	10,093.10	9,337.80
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	784.63	7,577.11	11,200.64	10,714.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-15.34	-236.33	-1,107.53	-1,377.07
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
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	769.29	7,340.77	10,093.10	9,337.80
归属于母公司股东的综合收益总额	784.63	7,577.11	11,200.64	10,714.87
归属于少数股东的综合收益总额	-15.34	-236.33	-1,107.53	-1,377.07
七、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

附表四

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	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	4,504.94	51,752.45	37,131.75	47,840.95
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	76,099.97	253,514.27	210,510.51	243,956.45
经营活动现金流入小计	80,604.91	305,266.73	247,642.26	291,797.40
购买商品、接受劳务支付的现金	3,028.43	47,579.90	51,554.03	41,385.57
支付给职工以及为职工支付的现金	1,890.92	7,063.07	6,316.55	5,720.88
支付的各项税费	2,701.18	4,607.54	8,270.52	6,736.27
支付其他与经营活动有关的现金	39,846.71	230,762.24	213,909.36	380,429.77
经营活动现金流出小计	47,467.25	290,012.75	280,050.46	434,272.49
经营活动产生的现金流量净额	33,137.66	15,253.98	-32,408.20	-142,475.09
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	3,873.48	-	19.20
取得投资收益收到的现金	-	665.53	911.50	546.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	53,564.01	67,513.99	4,291.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-43,825.02	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	775.28	441.90	7,429.93
投资活动现金流入小计	-	58,878.30	25,042.38	12,287.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,718.37	143,250.21	139,517.74	67,503.72
投资支付的现金	2,035.00	14,210.30	5,287.90	6,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-364.98	100.00	-

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	5,150.00
投资活动现金流出小计	33,753.37	157,095.53	144,905.64	78,653.72
投资活动产生的现金流量净额	-33,753.37	-98,217.23	-119,863.26	-66,366.26
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	50.00	500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	50.00	500.00
取得借款收到的现金	2,800.00	244,164.77	165,614.29	374,178.22
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	33,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	12,800.00	277,164.77	165,664.29	374,678.22
偿还债务支付的现金	7,622.08	116,533.65	45,111.30	52,748.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,627.15	37,127.84	32,192.09	26,744.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	21.24
支付其他与筹资活动有关的现金	3,622.74	13,513.78	-	-
筹资活动现金流出小计	28,871.97	167,175.28	77,303.39	79,493.26
筹资活动产生的现金流量净额	-16,071.97	109,989.49	88,360.90	295,184.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-16,687.68	27,026.24	-63,910.56	86,343.61
加：期初现金及现金等价物余额	154,961.41	127,774.88	191,685.44	105,344.57
六、期末现金及现金等价物余额	138,273.74	154,801.11	127,774.88	191,688.18

附表五

担保人 2019 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	173,390.36	165,066.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,160.21	-
应收账款	3,043,324.50	2,909,384.42
预付款项	3,353.50	158.23
应收保费	-	-
其他应收款	875,360.06	350,904.66
其他流动资产	392.61	144.94
流动资产合计	4,097,981.24	3,425,658.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
可供出售金融资产	257,745.94	347,867.78
持有至到期投资	-	-
长期股权投资	150.00	73,726.88
投资性房地产	12,607.97	-
固定资产	15,381.96	29,008.49
在建工程	410.50	-
无形资产	403.98	334.54
长期待摊费用	-	20.82
递延所得税资产	19,402.91	18,938.01
其他非流动资产	100,000.00	-

项目	期末余额	期初余额
非流动资产合计	406,417.01	470,210.36
资产总计	4,504,398.34	3,895,869.16
流动负债：		
短期借款	-	4,500.00
应付票据及应付账款	175.79	206.78
预收款项	1,899.87	9,347.09
应付职工薪酬	3,762.02	3,350.49
其中：应付工资	1,228.78	841.49
应付福利费	244.40	244.77
应交税费	17,014.17	24,966.16
其中：应交税金	16,684.99	24,568.67
其他应付款	1,616,637.78	1,045,813.37
其他流动负债	6,789.83	6,951.26
流动负债合计	2,408,313.22	1,494,485.16
非流动负债：		
保险合同准备金	622,709.18	1,078,632.21
其他非流动负债	42,818.63	39,671.53
非流动负债合计	727,560.38	1,121,277.59
负债合计	3,135,873.60	2,615,762.75
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	810,000.00	810,000.00
资本公积	16,087.59	16,087.59
其他综合收益	107,986.19	100,220.39
盈余公积	12,312.01	10,798.22
一般风险准备	10,445.11	3,384.86

项目	期末余额	期初余额
未分配利润	31,005.58	37,837.60
归属于母公司所有者权益合计	987,836.48	978,328.66
少数股东权益	380,688.26	301,777.75
所有者权益（或股东权益）合计	1,368,524.74	1,280,106.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,504,398.34	3,895,869.16

附表六

担保人 2019 年度经审计的合并利润表

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	279,296.96	296,252.98
其中：营业收入	279,296.96	296,252.98
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	246,424.75	229,988.98
其中：营业成本	844.49	-3,444.49
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	2,317.23	2,767.54
销售费用	-	-
管理费用	13,262.35	21,933.90
其中：党建工作费	-	-
研发费用	123.68	255.73
财务费用	229,876.98	208,476.30
其中：利息费用	235,923.83	210,485.06
利息收入	6,053.13	2,017.82

项目	本期发生额	上期发生额
资产减值损失	8,185.25	-9,390.36
加：其他收益	558.86	729.37
投资收益（损失以“-”号填列）	10,939.58	115.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,376.02	-9,997.42
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	200.21	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-6.88	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	52,749.23	57,718.14
加：营业外收入	10.00	23.09
减：营业外支出	2.11	33.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,757.12	57,707.64
减：所得税费用	12,637.72	17,735.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40,119.40	39,972.52
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	40,119.40	39,972.52
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	20,688.54	16,935.56
2.归属于母公司股东的净利润	19,430.86	23,036.95
六、其他综合收益的税后净额	7,765.80	3,865.91
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,765.80	3,865.91
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	7,765.80	3,865.91

项目	本期发生额	上期发生额
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	7,765.80	3,865.91
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	
七、综合收益总额	47,885.20	43,838.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	27,196.66	26,902.86
归属于少数股东的综合收益总额	20,688.54	16,935.56
八、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

附表七

担保人 2019 年度经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
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	152,984.46	319,156.82
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
收到的税费返还	0.08	-
收到其他与经营活动有关的现金	932,978.34	724,212.52
经营活动现金流入小计	1,085,962.87	1,043,369.35
购买商品、接受劳务支付的现金	495.64	2,040.10
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-

项目	本期发生额	上期发生额
支付给职工以及为职工支付的现金	7,426.90	10,933.45
支付的各项税费	40,960.41	44,569.64
支付其他与经营活动有关的现金	939,555.51	914,703.49
经营活动现金流出小计	988,438.46	972,246.67
经营活动产生的现金流量净额	97,524.41	71,122.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	139,329.36	30,129.59
取得投资收益收到的现金	8,705.69	9,949.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.91	1.40
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	-	30,357.95
投资活动现金流入小计	148,038.96	70,438.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,060.71	95.72
投资支付的现金	51,950.00	10.00
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	-1,321.23	-
支付其他与投资活动有关的现金	5,000.00	30,357.95
投资活动现金流出小计	56,689.48	30,463.66
投资活动产生的现金流量净额	91,349.48	39,974.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	13,276.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	500.00
取得借款收到的现金	735,313.81	708,000.00
发行债券收到的现金	-	-

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	59,756.95	-
筹资活动现金流入小计	795,070.77	721,276.50
偿还债务支付的现金	730,701.11	615,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	239,717.20	187,194.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,772.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	300.00	-
筹资活动现金流出小计	970,718.32	802,294.08
筹资活动产生的现金流量净额	-175,647.55	-81,017.58
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	13,226.34	30,079.70
加：期初现金及现金等价物余额	140,401.58	110,321.88
六、期末现金及现金等价物余额	153,627.93	140,401.58

（本页无正文，为《2020 年湖北夷陵经济发展集团有限公司公司债券募集说明书》签章页）

湖北夷陵经济发展集团有限公司

2020 年 12 月 24 日

