

2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团 有限公司

公司债券募集说明书

发行人

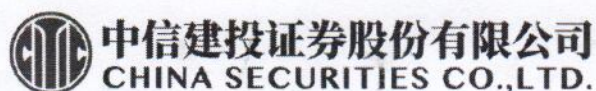
十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司

牵头主承销商



(住所：天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

二零二一年一月

声明及提示

一、 发行人声明

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

二、 发行人相关责任人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、 主承销商勤勉尽责声明

本期债券的主承销商渤海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等有关法律、法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

四、 投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》及《账户及资金监管协议》中对本期债券各项权利义务的约定。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、 重大事项和风险提示

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和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、 信用承诺

发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构、律师事务所均按要求出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、 本期债券的基本要素

（一）**债券名称：**2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券（简称：21 十堰聚鑫债 01）。

（二）**发行总额：**债券规模 20 亿，分期发行，本次为首期发行，发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

（三）**债券品种及期限：**

本期债券期限为 7 年，附设本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在本期债券存续期第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。投资者行使投资者回售选择权后，自债券存续第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进

行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（四）债券利率：本期债券为固定利率，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

在本期债券存续期的第五年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后两年债券票面年利率，调整后债券票面年利率为债券存续期第五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后两年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第五年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（六）发行范围及对象：在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所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 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（七）发行期限：本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的发行期限为 1 个工作日，通过上海证券交易所协议发行的发行期限为 1 个工作日。

（八）增信安排：本期债券由中证信用融资担保有限公司（简称“中证融担”）提供不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级，评级展望为稳定。本期债券的信用级别为 AAA 级。

（十） 发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择当期追加发行选择权。

目 录

声明及提示.....	1
第一条 债券发行依据.....	11
第二条 本次债券发行的有关机构.....	12
第三条 发行概要.....	17
第四条 认购与托管.....	22
第五条 债券发行网点.....	24
第六条 认购人承诺.....	25
第七条 债券本息兑付办法.....	27
第八条 发行人基本情况.....	29
第九条 发行人业务情况.....	50
第十条 发行人财务情况.....	91
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	178
第十二条 募集资金用途.....	179
第十三条 偿债保障措施.....	193
第十四条 风险与对策.....	207
第十五条 信用评级.....	216
第十六条 法律意见.....	218
第十七条 其他应说明的事项.....	219
第十八条 备查文件.....	220
附表一：2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券发行 网点一览表.....	222
附表二：发行人三年及一期的合并资产负债表.....	223
附表三：发行人三年及一期的合并利润表.....	229
附表四：发行人三年及一期的合并现金流量.....	232
附表五：担保人 2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表.....	235
附表六：担保人 2019 年末及 2020 年 9 月末合并利润表.....	237
附表七：担保人 2019 年末及 2020 年 9 月末合并现金流量表.....	238

释义

在本期债券募集说明书，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指 十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司，本期债券发行人。
本次债券	指 经国家发展和改革委员会批准的，总额为不超过人民币 20 亿元的 2020 年十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券。
本期债券	指 发行人发行的总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的 2020 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券
本次发行	指 本期债券的发行
募集说明书	指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券募集说明书》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指 《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》

簿记建档	指 由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
簿记管理人	指 制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为渤海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司联合簿记
主承销商	指 渤海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
余额包销	指 主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
中央国债登记公司	指 中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指 中国证券登记结算有限责任公司

债权代理人	指	湖北银行股份有限公司十堰郢阳支行
募集资金托管账户监 管人/偿债资金专户 监管人	指	湖北银行股份有限公司十堰郢阳支行、 浙商银行股份有限公司武汉分行
中证融担	指	中证信用融资担保有限公司
债券持有人	指	持有 2021 年第一期十堰聚鑫国有资本 投资运营集团有限公司公司债券的投资 者
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2021 年第一 期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有 限公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资 运营集团有限公司公司债券债券持有人 会议规则》
偿债资金专户监管协 议	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的 《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资 运营集团有限公司公司债券偿债资金专 户监管协议》
募集资金托管账户监 管协议	指	发行人与募集资金托管账户监管人签订 的《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投

资运营集团有限公司公司债券募集资金
托管账户监管协议》

最近三年/报告期	指	2017 年、2018 年、2019 年三个会计年度
国家发改委/国家发 展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
省发改委	指	湖北省发展和改革委员会
市政府	指	十堰市人民政府
市发改委	指	十堰市发展和改革委员会
十堰市国资委	指	十堰市人民政府国有资产监督管理委员会
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
元、万元	指	如无特别说明，指人民币元、万元

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

第一条 债券发行依据

本期债券业经中华人民共和国国家发展和改革委员会下达的〔2020〕293 号文件批准公开发行。

2019 年 11 月 19 日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请出资人批准。

2019 年 12 月 6 日，发行人股东十堰市人民政府国有资产监督管理委员会同意发行人申请发行本次债券，并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、 发行人：十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司

住所：湖北省十堰市高新区十堰大道 45 号

法定代表人：贾毅

经办人员：江金平

地址：湖北省十堰市高新区十堰大道 45 号

联系电话：0719-7239399

传 真：0719-7239399

邮政编码：442500

二、 牵头主承销商、簿记管理人：渤海证券股份有限公司

住所：天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室

法定代表人：安志勇

经办人员：盖宇希、王延东、邵明超

联系地址：天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室

联系电话：022-23839020

邮政编码：300060

三、 联席主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

经办人员：陈翔、王琪、张宁宁、韩闯、臧显欧、雷毅名

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130422

邮政编码：100010

四、 托管机构

（一） 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二） 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：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

五、 审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼(B2)座 301 室

执行事务合伙人：王子龙

经办人员：王金峰、王文月

办公地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼(B2)座 301 室

联系电话：15811192183

传真：010-88312386

邮政编码：100004

六、 信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

经办人员：姜泰钰、吕泽峰

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、 发行人律师：湖南湘达律师事务所

住所：湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段 9 号星城荣域 C 座 7 楼

负责人：邓鹏

经办人员：邓鹏、蒋倩文

办公地址：湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段 9 号星城荣域 C 座

联系电话： 0731- 88122099

传真： 0731-88122077

邮编： 410000

八、 债权代理人：湖北银行股份有限公司十堰郧阳支行

住所： 湖北省十堰市郧阳区解放南路 19 号

负责人： 排保顺

经办人员： 汪娟娟

办公地址： 湖北省十堰市郧阳区解放南路 19 号

联系电话： 18062182452/0719-7238992

九、 偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人：湖北银行股份有限公司十堰郧阳支行

住所： 湖北省十堰市郧阳区解放南路 19 号

负责人： 排保顺

经办人员： 汪娟娟

办公地址： 湖北省十堰市郧阳区解放南路 19 号

联系电话： 18062182452/0719-7238992

十、 募集资金托管账户监管人：浙商银行股份有限公司武汉分行

住所： 武汉市汉江区新华路 296 号

负责人： 张克祥

经办人员： 魏娜

办公地址：武汉市汉江区新华路 296 号

联系电话：027-85331560

十一、 担保机构：中证信用融资担保有限公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇对冲基金中心 513

负责人：冯辞

经办人员：燕侃、张烨轩、余思苇

办公地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

联系电话：010-66581890

传真：010-66581860

邮政编码：100033

第三条 发行概要

- 一、 **发行人：**十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司。
- 二、 **债券名称：**2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券。
- 三、 **发行总额：**债券规模为 20 亿，分期发行，本次为首期发行，发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。
- 四、 **债券期限：**本期债券期限为 7 年，附设本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在本期债券存续期第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。投资者行使投资者回售选择权后，自债券存续第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 20 个工作日内披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期

债券并接受上述调整。

五、 债券利率：本期债券为固定利率，票面利率为 **Shibor** 基准利率加上基本利差。**Shibor** 基准利率为《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 **Shibor**（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。在本期债券存续期的第五年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后两年债券票面年利率，调整后债券票面年利率为债券存续期第五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后两年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第五年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、 发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

七、 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资

者公开发行。

八、 发行范围及对象：在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所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 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、 债券形式：实名制记账式企业债券。

1、投资者通过主承销商设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

2、投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

十、 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为【2021】年【1】月【29】日。

十一、 发行首日：本期债券发行期限的第【1】日，即【2021】年【2】月【1】日。

十二、 发行期限：发行期限为【1】个工作日，即自发行首日至【2021】年【2】月【1】日。

十三、 起息日：自【2021】年【2】月【1】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【2】月【1】日为该计息年度的起息日。

十四、 计息期限：本期债券的计息期限自【2021】年【2】月【1】

日起至【2028】年【1】月【31】日止。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为【2021】年【2】月【1】日至【2026】年【1】月【31】日。

十五、 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，自债券存续期的第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。投资者行使投资者回售选择权后，自债券存续第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。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所应获利息进行支付。

十六、 付息日：本期债券的付息日为【2022】年至【2028】年每年的【2】月【1】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2022】年至【2026】每年的【2】月【1】日。

十七、 兑付日：本期债券的兑付日为【2024】年至【2028】年每年的【2】月【1】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2024】年至【2026】每年的【2】月【1】日。

十八、 本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

十九、 承销方式：本期债券由主承销商渤海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司以余额包销的方式进行承销。

二十、 信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 **AA** 级，本期债券信用等级为 **AAA** 级。

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

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

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券主承销商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企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

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

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

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

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

二、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则；

三、本期债券的发行人依照有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过主承销商设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的合法变更在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

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

（五）债权人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。

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、 利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息 1 次，存续期第 3 年至第 7 年的利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为【2022】年至【2028】年每年的【2】月【1】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、 本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿还条款，附本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第 3 年末开始，每年分别按债券发行总额 20%的比例偿还本金。投资者行使投资者回售选择权后，自债券存续第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。即在【2024】年至【2028】年每年的【2】月【1】日（如遇法

定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），分别偿还本次发行总额的 20%；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2026】年的【2】月【1】日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。每次还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年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，本金自其兑付日起不另计利。

（二）未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、 发行人概况

公司名称：十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司

住所：湖北省十堰市高新区十堰大道 45 号

法定代表人：贾毅

注册资本：200,000.00 万

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：914203045882089528

经营范围：国有资本的投资、运营、管理、城市开发和运营（含智慧城市、物联网、道路施工、路网、地下管廊、停车场、污水处理、水利建设、城市特许经营）、房地产开发与销售、房地产信息与咨询、旧城区、棚户区改造投资与建设、城中村改造、保障性住房投资与建设、产业园区开发和运营（含标准厂房建设、双创孵化）、土地收储、土地整理和经营、园林绿化设计和施工、环保项目开发和运营（含生态修复、水源保护、河道治理、循环利用）、清洁能源开发和运营、文旅项目开发和经营、农林项目开发和经营、养老项目开发和运营、特色小镇开发和运营、扶贫项目开发、矿产开发和经营、房屋租赁、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）

2012 年 1 月，经郧县人民政府同意，郧县财政局批准成立十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司（原名：十堰郧阳惠民住房投资

有限公司)。公司成立时，注册资本 10,000.00 万元。十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司整合了十堰市高新区、汉江滨江区域以及郧阳区一系列优质国有资产，成为目前十堰向北战略区域扩展中重要的集城市公共基础设施（含土地开发）、重大投资项目建设和国有资产运营为一体的大型综合平台，承载着十堰市未来区域、产业和生态战略发展的重大使命。

截至 2020 年 9 月末，发行人资产总计 6,018,333.21 万元，负债总计 2,339,339.93 万元，所有者权益 3,678,993.28 万元；截至 2020 年 9 月末，实现营业收入 159,926.24 万元，利润总额 43,040.02 万元，净利润 35,656.26 万元。

二、 历史沿革

十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司成立至今的历史沿革如下：

(1) 十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司（原名：十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司）系由湖北省十堰市郧县财政局和湖北天神房地产投资有限公司出资组建的有限公司，经湖北省十堰市郧县工商行政管理局批准于 2012 年 1 月 5 日成立，设立时法定代表人为王德志，设立时注册资本为人民币 10,000.00 万元人民币。本次认缴的注册资金 10,000.00 万元已全部实缴，其中实物出资 3,000.00 万元为保障性住房，业经十堰雄楚房地产估价事务所有限公司评估，并出具十雄楚房估字[2011]第 0503 房地产估价报告。

公司成立时的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	认缴出资	实际出资金额	占注册资本的比例
湖北省十堰市郧县财政局	6,000.00	6,000.00	60.00
湖北天神房地产投资有限公司	4,000.00	4,000.00	40.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

本次出资由湖北省郧县江龙有限责任会计师事务所审验，并于 2011 年 12 月 22 日出具文号为鄂郧江会师验字【2011】127 号验资报告。

(2) 2013 年 11 月 27 日，根据郧县人民政府县长办公室会议纪要（2013 年 9 号）及股东会决议，全体股东一致同意：湖北天神房地产投资有限公司将持有公司 4,000.00 万股权全部转让给郧县财政局，变更郧县财政局持有公司 100.00% 股权。

本次变更后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	认缴出资	实际出资金额	占注册资本的比例
湖北省十堰市郧县财政局	10,000.00	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

(3) 2015 年 11 月 25 日，经股东会同意，公司新增股东中国农发重点建设基金有限公司，注册资本由 10,000.00 万元增加至 13,000.00 万元。本次认缴的新增注册资金 3,000.00 万已由中国农发重点建设基金有限公司全部实缴，累计货币出资人民币 3,000.00 万元。

本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资	实际出资金额	占注册资本的比例
湖北省十堰市郧阳区财政局	10,000.00	10,000.00	76.92
中国农发重点建设基金有限公司	3,000.00	3,000.00	23.08
合计	13,000.00	13,000.00	100.00

(4) 2018 年 1 月 22 日，经公司股东会决议同意，公司注册资本由 13,000.00 万元增加至 200,000.00 万元，新增注册资金 187,000.00 万元全部由公司股东湖北省十堰市郧阳区财政局注入的股权和土地资产形成账面资本公积转增实收资本，（1）根据十堰市郧阳区人民政府文件《关于变更区属国有融资平台公司出资人的通知》（郧政发[2017]32 号）的要求，由郧阳区财政局出具股权划转文件注入十堰市隆裕农业发展有限公司等五家公司股权，股权价值 1,537,645,300.00 元。（2）土地资产中 332,354,700.00 元，业经北京海峡资产评估有限公司评估，并出具海峡评报字[2015]第 1386 号和海峡评报字[2016]第 1250 号评估报告。同时，于 2019 年业经具备证券资质的评估机构深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司复评，入账价值公允，并出具了鹏信资估报字[2019]第 145 号和鹏信资估报字[2019]第 146 号评估报告。

本资增资后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	认缴出资	实际出资金额	占注册资本的比例
湖北省十堰市郧阳区财政局	197,000.00	197,000.00	98.50
中国农发重点建设基金有限公司	3,000.00	3,000.00	1.50
合计	200,000.00	200,000.00	100.00

(5) 2019 年 8 月 20 日, 根据十堰市人民政府办公室出具的《关于变更十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司出资人的通知》(十政办函〔2019〕62 号), 公司出资人由十堰市郧阳区财政局变更为十堰市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“十堰市国资委”)。

本次变更后, 公司股权结构如下:

单位: 万元、% 股东名称	认缴出资	实际出资金额	占注册资本的比例
十堰市人民政府国有资产监督管理委员会	197,000.00	197,000.00	98.50
中国农发重点建设基金有限公司	3,000.00	3,000.00	1.50
合计	200,000.00	200,000.00	100.00

(6) 截至本募集说明书出具之日, 发行人股权结构如下:

单位: 万元、%

股东名称	认缴出资	实际出资金额	占注册资本的比例
十堰市人民政府国有资产监督管理委员会	197,000.00	197,000.00	98.50
中国农发重点建设基金有限公司	3,000.00	3,000.00	1.50
合计	200,000.00	200,000.00	100.00

三、 股东情况

截至本募集说明书出具之日, 发行人注册资本 200,000.00 万元, 十堰市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 98.5% 的股权, 中国农发重点建设基金有限公司持有发行人 1.5% 股权。发行人实际控制人为十堰市人民政府国有资产监督管理委员会。

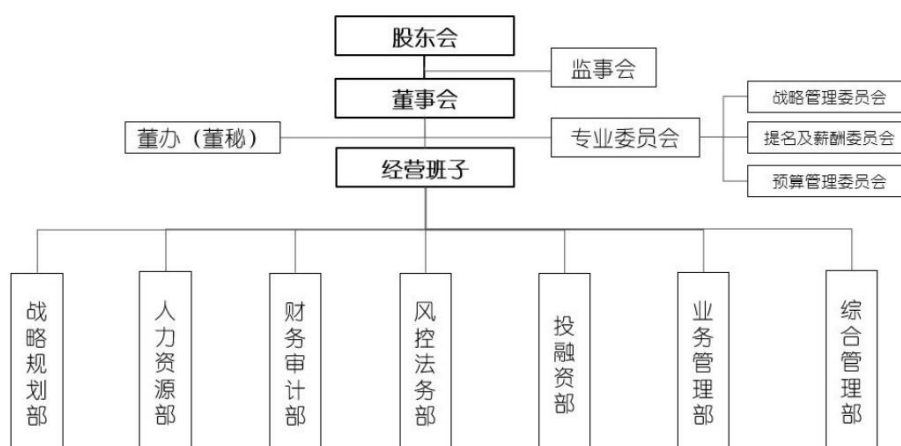
发行人股权结构图如下:





四、 公司治理和组织结构

截至 2020 年 9 月末，发行人组织结构如下：



（一） 公司治理结构

发行人是独立企业法人，公司为依照《公司法》和其他有关法律、法规的规定，公司股东为十堰市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称：十堰市国资委）与中国农发重点建设基金有限公司共同出资设立的国有公司。十堰市国资委代表市政府履行出资人职责，出资人以其出资额为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司的债务承担责任。公司遵循“自主经营、独立核算、自负盈亏”的经营原则，对市人民政府授权经营的国有资产承担保值增值的责任。根据《十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司章程》规定，出资人享有权利如下：

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和发展计划；（2）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；（3）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；（4）审议批准董事会的报告；（5）审议批准监事会的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（8）对公司增加或者减少注册资本做出决议；（9）对股东向股东以外的人转让出资做出决议；（10）对公司合并、分立以及变更公司形式、解散和清算等事项做出决议；（11）修改公司章程。

公司设董事会，董事会向股东负责。董事会由5人组成，董事会成员任期3年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长1人。

董事会行使下列职权：

（1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；（2）执行股东会决议；（3）决定公司的经营计划，决定公司的投资、资本运营及融资方案、发行公司债券方案；（4）制定公司的年度财务方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本的方案；（7）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）聘任或者解聘公司总经理（以下简称经理）；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务总监，决定其报酬等事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）制定修改公司章程方案。

公司设监事会，监事会由3人组成。监事任期每届3年，任期届满，可连选连任。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；（2）对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；（3）当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；（4）提议召开临时股东大会；（5）公司章程规定的其他职权。

公司设总经理1名，是公司法定代表人，总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）拟定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务总监；（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）公司章程和董事会授予的其他职权。

（二） 发行人组织结构

公司根据职能定位、业务特点等设置了7个部门，分别为：战略规划部、人力资源部、财务审计部、风控法务部、投融资部、业务管理部和综合管理部。发行人各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。

发行人各部门主要职责如下：

1、综合管理部

主要职责为：（1）负责公文管理、政务公开、新闻宣传、信访、档案、保密事项以及公司后勤保障服务、内部协调管理等工作；（2）负责党支部日常工作及党的基层组织建设，办理党组织、领导督办事项、人大政协提案及区长公开电话落实等事项；负责党风廉政建设、精神文明建设、行业作风建设等工作；（3）负责公司人事劳资、社会保险、计划生育、综合治理、五城联创等工作。

2、财务审计部

主要职责为：（1）负责财务计划（年度投融资计划）编制；（2）负责财务管理工作，建立健全会计核算制度；（3）负责管理、指导下属单位的财务和会计核算、内部审计；（4）负责建设项目的财务决算等。

3、投融资部

主要职责为：（1）负责根据区政府基础设施年度投融资计划，对外进行资金争取；（2）负责区域内企业、产业及项目的融资参股、投资委贷、咨询与评估服务等。

4、业务管理部

主要职责为：（1）负责工程项目年度建设计划；（2）负责建设项目前期可研、规划、环评、土地、造价等审批；协调进行项目的征地、拆迁等工作；（3）负责建设项目参建主体（如：地勘、设计、监理、施工等单位）的选择、考察等，对参建各方的履职情况进行考

核；（4）负责建设项目合同的洽谈及审核；（5）负责建设项目的竣工验收、审计、档案、移交等工作。（6）负责按年度建设计划组织工程建设；负责建设项目的质量、安全、进度、投资、信息的控制及管理；（7）负责建设项目设计方案审核；负责新技术、新工艺的学习、推广，以及国家现行法规标准的应用；（8）负责项目建设过程中的管理，施工资料及中间计量的签证，隐蔽工程及分步分项、工序验收等；（9）协调施工过程中的矛盾及问题的处理；配合进行工程验收、审计、移交等工作。

5、人力资源部

主要职责为：（1）制定本部门的工作计划,经上级领导审批后组织实施。（2）制订、修改单位各项人力资源管理制度和管理办法,建立制度化、规范化、科学化的人力资源管理体系。（3）根据单位发展战略,分析单位现有人力资源状况,预测人员需求,制定、修改人力资源规划,经上级领导审批后实施。（4）根据岗位需求状况和人力资源规划,制定招聘计划,做好招聘前的准备、招聘实施和招聘后的手续完备等工作。

6、战略规划部

主要职责为：（1）全面主持公司战略发展工作。（2）研究、制定、实施发展战略与规划。（3）负责收集整理与公司发展有关所需的经济信息资料、政策法规。（4）根据公司整体战略发展目标，积极寻找优质、可控的合作项目，参与公司各类合作项目的论证、总体规

划、方案策划、沟通谈判、协调实施过程，提供专业的意见，供决策参考。

7、风控法务部

主要职责：（1）负责制定风险管理制度体系、管理工作机制、管理流程等；（2）参与投融资项目的全过程风险控制并发表出具独立意见；（3）对集团各部门的风控管理工作进行指导监督检查；（4）负责集团规章制度建设计划的制定,按照计划指导有关部门起草制定规章制度，并进行审核；（5）负责集团法律性文件审查、外聘法律顾问管理、协助法律诉讼等工作。

（三） 发行人独立性情况

1、业务方面

发行人是十堰市重要的基础设施建设、土地开发及国有资产运营主体。发行人的业务独立于出资人，建立了完整的业务经营体系，具有自主经营能力，公司实际控制人为十堰市人民政府国有资产监督管理委员会，不与发行人有任何同业竞争的情形存在。

2、人员方面

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人员考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

公司设有 5 名董事，目前到位 5 人，公司董事会独立于控股股东及实际控制人。

公司监事会各成员在公司专职工作，未在控股股东处任职，公司监事会独立于控股股东及实际控制人。

发行人的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、资产方面

发行人为国有独资企业，公司资产独立完整、权属清晰。公司对其资产拥有完全的产权，独立登记、建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

4、机构方面

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，建立了董事会、监事会等组织机构，董事会为公司的决策机构，重大决策由董事会依法做出。公司董事依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的经营管理机构。

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。

公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，形成完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

5、财务方面

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

（四） 发行人内部控制制度

发行人在关联交易制度、工程管理制度、财务管理制度、投融资管理制度、资产管理制度、内部审计制度、总经理工作制度等方面建立了严密的内部控制体系，并且持续、有效地监管和评价公司经营活动的内部控制体系，不断改进管理，确保公司目标的实现。

五、 发行人主要控股子公司基本情况

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共有 14 家，具体情况如下：

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	持股比例	业务性质
十堰宁泰医药健康产业投资有限公司	10,000.00	100.00	医疗健康产业投资
十堰市郧阳区聚智教育产业投资有限公司	10,000.00	100.00	教育投资
十堰市裕中源实业有限公司	300,000.00	100.00	市政工程及资产管理
十堰市为民交通投资开发有限公司	30,000.00	100.00	交通基础设施建设
十堰泽润棚户区改造投资有限公司	13,000.00	76.92	住房投资与建设
湖北佳恒液压（集团）有限公司	1,000.00	51.00	汽车配件生产
十堰聚鑫高新产业投资开发有限公司	11,625.83	100.00	城市建设及投资
十堰市惠文资产运营有限公司	50,000.00	100.00	文化体育旅游
十堰绿鑫林业发展有限公司	20,000.00	100.00	国有林场
十堰郧润水利发展有限公司	20,000.00	100.00	水利项目建设投资
十堰市隆裕农业发展有限公司	10,000.00	100.00	农业农村扶贫
十堰市郧阳区汉江砂石有限公司	10,000.00	100.00	河道采砂
湖北郧诚建设集团有限公司	20,010.20	53.00	房屋建筑
湖北郧县农村商业银行股份有限公司	21,192.11	7.08	货币金融服务

其中，重要的子公司如下：

1、十堰市裕中源实业有限公司（以下简称：裕中源实业）

十堰市裕中源实业有限公司成立于 2018 年 9 月 13 日，注册资本为 300,000.00 万元人民币，法定代表人为杜万勃，注册地址为十堰市郧阳城区关镇菜园村一组广场东街 35 号。经营范围：市政工程建设、房屋工程建设、交通设施、水利工程建设；房地产开发、物业管理；农业、林业产业开发、农特产品生产、加工、营销；文化旅游产业开发、运营；砂石、其他矿产品开采加工营销；电子商务运营；企业资产管理运营（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2019 年末，裕中源实业公司资产总额为 697,698.62 万元、负债总额为 351,821.99 万元、所有者权益为 345,876.63 万元；2019 年度实现营业总收入 32,368.53 万元、净利润 11,768.26 万元。

2、十堰市为民交通投资开发有限公司（以下简称：为民交通）

十堰市为民交通投资开发有限公司成立于 2016 年 8 月 8 日，注册资本为 30,000.00 万元人民币，法定代表人为蔡昌华，注册地址为十堰市郧阳区城关镇解放路 131 号。经营范围：交通基础设施投资建设、交通基础设施资产管理及投资开发、交通资源投资开发、经营政府配建的土地及房产开发；矿山开采；矿产资源开发、销售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2019 年末，为民交通公司资产总额为 474,573.67 万元、负债总额 122,890.23 万元、所有者权益为 351,683.44 万元；2019 年度实现营业总收入 21,263.12 万元、净利润 2,641.47 万元。

3、十堰聚鑫高新产业投资开发有限公司

十堰聚鑫高新产业投资开发有限公司的前身是十堰城北投资开发有限公司，成立于 2016 年 1 月 18 日，法定代表人王磊，注册资本为 11,625.83 万元。经营范围：城市建设及投资；基础设施建设及投资；公用设施建设、公共国有资产管理；土地开发经营；房地产开发经营；水利工程建设及投资；异地扶贫搬迁建设及投资；城中村改造及投资；农业项目开发及投资；文化旅游产业开发及投资；信息化建设及投资；固体矿产资源开采、加工、生产、销售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2019 年末，高新投公司资产总额 202,715.51 万元，负债总额 165,695.01 万元，所有者权益 37,020.51 万元；2019 年度实现营业收入 2,210.75 万元，净利润 604.60 万元。

4、十堰泽润棚户区改造投资有限公司

十堰泽润棚户区改造投资有限公司成立于 2015 年 12 月 30 日，法定代表人朱峰，注册资本为 13,000.00 万元。公司于 2015 年 12 月由发行人新设。经营范围：保障性住房投资与建设；旧城区、棚户区改造投资与建设；城市基础设施投资与建设；土地整理与经营；农村基础设施投资与建设；房地产开发与销售；房地产信息与咨询物资贸易；物业管理；砂石销售；矿山开采、矿产资源开发、销售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2019 年末，泽润棚改公司资产总额 424,997.57 万元，负债总额 211,539.82 万元，所有者权益 213,457.74 万元；2019 年度实现营业收入 26,364.34 万元，净利润 10,704.00 万元。

5、湖北佳恒液压（集团）有限公司

湖北佳恒液压（集团）有限公司成立于 2010 年 9 月 27 日，法定代表人为金波，注册资本为 1,000.00 万元。经营范围：液压系统、起重举升装备、专用车改装经营管理；电子产品研发经营管理；企业管理咨询服务；进出口贸易业务、技术服务、咨询（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，湖北佳恒液压（集团）有限公司资产总额 46,461.02 万元，负债总额 30,957.24 万元，所有者权益 15,503.78 万元；2019 年度实现营业收入 40,044.69 万元，净利润 4,125.60 万元。

6、十堰市隆裕农业发展有限公司

十堰市隆裕农业发展有限公司成立于 2016 年 6 月 23 日，法定代表人黄贤斌，注册资本为 10,000.00 万元。经营范围：农业农村扶贫项目投资运营；现代农业项目投资运营；农业农村土地流转运营管理；农特产品研发、技术、推广、销售、培训；农业生产资料经营销售；“三农”项目公共信息服务及电商服务；矿山开采、矿产资源开发、销售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2019 年末，十堰市隆裕农业发展有限公司资产总额 437,248.76 万元，负债总额 238,941.28 万元，所有者权益 198,307.48 万元；2019 年度实现营业收入 47.54 万元，净利润-59.22 万元。。

7、十堰市郧阳区汉江砂石有限公司

十堰市郧阳区汉江砂石有限公司成立于 2012 年 10 月 25 日，法定代表人贾毅，注册资本为 10,000.00 万元。经营范围：河道采砂、运输、销售；砂石加工；矿山开采；矿产资源开发、销售；港口经营（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2019 年末，十堰市郧阳区汉江砂石有限公司资产总额 40,636.76 万元，负债总额 24,396.06 万元，所有者权益 16,240.70 万元；2019 年度实现营业收入 28,945.39 万元，净利润 11,635.53 万元。

8、湖北郢诚建设集团有限公司

湖北郢诚建设集团有限公司前身是湖北郢诚建设工程有限公司，成立于 2004 年 2 月 26 日，法定代表人为赵剑波，注册资本为 20,010.20 万元。经营范围包括施工总承包、专业承包；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程、建筑装饰装修工程、钢结构工程、环保工程、公路工程、桥梁工程、隧道工程、通信工程、管道工程、爆破与拆除工程、城市轨道交通工程、城市及道路照明工程、地基基础工程、消防设施工程、建筑机电安装工程、建筑幕墙工程、古建筑工程、防水防腐保温工程、模板手脚架工程、起重设备安装工程、电子与智能化工程施工；机械设备租赁服务；建筑劳务分包；市政构件、沥青混凝土生产销售；建筑装饰材料、防水材料销售；管道销售；构筑物拆除工程、园林绿化养护、楼宇智能化工程及维护（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2019 年末，郢诚建设公司资产总额 54,577.17 万元，负债总额 18,837.06 万元，所有者权益 35,740.11 万元；2019 年度实现营业收入 52,105.56 万元，净利润 3,439.34 万元。

9、湖北郢县农村商业银行股份有限公司

湖北郢县农村商业银行股份有限公司，成立于 2012 年 7 月 3 日，注册资本 21,192.112 万元。营业范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；

从事银行卡（借记卡）业务；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；福卡信用卡业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

截至 2019 年末，郧阳农商行公司资产总额 975,312.62 万元，负债总额 915,357.90 万元，所有者权益 59,954.71 万元；2019 年度实现营业收入 47,924.55 万元，净利润 4,500.50 万元。

六、 发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一） 发行人董事会成员

截至 2019 年末，发行人董事会设 5 名董事，目前到位 5 人，情况如下表所示：

姓名	职务	本届任职起始日	是否为公务员
翁平	董事长	2019 年 10 月	是
贾毅	总经理	2020 年 4 月	否
朱峰	董事、副总经理	2020 年 8 月	否
商秋东	董事、副总经理	2019 年 10 月	否
肖明	董事、副总经理	2019 年 10 月	否

翁平，男，1972 年生，大学学历，中共党员。现任公司董事长。过往任职于郧县经委、经贸局，郧县安监局，郧县政府办、人大办、县委办，十堰市郧阳区自然资源和规划局、不动产登记局，十堰市郧阳区城市投资开发有限公司，十堰市城投公司投资咨询委员会，十堰市裕中源实业有限公司。目前任十堰市郧阳区自然资源和规划局党组副书记，兼任十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司董事长，不在公司领薪。

贾毅，男，1971 年生，中共党员。公司法定代表人，现任公司董事、总经理。过往任职于郧县自来水公司临江建筑公司，郧县自来水公司，郧阳区城市投资开发有限公司，水务公司，汉江砂石公司。

朱峰，男，1970 年生，现任公司董事、副总经理。过往任职于郧县建设局，郧阳区住建局，十堰市郧阳区文旅投。

商秋东，男，1977 年生，企业管理硕士，中共党员。现任公司董事、副总经理。过往任职于中国移动通信集团广东公司，华润集团，广州道怡公司，湖北君诺企业管理服务有限公司，目前兼任十堰市郧阳区信达投资担保有限公司（咨询托管方）总经理、十堰市裕中源实业有限公司（聘请）总经理。

肖明，男，1971 年生，大学学历，中共党员。现任公司董事、副总经理。过往任职于郧县五峰西峰小学，郧县五峰政府，郧县建设局，十堰市郧阳区城市投资开发有限公司。

（二） 发行人监事会成员

截至 2019 年末，公司监事会成员入下：

姓名	职务	本届任职起始日	是否为公务员
刘培林	监事	2019 年 10 月	否
胡仁强	监事	2019 年 10 月	否
徐程	职工监事	2019 年 10 月	否

刘培林，男，1963 年生，大学学历，中共党员，会计师。现任公司监事。历任郧县油漆厂会计、财务科长，十堰市郧阳区财政局公交企业管理股股长，十堰市郧阳区财政局副局长，十堰市郧阳区审计局局长。

胡仁强，男，1967 年生，大学本科，中共党员。现任公司监事。过往任职于郧县日化厂，郧县经委，郧县经贸局，郧阳区城市投资开发有限公司，郧阳区住建局，郧阳区财政局。

徐程，男，1965 年生，大学本科，中共党员。现任公司职工监事。过往任职于郧县财政局城关财政所，郧县财政局非税收入管理局，郧阳区财政局。

（三） 高级管理人员

截至 2019 年末，公司高级管理人员如下：

姓名	职务	是否为公务员
贾毅	总经理	否
商秋东	董事、副总经理	否
肖明	董事、副总经理	否
朱峰	董事、副总经理	否

贾毅先生，现任发行人总经理，相关信息请参见本条“六、发行人董事、监事及高级管理人员情况”下“（一）发行人董事会成员”。

商秋东先生，现任发行人董事兼副总经理，相关信息请参见本条“六、发行人董事、监事及高级管理人员情况”下“（一）发行人董事会成员”。

肖明先生，现任发行人董事兼副总经理，相关信息请参见本条“六、发行人董事、监事及高级管理人员情况”下“（一）发行人董事会成员”。

朱峰先生，现任发行人董事兼副总经理，相关信息请参见本条“六、发行人董事、监事及高级管理人员情况”下“（一）发行人董事会成员”。

第九条 发行人业务情况

发行人系十堰市人民政府批准设立，由十堰市人民政府国有资产监督管理委员会行使出资义务，是十堰市重要的基础设施建设主体，负责郧阳区、高新区和滨江新区的基础设施建设；近年来，公司营业收入逐年增长，整体毛利率小幅波动。

一、 发行人主营业务情况

发行人主要业务为工程代建业务、土地整治业务、房地产开发业务、汽车配件销售业务、建筑材料销售业务和土地整治代理业务等。发行人 2017、2018、2019 和 2020 年 1-9 月分别实现主营业务收入 98,083.66 万元、122,968.86 万元、138,341.73 万元和 148,621.81 万元。发行人 2017、2018、2019 和 2020 年 1-9 月主营业务收入及毛利率情况如下表所示：

表9-1-1 发行人报告期的主营业务收入和毛利率数据

单位：万元

业务板块	主营业务收入	占比	毛利率
2020 年 1-9 月发行人主营业务收入和毛利率情况			
工程代建业务	49,951.72	33.61%	25.92%
土地整治业务	36,290.87	24.42%	19.12%
房地产开发业务	1,375.36	0.93%	20.59%
汽车配件销售业务	33,259.80	22.38%	21.62%
建筑材料销售业务	18,992.96	12.78%	62.63%
土地整治代理	4,867.93	3.28%	100.00%
有机肥销售及其他业务	3,883.18	2.61%	31.75%
合计	148,621.81	100.00%	30.52%
2019 年发行人主营业务收入和毛利率情况			
工程代建业务	36,960.75	26.72%	23.62%

业务板块	主营业务收入	占比	毛利率
土地整治业务	13,442.31	9.72%	44.68%
房地产开发业务	8,382.35	6.06%	-0.92%
汽车配件销售业务	39,601.02	28.63%	21.80%
建筑材料销售业务	29,722.54	21.48%	64.68%
土地整治代理	6,181.49	4.47%	100.00%
有机肥销售及其他业务	4,051.28	2.93%	36.94%
合计	138,341.73	100.00%	36.28%
2018 年发行人主营业务收入和毛利率情况			
工程代建业务	15,409.90	12.53%	23.70%
土地整治业务	22,881.53	18.61%	44.68%
房地产开发业务	4,628.74	3.76%	-9.86%
汽车配件销售业务	39,288.39	31.95%	20.16%
建筑材料销售业务	30,674.33	24.94%	3.28%
土地整治代理	5,887.14	4.79%	100.00%
其他业务	4,198.83	3.41%	28.55%
合计	122,968.86	100.00%	23.94%
2017 年发行人主营业务收入和毛利率情况			
工程代建业务	26,650.80	27.17%	23.59%
土地整治业务	12,585.71	12.83%	44.68%
房地产开发业务	2,116.13	2.16%	5.25%
汽车配件销售业务	27,362.99	27.90%	17.32%
建筑材料销售业务	21,659.65	22.08%	3.28%
土地整治代理	5,606.80	5.72%	100.00%
其他业务	2,101.58	2.14%	31.65%
合计	98,083.66	100.00%	24.21%

数据来源：2017-2019 年及年度数据来自公司审计报告，2020 年 1-9 月的数据未经审

二、 发行人主营业务经营模式

（一）工程代建业务

工程代建业务是发行人重要业务之一，主要负责十堰市郧阳区、高新区及滨江新区的基础设施建设任务。发行人工程代建业务主要由公司本部、子公司十堰泽润棚户区改造投资有限公司（以下简称“泽

润公司”）、子公司十堰市为民交通投资开发有限公司（以下简称“交投公司”）和子公司十堰城北投资开发有限公司（以下简称“城北投公司”）负责。

1、业务模式

公司主要负责十堰市郧阳区、高新区及滨江新区的基础设施建设任务。公司工程代建业务主要由公司本部、子公司泽润棚改公司、子公司高新投公司和为民交投公司负责。

2019 年 1 月以前，公司工程代建业务的模式为公司及子公司作为代建方与十堰市郧阳区人民政府签订委托代建合同，郧阳区人民政府作为项目委托方，委托公司及公司子公司负责项目的全过程代建，目前公司已就代建项目签订了代建协议（含框架协议）。2019 年 1 月，公司与十堰市人民政府签订了《项目委托开发合作协议》，公司承担十堰市城市基础设施的建设，建设项目包括但不限于道路、桥梁、绿化、水系整治、城市照明、含闸泵站、交通设施、公园、保障房等，工程建设由公司负责牵头组织项目立项、投资和建设管理。十堰市人民政府对相关项目的未来回购安排或回款计划进行了约定。

2、收入确认方式

项目前期建设资金由公司自筹。2019 年 1 月以前，对于公司已经与郧阳区人民政府签订《委托代建合同》的代建项目，郧阳区人民政府已经就代建项目的具体回购价进行了约定，款项按照委托代建合同中的约定时间进行支付，同时公司确认相应收入。2019 年 1 月以

后，十堰市人民政府向发行人支付代建款，包括建设总成本及不超过建设总成本 35% 的收益，具体以结算单为准。十堰市人民政府根据工程进度确定需要向公司支付的合同金额，并于确认合同金额的 1 个月内支付该款项或者核销对公司相应额度的债权。

3、会计处理

a. 项目建设期间：发行人根据项目工程进度，支付施工单位工程建设款项，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”等科目。

b. 实际建设中，有部分项目发行人在项目完工之前收到财政工程款的，借记“银行存款”、贷记“预收账款”。

c. 根据协议约定的收购计划，在到达收购时点时，确认收入借记“应收账款”或“预收账款”，贷记“主营业务收入”；同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。

d. 收到工程款时：借记“银行存款”，贷记“应收账款”或“预收账款”。

4、经营情况

2017-2019 年以及 2020 年 1-9 月，公司已确认收入的工程代建项目主要包括郧县水安全工程项目、柳陂环湖公路、沧浪洲大桥、柳五路和郧白路等。2017-2019 年以及 2020 年 1-9 月，公司工程代建业务收入分别为 26,650.80 万元和 15,409.90 万元、36,960.75 万元和 49,951.72 万元，收入情况存在一定波动。2018 年较上年度有所下降，主要是受工程进度和回购款支付节点影响，达到收入确认条件的项目

减少所致。2019 年较上年度大幅增加，主要是公司业务调整完毕恢复正常结算所致。2017-2019 年以及 2020 年 1-9 月，工程业务毛利率分别为 23.59%、23.70%和 23.62%和 25.92%，趋势相对平稳。

截至 2019 年末，公司主要在建工程代建项目包括秦巴片区产业扶贫示范园(二期)基础设施项目和郧阳经济开发区棚户区(城中村)改造项目等，预计总投资 67.52 亿元，已投资 32.34 亿元，未来三年分别计划投资 14.14 亿元、14.14 亿元和 6.91 亿元。截至 2019 年末，公司拟建项目主要包括郧阳综合教育园区项目、郧阳区医养融合中心项目和十堰市郧阳区柳陂职教园区建设项目等，拟建项目合计预计总投资 25.90 亿元，预计 2020-2023 年完成相关投入。公司未来面临一定投资压力。

表 9-2-1 截至 2019 年末公司主要在建工程代建项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	建设时间	投资计划		
				2020 年	2021 年	2022 年
秦巴片区产业扶贫示范园(二期)基础设施项目	20,6829.56	59,425.11	2018.12-2022.09	49,134.82	49,134.82	49,134.82
郧阳经济开发区棚户区(城中村)改造项目	108,826.42	44,356.74	2018.01-2022.02	32,234.84	32,234.84	-

十堰市秦巴山连片特困地区（郧阳区）易地扶贫搬迁项目一期工程	103,373.18	982,64.36	2018.09-2022.03	1,702.94	1,702.94	1,702.94
中华水园生态绿化项目	70,000	15,190.48	2017.03-2022.08	18,269.84	18,269.84	18,269.84
郧阳区旅游集散中心（郧阳区新经济产业园）一期（光彩产业园收购项目）	50,000	18,070.79	2018.06-2021.09	159,64.60	159,64.60	-
郧阳区（长岭）农产品加工园工程项目	38,000	21,593.01	2016.02-2021.11	8,203.49	8,203.49	-
十堰市郧阳区 2018 年饮水安全巩固提升工程项目	35,000	32,414.98	2018.05-2021.09	1,292.51	1,292.51	-
郧阳区江南片区贫困村提升工程项目	29,000	25,071.29	2018.02-2021.12	1,964.35	1,964.35	-
陨白路二期（南化至白	21,655	1,195.09	2019.01-2021.10	10,229.95	10,229.95	-
东河水库建设项目	12,514.16	7,799.70	2018.12-2021.02	2,357.23	2,357.23	-
合计	675,198.32	323,381.56	--	141,354.58	141,354.58	69,107.60

注:由于公司在建项目数量很多,此表仅列示了公司部分主要的代建项目,导致表中已投资金额远小于存货中代建项目的已投入金额。

（二）土地整治业务

公司土地整治业务主要由泽润公司和十堰市隆裕农业发展有限公司（以下简称“隆裕农发”）负责。

1、业务模式

2019 年 1 月之前，根据《郧县人民政府关于推进十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司及所属子公司政府融资平台职能转型的若干意见》（郧政发〔2013〕9 号）文件，郧县人民政府（现郧阳区政府）指定由公司及其所属子公司开发郧县（现郧阳区）土地开发整理工作，由郧县国土局（现郧阳区国土资源局）与公司及其子公司签订《土地整治工程委托合同》，每年末根据公司及子公司完成土地整理工作发生的成本加合理成本利润率进行核算，形成土地整治收入，每年按照协议约定的金额确认收入。2019 年 1 月，公司与十堰市人民政府签订了《十堰市土地开发整理项目合作框架协议书》，十堰市人民政府委托公司对位于十堰市滨江新区及高新区的土地开展平整工作，控制范围和位置以批准的该项目控制性详细规划范围为准。区域开发由公司根据项目进度滚动分次开发，开发的进度及期限由双方协商约定。土地开发完成后，公司根据协议约定的结算方式，经国土部门验收后确认收入。

2、收入确认模式

土地整理的前期资金由公司自筹，公司以收到的财政返还资金确认收入，同时结转对应的土地整治成本，并每半年与国土部门进行结

算。账务处理方面，公司前期项目投入计入“存货—开发成本”科目，国土部门验收确认后确认收入，并结转相应成本。

3、经营情况

2017-2019 年，公司土地整治业务收入分别为 12,585.71 万元、22,881.53 万元和 13,442.31 万元，毛利率分别均为 44.68%。2020 年 1-9 月，公司土地整理收入为 36,290.87 万元，毛利率为 19.12%。

表 9-2-2 报告期内公司土地整治收入情况

单位：亩、亿元

年份	实际移交面积	确认收入	当期返还收益
2017 年	107.86	1.26	1.26
2018 年	196.09	2.29	2.29
2019 年	114.00	1.34	1.38
合计	417.95	4.89	4.93

报告期内，公司土地整理已确认收入 8.52 亿元，已回款 8.56 亿元。

表 9-2-3 截至 2019 年末公司授权整理土地项目情况

单位：亿元、亩

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额	投资计划		
					2020 年	2021 年	2022 年
旧城改造项目	14.56	15.24	4.89	4.93	0	0.6	0.65
易地扶贫搬迁项目	35.26	36.37	0	0	0.25	0.6	0.65
合计	49.82	51.61	4.89	4.93	0.25	1.2	1.3

截至 2019 年末，公司正在整理土地总投入 49.82 亿元，已投入 51.61 亿元，已产生收入 4.89 亿元，已回款 4.93 亿元。截至 2019 年末，公司未来三年拟整理土地项目包括十堰市滨江生态新区、高新区

农产品物流园三期工程土地整理项目、高铁小镇京十中关村汽车新城建设一期工程项目和教育产业城土地整理项目。

（三）房地产业务

公司房地产业务的运营主体为泽润公司，负责公司保障房和商品房的建设。

A、保障房业务

1、业务模式

泽润公司根据省市区下达的计划编制项目可研报告，负责申请立项、办理项目建设用地及规划等相关手续、进行项目预算编制和投资评审、进行项目招投标、办理项目施工手续、施工管理，并负责竣工验收。

2、收入确认模式

公司保障房前期资金由公司自筹，房屋交付并得到购房者确认后确认收入。公司保障房项目建设用地均为划拨方式供地。账务处理方面，公司前期支付项目建设资金计入“存货—开发成本”科目，收到房款时将资金计入“预收款项”，项目竣工后结转收入和相应成本。

3、经营情况

目前公司主要已经完工保障房项目为幸福溪里和海德公园（海德公园项目包含保障房和商品房两部分，其中商品房 616 套，建筑面积 64,000.00 m²；保障房 544 套，建筑面积 56,400.00 m²）。幸福溪里项目位于十堰市郧阳区城关镇，该项目住宅部分建筑面积 100,827.50 m²，

商业部分面积 122,660.00 m²，实际总投 4.12 亿元，2018 年及 2019 年分别产生收入 0.43 亿元和 0.15 亿元。海德公园项目位于十堰市鄖阳区长岭开发区，该项目实际总投 3.08 亿元。

截至 2019 年末，公司主要在建的保障房项目为碧水郢天，具体情况参见下表。公司目前无保障房业务的土地储备。

表 9-2-4 截至 2019 年末公司在建保障房项目概况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目位置	建设周期	建筑面积	总投资	已投资	未来投资计划		
						2020 年	2021 年	2021 年
碧水郢天	十堰市鄖阳区城关镇武阳岭	2017.01-2020.12	22.00	5.30	5.87	0.66	-	-
滨江尚都	十堰市鄖阳区长岭开发区	2019.01—2021.12	14.00	4.60	0.29	2.16	2.15	-
滨江揽秀城	十堰市鄖阳区长岭开发区	2019.03—2020.12	6.00	1.80	0.06	1.74	-	-
合计	--	--	42.00	11.70	6.22	4.56	2.16	-

注：预计产生收入金额小于项目总投资金额主要是保障房以低于市价的政府指导价格进行销售所致，缺口部分由鄖阳区政府划拨资金补足，划拨资金直接冲抵项目成本，不产生收入

B、商品房业务

1、业务模式

商品房业务方面，泽润公司根据自身的经营计划，采取招拍挂方式购买土地、编制项目可研报告、申请立项、进行规划及设计等相关手续、进行项目预算编制和投资评审、进行项目招投标、办理项目施工手续、施工管理、商品房预售、竣工验收和最终交付。

2、收入确认方式

公司商品房项目前期资金由公司自筹。账务处理方面，公司前期支付项目建设资金计入“存货—开发成本”科目，收到房款时将资金计入“预收款项”，项目竣工后结转收入和相应成本。

3、经营情况

目前公司已经完工商品房项目为海德公园，该项目商品房部分已经于 2016 年之前销售完毕。截至 2020 年 9 月末，公司暂无在建及拟建商品房项目，亦未有相关土地储备。

2017-2019 年以及 2020 年 1-9 月，公司房地产业务收入分别为 2,116.13 万元、4,628.74 万元、8,382.35 万元和 1,375.36 万元，毛利率分别为 5.25%、-9.86%、-0.92%和 20.59%。2017 年，由于公司房地产销售项目以保障房项目为主，受政府定价较低影响，毛利率处于较低水平。2018 年和 2019 年，公司房地产业务毛利率降为-9.86%和-0.92%，主要是随着部分保障房项目销售进入尾声，公司将相关费用全部计入成本所致。

（四）汽配销售业务

1、业务简介

公司汽配销售业务的运营主体为湖北佳恒液压（集团）有限公司（以下简称“佳恒液压”），佳恒液压研制开发生产的各类“佳恒”牌液压油缸系列产品达 300 余个品种，佳恒液压自主研究开发新产品 50 余项，获得 2 项发明专利，61 项国家实用新型专利技术、5 项发明专利在正审阶段，11 项湖北省重大科技成果、7 项软件著作权。

佳恒液压在坚持以液压油缸产品为主导的同时，产品种类已延伸至各类工程机械液压油缸和液压系统以及其他高端液压产品、起重举升装备领域，广泛应用于高铁、港口、轨道机械装备、矿产开发、路桥建设和城镇基础性建设行业。

2、经营情况及业务模式

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司汽车配件销售业务收入分别为 27,362.99 万元和 39,288.39 万元、39,601.02 万元和 33,259.80 万元。

2017-2019 年以及 2020 年 1-9 月，公司汽车配件销售业务毛利率分别为 17.32%、20.16%、21.80%和 21.62%，整体处于平稳上升状态，主要是受宏观经济形势及下游工程机械市场行情回暖影响，公司产品销售量增长导致单位成本降低所致。

表 9-2-5 最近三年公司液压产品生产情况

单位：万件、%

产品	年份	产能	产量	产能利用率
液压油缸	2017 年	4.05	2.43	60.00
	2018 年	4.08	4.08	100.00
	2019 年	8.00	6.14	76.18

表 9-2-6 最近三年公司起重设备生产情况

单位：万件、%

产品	年份	产能	产量	产能利用率
直臂吊机总成	2017 年	59.00	18.00	30.51
	2018 年	86.00	30.00	34.88
	2019 年	100.00	65.00	65.00
折臂吊机总成	2017 年	50.00	37.00	74.00
	2018 年	163.00	124.00	76.07
	2019 年	200.00	174.00	87.00

原材料采购方面，对于钢材的采购，佳恒液压每年与供应商签订年度合同，明确质量要求和技术规格要求，由于钢材价格浮动较大，佳恒液压实现批次订单，现款交易。对于零部件的采购，佳恒液压每年与供应商签订年度合同，锁定零部件价格，明确质量要求、技术规格要求和单价，平常需要材料按批次下订单采购。付款账期为三个月，采用银行承兑汇票滚动付款。

产品销售方面，佳恒液压实现订单式生产，销售模式为现销和赊销，均与客户签订年度销售合同，锁定价格。当钢材出现浮动较大时，佳恒液压与客户重新签订补充合同。客户按批次给佳恒液压下订单，赊销帐期为 3-4 月，实行滚动结算。客户付款方式为：银行承兑汇票方式占总金额为 90% 左右，银行转账方式占比为 10% 左右。

表 9-2-7 截至 2019 年末公司液压产品供应商情况

单位：万元、%

供应商名称	采购产品	金额	占比
浙江明贺钢管有限公司	无缝管、钢板	3,250.46	20.00
十堰友汇工贸有限公司	无缝管、圆钢	1,733.28	10.67
十堰三达工贸有限公司	无缝管、钢板	1,535.69	9.45
十堰福星汽车部件有限公司	液压件	1,113.42	6.85
十堰楚材工贸有限公司	调质管	794.72	4.89
合计	--	8,427.57	51.86

表 9-2-8 截至 2019 年底公司液压产品客户情况

单位：万元、%

客户名称	采购产品	金额	占比
深圳市比亚迪供应链管理有限公司	液压油缸	3,036.92	12.08
中联重科股份有限公司汉寿分公司	工程油缸	3,642.55	10.17
河北雷萨重型工程机械有限责任公司	工程油缸	2,761.70	8.12
重庆展亮汽车制造有限公司	液压油缸	2,181.27	7.43
河北宏昌天马专用车有限公司	自卸式油缸	1,870.10	6.42
合计		13,492.54	44.22

表 9-2-9 截至 2019 年末公司起重设备供应商情况

单位：万元、%

供应商名称	采购产品	金额	占比
宁波中意液压马达有限公司	液压马达	431.77	5.37
十堰德坤机电设备有限公司	钻头、丝锥	248.20	3.09
十堰楚材工贸有限公司	吊钩	202.73	2.52
徐州万达回转支承有限公司	回转支承	178.51	2.22
十堰友汇工贸有限公司	无缝管、钢板	163.82	2.04
合计		1,225.03	15.24

表 9-2-10 截至 2019 年末公司起重设备客户情况

单位：万元、%

客户名称	销售产品	金额	占比
广州市仁有工程机械有限公司	折臂吊机总成、底盘	2,129.60	30.63
东莞市宏盛汽车销售有限公司	折臂吊机总成、底盘	1,541.06	22.16
十堰市明通汽车贸易有限公司	随车起重运输车、折臂吊机总成	501.10	7.21
济南齐煜坤商贸有限公司	随车起重运输车、直臂吊机总成、折臂吊机总成	371.17	5.34
Seleh I.AI-Dohan	直臂吊机总成	323.11	4.65
合计		4,866.04	69.99

（五）材料销售业务

2019 年之前，公司材料销售业务的运营主体为泽润公司，建筑材料销售主要以建筑用河砂石料和建筑用规格石料为主，材料供应商包括十堰市郧阳区汉江砂石有限公司（以下简称“汉江砂石”）和十堰市昌欣生态修复有限公司（以下简称“昌欣公司”）。同时泽润公司向区域内重大项目提供稳定、可靠的建筑材料，带来销售收入。

2019 年以后，汉江砂石股权划转至公司，材料销售业务运营主体新增汉江砂石。汉江砂石拥有汉江河道 153 公里的砂石独家开采经营

权和丹江至天河口水路运输资质，现有各类手续齐全的生产船舶 58 艘（其中挖砂船 3 艘、运输船 53 艘、卸砂船 2 艘）。

2、收入确认方式

2017-2018 年度，泽润公司与汉江砂石和昌欣公司签订了采购合同，结算方式按照先款后货的方式，每季度一对帐，以银行存款结算一次。价格按照市场行情进行上调或下浮，结算价格同步调整。

2019 年，汉江砂石全部股权和昌欣公司部分股权划转至公司，建材销售业务成本为公司自采生产成本。泽润公司与主要客户签订相应长期购销合同，供货价格根据市场情况进行上调或下浮，结算价格同步调整，先款后货进行结算。

3、经营情况

2017-2019 年以及 2020 年 1-9 月，公司材料销售业务收入分别为 21,659.65 万元、30,674.33 万元、29,722.54 万元和 18,992.96 万元，毛利率分别为 3.28%、3.28%、64.68%和 62.63%，公司材料销售业务毛利率较上年大幅增长，主要是汉江砂石纳入公司合并范围，公司业务模式由单纯的材料销售转为材料生产及销售，利润点增长，同时汉江砂石作为汉江河道的独家开发公司拥有砂石等产品的定价权，调升了砂石等产品的单价，导致毛利率大幅提升。

表 9-2-12 截至 2019 年末公司材料销售业务情况

单位：万元、%

客户名称	金额	占比
湖北泽兆贸易有限公司	2,864.87	9.90
十堰恒阳混凝土工程有限公司	2,193.28	7.58
湖北和昌源工贸有限公司砂石分公司	1,266.54	4.38

江西梓豪贸易有限公司	1,081.15	3.74
十堰筑基商品混凝土有限公司	949.72	3.28
合计	8,355.56	28.87

表 9-2-13 公司材料销售情况

单位：万方

类别	2017 年	2018 年	2019 年
粗砂	154.40	290.06	222.64
细沙	106.89	35.65	77.36
石子	-	-	2.00
规格石	218.49	245.19	192.63
机制砂	29.77	43.89	41.70
米石	41.47	46.07	47.70
石屑	69.49	89.54	74.60

（六）土地整治代理业务

根据《郧县人民政府关于推进十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司及所属子公司政府融资平台职能转型的若干意见》（郧政发〔2013〕9 号）文件，郧县土地储备的拆迁、土地平整和开发的工作由公司统一协调，由郧阳区国土资源局、郧阳区财政局和公司签订《十堰市郧阳区国有建设用地开发整治代理服务协议》，由公司对于代理范围内的国有建设用地开发整治工作进行过程指导。代理服务期限为 2016 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，其中 2016 年代理服务费包干定额为 0.55 亿元，以后每年代理服务费根据实际土地一级开发整治面积确认，每年递增率原则上不超过 5%，具体以每年结算金额为准，每年结算一次。2017-2019 年，公司确认土地整理代理业务收入分别为 5,606.80 万元、5,887.14 万元和 6,181.49 万元，毛利率均为 100.00%。

三、 发行人所在行业情况

1、 城市基础设施建设行业现状和前景

（1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设是围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展的基础设施建设，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。我国城市基础设施行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。

（2）十堰市城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，十堰市加快推进以人为核心的新型城镇化建设，推进政策落实，加强基础设施建设等民生支出，做强县市中心城镇，积极发展特色小城镇，有序推进农业转移人口市民化，全市城镇化水平逐年提高。2018 年，十堰市城镇化率达到 55.91%，城乡结构发生了巨大

变化，随之带来人民的生活方式、就业渠道、公共服务、保障水平、文明程度的根本性变化对城市基础设施提出了新的要求。

2019 年十堰市政府工作报告指出，瞄准国家政策取向、产业导向、资金投向，围绕全省“一芯两带三区”战略布局、汉江生态经济带规划、老工业基地搬迁改造、南水北调对口协作、脱贫攻坚、基础设施、社会民生等重点领域，抢抓“十三五”规划中期调整等机遇，谋划重大项目，力争更多项目挤进国家和省政策的“笼子”、规划的“盘子”和资金的“袋子”。积极争取国家专项债券基金、中央和省预算内投资。发挥政府资金牵引作用，多管齐下拓宽投融资渠道，破解多方资本进入工业技改、农业开发、环境治理等难题，构建政府投资、社会融资、民间投资“三轮驱动”新格局，力争民间投资占固定资产投资比重 45% 以上。谋划好项目储备库，推动好建设库，充实好达效库，力争储备亿元以上重大项目 1,000 个、开工建设亿元以上重大项目 400 个以上，投资项目“两库”转化率 30% 以上。

2、 土地开发整理行业现状和前景

（1）我国土地开发整理行业现状及前景

土地开发整理，是指政府或其授权委托的企业在土地出让前按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，对一定区域内的城市国有土地和农村集体土地进行统一征用、拆迁、补偿、安置，并进行适当的基础设施建设和社会公共设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态达到出让标准后再进行有偿出让或转

让的过程。在企业的参与下，土地开发整理充分有效的发掘了城市土地资源的潜力、盘活了存量土地和增加了城市土地的经济供给，实现资源开发与利用的综合效益最大化，推动了我国城市的可持续发展。

我国城市土地开发整理是伴随城市土地储备制度的发展而逐渐产生的。2010 年 9 月，国土资源部办公厅下发《国土资源部办公厅印发<开展“两整治一改革”专项行动工作任务及责任分工>的通知》（国土资厅发〔2010〕50 号），通知要求从 2012 年 4 月份开始，我国土地一级开发必须采用企业主导模式，取代过去由土地储备中心主导开发模式，土地开发整理的市场化运作趋势明显，参与土地开发整理的企业可以获取一定的经济收益。近年来，我国经济发展迅速，在市场化运作的模式下，我国土地开发整理行业快速发展，全国土地出让收入总体呈稳步增长趋势。

土地开发主要体现为城市中工业、商业和住宅等用地的开发。根据《2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年全国国有建设用地供应总量 62.40 万公顷，比 2018 年下降 3.60%。其中，工矿仓储用地 14.70 万公顷，增长 10.30%；房地产用地 14.20 万公顷，下降 1.40%；基础设施等用地 33.50 万公顷，下降 9.50%。《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，未来五年进一步推动优化开发区域产业结构向高端高效发展，优化空间开发结构，逐年减少建设用地增量，提高土地利用效率规定，单位 GDP（国内生产总值）建设用地降低 20%。

土地开发作为政府调控土地市场，优化土地配置的制度安排，遵循统一规划、政府主导、市场化运作的原则，对城市空间功能、基础设施、社会自然环境、社会和谐、社会再分配进行总体把握和运作，实现土地资源优化、活化和增值，达到社会效益、环境效益和经济效益的高度统一，对于加快我国城市化和实现低成本的城市现代化具有重要作用，也为解决城市开发建设中的各种利益矛盾，实现公平与效率的统一提供了重要平台。

（2）十堰土地开发整理行业现状及前景

十堰市为进一步拓展工业发展空间，完善基础设施配套建设，加快推进土地整理步伐，主要有以下几方面的措施采：第一，严控总量有保有压，促进经济稳定增长。加大盘活存量建设用地力度，用好土地整治、城乡建设用地增减挂钩、城镇低效用地再开发和工矿废弃地复垦利用的政策。第二，实施新型城镇化战略。围绕实施新型城镇化战略，实行差别化管理，优化土地资源配置，促进大中小城市和小城镇协调发展。第三，全面推进国土资源节约集约利用。推动城乡建设切实转变用地方式，有效整合处理闲置土地，提高供地率，全市累计供地率已由 2007 年的 33.70% 大幅提高至目前的 81.35%。

根据十堰市制定的《十堰市土地利用总体规划(2006-2020 年)》，全市将逐步加大力度整合城乡土地资源，优化城乡用地配置，促进城乡建设的协调发展，到 2020 年，建设用地总规模为 93,700.00 公顷，其中城镇用地规模为 15,170.00 公顷，农村居民点用地规模为

38,850.00 公顷，工矿用地规模为 1,453.22 公顷，特殊用地规模为 1,474.55 公顷，交通用地总规模为 6,998.09 公顷，水利设施用地总规模为 29,577.09 公顷。今后，十堰市政府还将加大力度进行土地的整理和开发，严格控制城市建设用地规模，提高土地利用的综合效益，以保证城镇化进程的用地需求。

3、 保障性住房及安置房行业

（1）我国保障性住房及安置房行业现状及前景

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定。另外，城镇化建设过程中市政基础设施建设征用土地，导致居民拆迁需要安置。因此，中央政府不断增加对保障性住房和安置房建设的扶持力度。

2007 年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010 年 4 月，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2010 年 6 月，由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013 年 7 月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013 年 8 月，国家发展改革委出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区

改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。2015 年 6 月，国务院出台了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，指出要制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017 年）。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套，农村危房 1,060 万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

目前我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房为主要形式的住房保障体系初步形成。根据国家住房和城乡建设部统计，2017 年度，全国各类棚户区改造开工 609 万套，完成投资 1.84 万亿元。

（2）十堰保障性住房及安置房行业现状及前景

十堰市于 2007 年启动住房保障工作，自 2012 年以来，主要采取政府投资和主导建设、商品房项目配套建设和动员社会力量建设等方式筹集房源，共计建设各类保障房 46,549 套。其中，城区建设 12,904 套，基本满足了保障对象的居住需求；完成各类棚户区改造 236,498 户（套）。其中，城区完成 58,153 户（套）改造任务，有效改善了棚户区居民的居住条件。在建设项目选点布局上，始终坚持交通便利、周边生活配套设施齐全、集中与分散相结合的原则，将城区最好的地段用于公租房项目建设。

为加速保障性住房建设，切实保障民生、推动十堰经济社会高质量发展，十堰市积极争取国家棚户区改造项目基础配套设施建设补助资金和公租房小区基础配套设施建设补助资金，2018 年全年争取资金近 4.20 亿元；为竹山县和竹溪县争取公租房基础配套设施补助资金 2,000.00 多万元。

根据《十堰市房地产管理局 2019 年部门预算》显示，2019 年十堰市住房保障预算支出金额为 129.51 万元，棚户区改造预算支出为 100.00 万元，主要是棚改政府购买。

4、 汽车配件销售行业的现状和前景

（1）我国汽车配件销售行业的现状和前景

在世界经济贸易形势及汽车产业技术变革浪潮下，我国汽车配件产业面临的市场竞争压力与日俱增。为适应经济全球化新形势，我国通过实行投资股比开放、降低关税等一系列举措提升汽车市场开放度，汽车配件产业面临的国内竞争国际化、产业竞争白热化的态势将长期存在。

液压元件是机械工程运作的核心，在国内每年有350亿以上的行业需求，目前液压元件的进口比率已超过了65%，介于高端产品对技术的要求，目前国内与国外技术的差距，所使用的液压元件基本还是进口，各国液压工业产值约占机械工程总产值的3.5%，而我国仅占约0.2%。在社会快速发展的进程中，进口的取代市场存量之大，同时近

几年液压元件故障几乎占到了所有机械工程故障的50%。可以预见在未来几年，液压元件的维修市场将出现爆发式增长，我国的液压行业仍然有很大的发展空间。

目前，随着经济持续健康快速发展，各种重大基础设施的建设进入新的发展高潮，工程机械需求量大幅度增长。液压油缸产品作为主机的重要配件发展前景十分广阔。目前，我国挖掘机液压油缸主要依靠进口，为降低成本，提高国际竞争力，国内机械生产企业急需实现油缸国产化。

我国的液压工业开始于20世纪50年代，目前正处于迅速发展，提高的阶段。自从1964年从国外引进一些液压元件生产技术，同时进行自行设计液压产品以来，我国的液压件生产已从低压到高压形成系列，并在各种机械设备上得到了广泛的使用。80年代起更加速了对国外先进液压产品和技术有计划引进，消化，吸收和国产化工作，以确保我国的液压技术能在产品质量，经济效益，研究开发等各个方面全方位地赶上世界水平。随着工业迅猛发展逐日发展壮大，相继建立了科研机构和专业生产厂家，从事液压技术研究和液压产品生产。液压技术的发展正向着高效率，高精度，高性能方向迈进。液压元件向着体积小，重量轻，微型化和集成化方向发展，液压技术，交流液压等新兴的液压技术正在开拓。与世界上主要的工业国家相比，我国的液压工业仍处于相对落后的状态，为满足国民经济发展需要，液压技术也将持续获得飞速的发展，未来应用将会越来越广泛。

（2）十堰市汽车配件销售行业现状和前景

十堰又被称为“车城”，作为一座新兴的现代化城市，十堰以汽车产业为主导，被誉为“中国卡车之都”。上世纪中期，国家为保障工业基础决定由长春“中国第一汽车制造厂”至十堰开设新厂，并定名为“中国第二汽车制造厂”，“二汽”的入驻，使得十堰由镇级建制逐步发展为市，最终建成以汽车产业闻名中外的车城。十堰因车而建、因车而兴，是中国规模最大的汽车工业基地之一，拥有中国第一、世界第三的卡车基地——东风商用车公司，有“东方底特律”之美誉。十堰拥有众多实力雄厚的大型汽配企业、全国最具实力的汽车技术研究院和中国最大汽车配件交易市场，是名副其实的世界级“卡车制造中心”。经过40年的发展，十堰汽车工业现已形成重、中、轻、微、客、专用车等全系列发展态势，产品覆盖整个商用车领域，全市汽车及零部件规模以上生产企业600余家，资产总额超过1,000亿元，从业人员20余万人，具有年产各类商用车90万辆、专用车25万辆的能力。在此背景下，十堰的汽车配件行业发展迅速并逐步发展为十堰市支柱产业之一。

2018年10月26日，“2018中国（十堰）汽车汽配商品交易会”在十堰成功举办，会场内外共组织签约仪式28场，协议交易额共达136亿元人民币。近年来，新建整车项目纷纷落户十堰：2017年8月，十堰市政府与东风小康汽车有限公司签订扩能协议；2018年2月，东风公司与十堰市再次签订协议，并约定至2021年东风十堰基地将新增产值400亿元、新增整车产量达30万辆，在东风总部外迁的情况下，这一

举动更是意味着东风对于十堰汽车配件产业的认可与看好；东风华神、大运重卡等一批整车企业也相继落户十堰，十堰市已聚集整车企业37家；同时多家国内知名零部件企业寻求十堰市的投资与合作。一系列的整车企业落户、十堰市汽车产能大增等现象，都预示着十堰将有更多零部件配套企业的机会。总体来看，十堰市汽车配件行业形势发展有较大的发展前景。

5、 建筑材料销售行业的现状和前景

（1）我国建筑材料销售行业的现状和前景

砂石料是可用作建筑材料的砂石黏土类矿产的总称，是我国生产量和消费量最大的矿产资源。作为混凝土、水泥等建筑行业基础产品的最主要原材料，砂石料广泛应用于城镇化和基础设施建设等领域，除少部分来源于天然砂石料外，主要由砂石矿山生产供应基础建材的价格浮动会对整个工程的造价成本造成很大的影响。砂石料是经济建设过程中必不可少的基础性材料，最近三年来，我国砂石价格普遍高涨，局部地区短缺。“小砂粒成大问题”——砂石供需失衡在一定程度上影响了我国基建“补短板”政策的落实。2019年，伴随着全国环保整治放缓、前期混凝土搅拌站出货量低所带来的砂石需求量减少，混凝土搅拌站逐渐复工导致砂石价格整体涨跌互现。总体上全国砂石价格由原来的下行趋势转向回暖。

我国基建领域方兴未艾，逐年走高的基础建材需求与日益减少的河道砂石矛盾激烈，导致砂石价格不断上涨。2019年，国家及省市发改委、交通厅批复的公路、铁路、城市轨道交通项目超30个，总投资金额约为2.3万亿元，基建热潮将会持续拉动砂石骨料需求。2019年，国家相关部门陆续出台条例和政策法规，同时调整货车通行费用，多管齐下，为控制砂石价格不遗余力。但是物以稀为贵，在政策导向严格、砂石供不应求的大环境下，大量工程建设将带动砂石骨料需求大幅提升，砂石骨料行业有良好的发展前景。这也预示着我国建筑材料销售市场还有巨大的发展空间。

（2）十堰市建筑材料销售行业现状和前景

近年来，在基础建设活动的拉动和政府对砂石行业大力整顿规范下，供需矛盾异常显著，而作为供需情况反映晴雨表——砂石价格一路高涨。数年间，从10-20元吨的单价飙升至40-50元吨的价位，甚至部分地区砂石离岸价格高达70-80元吨，以致砂石料运送至目的地后超过100元吨的终端价格并不鲜见。日前湖北省公路水路“十三五”发展规划纲要公布，湖北省十堰市105个重点公路水路项目入选，总投资达351亿元。这些重点交通项目将大大夯实湖北省十堰市建设区域性交通枢纽城市的基础。从而拉动十堰市砂石市场的发展。同时，近日湖北《十堰港总体规划（2017-2030）》审查会召开，一致通过《总体规划》，文件表示将规划8个港区，其中4处兼有砂石集并中心以供砂石装卸，充分体现十堰市政府对十堰砂石市场的引导意向。我国目

前正处于各类基础设施建设的重要阶段，为响应国家号召，十堰在基础设施建设方面也加大投入。因此，十堰河砂的需求量不断上升。由于资源条件和环保政策的限制，我国河砂的生产量和经济发展速度的脱节，造成河砂供不应求的局面。因此，未来十堰河砂价格很可能保持上涨态势。

6、 食用菌产业

（1）全国食用菌产业发展现状及前景

食用菌是可供食用的一类大型真菌，是一种高蛋白、低脂肪的优质产品，具有多种医疗保健功效，目前在国内外的消费市场正逐年增大。

近年来，随着保健意识的提高，人们对食用菌的消费需求日益增强，特别是国际市场需求旺盛，我国食用菌产业呈现出突飞猛进态势，生产规模逐步扩大，工厂化、智能化发展迅速，食用菌深加工下游产品不断涌现，年产食用菌的数量超过 3,000 万吨，产值 2,000 多亿元，居世界之首。目前，我国食用菌的栽培种类有 70-80 种，其中形成商品的约为 50 种，年产 20 万吨以上的有 14 种，产量位居前 6 位的分别为香菇、平菇、黑木耳、金针菇、双孢蘑菇、毛木耳，这 6 种菌类的总产量占食用菌总产量的 80%，全国有 500 多个县有规模种植，100 多个县确定为特色主导产业。东北、东南、西南为我国的主产区。

目前，我国的食用菌产业取得了长足的发展，已成为世界食用菌生产和出口的第一大国。

（2）十堰市食用菌产业发展现状及前景

2017 年全市食用菌年总产量 2.44 万吨（干鲜合计），产值 16.3 亿元，食用菌种植面积、产量、产值位居全省第二。香菇、黑木耳为我市栽培面积最大的 2 个菇种，一些珍稀品种如杏鲍菇、茶树菇、羊肚菌、灵芝、天麻等也有种植。

一是食用菌生产基地建设加快推进。基地建设是推进农业产业化经营的基础。初步统计，目前全市发展各类食用菌 6,000 万袋、棒（含段木栽培），其中香菇 5,000 万棒、段木黑木耳 15 万架、袋料黑木耳 500 万袋。年产 20 万袋以上的规模基地 30 个，形成了房县土城、沙河、青峰，竹山县潘口、擂鼓，竹溪县丰溪、郧阳区杨溪铺、大柳，丹江口市盐池河等 19 个香菇重点乡镇、77 个重点村和房县土城镇通省村、青峰镇峪坪河、卧牛观、沙河乡火光村等多个黑木耳重点村。

二是生产区域逐步扩展。在较长时期内，十堰市食用菌产业主要集中在房县及其周边地区。近几年来，随着食用菌产业不断升级发展以及本地农村产业结构调整和产业扶贫的需要，十堰市食用菌产业快速向全市区域辐射发展，竹山县、竹溪县、郧阳区发展势头较为强劲，呈后来居上之势，据初步统计，未来两年竹溪县计划发展香菇 6,000 万棒、竹山县计划发展 3,000 万棒、郧阳区计划发展 1 亿棒。其他县市区也在迅猛跟进，基本上形成了传统产区稳步发展，新兴产区竞相发展的格局，计划总规模年生产 2 亿棒以上。

三是发展种类不断丰富。十堰市目前食用菌发展的主要种类有：香菇、黑木耳、平菇、杏鲍菇、金针菇、茶树菇、茯苓、羊肚菌、灵芝、天麻等，改变了过去香菇、黑木耳“一”统天下的局面。不但丰富了市场供应，提升了产业自身实力，也为广大种植户提供了更多发展途径。

四是产业化经营日趋完善。在强化基地建设、扩大食用菌生产的同时，十堰市紧紧围绕香菇、黑木耳等主导产品，积极引进培植食用菌龙头企业。特别是 2017 年竹溪县、竹山县、房县、郧阳区先后成功引进了湖北裕鑫、湖北裕源、湖北富韬、房县神农绿谷、湖北裕佳等企业进入食用菌产业。目前，全市已培育食用菌类市级及以上农业产业化重点龙头企业 14 家，其中省级龙头企业 4 家，房县聚达食品有限公司、房县神武山珍食品有限责任公司、房县森飞食品有限责任公司、十堰伏龙山绿色食品开发有限公司 4 家公司进入亿元企业行列，专业从事食用菌生产、加工、销售和菌种业务的食用菌专营企业 30 余家，在产业发展中起到了重要的带动作用。

四、 发行人行业地位和竞争优势

公司收入主要来源于代建工程收入、土地整治及出让业务、房地产开发业务、汽车配件销售业务、建筑材料销售业务以及土地整治代理业务等业务。

（一）发行人的地位

发行人十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司是十堰市重要的基础设施建设、土地开发及国有资产运营主体，具有一定的区位优势。近年来，公司在资产注入和财政补贴方面获得大力的外部支。

（二）发行人的竞争优势

（1）良好的区位优势

十堰市位于湖北省西北部，东经 110°47'、北纬 32°39'；属广义的秦岭巴山，亚热带季风气候。十堰城区 1,192 平方公里，人口约 54 万。现辖 3 区 4 县 1 市，面积 2.37 万平方公里，人口约 352 万。境内苍山似海莽莽起伏，吞入云霄气势恢弘；汉江东奔水横贯，堵河北奔入汉江。东怀武当山，边界接襄阳；南靠神农架，边界接林区；西连巴山脉，边界接陕渝；北系秦岭脉，边界接豫陕。境内襄渝铁路运输通往全国各地，209、316 国道纵横连接东西南北，高速公路直达武汉、西安、宝鸡，人来人往四面八方。在鄂豫陕渝接界区，十堰居中集汇辐射，南来北往东奔西走，交流周边互相受益。

十堰毗邻地区最大的汽车制造，汽车科研，医疗卫生，商业集散，交通枢纽，旅游文化，生态控制中心，是鄂西生态文化旅游圈的核心城市。十堰是世界著名道教圣地武当山，南水北调中线工程调水源头丹江口水库，中国第一世界前三的东风商用车公司总部所在地，“武当山”、“丹江水”、“汽车城”三张世界级名片闪耀全球。

（2）快速增长的区域经济

2019 年，十堰市实现地区生产总值（GDP）2,012.70 亿元，按可比价格计算，较上年增长 7.0%。其中，第一产业增加值 171.50 亿元，较上年增长 3.50%；第二产业增加值 884.20 亿元，增长 6.30%；第三产业增加值 957.10 亿元，较上年增长 8.50%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 8.50%，第二产业增加值比重为 43.90%，第三产业增加值比重为 47.60%。人均地区生产总值 5.92 万元，较上年增长 7.30%。

2019 年，全市全部工业增加值增长 6.40%，规模以上工业增加值增长 5.50%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值下降 6.10%；股份制企业增长 5.0%，外商及港澳台商投资企业增长 0.40%；私营企业增长 11.5%。分门类看，采矿业下降 4.70%，制造业增长 5.70%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 4.80%。

全年全市规模以上高新技术产业实现增加值 368.20 亿元，比上年增长 11.10%；规模以上农产品加工业完成产值 297.40 亿元，比上年增长 5.30%。全年全市规模以上工业企业利润总额 122.90 亿元，比上年下降 52.70%。

（3）强有力的政府支持

作为十堰市政府及郧阳区重点扶持的城市基础设施建设、土地整治代理单位，发行人在政策、资金、项目资源等方面获得了政府的大力支持。随着十堰市城市发展战略的逐步实施，未来政府必将加大力度支持发行人的业务发展，进一步巩固发行人的行业地位。

（4）优良的融资环境

发行人作为十堰市经营规模较大的国有公司之一，有着良好的信用水平。这将充分保证发行人及时获得投资资金，保障工程建设顺利进行。

五、 发行人地域经济情况

（一）十堰市概况

十堰市位于湖北省西北部，地处汉江中上游，北抵秦岭，南依巴山，汉江和武当山横贯全境。十堰是一座新兴的现代化城市。形成了汽车产业为主导，以生态文化旅游、能源、现代服务业、绿色有机农产品加工业为支撑，以智能装备制造、生物产业、节能环保、新材料产业为重点的“一主四大四新”现代产业体系。全市国土总面积 2.3 万平方公里，辖茅箭区、张湾区、郧阳区及丹江口市、郧西县、竹山县、竹溪县、房县，下设 13 个街道办事处、72 个镇、34 个乡、1,842 个村委会、159 个居委会，总人口 346.60 万。主城区建成区面积 93.56 平方公里，城镇化率达到 55.91%。十堰市地理位置优越，工业实力雄厚，近年来总体经济实力和财政实力不断增强。

1、交通区位优势明显

十堰市位于湖北省西北部，交通通讯便捷，襄渝铁路横贯东西，每天有 73 对旅客列车停靠十堰站，可直达北京、天津、上海、重庆、成都、西安、宝鸡、武汉、郑州、哈尔滨、合肥、南京、南昌、杭州、广州、福州等地，有两列始发车组到武汉。209 和 316 国道交汇十堰。汉江黄金水道运输可通江达海。随着火车提速，武白、郧十一级

路的建设，交通条件进一步改善，银福高速穿市而过，即将竣工的十天高速和在建的十房高速，谷竹高速，郧十高速，将十堰打造成三横一纵的交通枢纽。

2、自然资源十分丰富

湖北十堰市国土广阔，地形复杂，生物资源南北兼有。共有动植物 3,000 多种，是湖北省生物资源较为丰富的地区之一。生物资源 3,100 余种，森林覆盖率达 51.60%，香菇、木耳、魔芋、有机绿茶、山野菜等绿色食品畅销国内外；中药材资源共有 1,360 多种，素有“华中药库”之称，是全国重点中药材产区之一。

十堰市矿产资源丰富，如何变资源优势为经济优势，是开发十堰，建设十堰的一个重要课题，现已探明的矿藏有绿松石、金、银、石煤、铁、锡、钒、锑、铅、锌、大理石、石棉、铀、钾、重晶石、钼、钴等 50 多种，潜在价值在 4,000 亿元以上。经地质部门认定，可供开发利用的有 7 类 38 个矿床。竹山县银洞沟的湖北银矿是全省黄金和白银的主要产地之一，为全国八大金银矿之一。世界较大的优质绿松石原石，皆产于湖北省十堰市，驰名中外，它色如翡翠质地细腻。珍贵的绿松石是世界上稀有的玉石之一。2010 年在十堰的竹山，竹溪两县发现铌储量居世界第二的稀土矿。

3、气候宜人，文化旅游资源潜力巨大

冬季比同纬度其他地区略为温暖，夏季比较炎热。属于北亚热带大陆性季风气候。光热资源较丰富。年平均日照时数 1,655~1,958 小

时，无霜期 224~255 天。平均年降水量 800 毫米以上，六至八月是本区全年雨水、热能最丰富的季节。夏季平均气温大都高于 25℃，其中七月平均为 27℃左右，积温较多。七、八月份降水量一般都在 100 毫米以上。旱居各种灾害之首，出现几率一般在 80% 以上，多发生于七八月。受海拔高度、坡向等地形地貌因素影响，气候复杂多样。素有“高一丈、不一样”，“阴阳坡、差得多”之说。本区山地小气候的多样性，为多种经营的发展提供了良好条件。位于秦岭和巴山之间气候造就了养生宝地，冬无严寒（秦岭阻挡了南下的寒流），夏无酷暑（山地起伏产生阴坡阳坡），有山有水（气候湿润）。

（二）十堰市经济及财政概况

经过多年发展，十堰市初步形成了以汽车产业为主导，以生态文化旅游、能源、现代服务业、绿色有机农产品加工业为支撑，以智能装备制造、生物产业、节能环保、新材料产业为重点的“一主四大四新”现代产业体系。近年来十堰市经济发展迅速，财政实力显著增强。

2019 年，十堰市实现地区生产总值（GDP）2,012.70 亿元，按可比价格计算，较上年增长 7.00%。其中，第一产业增加值 171.50 亿元，较上年增长 3.50%；第二产业增加值 884.20 亿元，增长 6.30%；第三产业增加值 957.10 亿元，较上年增长 8.50%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 8.50%，第二产业增加值比重为 43.90%，第三产业增加值比重为 47.60%。人均地区生产总值 5.92 万元，较上年增长 7.30%。

2019 年，十堰市固定资产投资较上年增长 11.80%。按产业分，第一产业投资比上年增长 31.30%，第二产业投资增长 5.80%，第三产业投资增长 13.50%。

2019 年，十堰市地方一般公共预算收入完成 120 亿元，较上年增长 5.90%，其中，税收收入 86.20 亿元，较上年增长 6.60%，税收收入占地方一般公共预算收入的 71.83%，财政收入的质量较好。全市地方一般公共预算支出完成 405.90 亿元，较上年增长 8.50%。十堰市全市口径的财政自给率为 29.56%，财政自给程度低。

2020 年初的新型冠状病毒肺炎疫情对十堰市的服务业企业影响较大，根据十堰市统计局发布信息，受疫情影响，2020 年一季度十堰市规模以上服务业累计实现营业收入 12.90 亿元，同比下降 35.29%。

2017-2019 年，十堰市地区生产总值及公共财政预算收入情况如下表所示：

表 9-5-1 十堰市 2017-2019 年地区生产总值及公共财政预算收入统计表

单位：亿元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	2,012.7	7.0%	1,747.8	7.2%	1,632.3	10.01%
第一产业增加值	171.5	3.5%	158.3	3.1%	182.7	4.3%
第二产业增加值	884.2	6.3%	843.5	5.1%	783.4	12.7%
第三产业增加值	957.1	8.5%	746.1	11.1%	666.3	8.4%
社会消费品零售总额	1,029.6	12.5%	915.0	11.8%	818.1	12.9%
进出口总额（亿美元）	61.9	34.8%	45.9	15.2%	39.8	15.9%
存款余额	2,533.6	7.1%	2,365.6	4.4%	2,266.3	11.4%
贷款余额	1,520.7	7.8%	1,411.2	9.2%	1,292.3	13.6%
人均 GDP（元）	59,232.00		50,427.01		47,154.50	
人均 GDP/全国人均 GDP	83.55%		78.01%		79.04%	

一般公共预算收入	120.0	113.3	107.7
----------	-------	-------	-------

数据来源：十堰市 2017-2019 年国民经济和社会发展统计公报

根据《十堰市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，十堰市“十三五”规划的主要目标为：到“十三五”末期，地区生产总值（GDP）年均增长 9%，全市人均 GDP 达到 1 万美元；第二产业增加值、服务业增加值、农产品加工产值、旅游业总收入达到千亿级，地方公共财政预算收入达到 160 亿。

（三）发行人所在地区债券发行情况

目前，十堰市共有 4 家基础设施建设主体，按照资产规模排名，发行人排名第 2 位。除发行人暂未发行过债券外，其余三家主体均发行过债券。

1、十堰国有资本投资运营集团有限公司系十堰市重要的基础设施建设主体之一，成立于 2001 年 05 月 24 日，注册资本 500,000.00 万元，公司股东及实际控制人为十堰市人民政府国有资产监督管理委员会。经营范围为国有资产、国有股权的经营管理；负责对城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化等基础设施和公共服务项目投资、建设与管理；负责国有土地的整理和开发业务；负责政府授权的城市特许权经营业务；负责地方铁路的投资、开发与经营管理；从事房地产开发与经营；从事项目招标代理；项目规划设计咨询；工程造价咨询；物业管理；停车经营管理(以上范围国家有专项规定的、凭有效资质证经营)。截至 2019 年末，十堰国有资本投资运营集团有限公司资产总额为 5,753,763.09 万元，负债总额为

3,205,203.42 万元，净资产为 2,544,156.27 万元；2019 年营业收入 424,979.73 万元，利润总额为 28,427.37 万元，净利润为 28,536.17 万元。

表 9-5-2 截至 2019 年末十堰市城市基础设施建设投资有限公司债券

单位：亿元

编号	债券简称	债券余额	期限（年）	到期日	债务种类
1	20 十堰城投 MTN001	5.00	5	2025.06.09	一般中期票据
2	19 十堰城投 MTN002	10.00	5	2024.09.23	一般中期票据
3	19 十堰城投 MTN001	10.00	5	2024.06.12	一般中期票据
4	18 十堰城投 MTN002	10.00	5	2023.09.04	一般中期票据
5	18 十堰城投 MTN001	10.00	5	2023.04.24	一般中期票据
6	16 十堰管廊债	13.50	10	2026.01.11	一般企业债
7	14 十堰城投债	6.00	7	2021.08.20	一般企业债
8	13 十堰城投债	3.20	7	2020.10.11	一般企业债
合计		67.70	-	-	-

2、十堰市城投置业有限公司系十堰市重要的基础设施建设主体，成立于 2013 年 06 月 07 日，注册资本 15,700.00 万元，股东为十堰市城市基础设施建设投资有限公司，实际控制人为十堰市财政局。经营范围为房地产开发、经营、销售；土地开发经营；对城市基础设施建设、水利工程建设投资；广告设计、制作、发布及代理（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。截至 2019 年末，十堰市城投置业有限公司资产总额为 953,868.16 万元，负债总额为 819,579.58 万元，净资产为 134,288.58 万元；2019 年利润总额为-3,970.83 万元，净利润为-3,994.25 万元。

表 9-5-3 截至 2019 年末十堰市城投置业有限公司债券余额

单位：亿元

编号	债券简称	债券余额	期限（年）	到期日	债务种类
1	18 十堰停车场项目 NPB	10.00	8	2026.02.13	一般企业债
合计		10.00	-	-	-

3、十堰经济开发区城市基础设施建设投资有限公司系十堰市重要的基础设施建设主体，成立于 2009 年 3 月 09 日，注册资本 10,000.00 万元，公司股东及实际控制人为湖北十堰经济开发区管理委员会。经营范围为城市基础设施建设投资；房地产开发（持有效资质方可经营）土地储备开发。截至 2019 年末，十堰市城投置业有限公司资产总额为 533,095.53 万元，负债总额为 313,893.79 万元，净资产为 219,201.74 万元；2019 年营业收入 53,397.26 万元，利润总额为 9,444.24 万元，净利润为 7,385.32 万元。

表 9-5-4 截至 2019 年末十堰经济开发区城市基础设施建设投资有限公司债券余额

单位：亿元

编号	债券简称	债券余额	期限（年）	到期日	债务种类
1	16 十堰经开债	5.20	7	2023.08.05	一般企业债
合计		5.20	-	-	-

六、 发行人发展规划

公司承担十堰市区域、产业和生态战略向北、向汉江发展和突破的重大建设任务，负责十堰市高新区、汉江滨江新区以及郧阳区的国有资产运营管理，公共基础设施项目的融资、投资和建设等。

1. 继续做实做强主业

发行人将按照城市发展的要求，继续加大公司的投资融资规模和经营力度，强化自身作为重点城建项目推动的作用，为城市基础设施建设搭建起更加宽阔、坚实、高效的平台。

2. 进一步拓展业务范围

公司未来在承接及完成现有基础设施建设等任务的基础上，将拓展矿产品开发业务、自营房地产业务和香菇产业业务等，进一步实现多元化经营，有助于分散经营风险。对于矿产品开发业务，公司计划未来 3 年将价值 450 亿元的优质矿产的采矿权分期吸收入公司，并推进石灰石、黄姜石、石英石、重晶石、绿松石等矿产品的开发生产工作。对于自营房地产业务，公司未来计划参与高铁小镇建设和武阳岭临江地带开发。对于香菇产业业务，香菇产业作为十堰市精准扶贫的主导和兜底产业，公司作为产业发展的主要载体，在现有的基础上，加快推进香菇全产业链布局。公司计划把郧阳区、房县香菇产业拓展至其他区县，菌棒总规模达到 1.50 亿棒，产值 15 亿元；同时建设香菇深加工生产线 5 条，年产值 5 亿元；完成菇耳林建设 300 万亩，年产值 3 亿元。

3. 增加融资渠道

在继续保持和巩固与各银行合作的基础上，发行人将积极开拓新的融资渠道，未来可通过发行债券、中期票据、资产证券化产品等融资手段，调整和改善债务结构，丰富融资渠道，保障企业营运资金需求。

4.完善内部管理制度

在原有管理制度基础上，进一步规范和完善制度要求，加强制度的考核和落实，充分发挥内部控制制度的有效性，建立诚信平等、协同参与的企业文化。

第十条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016年至2018年三个会计年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告亚会B审字（2019）2468号。对发行人2019年财务报告出具了亚会A审字（2020）0686号标准无保留意见审计报告。亚太会所认为：公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司2020年1-9月、2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年-2019年以及2020年1-9月的合并及母公司经营成果和现金流量。未经特别说明，本募集说明书中发行人的2017、2018年、2019年和2020年1-9月的财务数据均引自上述经审计的财务报告及未审财务报表。

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

一、 发行人报告期的主要财务数据与指标

表10-1-1 发行人报告期的合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9	2019 年末
资产总额	6,018,333.21	3,504,281.44
其中：流动资产合计	3,874,784.86	3,328,794.50
非流动资产合计	2,143,548.36	175,486.94

项目	2020 年 1-9	2019 年末
负债合计	2,339,339.93	1,065,621.51
其中：流动负债合计	1,551,970.32	432,172.49
非流动负债合计	787,369.61	633,449.02
所有者权益	3,678,993.28	2,438,659.93

接上表

项目	2018 年末	2017 年末
资产总额	3,093,391.85	2,893,033.41
其中：流动资产合计	2,962,431.59	2,763,291.27
非流动资产合计	130,960.26	129,742.14
负债合计	847,609.66	774,624.52
其中：流动负债合计	339,755.94	340,745.38
非流动负债合计	507,853.72	433,879.14
所有者权益	2,245,782.19	2,118,408.88

表10-1-2 发行人报告期的合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度 1-9	2019 年度
营业收入	159,926.24	142,224.80
营业成本	126,717.40	89,225.12
营业利润	42,701.93	46,950.56
利润总额	43,040.02	46,953.02
净利润	35,656.26	38,142.02

接上表

项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	126,243.13	101,512.69
营业成本	94,750.09	75,663.94
营业利润	33,651.28	30,929.50
利润总额	33,868.59	31,596.01
净利润	29,010.86	26,528.34

表10-1-3 发行人报告期的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度 1-9	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	61,782.18	20,553.83
投资活动产生的现金流量净额	-13,695.91	-365,012.11
筹资活动产生的现金流量净额	125,687.45	366,620.34
现金及现金等价物净增加额	173,773.72	22,162.06

接上表

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	36,937.78	16,904.93
投资活动产生的现金流量净额	-244,580.63	-5,935.92
筹资活动产生的现金流量净额	79,643.52	177,539.91
现金及现金等价物净增加额	-127,998.28	188,508.92

表10-1-4 发行人报告期的有关财务指标

项目	2020 年 9 末/ 2020 年 1-9	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度
流动比率（倍）	2.50	7.70	8.72	8.11
速动比率（倍）	0.33	0.38	0.74	0.92
资产负债率（%）	38.87	30.41	27.40	26.78

项目	2020 年 9 末/ 2020 年 1-9	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度
总资产周转率（次）	0.03	0.04	0.04	0.04
应收账款周转率（次）	6.12	11.49	14.31	13.57
存货周转率（次）	0.03	0.03	0.04	0.04
总资产收益率（%）	0.75	1.16	0.97	1.09
净资产收益率（%）	1.17	1.63	1.33	1.42

注：所有数据均四舍五入至万位，如合计数与各项加总数不一致，则未作调整。

- 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×100%
- 4、总资产周转率=营业收入/资产总额年平均数
- 5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款年平均数
- 6、存货周转率=主营业务成本/存货年平均数
- 7、总资产收益率=净利润/资产总额年平均数×100%
- 8、净资产收益率=净利润/股东权益年平均数×100%

二、 发行人财务分析

（一）发行人资产负债结构

表10-2-1 发行人报告期的资产负债构成

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例
流动资产	3,874,784.86	64.38	3,328,794.50	94.99
非流动资产	2,143,548.36	35.62	175,486.94	5.01
资产合计	6,018,333.21	100.00	3,504,281.44	100.00
流动负债	1,551,970.32	66.34	432,172.49	40.56
非流动负债	787,369.61	33.66	633,449.02	59.44
负债合计	2,339,339.93	100.00	1,065,621.51	100.00
资产负债率	38.87		30.41	

接上表

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,962,431.59	95.77	2,962,431.59	95.77
非流动资产	130,960.26	4.23	130,960.26	4.23
资产合计	3,093,391.85	100.00	3,093,391.85	100.00
流动负债	339,755.94	40.08	339,755.94	40.08
非流动负债	507,853.72	59.92	507,853.72	59.92
负债合计	847,609.66	100.00	847,609.66	100.00
资产负债率	27.40		26.78	

(二) 发行人资产构成分析

表10-2-2 发行人报告期的资产构成

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例
流动资产：				
货币资金	276,342.74	4.59	103,368.17	2.95
应收票据	1,348.31	0.02	1,975.52	0.06
应收账款	35,911.02	0.60	13,689.38	0.39
预付款项	5,757.06	0.10	2,677.98	0.08
其他应收款	193,596.62	3.22	39,938.05	1.14
存货	3,357,625.57	55.79	3,163,248.17	90.27
一年内到期的非流动资产			-	-
其他流动资产	4,203.54	0.07	3,897.25	0.11
流动资产合计	3,874,784.86	64.38	3,328,794.50	94.99
非流动资产：				
△发放贷款和垫款	522,335.92	8.68		
持有至到期投资	336,410.88	5.59		
可供出售金融资产	16,603.98	0.28	5,800.00	0.17
长期应收款	48,340.77	0.80	44,668.77	1.27
长期股权投资	16,224.46	0.27	14,118.07	0.40
投资性房地产	43,847.24	0.73	44,396.60	1.27
固定资产	28,652.55	0.48	16,798.22	0.48
在建工程	21,287.46	0.35	16,159.04	0.46
生物性生物资产	5,916.84	0.10	5,916.84	0.17

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例
无形资产	1,064,508.13	17.69	3,989.26	0.11
商誉	951.44	0.02	860.00	0.02
长期待摊费用	1,603.89	0.03	724.91	0.02
递延所得税资产	2,539.11	0.04	1,276.80	0.04
其他非流动资产	34,325.69	0.57	20,778.44	0.59
非流动资产合计	2,143,548.36	35.62	175,486.94	5.01
资产总计	6,018,333.21	100.00	3,504,281.44	100.00

接上表

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例
流动资产：				
货币资金	80,904.97	2.62	209,952.12	7.26
应收票据	443.17	0.01	1,023.24	0.04
应收账款	8,898.98	0.29	7,180.29	0.25
预付款项	18,668.87	0.60	25,637.48	0.89
其他应收款	138,894.52	4.49	69,771.42	2.41
存货	2,712,298.62	87.68	2,448,967.56	84.65
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,322.46	0.08	759.15	0.03
流动资产合计	2,962,431.59	95.77	2,763,291.27	95.52
非流动资产：				
△发放贷款和垫款	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	5,000.00	0.16		-
长期应收款	44,354.43	1.43	63,727.56	2.20
长期股权投资	2,394.65	0.08	330.09	0.01
投资性房地产	45,129.07	1.46	38,957.50	1.35
固定资产	12,244.82	0.40	15,825.16	0.55
在建工程	10,239.38	0.33	11.54	0.00
生物性生物资产	6,125.17	0.20	6,333.50	0.22

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例
无形资产	3,915.33	0.13	4,125.09	0.14
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	161.57	0.01	42.88	0.00
递延所得税资产	894.75	0.03	179.72	0.01
其他非流动资产	501.09	0.02	209.12	0.01
非流动资产合计	130,960.26	4.23	129,742.14	4.48
资产总计	3,093,391.85	100.00	2,893,033.41	100.00

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司总资产分别为2,893,033.41万元、3,093,391.85万元、3,504,281.44万元和6,018,333.21万元。报告期内，公司资产规模持续增长，其中流动资产是公司资产的主要构成部分，公司资产规模的增长，主要系公司合并范围发生变化，纳入合并范围的子公司增加以及十堰市国资委向发行人无偿划拨矿产开采权所致。

截至2020年9月末，发行人资产总计6,018,333.21万元，其中占比最高的5项资产为存货、无形资产、发放贷款及垫款、货币资金以及其他应收款，分别占总资产比55.79%、17.69%、8.68%、4.59%和0.80%。

1、流动资产

表10-2-3 发行人报告期流动资产构成

单位：万元、%

科目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	276,342.74	7.13	103,368.17	3.11
应收票据	1,348.31	0.03	1,975.52	0.06
应收账款	35,911.02	0.93	13,689.38	0.41
预付款项	5,757.06	0.15	2,677.98	0.08

其他应收款	193,596.62	5.00	39,938.05	1.20
存货	3,357,625.57	86.65	3,163,248.17	95.03
其他流动资产	4,203.54	0.11	3,897.25	0.12
流动资产合计	3,874,784.86	100.00	3,328,794.50	100.00

接上表

科目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	80,904.97	2.73	80,904.97	2.73
应收票据	443.17	0.01	443.17	0.01
应收账款	8,898.98	0.30	8,898.98	0.30
预付款项	18,668.87	0.63	18,668.87	0.63
其他应收款	138,894.52	4.69	138,894.52	4.69
存货	2,712,298.62	91.56	2,712,298.62	91.56
其他流动资产	2,322.46	0.08	2,322.46	0.08
流动资产合计	2,962,431.59	100.00	2,962,431.59	100.00

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司的流动资产分别为2,763,291.27万元、2,962,431.59万元、3,328,794.50万元和3,874,784.86万元，占总资产的比例分别为95.52%、95.77%、94.99%和64.38%。流动资产占总资产比例较高，近三年及一期，公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。

（1）货币资金

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司的货币资金余额分别为209,952.12万元、80,904.97万元、103,368.17万元和276,342.74万元，占流动资产的比例分别为7.60%、2.73%、3.11%和7.10%。2018年末公司货币资金较2017年末下降61.47%，主要系公司

偿还了部分有息债务，同时随着公司项目建设的逐步深入，投入资金量大幅增加。2019年末公司货币资金较2018年末增加22,463.20万元，增幅为27.76%，主要系公司因融资规模上升导致银行存款增加。

表10-2-4 公司报告期内货币资金情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	47.73	25.35	68.23
银行存款	102,193.78	80,056.04	208,011.44
其他货币资金	1,126.66	823.58	1,872.45
合计	103,368.17	80,904.97	209,952.12

（2）应收票据

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司应收票据金额分别为1,023.24万元、443.17万元、1,975.52万元和1,348.31万元，占流动资产的比例分别为0.04%、0.01%、0.06%和0.03%。发行人应收票据余额呈先增后降趋势，但整体变化不大。

（3）应收账款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司应收账款账面价值分别为7,180.29万元、8,898.98万元、13,689.38万元和35,911.02万元，占流动资产的比例分别为0.26%、0.30%、0.41%和0.93%。2018年末较2017年末，应收账款增加1,718.69万元，涨幅23.94%。2019年末较2018年末，应收账款增加4,790.40万元，涨幅53.83%，报告期内，公司应收账款金额呈现上升趋势，主要系公司经营规模持续扩大所致。经核查，截至2020年9月末，不存在对政府部门的应收款项，亦不存在单笔超过净资产10%的应收款项。

表10-2-5 截至 2019 年末按欠款方归集的前五名应收账款分类

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占应收账款总额比	账龄	款项性质
1	十堰市郧阳区环水有机农业示范区建设工作指挥部	1,430.73	10.45	1 年以内	销售货款
2	三河市新宏昌专用车有限公司	1,308.95	9.56	1 年以内	销售货款
3	湖南中联重科工程起重设备有限责任公司	1,060.91	7.75	1 年以内	销售货款
4	湖北和昌源工贸有限公司砂石分公司	866.00	6.33	1 年以内	销售货款
5	河北宏昌天马专用车有限公司	711.73	5.20	1 年以内	销售货款
	合计	5,378.31	39.29		

(4) 预付账款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司预付款项分别为25,637.48万元、18,668.87万元、2,677.98万元和5,757.06万元，占流动资产的比例分别为0.93%、0.63%、0.08%和0.15%。2018年末较2017年末，预付账款减少6,968.61万元，降幅27.18%。2019年末较2018年末，预付账款减少15,990.89万元，降幅85.55%，主要系公司委托代建相关预付款项转入存货所致。

表10-2-6 截至 2019 年末发行人预付账款前五名细

单位：万元、%

债权人名称	期末余额	占预付款项总额的比例	款项性质
深圳市深港产学研环保工程技术股份有限公司郧阳区分公司	235.00	8.78	工程款
国瑞（湖北）建工集团有限公司	213.99	7.99	工程款
浙江明贺钢管有限公司	171.24	6.39	材料采购款
南通华荣建设集团有限公司	160.00	5.97	材料采购款
扬州琼花涂装工程技术有限公司	146.40	5.47	材料采购款
合计	926.63	34.60	

(5) 其他应收款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司其他应收款余额分别为69,771.42万元、138,894.52万元、39,938.05万元和193,596.62万元，占流动资产的比例分别为2.52%、4.69%、1.20%和5.00%。2018年末较2017年末，其他应收款增加69,123.10万元，增幅99.07%，主要系公司与十堰市郧阳区旧城改造工作指挥部等单位的往来款增加；2019年末较2018年末，其他应收款减少98,956.47万元，降幅71.25%，主要原因系已结转大额项目部往来款。2020年9月末，发行人其他应收款合计193,596.62万元，较2019年末涨幅384.74%，主要系新增对十堰市郧阳区城市投资开发有限公司、十堰市昌欣生态修复有限公司等往来款所致。

截至2020年9月末，应收政府及有关部门款项共计11,581.05万元，占其他应收款5.98%。主要为应收十堰市郧阳区人民政府垫支款5,070.24万元，应收十堰市郧阳区林业局的往来款3,526.41万元等。

表10-2-7 截至2020年9月末发行人其他应收款对政府部门前五名明细

单位：万元、%

序号	债务人名称	账面余额	账龄	占其他 应收款 比例	款项性质
1	十堰市郧阳区人民政府	5,070.24	1至2年	2.62	垫支款
2	十堰市郧阳区林业局	3,526.41	1至2年	1.82	往来款
3	十堰市郧阳区茶店镇蔡家岭村	850.90	2至3年	0.44	借款
4	郧阳区农业农村局	500.50	1年以内	0.26	往来借款

5	十堰市郧阳区财政局城关财政所	363.00	1 年以内	0.19	代收代扣款
	合计	10,311.05	——	5.33	——

表10-2-8 2019 年末发行人其他应收款对政府部门前五名明细

单位：万元、%

序号	债务人名称	账面余额	账龄	占其他应收款比例	款项性质
1	十堰市郧阳区林业局	1,744.51	1 至 2 年	4.37	往来款
2	十堰市郧阳区茶店镇蔡家岭村	850.90	1 至 2 年	2.13	借款
3	郧阳区柳陂镇人民政府	235.59	1 至 2 年	0.59	借款
4	十堰市郧阳区国土储备中心	101.50	1 年以内	0.25	代垫付款
5	十堰市郧阳区财政局城关财政所	36.79	1 年以内	0.09	代支款
	合计	2,969.29	——	7.43	——

表10-2-9 截至 2019 年末发行人其他应收款前五名明细

单位：万元、%

序号	债务人名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款比例	款项性质
1	十堰市昌欣生态修复有限公司	关联方	6,000.00	1 年以内	15.24	往来借款
2	十堰维特瑞科技有限公司	非关联方	5,500.00	1 年以内	13.97	借款
3	湖北兵兵药业（集团）有限公司	非关联方	4,360.13	1 年以内/1-2 年/2-3 年	11.08	借款
4	湖北万润新能源科技发展有限公司	非关联方	4,356.00	2-3 年	11.07	垫支款
5	湖北大上制药有限公司	非关联方	4,000.00	1-2 年	10.16	借款
	合计	——	24,216.13	——	61.52	——

I、报告期各期末，按经营性和非经营性分类如下：截至 2019 年末，发行人非经营性其他应收款主要为对郧阳城投借款，金额共计 10,405.66 万元。发行人与相关单位形成的非经营性其他应收款，严格

履行了公司规定审批程序，无论金额大小，均需要经发行人财务审计部副部长、财务审计部部长、总经理和董事长批准后方能划付。

表10-2-10 截至 2020 年 9 月末发行人其他应收款经营性与非经营性分类

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
经营性	111,894.30	57.80	29,659.16	74.03
非经营性	81,702.32	42.20	10,405.66	25.97
合计	193,596.62	100.00	40,064.82	100.00

接上表

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
经营性	123,649.52	89.02	46,271.42	66.32
非经营性	15,245.00	10.98	23,500.00	33.68
合计	138,894.52	100.00	69,771.42	100.00

II、非经营性其他应收款的概况、决策流程及回款安排

截至 2019 年末，发行人非经营性其他应收款主要为与十堰市昌欣生态修复有限公司、十堰市郧阳区林业局、十堰市郧阳区第一中学等单位的往来款。发行人与相关单位形成的非经营性其他应收款，严格履行了公司规定审批程序，无论金额大小，均需要经发行人财务审计部副部长、财务审计部部长、总经理和董事长批准后方能划付。

在本次债券存续期内，如发生新增的往来款项和资金拆借事项，发行人将严格按照公司规定的审批程序予以执行。同时发行人将在年度报告中披露往来占款或资金拆借情况。

(6) 存货

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司存货金额分别为 2,448,967.56 万元、2,712,298.62 万元、3,163,248.17 万元和 3,357,625.57 万元，占流动资产的比例分别为 88.63%、91.56%、95.03% 和 86.65%。公司存货主要由土地资产以及项目的开发成本构成。报告期内公司存货逐年增加，2019 年末、2018 年末分别较上年末增加 450,949.55 万元和 263,331.06 万元，增幅分别为 16.63%和 10.75%，主要系公司委托代建项目相关的预付款项转入存货和新增经营性土地资产所致。

表10-2-11 报告期内发行人存货构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末
原材料	2,823.65	2,936.37
开发成本	1,967,350.00	1,781,788.56
开发产品	1,260,947.34	1,260,876.94
库存商品	6,078.75	6,933.87
在产品	2,069.34	2,320.81
周转材料	905.41	6.30
工程施工	9,589.35	657.81
消耗性生物资产及其他	107,785.98	107,727.51
委托加工物资	75.75	
合计	3,357,625.57	3,163,248.17

接上表

项目	2018 年末	2017 年末
原材料	3,359.73	2,874.70
开发成本	1,440,142.48	1,177,558.49
开发产品	1,153,169.04	1,153,169.04
库存商品	5,974.02	5,586.47
在产品	2,319.92	2,945.90
周转材料	-	-
工程施工	-	-
消耗性生物资产及其他	107,333.43	106,832.95

委托加工物资		
合计	2,712,298.62	2,448,967.56

截至2019年末，发行人拥有的130宗经营性土地资产，总面积5,648,099.54平方米，账面价值1,260,876.94万元，土地资产均已办理权证。发行人土地资产均为政府注入或招拍挂方式取得，注入的土地均已取得了政府注入文件，并办理了土地使用权证，土地取得程序符合《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的相关规定；发行人土地用途中无列明为“储备土地”的情况，符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）的有关规定。

发行人现有的土地资产使用权人均属于发行人，土地所有权属清晰，具备开发、转让条件，转让符合法律和国家的有关规定。

截至2019年末发行人存货明细详见“第十条发行人财务情况 三、发行人资产情况分析（一）存货明细”

2、非流动资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司非流动资产分别为129,742.14万元、130,960.26万元、175,486.94万元和2,143,548.36万元，占总资产的比例分别为4.48%、4.23%、5.01%和35.62%，总体呈上升趋势。公司非流动资产主要包括长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、其他非流动资产等。

表10-2-12 报告期内公司非流动资产情况

单位：万元

科目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
△发放贷款和垫款	522,335.92	24.37		
可供出售金融资产	16,603.98	0.77	5,800.00	3.31
持有至到期投资	336,410.88	15.69		
长期应收款	48,340.77	2.26	44,668.77	25.45
长期股权投资	16,224.46	0.76	14,118.07	8.05
投资性房地产	43,847.24	2.05	44,396.60	25.30
固定资产	28,652.55	1.34	16,798.22	9.57
在建工程	21,287.46	0.99	16,159.04	9.21
生产性生物资产	5,916.84	0.28	5,916.84	3.37
无形资产	1,064,508.13	49.66	3,989.26	2.27
商誉	951.44	0.04	860	0.49
长期待摊费用	1,603.89	0.07	724.91	0.41
递延所得税资产	2,539.11	0.12	1,276.80	0.73
其他非流动资产	34,325.69	1.60	20,778.44	11.84
非流动资产合计	2,143,548.36	100.00	175,486.94	100.00

接上表

科目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
△发放贷款和垫款				
可供出售金融资产	5,000.00	3.82	-	-
持有至到期投资				
长期应收款	44,354.43	33.87	63,727.56	49.12
长期股权投资	2,394.65	1.83	330.09	0.25
投资性房地产	45,129.07	34.46	38,957.50	30.03
固定资产	12,244.82	9.35	15,825.16	12.20
在建工程	10,239.38	7.82	11.54	0.01
生产性生物资产	6,125.17	4.68	6,333.50	4.88
无形资产	3,915.33	2.99	4,125.09	3.18
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	161.57	0.12	42.88	0.03
递延所得税资产	894.75	0.68	179.72	0.14
其他非流动资产	501.09	0.38	209.12	0.16
非流动资产合计	130,960.26	100.00	129,742.14	100.00

(1) 可供出售金融资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司可供出售金融资产分别为0.00万元、5,000.00万元、5,800.00万元和16,603.98万元，占非流动资产的比例分别为0.00%、3.82%、3.31%和0.77%。报告期内，公司可供出售金融资产全部为对可供出售权益工具的投资。截至2018年末，公司可供出售金融资产为5,000.00万元，具体为对湖北交投十巫高速公路有限公司5%的股权投资，2019年末较2018年末增加800.00万元，原因系增加对十堰市郧阳区信达投资担保有限公司4.00%的股权投资。

（2）持有至到期投资

2018年末、2019年末及2020年9月末，公司持有至到期投资分别为0.00万元、0.00万元和336,410.88万元，占总资产的比例分别为0.00%、0.00%、5.59%。主要为发行人新纳入合并子公司湖北郧县农村商业银行股份有限公司，新增持有到期国债及同业存单等所致。

（3）长期应收款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司长期应收款分别为63,727.56万元、44,354.43万元、44,668.77万元和48,340.77万元，占非流动资产的比例分别为49.12%、33.87%、25.45%和2.26%。主要为发行人对十堰市郧阳区城市投资开发有限公司的债权。

截至2019年末，发行人长期应收款全部为发行人子公司为民交投公司对十堰市郧阳区城市投资开发有限公司的债权，上述债权为非经营性借款。发行人与相关单位形成的非经营性借款，严格履行了公司

规定审批程序，无论金额大小，均需要经发行人财务审计部副部长、财务审计部部长、总经理和董事长批准后方能划付。发行人子公司为民交投公司与十堰市郧阳区城市投资开发有限公司的拆借签订了借款协议，上述款项将在未来3年逐步偿还。

截至2020年9月末，发行人长期应收款为48,340.77万万元，为发行人子公司交投对十堰市郧阳区城市投资开发有限公司的借款。不存在政府及有关部门长期应收账款。

（4）长期股权投资

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司长期股权投资分别为330.09万元、2,394.65万元14,118.07万元和16,224.46万元，占非流动资产的比例分别为0.25%、1.83%、8.05%和0.76%。2018年末较2017年末，长期股权投资增加了2,064.56万元，增幅625.45%。2019年末较2018年末，长期股权投资增加11,723.42万元，增幅489.57%。报告期内，公司长期股权投资增长较快，主要为发行人对十堰市昌欣生态修复有限公司、十堰市海胜建设有限公司等联营企业的投资。

（5）投资性房地产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司投资性房地产分别为38,957.50万元、45,129.07万元、44,396.60万元和43,847.24万元，占非流动资产的比例分别为30.03%、34.46%、25.30%和2.05%，主要为发行人名下持有的、用以对外出租的房屋及建筑物。2018年末

较2017年末，投资性房地产增加了6,171.57万元，增幅15.84%。2019年末较2018年末，投资性房地产减少732.47万元，降幅1.62%。

截至2019年末发行人投资性房地产明细详见“第十条发行人财务情况三、发行人资产情况分析（二）投资性房地产明细”。

（6）固定资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司固定资产余额分别为15,825.16万元、12,244.82万元、16,798.22万元和28,652.55万元，在非流动资产中占比分别为12.20%、9.35%、9.57%和1.34%。2018年末较2017年末，固定资产减少了3,580.34万元，降幅22.62%。2019年末较2018年末，固定资产增加了4,553.40万元，增幅37.19%，主要系新增部分机器设备等原因。

表10-2-13 报告期内公司固定资产情况

单位：万元

固定资产原价	2019年末	2018年末	2017年末
房屋、建筑物	13,763.75	11,027.47	14,255.86
机器设备	9,701.41	7,347.18	6,899.34
运输工具	650.03	390.27	379.43
电子设备	65.09	29.84	28.08
办公设备	712.53	463.20	356.06
其他	9,184.92	157.44	128.04
合计	34,077.72	19,415.39	22,046.81
累计折旧			
房屋、建筑物	2,864.86	2,088.13	1,791.78
机器设备	5,094.97	4,468.35	3,903.87
运输工具	287.70	273.84	225.55
电子设备	25.24	16.98	14.80
办公设备	348.33	252.90	193.29
其他	8,658.41	70.37	92.36
合计	17,279.50	7,170.57	6,221.65

固定资产原价	2019年末	2018年末	2017年末
固定资产减值准备			
房屋、建筑物	-	-	-
运输工具	-	-	-
其他设备	-	-	-
合计	0.00	0.00	0.00
固定资产账面价值	16,798.22	12,244.82	15,825.16

(7) 在建工程

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人在建工程余额分别为11.54万元、10,239.38万元、16,159.04万元和21,287.46万元，在非流动资产中占比分别为0.01%、7.82%、9.21%和0.99%。2018年末较2017年末，在建工程增加了10,227.84万元，增幅88,629.46%，主要系新增蔡家岭办公大楼以及多个土地平整、绿化工程等项目所致。2019年末较2018年末增加了5,919.66万元，增幅57.81%，主要系新增樱桃沟生态文化旅游示范村建设项目、十堰市郧阳区汉江库岸生态修复建设工程等项目所致。

表10-2-14 截至 2019 年末公司在建工程情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	政府代建	账面价值
1	蔡家岭办公大楼	办公楼	2018 年 7 月至今	否	8,943.00
2	樱桃沟生态文化旅游示范村建设项目	文旅	2017 年 1 至今	否	2,263.97
3	绿道有机肥厂	工厂	2017 年 7 月-2020 年 6 月	否	1,345.15
4	十堰郧阳区汉江库岸生态修复建设工程（苍浪公园绿化工程）	生态修复	2019 年 7 月至今	否	400.00
5	郧阳区林博园景观平整场地	生态修复	2019 年 9 月至今	否	319.76

	合计	-	-	-	13,271.88
--	----	---	---	---	------------------

（8）生产性生物资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人生产性生物资产分别为6,333.50万元、6,125.17万元、5,916.84万元和5,916.84万元，在非流动资产中占比分别为4.88%、4.68%、3.37%和0.28%。公司生产性生物资产主要为林木。

（9）无形资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人无形资产分别为4,125.09万元、3,915.33万元、3,989.26万元和1,064,508.13万元，在非流动资产中占比分别为3.18%、2.99%、2.27%和49.66%。公司无形资产主要为土地使用权和专利权等。2020年9月末，发行人无形资产大幅增加主要系根据《十堰市人民政府国有资产监督管理委员会关于划转聚鑫国投集团矿权资产有关事宜的通知》，将十堰市鲁家沟、东溪矿、杨台矿以及大柳左溪寺郎庙山四个矿产无偿划拨至发行人，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司北京分公司已对上述矿产开采权进行评估，公允价值总计约106亿。

（10）其他非流动资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人其他非流动资产分别为209.12万元、501.09万元、20,778.44万元和34,325.69万元，在非流动资产中占比分别为0.16%、0.38%、11.84%和1.60%。

2019年末，公司其他非流动资产较2018年末增长20,277.35万，涨幅4,046.65%，主要系工程、设备预付款大幅增加。

（三）发行人负债构成分析

表10-2-15 发行人报告期的负债构成

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例
流动负债：				
短期借款	32,530.00	1.39	13,490.00	1.27
向中央银行借款	83,883.82	3.59		
应付票据	-	-	800.00	0.08
应付账款	57,574.35	2.46	35,521.68	3.33
预收款项	171,413.26	7.33	163,772.09	15.37
吸收存款及同业存放	959,097.50	41.00		
应付职工薪酬	2,933.62	0.13	882.73	0.08
应交税费	19,180.61	0.82	8,438.06	0.79
其他应付款	177,001.90	7.57	171,873.78	16.13
一年内到期的非流动负债	48,076.40	2.06	37,394.16	3.51
流动负债合计	278.86	0.01	432,172.49	40.56
非流动负债：	1,551,970.32	66.34		
长期借款	413,672.00	17.68	397,233.50	37.28
应付债券	95,958.26	4.10		
长期应付款	266,474.47	11.39	234,941.52	22.05
递延收益	1,264.88	0.05	1,274.00	0.12
其他非流动负债	10,000.00	0.43		
非流动负债合计	787,369.61	33.66	633,449.02	59.44
负债合计	2,339,339.93	100.00	1,065,621.51	100.00

接上表

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例
流动负债：				
短期借款	28,500.00	3.36	14,600.00	1.88
向中央银行借款				
应付票据	1,000.00	0.12	3,000.00	0.39
应付账款	44,857.54	5.29	49,282.18	6.36
预收款项	31,089.16	3.67	37,070.42	4.79
吸收存款及同业存放				
应付职工薪酬	312.97	0.04	171.67	0.02
应交税费	19,288.55	2.28	12,580.77	1.62
其他应付款	182,476.73	21.53	204,004.34	26.34
一年内到期的非流动 负债	32,231.00	3.80	20,036.00	2.59
流动负债合计	339,755.94	40.08	340,745.38	43.99
非流动负债：				
长期借款	278,121.00	32.81	210,822.00	27.22
应付债券				
长期应付款	228,590.99	26.97	221,858.99	28.64
递延收益	1,141.73	0.13	1,198.15	0.15
其他非流动负债				
非流动负债合计	507,853.72	59.92	433,879.14	56.01
负债合计	847,609.66	100.00	774,624.52	100.00

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人负债总额分别为774,624.52万元、847,609.66万元、1,065,621.51万元和2,339,339.93万元。报告期内，发行人流动负债占比整体呈下降趋势，非流动负债占比整体呈上升趋势，主要系发行人随着业务逐渐增长，对长期资金需求增加，长期借款和长期应付款逐渐增加所致。

截至2020年9月末，发行人负债总计2,339,339.93万元，其中占比最高的3项负债为吸收存款及同业存放、长期借款以及长期应付款，分别占总负债比41.00%、17.68%和11.39%。

1、流动负债

表10-2-16 发行人报告期的流动负债构成

单位：万元、%

科目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	32,530.00	2.10	13,490.00	3.12
向中央银行借款	83,883.82	5.40		
应付票据	-	-	800.00	0.19
应付账款	57,574.35	3.71	35,521.68	8.22
预收款项	171,413.26	11.04	163,772.09	37.90
吸收存款及同业存放	959,097.50	61.80		
应付职工薪酬	2,933.62	0.19	882.73	0.20
应交税费	19,180.61	1.24	8,438.06	1.95
其他应付款	177,001.90	11.40	171,873.78	39.77
一年内到期的非流动负债	48,076.40	3.10	37,394.16	8.65
其他流动负债	278.86	0.02		
流动负债合计	1,551,970.32	100.00	432,172.49	100.00

接上表

科目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	28,500.00	8.39	14,600.00	4.28
向中央银行借款				
应付票据	1,000.00	0.29	3,000.00	0.88
应付账款	44,857.54	13.20	49,282.18	14.46
预收款项	31,089.16	9.15	37,070.42	10.88
吸收存款及同业存放				
应付职工薪酬	312.97	0.09	171.67	0.05
应交税费	19,288.55	5.68	12,580.77	3.69
其他应付款	182,476.73	53.71	204,004.34	59.87

一年内到期的非流动负债	32,231.00	9.49	20,036.00	5.88
其他流动负债				
流动负债合计	339,755.94	100.00	340,745.38	100.00

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司流动负债分别340,745.38万元、339,755.94万元、432,172.49万元和1,551,970.32万元，占负债总额比例分别为43.99%、40.08%、40.56%和66.34%。报告期内，公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人短期借款余额分别为14,600.00万元、28,500.00万元、13,490.00万元和32,530.00万元，在流动负债中的占比分别为4.28%、8.39%、3.12%和2.10%。2018年较2017年末增加了13,900.00万元，增幅95.21%，主要系新增18,000.00万信用借款所致。2019年较2018年末减少了15,010.00万元，增幅52.67%，主要系偿还部分短息借款所致。

表10-2-17 发行人报告期的短期借款情况

单位：万元、%

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	-	-	500.00
保证借款	1,000.00	-	4,200.00
抵押借款	10,490.00	10,500.00	9,900.00
信用借款	2,000.00	18,000.00	-
合计	13,490.00	28,500.00	14,600.00

截至2019年末发行人短期借款明细详见“第十条发行人财务情况

四、发行人有息负债情况（一）有息负债明细”。

（2）应付票据

2017年末、2018年末和2019年末，公司应付票据金额分别为3,000.00万元、1,000.00万元和800.00万元，占流动负债的比例分别为0.88%、0.29%和0.19%。报告期内，公司应付票据规模较小，全部为银行承兑汇票。

（3）应付账款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人应付账款分别为49,282.18万元、44,857.54万元、35,521.68万元和57,574.35万元，在流动负债中占比分别为14.46%、13.20%、8.22%和3.71%。截至2019年末，发行人应付账款前五大客户明细如下：

表10-2-18 截至 2019 年末发行人应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应付账款 余额的比例	款项性质
湖北红旗建设集团有限公司	9,274.10	26.11	工程款
湖北天达建筑实业有限公司	8,272.29	23.29	工程款
湖北郢诚建设工程有限公司	3,045.67	8.57	工程款
湖南松雅建设工程有限公司	2,275.04	6.40	工程款
陕西宏兴建设工程有限公司	1,066.79	3.00	工程款
合计	23,933.89	67.38	

（4）预收款项

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人预收款项分别为37,070.42万元、31,089.16万元、163,772.09万元和171,413.26万元，占流动负债比例分别为10.88%、9.15%、37.90%和11.04%。公司预收款项主要为预收的专项拨款、工程款项及子公司预收的销售货

款，2018年末较2017年末，预收款项减少5,981.26万元，减幅16.13%；2019年末较2018年末，预收款项增加132,682.93万元，涨幅426.78%，主要系收到工程结算资金大幅增加。

表10-2-19 截至 2019 年末发行人预收款项情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质
十堰市财政局	124,887.40	76.26	1 年以内	工程款
十堰市郧阳区财政局	30,750.64	18.78	1 年以内/1-2 年/2-3 年	房屋款
十堰市郧阳区人民政府	914.70	0.56	1 年以内	租金差价补偿款
十堰市郧阳经济开发区管理委员会	883.28	0.54	1 年以内	工程拨款
十堰市交通投资有限公司	552.13	0.34	1 年以内	销售货款
合计	157,988.14	96.47		

（5）应交税费

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人应交税费分别为12,580.77万元、19,288.55万元、8,438.06万元和19,180.61万元，占流动负债比例分别为3.69%、5.68%、1.95%和1.24%。

（6）其他应付款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人其他应付款余额分别为204,004.34万元、182,476.73万元、171,873.78万元和177,001.90万元，在流动负债中占比分别为59.87%、53.71%、39.77%和11.40%。2018年末较2017年末其他应付款减少21,527.61万元，降幅10.55%，2019年末较2018年末其他应付款减少10,602.95万元，降幅5.81%。报告期内逐步下降主要系原因系偿还部分往来款。

表10-2-20 公司报告期内其他应付款情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	129.36	-	375.74
其他应付款	171,744.42	182,476.73	203,628.59
合计	171,873.78	182,476.73	204,004.34

表10-2-21 截至 2019 年末发行人其他应付款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质
十堰市郧阳区财政局	105,418.84	61.38	往来款、借款
十堰市郧阳区交通运输局	21,814.00	12.70	往来款
十堰市郧阳经济开发区管理委员会	14,841.24	8.64	往来款、借款
十堰高新技术产业园区管理委员会	5,500.00	3.20	借款
十堰市郧阳区城市投资开发有限公司	4,438.29	2.58	借款
合计	152,012.37	88.51	

(7) 一年内到期的非流动负债

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末公司一年内到期的非流动负债分别为20,036.00万元、32,231.00万元、37,394.16万元和48,076.40万元，在流动负债中占比分别为5.88%、9.49%、8.65%和3.10%。报告期内，公司一年内到期的非流动负债持续增长，主要系公司银行借款等债务逐步进入还款期，一年内到期的债务余额逐年扩大所致。报告期内，发行人一年内到期的非流动负债具体情况如下：

表10-2-22 公司报告期内一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	32,655.00	28,431.00	16,536.00
一年内到期的长期应付款	4,739.16	3,800.00	3,500.00
合计	37,394.16	32,231.00	20,036.00

2、非流动负债

表10-2-23 公司报告期内非流动负债情况

单位：万元

科目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比

长期借款	413,672.00	52.54	397,233.50	62.71
应付债券	95,958.26	12.19		
长期应付款	266,474.47	33.84	234,941.52	37.09
递延收益	1,264.88	0.16	1,274.00	0.20
其他非流动负责	10,000.00	1.27		
非流动负债合计	787,369.61	100.00	633,449.02	100.00

接上表

科目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	278,121.00	54.76	210,822.00	48.59
应付债券				
长期应付款	228,590.99	45.01	221,858.99	51.13
递延收益	1,141.73	0.22	1,198.15	0.28
其他非流动负责				
非流动负债合计	507,853.72	100.00	433,879.14	100.00

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司非流动负债分别为433,879.14万元、507,853.72万元、633,449.02万元和787,369.61万元，占总负债的比例分别为56.01%、59.92%、59.44%和33.66%，发行人的非流动负债以长期借款和长期应付款为主。

（1）长期借款

发行人长期借款主要系银行借款，2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司长期借款余额分别为210,822.00万元、278,121.00万元、397,233.50万元和413,672.00万元，在非流动负债的占比分别为48.59%、54.76%、62.71%和52.54%。公司2018年末长期借款较上年末增加67,299.00万元，增幅为31.92%，2019年末长期借款较上年末增加了119,112.50万元，增幅42.83%。报告期内，公司长期借款规模增长较快，主要系公司新增银行借款用于支持项目建设所致。

表10-2-24 报告期内发行人长期借款分类

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
信用借款	21,706.50	20,105.00	-
抵押借款	58,450.00	40,500.00	28,700.00
保证借款	86,555.00	29,750.00	33,250.00
质押借款	230,522.00	187,766.00	148,872.00
合计	397,233.50	278,121.00	210,822.00

截至2019年末发行人长期借款明细详见“第十条发行人财务情况

四、发行人有息负债情况（一）有息负债明细”。

（2）长期应付款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司长期应付款分别为221,858.99万元、228,590.99万元、234,941.52万元和266,474.47万元，在非流动负债中的占比分别为51.13%、45.01%、37.09%和11.27%。报告期内，公司长期应付款规模较为稳定，2018年末较2017年末增加6,732.00万元，增幅为3.03%；2019年末较2018年末增加6,350.53万元，增幅为2.78%。报告期内，公司长期应付款的具体情况如下所示。

表10-2-25 报告期内发行人长期应付款情况

单位：万元

单位名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
十堰市城市基础设施建设投资有限公司	36,622.85	31,622.85	26,440.85
郧县锦宏路桥工程有限责任公司	-	3,000.00	6,000.00
十堰市郧阳区茶店镇蔡家岭村委会	4,050.00	4,550.00	-
湖北省扶贫投资开发有限公司	159,418.14	159,418.14	159,418.14
国开（北京）新型城镇化发展基金九期（有限合伙）	29,000.00	29,000.00	29,000.00
国开（湖北）投资有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00
十堰市郧阳区第一中学	4,400.00	-	-

单位名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
平安国际融资租赁有限公司	154.33	-	-
平安国际融资租赁有限公司	246.93	-	-
欧力士融资租赁（中国）有限公司	49.27	-	-
合计	234,941.52	228,590.99	221,858.99

（四）发行人所有者权益构成分析

表10-2-26 报告期各期末所有者权益明细表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
实收资本	200,000.00	5.44	200,000.00	8.20
资本公积	3,248,032.73	88.29	2,111,283.29	86.58
专项储备	333.70	0.01	179.86	0.01
盈余公积	6,778.59	0.18	6,778.59	0.28
一般风险准备	1,188.92	0.03		
未分配利润	138,588.38	3.77	106,624.31	4.37
归属于母公司股东权益合计	3,594,922.33	97.71	2,424,866.04	99.43
少数股东权益	84,070.95	2.29	13,793.89	0.57
股东权益合计	3,678,993.28	100.00	2,438,659.93	100.00

接上表

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
实收资本	200,000.00	8.91	13,000.00	0.61
资本公积	1,961,537.93	87.34	2,050,138.98	96.78
专项储备				
盈余公积	5,915.18	0.26	4,381.04	0.21
一般风险准备				
未分配利润	71,846.11	3.20	45,314.13	2.14
归属于母公司股东权益合计	2,239,299.22	99.71	2,112,834.15	99.74
少数股东权益	6,482.97	0.29	5,574.74	0.26
股东权益合计	2,245,782.19	100.00	2,118,408.88	100.00

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司所有者权益分别为 2,118,408.88 万元、2,245,782.19 万元、2,438,659.93 万

元和 3,678,993.28 万元，所有者权益逐年增加。公司所有者权益构成以实收资本、资本公积和未分配利润为主。

（1）实收资本

报告期内，公司实收资本分别为 13,000.00 万元、200,000.00 万元和 200,000.00 万元，占所有者权益的 0.61%、8.91%和 8.20%。2018 年末较 2017 年末发行人实收资本增加了 187,000.00 万元。2019 年末较上年末没有变化。

2018 年 1 月 22 日，发行人召开股东会，全体股东一致同意：公司新增注册资本 187,000.00 万元，增资后注册资本累计为 200,000.00 万元。

本次认缴的注册资金 187,000.00 万元全部由发行人股东湖北省十堰市郧阳区财政局注入的股权和土地资产形成账面资本公积转增实收资本，其中：（1）根据十堰市郧阳区人民政府文件《关于变更区属国有融资平台公司出资人的通知》（郧政发[2017]32 号）的要求，由郧阳区财政局出具股权划转文件注入十堰市隆裕农业发展有限公司、十堰市为民交通投资开发有限公司、十堰绿鑫林业发展有限公司、十堰城北投资开发有限公司和十堰市惠文资产运营有限公司（原名十堰市郧阳区惠文文化体育旅游产业投资有限责任公司）五家公司股权，股权价值 1,537,645,300.00 元；（2）土地资产中 332,354,700.00 元，业经北京海峡资产评估有限公司评估，并出具海峡评报字[2015]第 1386 号和海峡评报字[2016]第 1250 号评估报告。同时，于 2019 年业

经具备证券资质的评估机构深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司复评，入账价值公允，并出具了鹏信资估报字[2019]第 145 号和鹏信资估报字[2019]第 146 号评估报告。

表10-2-27 截至 2019 年末发行人实收资本情况

投资者名称	2019 年 12 月 31 日余额	
	投资金额	所占比例(%)
十堰市郧阳区财政局	197,000.00	98.50
中国农发重点建设基金有限公司	3,000.00	1.50
合计	200,000.00	100.00

(2) 资本公积

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，资本公积余额分别为 2,050,138.98 万元、1,961,537.93 万元、2,111,283.29 万元和 3,248,032.73 万元，分别占所有者权益的比例为 96.78%、87.34%、86.58%和 88.29%。报告期内该科目发生波动，主要系根据财政局的有关通知，将拨付的财政资金作为资本性注入发行人所致。报告期内，发行人资本公积全部为资本溢价。

表10-2-28 2018 年末资本公积情况

单位：万元

项目	2017 年末余额	本期增加	本期减少	2018 年末余额
股权	472,030.30	1,000.00	153,764.53	319,265.77
土地资产	1,153,169.04	-	33,235.47	1,119,933.57
工程资产	375,266.47	-	-	375,266.47
房屋资产	11,849.85	-	-	11,849.85
货币资金	37,823.33	97,398.95	-	135,222.27
合计	2,050,138.98	98,398.95	187,000.00	1,961,537.93

2018 年末发行人资本公积较 2017 年末减少 88,601.05 万元，降幅 4.32%。主要原因系：

(1) 发行人 2018 年度资本公积增加 983,989,469.24 元，变动情况如下：

a. 根据十堰市郧阳区财政局《关于明确十堰聚鑫国有资本投资运营有限公司财政资金使用有关事宜的通知》（郧财办字【2018】83 号）文件规定，将拨付的财政资金 46,000,000.00 元作为资本性注入本公司。

b. 根据十堰市郧阳区人民政府《关于做好十堰市为民交通投资开发有限公司等区属三家国有公司划转工作的通知》（郧政办发【2018】82 号）文件规定，同意将由十堰市郧阳区财政局出资的十堰市裕中源实业有限公司股权价值 10,000,000.00 无偿划转至本公司，作为对本公司的资本性注入。

c. 根据十堰市郧阳区财政局《十堰市郧阳区财政局关于明确十堰城北投资开发有限公司财政资金使用有关事宜的通知》（郧财办字【2018】78 号）文件规定，将拨付的财政资金 215,562,317.50 元作为资本性注入本公司之子公司十堰城北投资开发有限公司。

d. 根据十堰市郧阳区财政局文件《关于明确十堰市郧阳区楚域建设投资有限公司财政资金使用有关事宜的通知》（郧财办字【2018】79 号）文件规定，将拨付的财政资金 16,322,900.00 元作为资本性注入本公司之子公司十堰市郧阳区楚域建设投资有限公司。

e. 根据十堰市郧阳区财政局文件《关于明确十堰泽润棚户区改造投资有限公司财政资金使用有关事宜的通知》（郧财办字【2018】77

号)文件规定,将拨付的财政资金 27,460,000.00 元作为资本性注入本公司之子公司十堰泽润棚户区改造投资有限公司。

f. 根据十堰市郧阳区财政局文件《关于明确十堰绿鑫林业发展有限公司财政资金使用有关事宜的通知》(郧财办字【2018】76 号)文件规定,将拨付的财政资金 2,435,567.47 元作为资本性注入本公司之子公司十堰绿鑫林业发展有限公司。

g. 根据十堰市郧阳区财政局《关于明确十堰市隆裕农业发展有限公司财政资金使用有关事宜的通知》(郧财办字【2018】80 号)文件规定,将拨付的财政资金 666,208,684.27 元作为资本性注入本公司之子公司十堰市隆裕农业发展有限公司。

(2) 本公司 2018 年度资本公积减少 1,870,000,000.00 元,变动情况如下:

a. 根据十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司股东会决定文件,将本公司资本公积——资本溢价 1,870,000,000.00 元转增实收资本。

表10-2-29 2019 年末资本公积情况

单位: 万元

项目	2018 年末余额	本期增加	本期减少	2019 年末余额
股权	319,265.77	9,930.46	-	329,196.23
土地资产	1,119,933.57	-	-	1,119,933.57
工程资产	375,266.47	-	-	375,266.47
房屋资产	11,849.85	88.90	-	11,938.75
货币资金	135,222.27	139,726.00	-	274,948.27
合计	1,961,537.93	149,745.36	-	2,111,283.29

公司 2019 年度资本溢价增加 149,745.36 万元,变动情况如下:

a. 根据十堰市郧阳区财政局《关于明确十堰聚鑫国有资本投资运营有限公司财政资金使用有关事宜的通知》（郧财办字【2019】58号）文件规定，将拨付的财政资金 1,032,000,000.00 元作为资本性注入公司。

b. 根据十堰市郧阳区人民政府批准、十堰市郧阳区城市投资开发有限公司《关于十堰市昌欣生态修复有限公司国有股权无偿划转的通知》和十堰市郧阳区城市投资开发有限公司、公司及十堰市昌欣生态修复有限公司三方签订的《国有股权无偿划转协议》的规定，同意将由十堰市郧阳区城市投资开发有限公司出资的十堰市昌欣生态修复有限公司 30% 股权账面价值 48,526,254.44 元无偿划转至公司，增加相应的资本公积。

c. 根据十堰市郧阳区交通运输局文件《关于明确十堰市为民交通投资开发有限公司财政资金使用有关事宜的通知》（郧交文【2019】55 号）文件规定，将拨付的财政资金 350,260,000.00 元作为资本性注入公司之子公司十堰市为民交通投资开发有限公司。

d. 根据十堰市郧阳区人民政府《关于做好十堰市郧阳区汉江砂石有限公司划转工作的通知》（郧政办发【2019】3 号）文件规定，同意将由十堰市郧阳区城市投资开发有限公司出资的十堰市郧阳区汉江砂石有限公司 100% 股权账面价值 44,253,116.45 元无偿划转至公司之子公司十堰市裕中源实业有限公司，作为对其资本性注入。

e. 根据十堰市郧阳区财政局文件《关于明确十堰市隆裕农业发展有限公司财政资金使用有关事宜的通知》（郧财办字【2019】59 号）文件规定，将拨付的财政资金 15,000,000.00 元作为资本性注入公司之子公司十堰市隆裕农业发展有限公司。

f. 根据十堰市郧阳区人民政府《关于做好十堰市郧阳区茂源供水服务中心等 5 家区属国有企业股权、资产划转工作的通知》（郧政发【2019】16 号）文件规定，同意将由十堰市郧阳区水利和湖泊局出资的十堰市郧阳区淥源水电有限公司股权账面价值 5,549,548.24 元无偿划转至公司之子公司十堰郧润水利发展有限公司，作为对其资本性注入。

g. 根据十堰市郧阳区人民政府国有资产监督管理局《关于十堰市惠文资产运营有限公司划转郧阳区篮球馆、文旅系统民俗展演中心资产请示的批复》（郧国资字【2019】3 号）文件规定，同意将郧阳区篮球馆、文旅系统民俗展演中心资产无偿划转至公司之子公司十堰市惠文资产运营有限公司，增加资本公积 889,000.00 元。

h. 根据十堰市郧阳区城市投资开发有限公司《关于十堰道和艾艾草种植有限公司国有股权无偿划转的通知》和十堰市郧阳区城市投资开发有限公司、十堰市惠文资产运营有限公司及十堰道和艾艾草种植有限公司三方签订的《国有股权无偿划转协议》的规定，同意将由十堰市郧阳区城市投资开发有限公司出资的十堰道和艾艾草种植有

限公司 100% 股权账面价值 975,645.19 元无偿划转至公司之子公司十堰市惠文资产运营有限公司，作为对其资本性注入。

（3）盈余公积

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，盈余公积余额分别为 4,381.04 万元、5,915.18 万元、6,778.59 万元和 6,778.59 万元，在所有者权益总额中占比分别为 0.21%、0.26%、0.28% 和 0.18%。公司报告期内盈余公积均由法定盈余公积构成，法定盈余公积系公司按照净利润的 10% 提取。

（4）未分配利润

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，未分配利润余额分别为 45,314.13 万元、71,846.11 万元、106,624.31 万元和 138,588.38 万元，在所有者权益总额中占比分别为 2.14%、3.20%、4.37% 和 3.77%。报告期内，发行人未分配利润逐步增加，主要由于随着公司业务的稳步开展，公司盈利能力提升，盈利逐年增加，公司未进行利润分配，导致未分配利润逐年增加。

（五）发行人偿债能力分析

表10-2-30 发行人报告期偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月末/2020 年度	2019 年末/2019 年度
流动资产	3,874,784.86	3,328,794.50
资产总额	6,018,333.21	3,504,281.44
流动负债	1,551,970.32	432,172.49
负债总额	2,339,339.93	1,065,621.51
流动比率（倍）	2.50	7.70
速动比率（倍）	0.33	0.38

项目	2020 年 9 月末/2020 年度	2019 年末/2019 年度
资产负债率 (%)	38.87	30.41

接上表

项目	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度
流动资产	2,962,431.59	2,763,291.27
资产总额	3,093,391.85	2,893,033.41
流动负债	339,755.94	340,745.38
负债总额	847,609.66	774,624.52
流动比率 (倍)	8.72	8.11
速动比率 (倍)	0.74	0.92
资产负债率 (%)	27.40	26.78

从短期偿债能力来看，发行人报告期各期末的流动比率分别为 8.11、8.72、7.70 和 2.50，速动比率分别为 0.92、0.74、0.38 和 0.33。短期偿债能力较为稳定。总体来看，发行人流动资产和流动负债配置合理，资产具有一定的流动性。

从长期偿债能力来看，发行人报告期各期末的资产负债率分别为 26.78%、27.40%、30.41% 和 38.87%，发行人资产负债率虽逐年增加，但整体负债情况良好，资产负债率较低，净资产对长期债务的到期偿还具有较高的保证，长期偿债能力较为稳健。

本期债券发行后，以 2019 年末的财务数据为基准测算，资产负债率水平将由 30.41% 上升至 34.17% (按照发行规模 20.00 亿计算)，对公司总体债务负担和偿债能力影响较小，负债水平处于合理范围。总体上，发行人具有较强的偿债能力。

(六) 发行人营运能力分析

表 10-2-31 发行人报告期营运能力指标

单位：次

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率 (%)	6.12	12.59	14.19	13.57
存货周转率 (次)	0.03	0.03	0.03	0.04
总资产周转率 (%)	0.03	0.04	0.04	4.17

发行人报告期各期应收账款周转率分别为13.57、14.19、12.59、6.12，呈上升趋势，主要是由于应收账款回款增加所致。发行人报告期各期存货周转率分别为0.04、0.03、0.03、0.03，存货周转率较低，主要是存货规模较大，且主要为工程及土地所致，与发行人所在的行业特征吻合。发行人报告期各期总资产周转率分别为4.17%、0.04%、0.04%和0.03%，报告期内总资产周转率逐渐上升，主要是由于发行人的营业收入规模不断增加所致。

综上所述，公司近三年及一期资产周转情况稳定，运营能力良好。综合考虑发行人主营业务的特殊性，未来主营业务收入的增长潜力较大，各经营效率指标均符合其所处行业特点。

（七）发行人盈利能力分析

表10-2-32 发行人报告期盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度
营业收入	151,726.14	142,224.80
营业成本	103,822.79	142,224.80
营业利润	42,701.93	46,950.56
净利润	35,656.26	38,142.02
总资产收益率 (%)	0.75	1.16
净资产收益率 (%)	1.17	1.63

接上表

项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	126,243.13	101,512.69
营业成本	94,750.09	75,663.94

项目	2018 年度	2017 年度
营业利润	33,651.28	30,929.50
净利润	29,010.86	26,528.34
总资产收益率 (%)	0.97	1.09
净资产收益率 (%)	1.33	1.42

发行人报告期各期分别实现营业收入101,512.69万元、126,243.13万元、142,224.80万元和151,726.14万元，报告期内呈稳定增长趋势。发行人的营业收入主要来自于土地整治及出让业务、工程业务、房地产开发业务、汽车配件销售业务、建筑材料销售业务、土地整治代理业务和有机肥销售业务等。

报告期内，公司实现的营业利润分别为30,929.50万元、33,651.28万元、46,950.56万元和42,701.93万元；净利润分别为26,528.34万元、29,010.86万元、38,142.02万元和35,656.26万元，按照当前市场合理利率水平计算，足以支付本期债券一年的利息。

发行人报告期的总资产收益率1.09%、0.97%、1.16%和0.75%，净资产收益率分别为1.42%、1.33%、1.63%和1.17%。发行人报告期内总资产规模增长较快，导致总资产收益率略微下降。未来，随着公司业务的不扩张以及本期债券募投项目的顺利实施，公司的盈利能力预计将会有所提升。

（八）发行人现金流量分析

表10-2-33 发行人报告期现金流量指标

单位：万元

项目		2020 年 1-9 月	2019 年度
经营活动产生的现金流量	流入	261,452.67	217,651.48

项目		2020 年 1-9 月	2019 年度
	流出	199,670.49	197,097.65
	净额	61,782.18	20,553.83
投资活动产生的现金流量	流入	195,231.15	2,181.97
	流出	208,927.06	367,194.08
	净额	-13,695.91	-365,012.11
筹资活动产生的现金流量	流入	400,620.06	446,422.21
	流出	274,932.62	79,801.86
	净额	125,687.45	366,620.34
现金及现金等价物净增加额		173,773.72	22,162.06
期末现金及现金等价物余额		276,017.18	102,243.46

接上表

项目		2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量	流入	197,116.51	125,438.29
	流出	160,178.74	108,533.36
	净额	36,937.78	16,904.93
投资活动产生的现金流量	流入	67.36	131,304.76
	流出	244,647.99	137,240.68
	净额	-244,580.63	-5,935.92
筹资活动产生的现金流量	流入	232,780.77	249,029.04
	流出	153,137.25	71,489.13
	净额	79,643.52	177,539.91
现金及现金等价物净增加额		-127,998.28	188,508.92
期末现金及现金等价物余额		80,081.39	208,079.67

1、经营活动现金流量分析

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，经营活动产生的现金流量净额分别为16,904.93万元、36,937.78万元、20,553.83万元和61,782.18万元。

2018年公司经营性净现金流量较2017年的增幅较大，主要系公司2018年度实现收入较2017年增加，同时收到的回款也有所增加所致。2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，公司经营活动产生的现金流入分别为125,438.29万元、197,116.51万元、217,651.48万元和261,452.67万元，经营活动现金流入整体稳定增长，主要系发行人主营业务收到资金规模较为可观所致。2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，发行人经营活动产生现金流出分别为108,533.36万元、160,178.74万元、197,097.65万元和199,670.49万元，主要系公司业务规模扩张，整体投入增加所致。

2、投资活动现金流量分析

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，投资活动产生的现金流量净额分别为-5,935.92万元、-244,580.63万元、-365,012.11万元和-13,695.91万元。

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，发行人投资活动现金流入分别为131,304.76万元、67.36万元、2,181.97万元和195,231.15万元；投资活动现金流出分别为137,240.68万元、244,647.99万元、367,194.08万元和208,927.06万元。最近三年发行人投资活动现金流出均为与政府合作项目建设投入。发行人投资活动现金流报告期

内呈流出状态，随着公司发展，业务规模持续扩大，公司投资力度较大，投资活动现金流出仍将保持在一定规模。

3、筹资活动现金流量分析

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，筹资活动产生的现金流量净额分别为177,539.91万元、79,643.52万元、366,620.34万元和125,687.45万元。

发行人筹资性现金流主要反映发行人筹资活动的现金流入及偿付本息的现金流出情况。2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，筹资活动现金流入分别为249,029.04万元、232,780.77万元、446,422.21万元和400,620.06万元，主要系取得借款收到的现金。报告期内，公司筹资活动现金流入持续增加，主要系公司增加了银行借款。2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，筹资活动流出分别71,489.13万元、153,137.25万元、79,801.86万元和274,932.62万元，2018年增幅较大的原因主要系公司归还借款支出的现金较多。

股东近年来对发行人的支持力度不断加大，发行人同时也具备较为通畅的融资渠道，有较强的获取现金能力，能够较好地覆盖经营活动和投资活动的现金流支出，且随着投资项目逐步竣工结算，将来会有更加充沛的现金流入，发行人现金流量指标有望进一步得到改善。发行人可根据自身资金状况合理安排融资规模，使公司的现金流入和流出整体保持平衡。

4、现金及现金等价物净增加额

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 188,508.92 万元、-127,998.28、22,162.06 万元以及 173,773.72 万元。2018 年相比 2017 年减少 316,507.18 万元，主要原因系工程建设投资支出工程款较大所致。

三、 发行人资产情况分析

（一）存货明细

截至 2019 年末，发行人主要开发成本明如下：

表10-3-1 截至 2019 年末发行人主要开发成本明细

单位：元、%

序号	项目	项目类型	建设期限	年末账面价值	占比	政府代建
1	易地扶贫搬迁项目	土地整理	2016-2025	363,688.25	20.41	是
2	2018 年城中村棚户区改造货币话安置项目	土地整理	2017-2019	99,536.49	5.59	是
3	十堰市秦巴山连片特困地区(郧阳区)易地扶贫搬迁项目一期工程	土地整理	2017.03-2021.08	98,264.36	5.51	是
4	红岩新村安置小区二期	基建类	2014-2016	72,087.98	4.05	是
5	杨溪消落区库岸综合防治工程	基建类	2013-2016	65,612.13	3.68	是
6	秦巴片区产业扶贫示范园(二期)基础设施项目	基建类	2016.02-2022.11	59,425.11	3.34	是
7	碧水郧天	安置房	2017-2020	58,696.72	3.29	是
8	城关镇城中村棚户区改造	基建类	2017-2019	52,098.40	2.92	是
9	沧浪洲大桥	桥梁	2013-2017	49,461.54	2.78	是
10	柳五路	道路	2014-2017	47,108.81	2.64	是
11	郧阳经济开发区棚户区(城中村)改造项目	基建类	2018.02-2021.12	44,356.74	2.49	是
12	郧县航运巷棚户区安置工程	基建类	2013-2016	36,740.73	2.06	是

1 3	郧白路	道路	2018.12- 2021.02	34,071.70	1.91	是
1 4	十堰市郧阳区 2018 年饮水 安全巩固提升工程项目	基建类	2019.01- 2020.10	32,414.98	1.82	是
1 5	郧十一级路项目	道路	2013-2016	29,667.27	1.67	是
1 6	郧府大道	道路	2013-2016	29,073.27	1.63	是
1 7	荣发拆迁安置小区	基建类	2013-2015	28,747.13	1.61	是
1 8	谭家镇金山村、金家村和茶 店镇蔡家岭村土地整治项目	土地整理	2015-2016	28,700.00	1.61	是
1 9	幸福溪里	保障房	2013-2018	28,254.93	1.59	是
2 0	郧阳区江南片区贫困村提升 工程项目	基建类	2018.06- 2020.02	25,071.29	1.41	是
2 1	天马大道	道路	2012-2014	21,693.93	1.22	是
2 2	长岭农产品工业园	产业园	2018.09- 2021.03	21,593.01	1.21	是
2 3	长沙一级路	道路	2012-2015	20,655.74	1.16	是
2 4	汉江二桥项目	桥梁	2008-2011	20,353.16	1.14	是
2 5	长坪、关坡拆迁安置小区	基建类	2014-2015	20,197.30	1.13	是
2 6	十堰市郧阳区食用菌扶贫产 业建设项目	基建类	2017-2019	19,897.49	1.12	是
2 7	沧浪大道	道路	2012-2014	19,000.00	1.07	是
2 8	郧阳区旅游集散中心(郧阳 区新经济产业园)一期(光 彩产业园收购项目)	产业园	2018.05- 2021.09	18,070.79	1.01	是
合计				1,444,539.25	81.07	

截至2019年末，发行人开发产品明细如下：

表10-3-2 截至 2019 年末发行人土地使用权明细

序号	土地使用权人	取得方式	证书编号	坐落位置	性质	证载用途	使用权面积 (m²)	入账价值 (万元)	入账价值依据	单价： 元/m²	是否抵押	是否缴纳 出让金
1	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260303199 号	城关镇菜园村一组	出让	商服与住宅	57,823.82	14,926.53	评估值	2,581.38	否	是
2	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260303231 号	城关镇菜园村	出让	商服与住宅	64,354.10	16,612.24	评估值	2,581.38	否	是
3	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260303232 号	城关镇菜园村	出让	商服与住宅	64,174.70	16,565.93	评估值	2,581.38	否	是
4	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260303233 号	城关镇菜园村	出让	商服与住宅	63,795.80	16,468.12	评估值	2,581.38	否	是
5	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260303234 号	城关镇菜园村	出让	商服与住宅	61,661.50	15,917.18	评估值	2,581.38	否	是
6	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260303235 号	城关镇菜园村	出让	商服与住宅	32,927.40	8,610.05	评估值	2,614.86	否	是

7	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260303236 号	城关镇菜园村	出让	商服与住宅	57,442.70	14,828.14	评估值	2,581.38	否	是
8	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 2603032371 号	城关镇菜园村	出让	商服与住宅	68,039.90	17,563.68	评估值	2,581.38	否	是
9	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 2603032381 号	城关镇菜园村	出让	商服与住宅	42,138.30	10,877.50	评估值	2,581.38	否	是
10	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260404223 号	城关镇菜园村三组	出让	商服与住宅	54,500.56	14,068.67	评估值	2,581.38	否	是
11	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260404224 号	城关镇菜园村三组	出让	商服与住宅	22,953.25	6,168.53	评估值	2,687.43	否	是
12	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260303211 号	城关镇菜园村四组	出让	商服与住宅	45,911.30	11,851.45	评估值	2,581.38	否	是
13	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260305236 号	城关镇菜园村一组	出让	商服与住宅	24,458.27	6,572.99	评估值	2,687.43	否	是
14	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260305237 号	城关镇菜园村一组	出让	商服与住宅	57,295.13	14,790.05	评估值	2,581.38	否	是

15	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 2603052368 号	城关镇菜园村一组	出让	商服与住宅	18,245.70	4,903.40	评估值	2,687.43	否	是
16	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260101301 号	城关镇东岭街人民、新郧居委会	出让	商服与住宅	52,599.64	13,577.97	评估值	2,581.38	否	是
17	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260101300 号	城关镇东岭街人民、新郧居委会	出让	商服与住宅	24,998.73	6,718.23	评估值	2,687.43	否	是
18	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260102325 号	城关镇东岭街广场、岭头居委会	出让	商服与住宅	66,709.70	16,886.89	评估值	2,531.40	否	是
19	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 112015001 号	城关镇牧场沟村	出让	商服与住宅	25,600.13	6,879.86	评估值	2,687.43	否	是
20	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260202045 号	城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	65,090.90	16,477.11	评估值	2,531.40	否	是
21	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260403017 号	城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	30,550.00	8,210.10	评估值	2,687.43	否	是
22	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 112017006 号	城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	53,913.65	13,917.16	评估值	2,581.38	否	是

23	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 2660356 号	城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	52,493.47	13,550.56	评估值	2,581.38	否	是
24	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 2660357 号	城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	25,059.20	6,734.48	评估值	2,687.43	否	是
25	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 2660358 号	城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	49,396.33	12,751.07	评估值	2,581.38	否	是
26	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 2660359 号	城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	38,486.53	9,934.84	评估值	2,581.38	否	是
27	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112017009 号	郧阳区城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	67,721.18	17,481.41	评估值	2,581.38	否	是
28	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112017010 号	郧阳区城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	66,368.45	17,132.22	评估值	2,581.38	否	是
29	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112017014 号	郧阳区城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	68,298.95	17,630.55	评估值	2,581.38	否	是
30	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112017015 号	郧阳区城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	67,850.90	17,514.90	评估值	2,581.38	否	是

31	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112017021 号	郧阳区城关镇武阳岭村	出让	商服与住宅	69,842.79	18,029.08	评估值	2,581.38	否	是
32	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112015002 号	郧阳区城关镇牧场沟村	出让	商服与住宅	66,647.41	17,204.23	评估值	2,581.38	否	是
33	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112015003 号	郧阳区城关镇牧场沟村	出让	商服与住宅	67,844.21	17,513.17	评估值	2,581.38	否	是
34	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112015007 号	郧阳区城关镇牧场沟村	出让	商服与住宅	68,522.27	17,688.20	评估值	2,581.38	否	是
35	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112015009 号	郧阳区城关镇牧场沟村	出让	商服与住宅	67,038.07	17,305.07	评估值	2,581.38	否	是
36	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112015012 号	郧阳区城关镇牧场沟村	出让	商服与住宅	69,452.98	17,928.45	评估值	2,581.38	否	是
37	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112015013 号	郧阳区城关镇牧场沟村	出让	商服与住宅	67,704.19	17,477.02	评估值	2,581.38	否	是
38	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112015016 号	郧阳区城关镇牧场沟村	出让	商服与住宅	67,063.27	17,311.58	评估值	2,581.38	否	是

39	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 112015019 号	郧阳区城关镇牧场沟村	出让	商服与住宅	67,750.66	17,489.02	评估值	2,581.38	否	是
40	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260403417 号	城关镇西岭街沿江居委会	出让	商服与住宅	44,450.35	11,474.32	评估值	2,581.38	否	是
41	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 260403418 号	城关镇西岭街沿江居委会	出让	商服与住宅	57,120.67	14,745.02	评估值	2,581.38	否	是
42	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 16040427 号	茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	38,411.60	8,885.06	评估值	2,313.12	否	是
43	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800911 号	茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	56,700.46	13,115.50	评估值	2,313.12	否	是
44	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800912 号	茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	32,224.90	7,454.01	评估值	2,313.12	否	是
45	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800927 号	郧县茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	60,802.11	14,064.26	评估值	2,313.12	否	是
46	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800950 号	郧县茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	50,323.09	11,640.33	评估值	2,313.12	否	是

47	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800928 号	郧县茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	50,971.07	11,790.22	评估值	2,313.12	否	是
48	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800951 号	郧县茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	21,776.21	5,142.74	评估值	2,361.63	否	是
49	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800929 号	郧县茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	62,047.96	14,352.44	评估值	2,313.12	否	是
50	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800952 号	郧县茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	56,642.05	13,101.99	评估值	2,313.12	否	是
51	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 108009018 号	茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	59,442.25	13,749.71	评估值	2,313.12	否	是
52	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 108009019 号	茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	45,469.66	10,517.68	评估值	2,313.12	否	是
53	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 108009020 号	茶店镇蔡家岭村	出让	商服与住宅	36,353.21	8,408.93	评估值	2,313.12	否	是
54	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 16050198 号	茶店镇蔡家岭村、长坪村	出让	商服与住宅	62,051.28	14,353.21	评估值	2,313.12	否	是

55	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 16050199 号	茶店镇蔡家岭村、长坪村	出让	商服与住宅	40,193.99	9,297.35	评估值	2,313.12	否	是
56	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 16050200 号	茶店镇蔡家岭村、长坪村	出让	商服与住宅	43,748.41	10,119.53	评估值	2,313.12	否	是
57	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800901 号	茶店镇蔡家岭村、长坪村	出让	商服与住宅	32,800.00	7,587.03	评估值	2,313.12	否	是
58	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 16040386 号	茶店镇蔡家岭村一组	出让	商服与住宅	38,976.00	9,015.62	评估值	2,313.12	否	是
59	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 16050196 号	茶店镇二道坡村	出让	商服与住宅	56,045.07	12,963.90	评估值	2,313.12	否	是
60	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0007111 号	茶店镇二道坡村	出让	商服与住宅	46,670.90	12,024.33	评估值	2,313.12	否	是
61	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0007423 号	茶店镇二道坡村	出让	商服与住宅	37,676.30	8,714.98	评估值	2,313.12	否	是
62	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0007420 号	茶店镇二道坡村	出让	商服与住宅	44,830.40	10,369.81	评估值	2,313.12	否	是

63	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0007419号	茶店镇二道坡村、长坪村	出让	商服与住宅	62,954.50	14,562.13	评估值	2,313.12	否	是
64	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0007422号	茶店镇二道坡村、长坪村	出让	商服与住宅	68,044.30	15,739.46	评估值	2,313.12	否	是
65	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0007415号	茶店镇二道坡村、长坪村	出让	商服与住宅	66,486.50	15,379.13	评估值	2,313.12	否	是
66	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0007424号	茶店镇二道坡村、长坪村	出让	商服与住宅	64,416.90	14,900.40	评估值	2,313.12	否	是
67	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0007417号	茶店镇蔡家岭村、二道坡村、长坪村	出让	商服与住宅	56,030.86	12,960.61	评估值	2,313.12	否	是
68	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0007418号	茶店镇二道坡村、长坪村	出让	商服与住宅	34,459.00	7,970.78	评估值	2,313.12	否	是
69	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0007421号	茶店镇二道坡村、长坪村	出让	商服与住宅	49,123.48	11,362.85	评估值	2,313.12	否	是

70	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0007416 号	茶店镇二道坡村、长坪村	出让	商服与住宅	49,892.10	11,540.64	评估值	2,313.12	否	是
71	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 16050180 号	茶店镇二道坡村三组	出让	商服与住宅	21,447.07	5,065.00	评估值	2,361.63	否	是
72	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 108007009 号	茶店镇樱桃沟村樱花大道 22 号 4 幢	出让	商服与住宅	1,072.69	253.33	评估值	2,361.63	否	是
73	郧县樱桃居旅游开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800701 号	茶店镇樱桃沟村	出让	商服与住宅	58,461.20	13,522.78	评估值	2,313.12	否	是
74	郧县樱桃居旅游开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800702 号	茶店镇樱桃沟村	出让	商服与住宅	69,571.89	16,092.81	评估值	2,313.12	否	是
75	郧县樱桃居旅游开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800703 号	茶店镇樱桃沟村	出让	商服与住宅	64,476.50	14,914.19	评估值	2,313.12	否	是
76	郧县樱桃居旅游开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10800704 号	茶店镇樱桃沟村	出让	商服与住宅	27,043.60	6,255.51	评估值	2,313.12	否	是

77	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 16020030 号	郧县茶店镇长岭沟村	出让	商服与住宅	52,316.83	12,101.51	评估值	2,313.12	否	是
78	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10801001 号	茶店镇长坪村	出让	商服与住宅	32,200.00	7,448.25	评估值	2,313.12	否	是
79	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10801006 号	茶店镇长坪村	出让	商服与住宅	5,900.51	1,393.48	评估值	2,361.63	否	是
80	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10801008 号	茶店镇长坪村	出让	商服与住宅	23,300.02	5,389.57	评估值	2,313.12	否	是
81	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10801009 号	茶店镇长坪村	出让	商服与住宅	26,400.07	6,106.65	评估值	2,313.12	否	是
82	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 10801011 号	茶店镇长坪村	出让	商服与住宅	28,400.04	6,569.27	评估值	2,313.12	否	是
83	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0007107 号	茶店镇王家湾村	出让	商服与住宅	38,058.66	7,079.88	评估值	2,313.12	否	是
84	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 17020278 号	柳陂镇大桥村	出让	商服与住宅	14,661.70	2,315.55	评估值	1,579.32	否	是

85	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 17020279 号	郧县柳陂镇大桥村石佛寺园艺场	出让	商服与住宅	36,358.85	5,586.46	评估值	1,536.48	否	是
86	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2013）第 17020280 号	郧县柳陂镇大桥村石佛寺园艺场	出让	商服与住宅	37,812.97	5,809.89	评估值	1,536.48	否	是
87	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 109001006 号	柳陂镇大桥村	出让	商服与住宅	45,568.55	6,950.66	评估值	1,525.32	否	是
88	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 109012001 号	柳陂镇刘家桥村	出让	商服与住宅	33,793.73	5,260.47	评估值	1,556.64	否	是
89	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 109013001 号	柳陂镇青龙山村	出让	商服与住宅	37,499.17	5,837.27	评估值	1,556.64	否	是
90	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 109013002 号	柳陂镇青龙山村	出让	商服与住宅	32,797.82	5,105.44	评估值	1,556.64	否	是
91	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 109002001 号	柳陂镇山跟前村	出让	商服与住宅	61,745.94	9,419.71	评估值	1,525.56	否	是
92	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 109003001 号	柳陂镇朱家湾村	出让	商服与住宅	49,405.31	7,637.72	评估值	1,545.93	否	是

93	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 109024001 号	柳陂镇辽瓦村	出让	商服与住宅	4,970.38	784.98	评估值	1,579.32	否	是
94	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 20700802 号	郧阳区谭山镇金家村	出让	商服与住宅	34,656.26	5,140.01	评估值	1,483.14	否	是
95	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 20700805 号	郧阳区谭山镇金家村	出让	商服与住宅	41,537.26	6,076.32	评估值	1,462.86	否	是
96	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 20700803 号	郧阳区谭山镇金家村	出让	商服与住宅	56,679.65	8,129.22	评估值	1,434.24	否	是
97	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 20700806 号	郧阳区谭山镇金家村	出让	商服与住宅	58,975.33	8,458.48	评估值	1,434.24	否	是
98	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 20700807 号	郧阳区谭山镇金家村	出让	商服与住宅	64,691.07	9,278.25	评估值	1,434.24	否	是
99	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 20700804 号	郧阳区谭山镇金家村	出让	商服与住宅	65,001.27	9,322.74	评估值	1,434.24	否	是
100	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 20700801 号	郧阳区谭山镇金家村	出让	商服与住宅	69,119.60	9,913.41	评估值	1,434.24	否	是

101	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 103009001 号	青曲镇曲远河店村	出让	商服与住宅	2,035.58	304.55	评估值	1,496.13	否	是
102	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 103009002 号	青曲镇曲远河店村	出让	商服与住宅	18,797.76	2,755.26	评估值	1,465.74	否	是
103	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 110013001 号	鲍峡镇桦栎岗村	出让	商服与住宅	1,560.53	233.48	评估值	1,496.16	否	是
104	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 110001001 号	鲍峡镇姚家湾村	出让	商服与住宅	12,635.60	1,852.05	评估值	1,465.74	否	是
105	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 110001001 号	鲍峡镇花园村	出让	商服与住宅	12,659.06	1,855.49	评估值	1,465.74	否	是
106	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 401003001 号	谭家湾镇谭家湾村	出让	商服与住宅	4,524.42	676.91	评估值	1,496.13	否	是
107	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 401003010 号	谭家湾镇谭家湾村六组	出让	商服与住宅	31,226.00	4,639.12	评估值	1,485.66	否	是
108	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 102003001 号	杨溪铺镇关门山村	出让	商服与住宅	53,229.50	7,751.92	评估值	1,456.32	否	是

109	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 102006001 号	杨溪铺镇刘湾	出让	商服与住宅	4,443.02	664.73	评估值	1,496.12	否	是
110	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 2660386 号	叶大乡新潮村	出让	商服与住宅	1,710.96	255.98	评估值	1,496.12	否	是
111	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 203012002 号	大柳乡杨家村	出让	商服与住宅	24,362.08	3,570.85	评估值	1,465.74	否	是
112	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧县国用（2014）第 2660249 号	城关镇老城街北门居委会	出让	商服与住宅	9,278.00	2,649.27	评估值	2,855.43	否	是
113	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	政府注入	郧阳国用（2015）第 101015001 号	安阳镇安阳口村	出让	商服与住宅	7,732.92	1,156.95	评估值	1,496.14	否	是
114	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0007109 号	茶店镇王家湾村、二道坡村、樱桃沟村	出让	工业	98,246.00	3,985.35	评估值	405.65	否	是
115	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0007110 号	茶店镇樱桃沟村	出让	工业	74,122.25	3,007.44	评估值	405.74	否	是

116	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0007106号	茶店镇茶店村	出让	工业	27,077.97	1,098.53	评估值	405.69	否	是
117	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	政府注入	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0007113号	茶店镇茶店村	出让	工业	52,275.22	2,120.75	评估值	405.69	否	是
118	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0009549号	郧阳区茶店镇二道坡村	出让	城镇住宅用地	65,334.20	19,272.61	购置成本	2,949.85	否	是
119	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0009545号	郧阳区茶店镇二道坡村	出让	城镇住宅用地	36,194.70	10,537.50	购置成本	2,911.34	否	是
120	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0009544号	郧阳区茶店镇二道坡村	出让	城镇住宅用地	56,153.60	16,398.54	购置成本	2,920.30	否	是
121	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0009546号	郧阳区鲍峡镇小花果村	出让	城镇住宅用地	12,658.96	1,210.88	购置成本	956.54	否	是
122	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0009547号	郧阳区茶店镇樱桃沟村	出让	城镇住宅用地	54,743.60	16,130.56	购置成本	2,946.57	否	是
123	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第0009548号	郧阳区茶店镇樱桃沟村、茶店村	出让	城镇住宅用地	68,993.46	20,082.78	购置成本	2,910.82	否	是

124	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市鄖阳区不动产权第0009543号	鄖阳区红岩背姚家湾村	出让	城镇住宅用地	12,635.61	1,354.01	购置成本	1,071.58	否	是
125	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市鄖阳区不动产权第0009528号	鄖阳城区城关镇牧场沟村	出让	城镇住宅用地	25,599.90	7,830.62	购置成本	3,058.85	否	是
126	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市鄖阳区不动产权第0009538号	鄖阳区大柳乡余粮村	出让	城镇住宅用地	3,062.85	1,365.71	购置成本	1,211.32	否	是
127	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市鄖阳区不动产权第0009539号	鄖阳区大柳乡余粮村	出让	城镇住宅用地	8,211.74		购置成本		否	是
128	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市鄖阳区不动产权第0009540号	鄖阳区茶店镇王家湾村	出让	城镇住宅用地	33,333.85	9,505.87	购置成本	2,851.72	否	是
129	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市鄖阳区不动产权第0009541号	鄖阳区茶店镇王家湾村	出让	城镇住宅用地	9,170.89	2,609.23	购置成本	2,845.12	否	是
130	十堰市为民交通投资开发有限公司	招拍挂	鄂（2019）十堰市鄖阳区不动产权第0009542号	鄖阳区杨溪铺镇刘湾村	出让	其他商服用地	4,442.66	1,409.58	购置成本	3,172.83	否	是
合计							5,650,238.45	1,260,876.93				

截至 2019 年末发行人消耗性生物资产的明细如下：

表 10-3-3 截至 2019 年末发行人消耗性生物资产明细

单位：元

序号	项目	年末账面价值	占比（%）
1	栎类	528,274,212.00	49.04
2	马尾松	230,868,302.00	21.43
3	柏木	165,694,460.00	15.38
4	杉木	77,208,605.00	7.17
5	茶叶（散生木）	23,210,000.00	2.15
6	核桃（散生木）	12,570,000.00	1.17
7	黄栌木	12,550,000.00	1.17
8	杜仲（散生木）	8,390,000.00	0.78
9	黄檀	6,370,000.00	0.59
10	红叶石楠	3,456,538.60	0.32
11	杨树	3,198,886.00	0.30
12	茶花	1,722,185.00	0.16
13	油茶花	1,553,192.00	0.14
14	林木	467,551.20	0.04
15	栎树	386,167.79	0.04
16	桂花	189,325.91	0.02
17	柏树	175,554.00	0.02
18	香樟	153,585.45	0.01
19	红叶继木	152,391.00	0.01
20	塔柏	151,272.16	0.01
21	广玉兰	124,156.00	0.01
22	嫁接月季	117,279.69	0.01
23	紫薇	107,112.00	0.01
24	辛夷花树	78,430.00	0.01
25	大叶女贞	56,893.00	0.01
26	湿地松	12,191.00	0.00
27	海桐球	9,363.00	0.00
28	红花继木球	4,681.00	0.00
合计	——	1,077,252,333.80	100.00

（二）投资性房地产明细

发行人投资性房地产采用成本模式计量，截至2019末，发行人投资性房地产账面价值为44,396.60万元。

表10-3-4 截至 2019 年末发行人投资性房地产明细

序号	土地使用权人	所有权编号	土地权证编号	证载坐落位置	证载用途	房屋面积 /m²	土地面积 /m²	账面价值 (元)	入账 方式	是否 抵押	是否 出租
1	十堰郧阳惠民住房 投资开发有限公司	郧县房权证 城关镇字第 20120422 号	郧县国用 (2012) 第 2660621-1-2 号	城关老城街北门居 委会五组郧南路 14 号、14 幢	住宅	475.11	87.4	979,258.03	购置 成本	否	是
2	十堰郧阳惠民住房 投资开发有限公司	郧县房权证 城关镇字第 20120425 号	郧县国用 (2012) 第 2660621-2-2 号	城关老城街北门居 委会五组郧南路 16 号、16 幢	住宅	634.1	113.5		购置 成本	否	是
3	十堰郧阳惠民住房 投资开发有限公司	郧县房权证 城关镇字第 20120396 号	郧县国用 (2012) 第 260403465-1-2 号	城关西岭街大庆居 委会四组(汉江家 园 3 号) 3 幢	住宅	4,936.21	816.69	4,460,348.83	购置 成本	否	是
4	十堰郧阳惠民住房 投资开发有限公司	郧县房权证 城关镇字第 20120380 号	郧县国用 (2012) 第 260404260-4-2 号	区城关西岭街水厂 居委会五组(汉江 家园 4 号), 4 幢	住宅	1,780.07	329.86	4,955,991.86	购置 成本	否	是
5	十堰郧阳惠民住房 投资开发有限公司	郧县房权证 城关镇字第 20120392 号	郧县国用 (2012) 第 260404260-3-2 号	区城关西岭街水厂 居委会五组(汉江 家园 4 号), 3 幢	住宅	1,421.13	228.55		购置 成本	否	是

6	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证城关镇字第 20120395 号	郧县国用 (2012) 第 260404260-2-2 号	区城关西岭街水厂居委会五组 (汉江家园 4 号), 2 幢	住宅	540.61	102.45		购置成本	否	是
7	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证谭家湾镇字第 20120387 号	郧县国用 (2012) 第 27030306-1 号	谭家湾镇谭家湾村六组 (汉江家园 5 号), 1 幢 1-7 层号	住宅	2,735.60	426.3	11,720,130.09	购置成本	否	是
8	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证谭家湾镇字第 20120388 号	郧县国用 (2012) 第 27030306-2-1 号	谭家湾镇谭家湾村六组 (汉江家园 5 号), 2 幢	住宅	2,648.76	469.96		购置成本	否	是
9	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证谭家湾镇字第 20120390 号	郧县国用 (2012) 第 27030306-3 号	谭家湾镇谭家湾村六组 (汉江家园 5 号), 3 幢 1-7 层号	住宅	2,744.84	537.2		购置成本	否	是
10	十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证谭家湾镇字第 20120391 号	郧县国用 (2012) 第 27030306-4 号	谭家湾镇谭家湾村六组 (汉江家园 5 号), 4 幢 1-8 层号	住宅	3,118.40	500.6		购置成本	否	是
11	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证城关镇字第 20120378 号	郧县国用 (2012) 第 260303156-12 号	城关镇菜园村四组郧阳东路 16 号、12 幢 1-7 层号、14 幢	住宅	2,915.43	518.6	13,782,033.26	购置成本	否	是

12	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司		郧县国用（2012）第260303156-14-2号	1-8层多套号、多幢 1-7层号		2,168.19	324.99				
13	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司		郧县国用（2012）第260303156-8-2号			4,411.33	710.05				
14	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司		郧县国用（2012）第260303156-15号			4,188.45	721.58				
15	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司		郧县国用（2012）第260303156-16-2号			3,557.38	640.3				
16	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证城关镇字第20120398号	郧县国用（2012）第260101639-1-2号	城关镇东岭街人民居委会四组（和谐家园1号）1幢	住宅	7,162.08	1,408.18	9,223,754.57	购置成本	否	是
17	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证城关镇字第20120383号	郧县国用（2012）第260101639-3-2号	城关镇东岭街人民居委会四组（和谐家园1号）3幢	住宅	2,613.15	416.39		购置成本	否	是

18	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司		郧县国用 (2012) 第 260101639-5 号		住宅		7,406.65		购置 成本	否	是
19	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证 城关镇字第 20111848 号	郧县国用 (2012) 第 260203133-1 号	郧阳区城关武阳岭 村三组, 1 幢 1-7 层 多套号, 2 幢 1-8 层 多套号, 3 幢 1-8 层 多套号	住宅	3,054.52	6,471.20	24,490,488.00	购置 成本	否	是
20	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司				住宅	8,349.01			购置 成本	否	是
21	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司		郧县国用 (2012) 第 260203133-2-1 号		住宅	9,371.23	539.14		购置 成本	否	是
22	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证 城关镇字第 20140681 号	郧县国用 (2012) 第 260102238-3 号	城关镇东岭街广场 居委会一组东岭街 99 号幢号: 99-4	住宅	3,736.16	654.24	7,621,312.29	购置 成本	否	是
23	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证 城关镇字第 20140682 号	——	城关镇东岭街广场 居委会一组东岭街 99 号幢号: 99-5	住宅	2,005.75	——		购置 成本	否	是
24	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证 城关镇字第 20140683 号		城关镇东岭街广场 居委会一组东岭街 99 号幢号: 99-6	住宅	2,341.30			购置 成本	否	是

25	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证茶店镇字第 20120384 号	郧县国用 (2013) 第 16050233 号	茶店镇二道坡村 (金色家园 2 号), 1 幢 1-7 层号	住宅	3,545.92	6,508.50	15,724,026.69	购置成本	否	是
26	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证茶店镇字第 20120385 号		茶店镇二道坡村 (金色家园 2 号), 2 幢 1-7 层号	住宅	5,630.87			购置成本	否	是
27	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证茶店镇字第 20120386 号		茶店镇二道坡村 (金色家园 2 号), 3 幢 1-7 层号	住宅	5,674.34			购置成本	否	是
28	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证城关镇字第 20120325 号	——	城关镇菜园村一组广场东街 35 号, 35-6 幢 1-6 层号	住宅	2,105.28	——	2,044,664.91	购置成本	否	是
29	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证城关镇字第 20120421 号	郧县国用 (2013) 第 260305113-1 号	城关东岭街东岭一组广场北巷 3 号 1 栋, 3-1 幢 1-4 层号	住宅	1,561.34	760.97	1,589,934.34	购置成本	否	是
30	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	十堰市房权证郧阳区字第 20152060 号	郧县国用 (2014) 第 260303156-13 号	城关镇郧阳东路 16 号 (凤鸣紫阁) 13 栋	住宅	3,823.25	930.9	5,046,690.00	购置成本	否	是
31	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第 20140874 号	郧阳国用 (2015) 16040627 号	郧县经济开发区邓家湾 1 号 (郧阳家园) 12 栋	住宅	2,063.55	18,525.00	64,944,183.86	购置成本	否	是

32	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第20140875号		鄖县经济开发区邓家湾1号（鄖阳家园）11栋	住宅	1,816.22			购置成本	否	是
33	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第20140876号		鄖县经济开发区邓家湾1号（鄖阳家园）10栋	住宅	4,068.38			购置成本	否	是
34	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第20140877号		鄖县经济开发区邓家湾1号（鄖阳家园）9栋	住宅	3,960.90			购置成本	否	是
35	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第20140878号		鄖县经济开发区邓家湾1号（鄖阳家园）8栋	住宅	1,351.92			购置成本	否	是
36	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第20140879号		鄖县经济开发区邓家湾1号（鄖阳家园）7栋	住宅	2,638.32			购置成本	否	是
37	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第20140880号		鄖县经济开发区邓家湾1号（鄖阳家园）6栋	住宅	2,815.58			购置成本	否	是
38	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第20140881号		鄖县经济开发区邓家湾1号（鄖阳家园）5栋	住宅	3,936.12			购置成本	否	是
39	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第20140882号		鄖县经济开发区邓家湾1号（鄖阳家园）4栋	住宅	2,876.19			购置成本	否	是

40	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第 20140883 号		鄖县经济开发区邓家湾 1 号（鄖阳家园）2 栋	住宅	3,004.20			购置成本	否	是
41	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第 20140884 号		鄖县经济开发区邓家湾 1 号（鄖阳家园）3 栋	住宅	3,261.03			购置成本	否	是
42	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第 20140885 号		鄖县经济开发区邓家湾 1 号（鄖阳家园）1 栋	住宅	3,004.20			购置成本	否	是
43	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证城关镇字第 20140966 号	鄖阳国用（2015）260201191 号	城关镇烽火沟路 16 号（汉江家园 2 号）2 栋	住宅、商服	3,262.93	7,166.26	18,165,435.51	购置成本	否	是
44	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证城关镇字第 20140967 号		城关镇烽火沟路 16 号（汉江家园 2 号）3 栋	住宅、商服	2,780.70			购置成本	否	是
45	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证城关镇字第 20140968 号		城关镇烽火沟路 16 号（汉江家园 2 号）1 栋	住宅、商服	1,287.60			购置成本	否	是
46	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证城关镇字第 20140969 号		城关镇烽火沟路 16 号（汉江家园 2 号）4 栋	住宅、商服	1,784.16			购置成本	否	是
47	十堰市鄖阳惠民住房投资开发有限公司	鄖县房权证经济开字第 20140891 号	鄖阳国用（2015）第 16040628 号	鄖县经济开发区天马大道 286 号（惠民家园）8 栋	住宅	4,213.62	16,009.50	45,235,657.97	购置成本	是	是

48	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第20140892号		郧县经济开发区天马大道286号（惠民家园）7栋	住宅	4,228.56			购置成本	是	是
49	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第20140893号		郧县经济开发区天马大道286号（惠民家园）6栋	住宅	2,811.96			购置成本	是	是
50	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第20140894号		郧县经济开发区天马大道286号（惠民家园）5栋	住宅	2,819.04			购置成本	是	是
51	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第20140895号		郧县经济开发区天马大道286号（惠民家园）4栋	住宅	2,811.96			购置成本	是	是
52	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第20140896号		郧县经济开发区天马大道286号（惠民家园）3栋	住宅	4,221.54			购置成本	是	是
53	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第20140886号	郧阳国用（2015）16040302号	郧县经济开发区长岭大道57号（龙安小区）8栋	住宅、商服	7,991.66	26,520.76	99,843,561.09	购置成本	否	是
54	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第20140887号		郧县经济开发区长岭大道57号（龙安小区）7栋	住宅、商服	7,755.00			购置成本	否	是
55	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第20140888号		郧县经济开发区长岭大道57号（龙安小区）6栋	住宅、商服	7,755.00			购置成本	否	是

56	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第 20140889 号		郧县经济开发区长岭大道 57 号（龙安小区）5 栋	住宅、商服	7,691.18			购置成本	否	是
57	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	郧县房权证经济开字第 20140890 号		郧县经济开发区长岭大道 57 号（龙安小区）4 栋	住宅、商服	7,691.18			购置成本	否	是
58	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	十堰市房权证郧阳区字第 20152652 号	郧阳国用（2015）260101626 号	郧阳区域城关镇解放南路 3 号（和谐家园公租房）-101	住宅	11,362.27	3,793.19	21,455,207.30	购置成本	否	是
59	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	十堰市房权证郧阳区字第 20152651 号	郧阳国用（2015）16050308 号	郧阳经济开发区樱花大道 12 号（滨湖小区二号）	住宅	8,191.44	10,311.80	26,834,191.40	购置成本	否	是
60	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	十堰市房权证郧阳区字第 20152650 号		郧阳经济开发区樱花大道 18 号（滨湖小区二号）	住宅	3,006.12			购置成本	否	是
61	十堰市郧阳惠民住房投资开发有限公司	十堰市房权证郧阳区字第 20152652 号		郧阳经济开发区樱花大道 20 号（滨湖小区二号）	住宅	2,107.44			购置成本	否	是
62	十堰城北投资开发有限公司	鄂(2017)十堰市郧阳区不		茶店镇二道坡村郧阳经济开发区天马大道 389 号 11 幢	工业用地/工业	1,006.48	60,700.70	33,064,384.89	评估值	是	是

		动产权第 0001671 号									
63	十堰城北投资开发有限公司	鄂(2017)十堰市郧阳区不动产权第 0001672 号		茶店镇二道坡村郧阳经济开发区天马大道 389 号 8 幢	工业用地 /工业	2,918.85	60,700.70		评估 值	是	是
64	十堰城北投资开发有限公司	鄂(2017)十堰市郧阳区不动产权第 0001673 号		茶店镇二道坡村郧阳经济开发区天马大道 389 号 9 幢	工业用地 /工业	2,216.44	60,700.70		评估 值	是	是
65	十堰城北投资开发有限公司	鄂(2017)十堰市郧阳区不动产权第 0001674 号		茶店镇二道坡村郧阳经济开发区天圣路 4 号	工业用地 /工业	2,064.08	60,700.70		评估 值	是	是
66	十堰城北投资开发有限公司	鄂(2017)十堰市郧阳区不动产权第 0001675 号		茶店镇二道坡村郧阳经济开发区天马大道 389 号 7 幢	工业用地 /工业	2,918.85	60,700.70		评估 值	是	是
67	十堰城北投资开发有限公司	鄂(2017)十堰市郧阳区不动产权第 0002943 号		郧阳区茶店镇二道坡村、蔡家岭村创业路 6 号 2 幢	工业用地 /工业	7,299.25	67,218.68	32,784,708.07	评估 值	是	是
68	十堰城北投资开发有限公司	鄂(2017)十堰市郧阳区不		郧阳区茶店镇二道坡村、蔡家岭村创业路 6 号 1 幢	工业用地 /工业	7,299.25	67,218.68		评估 值	是	是

		动产权第 0002944 号									
合 计	——			——	——	253,542.98	551,891.57	443,965,962.96	——	——	——

注释:2017年8月22日, 发行人经股东会决议将公司名称由“十堰郧阳惠民住房投资开发有限公司”变更为“十堰聚鑫国有资本投资运营有限公司”, 于2017年9月6日完成本次工商信息变更登记。2020年8月10日, 发行人经股东会决议将公司名称由“十堰聚鑫国有资本投资运营有限公司”变更为“十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司”。发行人公司名称变更后部分资产虽未及时履行所有权人变更, 但原有的权利义务由发行人概括继承, 部分资产的所有权证变更仅为行政管理需要, 不影响发行人拥有该部分资产的有效性, 不存在对本次发行造成障碍的情形。

四、 发行人有息负债情况

（一）有息负债明细

截至2019年末，发行人有息负债余额为683,059.18万元，其中，短期借款13,490.00万元，长期借款397,233.50万元，长期应付款234,941.52万元，一年内到期的非流动负债37,394.16万元，不存在高利融资情况，有息负债明细情况如下：

表10-4-1 截至 2019 年末发行人银行借款明细

单位：万元

序号	贷款单位	余额	借款开始日期	借款还款日	利率	借款性质
1	中国农业银行股份有限公司十堰分行郧阳支行	2,000.00	2019/10/16	2020/10/15	6.04%	保证，抵押
2	中国农业银行股份有限公司十堰分行郧阳支行	1,500.00	2019/11/18	2020/11/17	6.04%	保证，抵押
3	中国农业银行股份有限公司十堰分行郧阳支行	1,000.00	2019/11/12	2020/11/11	6.04%	保证，抵押
4	中国农业银行股份有限公司十堰分行郧阳支行	1,000.00	2019/12/12	2020/12/12	6.04%	保证，抵押
5	兴业银行股份有限公司十堰分行	990.00	2019/10/24	2020/10/23	5.66%	保证，抵押
6	湖北郧县农村商业银行股份有限公司	1,800.00	2019/6/28	2020/6/26	8.42%	保证，抵押
7	湖北郧县农村商业银行股份有限公司	2,200.00	2019/7/30	2020/7/26	8.42%	保证，抵押
8	湖北银行股份有限公司十堰郧阳支行	1,000.00	2019/1/21	2020/1/21		信用
9	湖北银行股份有限公司十堰郧阳支行	1,000.00	2019/10/9	2020/10/9		信用
10	中国银行郧阳区支行	1,000.00	2019/6/21	2020/6/20	4.55%	保证
	合计	13,490.00				
11	中国农业发展银行十堰市郧阳区支行	29,500.00	2015/9/28	2035/9/27	4.8925%	质押+保证借款
12	中国农业发展银行十堰市郧阳区支行	8,800.00	2015/11/20	2023/11/17	5.3900%	质押+抵押借款
13	中国农业发展银行十堰市郧阳区支行	21,706.50	2018/6/25	2023/6/23	5.2250%	信用借款

14	中国农业银行股份有限公司十堰郧阳支行	10,200.00	2018/12/27	2031/12/26	5.6350%	质押+保证借款
15	中国农业发展银行十堰市郧阳区支行	13,400.00	2019/9/26	2034/9/25	浮动利率	保证借款
16	中国农业发展银行十堰市郧阳区支行	26,905.00	2019/1/31	2039/1/31	5.3900%	保证借款
17	中国农业发展银行十堰市郧阳区支行	5,000.00	2015/9/10	2030/9/9	浮动利率	保证借款+质押
18	中国工商银行股份有限公司郧县长岭支行	7,592.00	2017/3/19	2031/12/31	浮动利率+20%	质押借款
19	中国工商银行股份有限公司郧县长岭支行	8,460.00	2018/12/30	2031/12/31	浮动利率+20%	质押借款
20	中国工商银行股份有限公司郧县长岭支行	7,192.00	2019/1/29	2031/12/31	浮动利率+20%	质押+抵押借款
21	中国工商银行股份有限公司郧县长岭支行	1,320.00	2019/4/24	2031/12/31	浮动利率+20%	质押+抵押借款
22	国家开发银行湖北省分行	31,000.00	2019/6/24	2031/6/23	浮动利率	抵押借款
23	中国农业银行股份有限公司十堰郧阳支行	22,008.00	2016/11/23	2032/11/22	5.3900%	质押+保证
24	中国建设银行股份有限公司十堰滨江支行	25,000.00	2016/11/16	2031/11/15	4.6550%	质押+保证
25	湖北郧县农村商业银行股份有限公司（银团借款）	26,250.00	2017/1/20	2025/1/19	6.48%	担保+抵押
26	湖北银行股份有限公司十堰郧阳支行	3,300.00	2018/2/28	2023/2/28	7.007%	质押+保证
27	中国农业发展银行郧阳区支行	20,000.00	2017/4/28	2037/4/27	5.40%	质押+保证
		10,000.00	2017/8/7	2037/4/27		
28	中国农业发展银行十堰市郧阳区支行	23,500.00	2016/4/29	2031/4/26	4.90%	质押+抵押+保证
29	中国农业发展银行十堰市郧阳区支行	37,500.00	2017/11/8	2032/10/26	4.45%	质押+保证
30	中国农业发展银行十堰市郧阳区支行	39,650.00	2018/7/26	2036/7/4	5.88%	质押
31	湖北郧县农村商业银行股份有限公司	3,950.00	2019/10/25	2024/10/25	6.48%	抵押
32	湖北银行股份有限公司十堰郧阳支行	15,000.00	2019/12/30	2024/12/30	6.48%	保证
长期借款合计		397,233.50				

表10-4-2 截至 2019 年末发行人长期应付款明细

单位：万元

序号	单位名称	金额
----	------	----

1	十堰市郧阳区第一中学	4,400.00
2	十堰市城市基础设施建设投资有限公司	36,622.85
3	湖北省扶贫投资开发有限公司	159,418.14
4	十堰市郧阳区茶店镇蔡家岭村委会	4,050.00
5	欧力士融资租赁（中国）有限公司	49.27
6	平安国际融资租赁有限公司	401.26
7	国开（北京）新型城镇化发展基金九期（有限合伙）	29,000.00
8	国开（湖北）投资有限公司	1,000.00
长期应付款合计		234,941.52

（二）银行授信

截至 2020 年 9 月末，公司在各家金融机构获得的授信总额为人民币 660,500.00 万元，其中已使用额度为人民币 469,474.50 万元，剩余可使用额度为人民币 191,025.50 万元。具体情况如下表所示：

表10-4-3 截至 2020 年 9 月末发行人银行授信

单位：万元

金融机构名称	授信额度	已使用情况	剩余额度
国家开发银行	35,000.00	31,000.00	4,000.00
中国农业发展银行	444,000.00	288,986.50	155,013.50
中国农业银行	60,500.00	45,306.00	15,194.00
中国建设银行	35,000.00	27,500.00	7,500.00
中国工商银行	35,000.00	26,392.00	8,608.00
湖北银行	39,000.00	38,800.00	200.00
中国银行	11,000.00	10,500.00	500.00
兴业银行	1,000.00	990.00	10.00
合计	660,500.00	469,474.50	191,025.50

（三）债务偿还压力测算

根据2019年末的发行人有息负债情况测算，假设2020年本期债券20.00亿全部发行完毕，债券存续期内发行人债务偿还压力测算表如下：

表10-4-4 存续期内债务偿还压力测算表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
有息负债当年偿付规模	56,905.00	52,295.00	56,865.00	61,440.00
其中：银行借款还款金额	56,505.00	47,895.00	51,365.00	48,590.00
已发行债券偿还规模	-	-	-	-
其他债务偿还规模	400.00	4,400.00	5,500.00	12,850.00
本期债券偿付规模	-	14,000.00	14,000.00	54,000.00
合计	56,905.00	66,295.00	70,865.00	115,440.00

(接上表)

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	53,765.00	62,865.00	50,745.00	52,016.00
其中：银行借款还款金额	41,865.00	51,765.00	39,445.00	40,216.00
已发行债券偿还规模	-	-	-	-
其他债务偿还规模	11,900.00	11,100.00	11,300.00	11,800.00
本期债券偿付规模	51,200.00	48,400.00	45,600.00	42,800.00
合计	104,965.00	111,265.00	96,345.00	94,816.00

注：本期债券的发行利率按 7.00% 估算，部分负债由于规模较小又多涉及分期还本故此未测算该部分利息。

五、 发行人对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，发行人对集团外部担保总额 107,151.29 万元，具体情况如下：

表10-4-5 截至 2020 年 9 月末发行人对外担保情况表

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保金额	担保类型	期限	担保方式
1	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	十堰市郧阳区城市投资开发有限公司	22,850.00	贷款	2017.12.12-2020.10.26	信用担保
2	十堰泽润棚户区改造投资有限公司	十堰市郧阳区城市投资开发有限公司	34,044.18	贷款	2018.11.23-2028.11.21	信用担保
3	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	十堰子胥湖建设投资开发有限公司	15,000.00	贷款	2016.05.25-2031.05.24	信用担保
4	十堰绿鑫林业发展有限公司	十堰市郧阳区城市投资开发有限公司	32,807.11	贷款	2019.01.23-2034.01.17	信用担保
5	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	湖北棉伙棉伴智能纺织科技有限公司	450.00	贷款	2020.01.23-2021.01.23	信用担保

6	十堰市郧阳区汉江砂石有限公司	十堰市昌欣生态修复有限公司	2,000.00	贷款	2020.01.13-	信用担保
	集团外小计	——	107,151.29			——

六、 发行人受限资产情况

截至2019年末，受限资产主要情况如下：

表10-4-6 截至 2019 年末发行人资产受限情况表

单位：万元

	受限金额	受限原因
一、土地资产、投资性房地产	35,781.58	
郧阳国用（2015）第 16040628 号，郧县房权证经济开字第 20140891 号，郧县房权证经济开字第 20140892 号，郧县房权证经济开字第 20140893 号，郧县房权证经济开字第 20140894 号，郧县房权证经济开字第 20140895 号，郧县房权证经济开字第 20140896 号	4,523.57	抵押
鄂（2016）十堰市郧阳区不动产权第 0000191 号，鄂（2016）十堰市郧阳区不动产权第 0000192 号	1,062.04	抵押
鄂（2017）十堰市郧阳区不动产权第 0002103-0002117 号	1,376.52	抵押
鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003918 号，鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003917 号，鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003919 号，鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003931 号，鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003929 号，鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003930 号、鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003928 号，鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003934 号，鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003932 号，鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003933 号，鄂（2018）十堰市郧阳区不动产权第 003935 号	3,853.89	抵押
鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0005706 号，鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0005708 号，鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0005707 号，鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0004864 号，鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0005709 号，鄂（2017）十堰市郧阳区不动产权第 0002943、0002944 号，鄂（2017）十堰市郧阳区不动产权第 0001671 号、0001672 号、0001673 号、0001674 号、0001675 号	16,574.09	抵押

鄂（2019）十堰市郧阳区不动产权第 0002897-0002899 号、0003061-0003065、0003253 号	8,391.47	抵押
二、货币资金	1,124.71	
湖北郧县农村商业银行股份有限公司按揭贷款保证金	324.71	保证金
信用保证金	800	保证金
三、固定资产	3,688.44	
数控滑枕式双柱平面铣床等 369 台无心外圆砂带抛磨机 2M5020W-6B、加工中心, HAD-50、深孔强力磨机 HMT3500B、外圆磨床 WE1332*30B/1、智能数字化自动线/机器人等 385 台机器设备	3,688.44	抵押
合计	40,594.73	

截至2019年末，发行人所有权受到限制的其他事项如下：

表10-4-7 截至 2019 年末发行人所有权受到限制的其他事项

单位：万元

项目	受限原因	金额
郧阳沧浪洲汉江大桥建设项目收益权	用于银行贷款质押	11,995.00
郧阳沧浪洲汉江大桥基础设施建设项目收益权	用于银行贷款质押	23,473.10
S281 郧阳区域关至白浪段改扩建工程收益权	用于银行贷款质押	131,331.40
郧县柳陂至五峰公路改扩建工程、郧县城关双庆桥至大堰(城东桥转盘至牧场沟段)改扩建工程和 304 丹江口油坊坪至郧县长岭段改扩建工程项目收益权	用于银行贷款质押	25,877.15
十堰市秦巴山连片特困地区(郧阳区)易地扶贫搬迁项目一期工程项目收益权	用于银行贷款质押	28,822.60
郧阳区谭山金家村金山村和茶店蔡家岭村土地整理项目收益权	用于银行贷款质押	71,094.11
郧阳区 C25 地块东方格兰维亚棚户区改造项目收益权	用于银行贷款质押	65,957.92
十堰市农产品加工园二期基础设施建设项目收益权	用于银行贷款质押	111,543.17
十堰市郧阳区城关镇城中村棚户区改造项目收益权	用于银行贷款质押	11,995.00
十堰市郧阳区 2018 年城中村棚户区改造货币化安置项目收益权	用于银行贷款质押	23,473.10
合计		606,675.61

七、 关联方与关联交易

（一）发行人的控股股东

控股股东名称	注册地	企业类型	对本公司的持股比例(%)	本公司最终控制方
十堰市人民政府国有资产监督管理委员会	湖北省十堰市	行政机关	98.50	十堰市人民政府国有资产监督管理委员会

（二）发行人的实际控制人

发行人实际控制人为十堰市人民政府国有资产监督管理委员会。

（三）发行人的全资及控股子公司

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共有 14 家，具体情况如下：

表10-4-8 截至 2020 年 9 月末发行人合并子公司情况

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	持股比例	业务性质
十堰宁泰医药健康产业投资有限公司	10,000.00	100.00	医疗健康产业投资
十堰市郧阳区聚智教育产业投资有限公司	10,000.00	100.00	教育投资
十堰市裕中源实业有限公司	300,000.00	100.00	市政工程及资产管理
十堰市为民交通投资开发有限公司	30,000.00	100.00	交通基础设施建设
十堰泽润棚户区改造投资有限公司	13,000.00	76.92	住房投资与建设
湖北佳恒液压（集团）有限公司	1,000.00	51.00	汽车配件生产
十堰聚鑫高新产业投资开发有限公司	11,625.83	100.00	城市建设及投资
十堰市惠文资产运营有限公司	50,000.00	100.00	文化体育旅游
十堰绿鑫林业发展有限公司	20,000.00	100.00	国有林场
十堰郧润水利发展有限公司	20,000.00	100.00	水利项目投资建设
十堰市隆裕农业发展有限公司	10,000.00	100.00	农业农村扶贫
十堰市郧阳区汉江砂石有限公司	10,000.00	100.00	河道采砂
湖北郧诚建设集团有限公司	20,010.20	53.00	房屋建筑
湖北郧县农村商业银行股份有限公司	21,192.11	7.08	货币金融服务

（四）发行人存在控制关系的关联方

1、发行人合营企业情况

发行人无合营企业。

2、发行人联营企业情况

表10-4-9 截至 2020 年 9 月末发行人联营企业明细

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	十堰市昌欣生态修复有限公司	7,440.00	30.00
2	十堰海胜建设有限公司	10,000.00	20.00
3	湖北郢游天下信息技术有限公司	1,500.00	30.00
4	优农供应链管理（上海）有限公司	50.00	10.00
5	湖北尊源置业有限公司	10,000.00	30.00
6	郢县楚农商村镇银行股份有限公司	3,000.00	9.67

3、发行人其他关联方情况

表10-4-10 截至 2020 年 9 月末发行人关联方

报告期内其他关联方名称	与本公司关系
十堰市郢阳区财政局	报告期内原股东

注：发行人的控制权于 2019 年 8 月 20 日由十堰市郢阳区财政局变更为十堰市人民政府国有资产监督管理委员会，相应地，十堰市郢阳区财政局及其关联方在该日之前为本公司的关联方，此后不再有股权上的关联关系

（五）关联交易情况

1、向关联方购买服务

无。

2、向关联方提供劳务

无。

（六）关联担保情况

截至2019年末，发行人对关联方担保共计121,730.11万元，明细如下：

被担保单位	担保金额	担保期限	担保方式
十堰市为民交通投资开发有限公司	36,715.00	2016.9-2031.9	单人担保
十堰市郢阳区汉江砂石有限公司	36,000.00	2019.12-2024.12	单人担保
十堰市郢阳区汉江砂石有限公司	29,015.11	2019.12-2024.12	抵押物担保
十堰市郢阳区淥源水电有限公司	20,000.00	2015.9-2030.9	单人担保
合计	121,730.11	-	-

（七）关联方应收应付款项

1、截至2019年末，发行人应收关联方款项情况

科目	债务人	期末余额
其他应收款	十堰市昌欣生态修复有限公司	6,000.00
合计		6,000.00

2、截至2019年末，发行人应付关联方款项情况无。

（八）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

根据《公司章程》的相关规定，发行人制定了《十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司关联交易管理办法》，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作出如下规定：

1、公司财务审计部负责对公司关联交易事项进行统计和协调，确定审批流程。公司办公室负责关联方名单的管理和传递，协调相关关联交易事项的报批。

2、各业务部门负责人为关联交易事项的第一责任人，公司关联交易事项无论金额大小、无论有无金额，承办部门均需将有关关联交易情况以书面形式报公司财务审计部，内容包括但不限于：

- （1）关联方的名称、住所；
- （2）具体关联交易的项目、交易金额；
- （3）关联交易价格的定价原则、定价依据；
- （4）该项关联交易的必要性；
- （5）其他事项。

3、关联交易应按下列审批程序进行：

（1）公司与关联方发生的交易金额在前一年度经审计净资产1%以内的关联交易由总经理审议批准；

（2）公司与关联方发生的交易金额在前一年度经审计净资产1%至5%或绝对金额在1亿元至3亿元的关联交易由董事会批准；

(3) 公司与关联方发生的交易金额在前一年度经审计净资产5%以上或绝对金额在3亿元以上（含3亿元）的关联交易由董事会审议通过后提交股东会批准；

(4) 董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。董事会会议所作决议须经非关联董事半数以上通过。但公司章程或其他制度另有规定的除外。

4、关联交易定价机制：

(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。

八、 发行人报告期经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、 发行人报告期经审计的合并利润表（见附表三）

十、 发行人报告期经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书出具日，发行人合并报表范围内已发行的债券及其他债务均不存在违约或延迟支付本息的情况，已发行尚未兑付的债券情况如下：

表 11-1-1 发行人存续期债券

单位：亿元

编号	债券简称	债券余额	期限（年）	起息日	到期日	债务种类
1	20 十堰 01	10.00	3.00	2020.08.07	2023.08.07	私募债
2	20 十堰 02	5.70	3.00	2020.12.02	2023.12.02	私募债
合计		15.70	-		-	-

第十二条 募集资金用途

一、 募集资金总量及用途

由于受到新型冠状病毒疫情的严重影响，湖北省大部分企业延迟复工，我公司作为湖北省十堰市重要的基础设施建设平台公司之一，在本次疫情期间生产经营受到影响，包括但不限于代建工程及土地整治复工时点延缓，工期延后等。为了充分发挥国有资本的运营效率，稳经济增长，特此申请本期债券按照“加快和简化审核类标准和要求”进行审核。

本期债券募集资金 20.00 亿元，其中 12.00 亿元拟用于十堰市香菇现代生态农业产业建设项目，该项目隶属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类项目之‘一、农林业 2、农产品及农作物种子基地建设’，募投项目符合国家产业政策和行业发展方向。拟使用募集资金 8.00 亿元补充公司营运资金。

本期债券分期发行，首期发行规模为不超过 10 亿元，其中 6 亿元用于募投项目建设，4 亿元用于补充流动资金。

募集资金用途概况如下所示：

表12-1-1 募集资金用途概况表

项目名称	总投资额 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	占项目总投资 比例 (%)	占本期债券募集 资金比例 (%)
十堰市香菇现代生态农业产业建设项目	183,008.45	120,000.00	65.57%	60.00%
补充流动资金	-	80,000.00	-	40.00%
合计		200,000.00		100.00%

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、 募集资金投资项目情况

(一) 项目基本情况

项目名称：十堰市香菇现代生态农业产业建设项目。

项目建设期限：2 年。

项目建设地点：

(1) 十堰香菇现代农业产业园建设项目选址用地

项目选址位于郧阳区茶店镇王家湾村，规划占地面积 23 公顷（约 345.29 亩），选址位于郧阳经济开发区内，区位优势独特，近临河南省、陕西省，是联接中西部的重要枢纽，地势良好，交通优越。

(2) 郧阳区香菇种植基地及香菇文化广场建设选址用地

郧阳区香菇种植基地选址涉及整个郧阳区，香菇文化广场建设项目位于菜园村（城投南侧），项目对于基地要求并不高，现状能够满足建设需求。

(3) 30 个食用菌制袋基地建设选址用地

项目选址涉及整个郧阳区，包括谭家湾镇、梅铺镇、大柳乡、白浪镇、南化塘镇、白桑关镇、五峰乡、刘洞镇、柳陂镇、谭山镇、青山镇、鲍峡镇、胡家营镇、安阳镇、青曲镇、城关镇、杨溪铺镇、茶店镇、叶大乡等 19 个乡镇。

(4) 50 万亩菇耳林基地建设选址用地

项目选址位于郧阳区，包括安阳镇、刘洞镇、南化塘镇、青曲镇、叶大乡等 5 个乡镇。

(二) 十堰市香菇现代生态农业产业建设项目的必要性

1、项目建设是落实十九大精神，实施乡村振兴战略需要

实施乡村振兴战略，是党的十九大作出的重大决策部署，是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务，是新时代“三农”工作的总抓手。

按照党的十九大提出的决胜全面建成小康社会、分两个阶段实现第二个百年奋斗目标的战略安排，实施乡村振兴战略的目标任务是：

到 2035 年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。农业结构得到根本性改善，农民就业质量显著提高，相对贫困进一步缓解，共同富裕迈出坚实步伐；城乡基本公共服务均等化基本实现，城乡融合发展体制机制更加完善；乡风文明达到新高度，乡村治理体系更加完善；农村生态环境根本好转，美丽宜居乡村基本实现。

本项目借助食用菌产业的发展特点，为农户提供产业致富的新路径，全力促进乡村振兴。

2、项目建设是完善产业基础设施，形成产业集群的需要

产业集群对推动企业专业化分工协作、有效配置生产要素、降低创新创业成本、节约社会资源、促进区域经济社会发展都具有重要意义。以产业园区为载体，依托其标准化的厂房、完善的生产生活配套和优越的水电路讯等基础设施建设，集中生产要素，吸引人才聚集，是形成一批特色鲜明、辐射力大、竞争力强的产业集聚区域和产业集群的重要途径。本项目以打造集行政办公、生态居住、综合配套、生产研发、产业旅游休闲等多功能于一体的特色产业园区为目标，主要完成新建及改建食用菌产房、河道整理、景观绿化等基础配套设施工程的建设。项目建设完成后，凭借完善的产业基础设施，建设形成食用菌种植、加工、运输、销售于一体的产业园区。因此项目对完善区域产业发展基础设施，加快形成区域食用菌产业集群发展具有意义重大。

3、项目建设是促进一二三产业融合，带动经济发展的需要

本项目积极打造食用菌产业生态循环经济模式，创新产业发展方式，通过建设食用菌产业园，带动以食用菌产业为主的原材料供应、食用菌种植、机械设备制造、产品深加工、市场交易、物流运输、旅游观光、服务业等一二三产业融合发展，通过加大农商结合，引导农

户参与食用菌产业发展，有效带动了群众致富，增强农村经济发展新动能，带动区域经济发展。

本项目建设有利于完善区域基础设施建设，提高城区形象，优化投资环境；有利于调优区域产业结构，推动区域三产融合；有利于做大做强香菇产业链，全环节带动农户脱贫致富，促进农户增收，壮大地方经济，打赢致富攻坚战略，实现乡村振兴；为调整郧阳区产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业与再就业作出积极贡献，对加强社会管理，推进乡村建设，推动区域经济社会协调，解决党和国家高度重视的“三农”问题也具有重要作用和意义。项目建设很有必要且迫切。

（三）项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，十堰市香菇现代生态农业产业园具体批复情况如下表所示：

表 12-2-2 十堰香菇现代生态农业产业园审批情况

编号	名称	文号	审批机关	时间
1	《关于十堰市香菇现代生态农业产业建设项目建议书批复》	郧发改审批【2019】99 号	十堰市郧阳区发展和改革委员会	2019/05/27
2	《十堰香菇现代生态农业产业园建设选址意见书》	选字第（2019）012 号	十堰市郧阳区自然资源和规划局	2019/05/30
3	《十堰香菇文化广场建设选址意见书》	选字第（2019）013 号	十堰市郧阳区自然资源和规划局	2019/05/30
4	《关于十堰香菇现代生态农业产业园建设用地预审意见》	/	十堰市郧阳区自然资源和规划局	2019/05/31
5	《关于十堰香菇文化广场建设用地预审意见》	/	十堰市郧阳区自然资源和规划局	2019/05/31
6	《十堰香菇现代生态农业产业园建设建设用地规划许可证》	地字第（2019）019 号	十堰市郧阳区自然资源和规划局	2019/06/05
7	《十堰香菇文化广场建设建设用地规划许可证》	地字第（2019）023 号	十堰市郧阳区自然资源和规划局	2019/06/05
8	《关于十堰市香菇现代生态农业产业建设项目环保的审查意见》	/	十堰市生态环境局郧阳分局	2019/06/11
9	《关于十堰市香菇现代生态农业产业建设项目维稳承诺备案证明》	/	中共十堰市郧阳区委政法委员会	2019/06/13
10	《关于十堰市香菇现代生态农业产业建设项目节能评估报告的批复》	/	十堰市郧阳区发展和改革委员会	2019/06/17

11	《关于十堰市香菇现代生态农业产业建设项目可行性研究报告的批复》	郧发改审批【2019】100号	十堰市郧阳区发展和改革委员会	2019/06/19
12	《十堰香菇现代农业产业园建设工程规划许可证》	建字第(2019)026号	十堰市郧阳区自然资源和规划局	2019/07/10
13	《十堰香菇文化广场建设工程规划许可证》	建字第(2019)028号	十堰市郧阳区自然资源和规划局	2019/07/10

本项目不涉及强拆、强建及未批先建等违法违规情况。

(四) 项目建设主体

本项目由发行人十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司负责投资建设。

(五) 项目建设内容

本项目为十堰市香菇现代生态农业产业建设项目，主要建设内容包括：一、十堰香菇现代农业产业园；二、香菇种植基地及香菇文化广场；三、30个食用菌制袋基地；四、50万亩菇耳林基地。

项目建成后，生产菌棒可满足郧阳区农户种植需求，生产菌种可满足郧阳区及周边地区菌种需求。

1、十堰香菇现代农业产业园

建设规模：产业园总占地面积 345.29 亩，总建筑面积 250,000.00 m²，其中：标准厂房 220,000.00 m²、办公楼 8,000.00 m²、批发交易中心 12,000.00 m²、研发中心 5,000.00 m²、食堂及生活服务设施 5,000.00 m²。建成后可形成年产菌棒 8,000 万棒、菌种 4,000 万棒、香菇脆 800 万袋的生产规模，研发鄂西北地区优质高产菌种。

建设内容：包括产业园场地平整、标准生产厂房、办公楼、研发中心、批发交易中心及生活服务设施建设、生产设备购置及安装（包含制袋车间生产设备、菌种车间净化系统设备、菌种车间新风系统设备、菌种车间制冷系统设备及产业园设备运输设备、产品深加工设备），并配套建设景观、停车场、道路及给排水、电力、电信、燃气管网工程等公共配套设施。

2、香菇种植基地及香菇文化广场

(1) 种植基地建设内容及规模：

种植基地规划用地面积 1,380 亩，完成接种、养菌、出菇等环节。主要建设内容包括场地平整 1,380 亩、道路水沟防护工程、棚架 1,728 个（养菌出菇一体的钢构大棚）、出菇小棚 10,440 个、简易水池每户一个、烘干机每户一台），简易水池 3,003 个。

(2) 香菇文化广场建设内容及规模：

香菇文化广场建设是香菇产业重要的建设配套工程，是小镇休闲、观光的重要去处，是展示香菇文化，香菇产业高层论坛的重要平台。占地面积 346.70 亩（约为 231,133.00 m²），总建筑面积 15,000.00 m²。

主要建设内容：香菇文化广场占地面积 30,000.00 m²，建筑面积为 15,000.00 m²，分别为游客服务中心 2,000.00 m²、香菇特色美食街 3,000.00 m²、香菇文化展示厅 2,500.00 m²、儿童游乐场 5,000.00 m²、旅游厕所 500.00 m²、廊架及亭子 2,000.00 m²。

3、30 个食用菌制袋基地建设工程

建设规模：总规划用地面积 587.43 亩，每个基地用地面积约 20 亩左右，总建筑面积 3,645.00 m²，其中，灭菌车间 2,530.00 m²/个，拌料车间 610.00 m²/个，原料车间 323.00 m²/个，生活管理用房 182.00 m²/个。堆料场 4,180.00 m²/个。

30 个食用菌制袋基地总建筑面积 109,350.00 m²，其中：主要建设灭菌车间 75,900.00 m²，拌料车间 18,300.00 m²，原料车间 9,690.00 m²，生活管理用房 5,460.00 m²。并建设堆料场 125,400.00 m²。配套建设道路及停车场 63,000.00 m²、绿化 39,600.00 m²。建成后可形成年产菌棒 3,180 万棒的规模。

建设内容：主要进行制袋灭菌车间、拌料车间、堆料场、配套生活办公区等主体工程以及道路、绿化、水电等附属工程建设，购置并安装 30 套拌料、分料、装袋、扎口成套设备、粉碎机、灭菌架、冷库、铲车等主要、附属生产设备及其他设备。

4、50 万亩菇耳林基地

建设规模：在 50 万亩宜林荒山荒地中进行橡子树造林，建成香菇产业原材料供应场。

建设内容：新基地造林面积 50 万亩，对宜林荒山荒地，未成林造林地得存率低于 80%，造林密度每亩小于 100 株和火烧、病虫害、冰雪害、地质灾害产生的迹地，进行橡子树造林。

表 12-2-3 项目建设总投资估算汇总表

序号	项目名称	建筑面积	估算价值(万元)					占总值比例
		(m ²)	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	
一	工程费用		78,196.14	2,919.34	515.18	22,850.00	104,480.66	57%
(一)	香菇现代农业产业园	250,000.00	48,642.40	877.64	154.88	0.00	49,674.92	
(二)	香菇种植基地及香菇文化广场	15,000.00	19,518.44	2,041.70	360.30	0.00	21,920.44	
(三)	制袋基地	109,350.00	10,035.30	0.00	0.00	0.00	10,035.30	
(四)	50 万亩菇耳林基地		0.00	0.00	0.00	22,850.00	22,850.00	
二	工程建设其他费用		0.00	18,975.38	930.83	34,105.44	54,011.65	30%
三	预备费					7,716.14	7,716.14	4%
四	贷款利息					16,800.00	16,800.00	9%
五	项目总投资						183,008.45	100%

表 12-2-4 各建设板块用地情况一览表

序号	子项目	用地情况	取得方式	是否缴纳出让金	是否纳入总投资	土地费用
1	香菇现代农业产业园	总占地面积 345.29 亩为工业用地	出让	是	是	4,889.92 万元
2	香菇种植基地及香菇文化广场建设	-	-	-	-	-
2.1	香菇种植基地	占地面积 1,380.00 亩为集体用地	与乡镇签订合作协议	不涉及	否	-
2.2	香菇文化广场建设	占地面积 346.7 亩为商住用地	与政府签订免租协议	不涉及	否	-
3	制袋基地	占地面积 587.43 亩为集体用地	与乡镇签订合作协议	不涉及	否	-

4	50 万亩菇耳林基地	占地面积 50 万亩 土地性质为林地	与乡镇签订土地流转协议	不涉及	是	25,000.00 万元
---	------------	-----------------------	-------------	-----	---	--------------

(六) 项目建设及招商引资情况

截至本募集说明书出具之日，募投项目建设情况及招商引资工作进程如下：（1）十堰香菇现代农业产业园用地已经摘牌办证，开工前各项批复基本办理完毕，并展开招商引资工作；（2）“香菇种植基地”和“食用菌制袋基地”，已与涉及到的部分乡镇签订了合作协议，预计明年秋种前建成基地投产；（3）“香菇文化广场建设”已经办理了场地整备前各项批复，预计 2020 年底开工；

（4）“50 万亩菇耳林基地建设”已经跟涉及到的乡镇合作社签订土地流转协议，苗木选备工作已经展开，预计 2021 年春开始直播造林和原有可用林木整理工作。

截至本募集说明书签署日，十堰市香菇现代生态农业产业建设项目处于初始筹备阶段，发生资金投入 4,450.00 万。

(七) 项目投资概算及资金来源

1、建设总投资

本项目估算总投资 183,008.45 万元，其中：工程费用 104,480.66 万元，工程建设其他费用 54,011.65 万元（其中含土地费 4,889.92 万元，50 万亩菇耳林基地土地承包费 25,000 万元；设备购置费用 19,816.21 万元），预备费 7,716.14 万元，建设期利息 16,800 万元。

其中，香菇现代农业产业园中涉及批发交易中心投资规模 2,316.00 万元，停车场建设投资规模 760.00 万元，共计 3,076.00 万元。

香菇文化广场建设涉及游客服务中心、香菇特色美食街、儿童游乐场、香菇文化展示厅、室外停车场等项目，总计投资规模为 9,435.00 万元。

上述商业部分总投规模共计 12,511.00 万元，占募投项目总投资规模的 6.83%，其他建设内容中不涉及商业部分投资。本期债券募投项目总投资规模 183,008.45 万元，其中通过发行企业债券 120,000.00 万元，占项目总投资的 65.57%，其余 63,008.45 万元由企业自筹，占项目总投资的 34.43%

发行人承诺，本期债券募集资金不投向募投项目中涉及商业建设的部分。

2、资金来源

项目总投资规模 183,008.45 万元，其中通过发行企业债券 120,000.00 万元，占项目总投资的 65.57%，其余 63,008.45 万元由企业自筹，占项目总投资的 34.43%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号）相关要求。

（八）项目经济效益分析

1、项目收益概况

根据湖南力源工程项目评估咨询有限公司对募投项目出具的《十堰市香菇现代生态农业产业建设项目可行性研究报告》，本项目预计营业收入共计 631,847.53 万元，利润总额 231,265.98 万元，平均总投资收益率为 14.01%，平均资本金净利润率 31.31%。所得税后财务内部收益率为 12.38%，所得税后财务净现值（ $I_c=7\%$ ）52,748.51 万元，所得税后投资回收期（含建设期）8.18 年。项目本身财务状况较好，有一定的盈利能力，项目在财务上可行。

其中，本期债券存续期内（以 7 年期为口径计算），扣除商业部分的募投项目总收入预计 283,739.00 万元；运营成本合计 116,809.00 万元；增值税、税金及附加合计 7,137.00 万元；收入扣除运营成本及相关税费后净收益 159,793.00 万元。当本期债券票面利息按 6.00% 测

算时，对本期债券用于募投项目部分资金 12.00 亿的利息覆盖倍数为 4.44，对用于募投项目部分本金及利息总额的覆盖倍数为 1.02。

若考虑本期债券在存续期第五年年末进行全额回售，债券存续期募投项目预计收入扣除经营成本、相关税金及附加的净收益，能够有效覆盖募投项目部分资金的债券利息。

2、项目收入分析

项目建成后运营收入包括香菇现代农业产业园的菌棒销售收入以及香菇脆销售收入；香菇种植基地的棚架出租收入；以及制袋基地的菌棒厂出租收入。

（1）香菇现代农业产业园收入分析

香菇现代农业产业园经营模式为自营香菇产业环节中的半成品全自动化菌棒厂、成品香菇脆加工厂，销售的批发交易中心出租配套结合。产业园收入包括菌棒销售收入以及香菇脆销售收入。

收入计算指标详见下表：

序号	内容	第一年单价	备注
1	销售		自营工厂
1.1	无菌棒	4.5 元/棒	售价五年一变，递增 1 元/棒，销售率按菌棒产量的 90% 计算
1.2	菌种棒	5.5 元/棒	售价五年一变，递增 1 元/棒，销售率按菌棒产量的 90% 计算
1.3	香菇脆	3.5 元/袋	香菇脆 60 克/袋装。售价五年一变，递增 1 元/袋，销售率按产量的 60%、70%、80%、90% 递增，至 90% 后保持不变。

经测算，香菇现代农业产业园计算期内无菌棒销售收入总计 360,000.00 万元、菌种棒销售收入总计 207,000.00 万元、香菇脆销售收入总计 27,120.00 万元。香菇现代农业产业园计算期内收入（不含商业部分）共计 594,120.00 万元，年均 59,412.00 万元。

（2）香菇种植基地收入分析

香菇种植基地经营模式为香菇产业环节中的种植棚架出租，收入为养菇出菇棚架和出菇小棚出租收入。

收入计算指标详见下表：

序号	内容	第一年单价	备注
1	香菇种植基地		自营工厂
1.1	养菌出菇棚架	500 元/月	租金三年一变，按 3%递增，出租率按棚架总数的 95% 计算。
1.2	出菇小棚	50 元/月	租金三年一变，按 3%递增，出租率按棚架总数的 95% 计算。

经测算，香菇种植基地算期内养菌出菇棚架出租收入总计 10,210.00 万元、出菇小棚出租收入总计 6,168.00 万元，香菇种植基地计算期内（不含商业部分）收入 16,378.00 万元，年均 1,637.80 万元。

（3）制袋基地收入分析

制袋基地经营模式为全区农户菌棒生产提供香菇产业环节中的半成品半自动化制袋基地厂房及全套生产设备。收入为制袋基地厂房及生产设备整体出租收入。

收入计算指标详见下表：

序号	内容	第一年单价	备注
1	制袋基地		自营工厂
1.1	制袋基地	20,000 元/月	租金按 3%递增，出租率按基地总数的 100% 计算。

经测算，制袋基地计算期内共计出租收入 8,254.00 万元，年均 825.00 万元。

项目收益测算主要表格见后附表格。

表 12-2-4 计算期内募投项目收益测算表

单位：万元

序	项目	合计	存续期					运营期				
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	香菇现代农业产业园收入	594,120	53,880	54,160	54,440	54,720	54,720	64,440	64,440	64,440	64,440	64,440
1	无菌棒销售收入	360,000	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	39,600	39,600	39,600	39,600	39,600
	年产菌棒		80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
	生产率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	售价（元/棒）		4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
2	菌种棒销售收入	207,000	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600
	年产菌棒		40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
	生产率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	售价（元/棒）		5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	6	6	6	6	6
3	香菇脆销售收入	27,120	1,680	1,960	2,240	2,520	2,520	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240
	年产香菇脆		8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
	生产率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	售价（元/袋）		3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
二	香菇种植基地建设	16,378	1,580	1,580	1,580	1,628	1,628	1,628	1,676	1,676	1,676	1,726
1	养菌出菇棚架	10,210	985	985	985	1,015	1,015	1,015	1,045	1,045	1,045	1,076
	出租个数		1,728	1,728	1,728	1,728	1,728	1,728	1,728	1,728	1,728	1,728
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租标准（元/个/月）		500	500	500	515	515	515	530	530	530	546
2	出菇小棚	6,168	595	595	595	613	613	613	631	631	631	650
	出租个数		10,440	10,440	10,440	10,440	10,440	10,440	10,440	10,440	10,440	10,440
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租标准（元/个/月）		50	50	50	52	52	52	53	53	53	55
三	制袋基地项目	8,254	720	742	764	787	810	835	860	886	912	939
1	制袋基地出租收入（万	8,254	720	742	764	787	810	835	860	886	912	939

			存续期					运营期				
序	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	出租个数		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租标准（元/个/月）		20,000	206,000	21,218	21,854	22,510	23,185	23,881	24,597	25,335	26,095
1、收入总计		618,752	56,180	56,482	56,784	57,135	57,158	66,903	66,976	67,002	67,028	67,105
2、税金及附加		28,381	39	40	40	3,403	3,615	4,091	4,091	4,133	4,459	4,470
3、经营成本及费用		268,480	23,356	23,359	23,363	23,365	23,366	30,330	30,333	30,334	30,335	30,338
4、净收益		321,891	32,785	33,083	33,381	30,367	30,177	32,482	32,552	32,535	32,234	32,297
5、利息覆盖倍数（6.00%）			4.44					-				
6、本息覆盖倍数（6.00%）			1.02					-				

三、 债券募集资金使用计划及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

本期债券募集资金 20.00 亿元，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

发行人已出具相关文件，承诺募投项目收益优先用于偿还本期债券本息并按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况），如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（二）债券募集资金使用管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，发行人建立了项目管理制度和资金使用管理制度。项目管理制度的建立，有效控制了投资规模和工程成本，保证了投资建设项目的规范运行。为加强公司投资建设项目的审计监督，规范建设行为，提高投资效益，公司对投资建设项目进行工程跟踪审计、工程决算审计和其他专项审计。

同时，发行人与湖北银行股份有限公司十堰郧阳支行、浙商银行股份有限公司武汉分行分别签订了《账户及资金监管协议》。《账户及资金监管协议》约定发行人在本期债券发行前分别在上述监管银行开立募集资金专项账户，专门用于接收本期债券的募集资金；上述监管银行有权依据《募集说明书》及协议的约定，监管本期债券募集资金的使用；上述监管银行发现发行人的资金拨付指令违反法律、行政法规有关规定或者协议约定的，将要求其改正，发行人未能改正的，上述监管银行有权拒绝执行。

第十三条 偿债保障措施

本次债券规模为 20 亿元，分期发行，首期债券发行规模为不超过人民币 10.00 亿元，每年付息一次，分次还本，发行人自身财务状况良好，盈利能力较强，具有较强的偿债能力，发行人计划用于偿债的资金全部来源于募投项目收益及公司其他经营活动产生的现金流等。

在本期债券存续期内，发行人将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付：

一、 建立本期债券偿债保障机制，制定偿债保证计划

（一） 本金提前偿还条款

为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，在债券存续期内的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20.00%，当期利息随本金一起支付。本期债券同时附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。投资者行使投资者回售选择权后，自债券存续第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金。

（二） 设立偿债资金账户与募集资金账户

本期债券将设立偿债资金账户和募集资金账户。偿债资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本期债券本息的资金账户，募集资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本期债券募集资金存放和使用的银行账户。本期债券监管银行湖北银行股份有限公司十堰郟阳支行按照《募集资金账户监管协议》及《偿债资金账户监

管协议》对募集资金账户和偿债资金账户进行监督和管理，以保障本期债券本息的偿付。

（三）偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、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。

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

此外，因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

（四）偿债计划的财务安排

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人经营活动所产生的现金收入。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

二、 债权代理人设立及债券持有人会议规则

发行人已聘请湖北银行股份有限公司十堰郢阳支行作为本期债券债权代理人，并制定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议具有以下权利：

（1）就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；（2）发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，决定是否同意相关解决方案，及/或决定是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；（3）发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，决定是否接受发行人提出的建议，以及本期债券持有人依法享有权利的行使；（4）决定变更本期债权代理人；（5）决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；（6）在法律、法规许可的范围内变更或修改《债券持有人会议规则》；（7）发行人拟进行事关企业盈利前景和偿债能力的资产重组时，决定是否同意发行人提出的资产重组方案；（8）决定是否同意本期债券担保人或担保物发生重大变化；（9）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本期债券持有人依法享有权利的行使；（10）法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：（1）拟变更《募集说明书》的约定；（2）发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金；（3）发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或申请破产；（4）拟变更本期债权代理人；（5）发行人与债权代理人拟修改《债

权代理协议》或达成相关补充协议；（6）拟变更或修改《债券持有人会议规则》；（7）发行人拟进行事关企业盈利前景和偿债能力的资产重组；（8）发行人主要或者全部业务陷入停顿；（9）本期债券担保人或担保物发生重大变化；（9）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；（10）除上述规定情形外，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：1）发行人书面提议；2）单独和/或合计代表 30% 以上未偿还的本期债券的债券持有人书面提议；3）债权代理人书面提议；4）法律、法规规定的其他机构或人士。

三、 偿债保障措施

（一）发行人自身财务状况良好，募投项目收益可观，为本期债券按时还本付息提供最根本的保证

1、发行人经营状况和财务状况良好，具有较好的偿债基础。十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司是十堰市重要的基础设施建设、土地开发及国有资产运营主体，经营风险较小。

发行人自成立以来业务稳定，2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 126,243.13 万元、142,224.80 万元和 159,926.24 万元，分别实现净利润 29,010.86 万元、38,142.02 万元和 35,656.26 万元；发行人经营活动现金流净额分别为 36,937.78 万元、20,553.83 万元和 61,782.18 万元。发行人较强的经营实力为本期债券按时足额偿付提供了基础条件。

2、募投项目预期收益可观，是偿债资金的主要来源

本期债券募集资金总额为 20.00 亿元，其中 12.00 亿元拟用于十堰市香菇现代生态农业产业建设项目，8.00 亿元用于补充公司营运资金。根据可行性研究报告项目收益预测，本期债券存续期内，扣除商业部分的募投项目总收入预计 283,739.00 万元；运营成本合

计 116,809.00 万元；增值税、税金及附加合计 7,137.00 万元；收入扣除运营成本及相关税费后净收益 159,793.00 万元。当本期债券票面利息按 6.00% 测算时，对本期债券用于募投项目部分资金 12.00 亿的利息覆盖倍数为 4.44，对用于募投项目部分本金及利息总额的覆盖倍数为 1.02。当本期债券利息按 6.50% 测算时，利息覆盖倍数为 4.10，本金及利息覆盖倍数为 1.01。

若考虑本期债券在存续期第五年年末进行全额回售（以 5 年期口径计算）本期债券发行利率假设为 6.00%，债券存续期内，募投项目使用的债券资金本息和为 146,480.00 万元（利息 24,680.00 万元，本金 120,000.00 万元），第 5 年末累计项目净收益 99,249.00 万元，能够有效覆盖募投项目使用的债券资金利息，覆盖倍数为 4.02。

3、可变现资产情况

截至 2019 年末，发行人应收账款、其他应收款和可供出售金融资产分别为 13,689.38 万元、39,938.05 万元和 5,800.00 万元，发行人资产具有一定的流动性和变现能力，可以对本次债券本息偿付起到一定的保障作用。

4、非募投项目带来主营的收益是本期债券偿债资金的有效补充

除上述募投项目外，发行人正在进行的工程代建业务、土地整治业务、房地产开发业务、汽车配件销售业务、建筑材料销售业务、和土地整治代理业务等收入，经营情况良好，能为发行人带来较为稳定、持续的收入，可作为本期债券偿债资金的有效补充。

（二）较强的外部支持可有效应对突发的财务风险，为本期债券按时还本付息提供有力的辅助保障

1、发行人与债权代理人共同制定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。

本期债券的《债券持有人会议规则》为债券偿付提供了持续的动态保障。发行人委托湖北银行股份有限公司十堰郢阳支行担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》等及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的利益。

2、政府的持续支持是本期债券偿付的有力保障。

发行人是十堰市重要的国有资产运营管理平台，受到十堰市政府的重点关注和大力扶持。2017-2019 年，公司分别收到与企业日常活动相关的政府补助 11,279.00 万元、12,272.69 万元和 8,794.30 万元。政府补助对公司利润的支撑作用仍然较大。随着十堰市财政收入的持续增长，当地政府及对发行人支持力度的不断加大，未来发行人将继续获得政府方面的大力支持和帮助。

四、 第三方担保机构为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券为首期发行，计划发行规模为人民币 10 亿元，由中证信用融资担保有限公司（简称“中证融担”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

公司名称：中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”、“担保人”）

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇对冲基金中心 513

法定代表人：冯辞

成立日期：2019 年 12 月 09 日

注册资本：400,000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

股东单位：中证信用增进股份有限公司

经营范围：一般经营项目是：开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保，投标担保；与担保业务有关的咨询业务；以自有资金进行投资。（以上项目法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。

中证融担持有深圳市地方金融监督管理局于 2019 年 12 月 6 日签发的编号为“粤（深圳）A0005”的《融资担保业务经营许可证》（以下简称“融担业务许可证”），该融担业务许可证中明确公司业务范围为“借款类担保业务，发行债券担保业务和其他融资担保业务”。

中证融担对本期债券的融资担保是“发行债券担保业务”，符合融担业务许可证中对业务范围的规定。中证融担对本期债券的担保符合中国银行保险监督管理委员会《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1 号）的规定，合法合规。

中证融担自成立以来继续沿用中证信用的增信业务定位，在资金补充、业务发展、风险管理、人才培养等方面得到了政府、直属管理机构及母公司的有力支持，伴随业务的不断拓展，中证融担的业务储备也迅速增长，公司融资担保业务获得了稳步发展。

（二）担保人资信情况

（1）外部评级情况

中证融担有着强大的股东背景、雄厚的资本实力、明确的市场定位、良好的公司治理结构等。国内中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司及上海新世纪资信评估投资服务有限公司均给予中证融担 AAA 级主体信用等级。

整体来看，在中证信用的支持下，中证融担未来在融资担保业务方面的展业能力将逐步显现，担保业务有望形成一定的市场竞争优势。

（2）获得主要贷款银行的授信情况

中证融担与多家金融机构保持了良好的合作关系，截至 2020 年 9 月末，中证融担共获得银行的授信总额合计 134.40 亿元，其中未使用额度 131.40 亿元，银行授信情况如下：

13-3-1 截至 2020 年 9 月末中证融担银行授信情况

单位：亿元

授信人	被授信主体	授信额度	未使用额度
广东华兴银行股份有限公司	中证融担	20.00	17.00
北京银行股份有限公司	中证融担	20.00	20.00
招商银行股份有限公司	中证融担	10.00	10.00
华夏银行股份有限公司	中证融担	10.00	10.00
交通银行股份有限公司	中证融担	30.00	30.00
中国光大银行股份有限公司	中证融担	30.00	30.00
中国民生银行股份有限公司	中证融担	10.00	10.00
上海浦东发展银行股份有限公司	中证融担	4.40	4.40
合计		134.40	131.40

中证融担严格遵守贷款合同约定，按时归还银行贷款本息，近两年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。截至本募集说明书签署日，未发生任何重大债务违约情况。

（3）报告期内与主要客户业务往来情况

报告期内，中证融担在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约现象。

（4）成立至今债券发行以及偿还情况

中证融担成立以来暂无债券发行情况。

（5）对外担保情况

根据《暂行办法》第三十条，“融资性担保公司不得为其母公司或子公司提供融资性担保”。

根据《监督管理条例》第十七条，“融资担保公司不得为其控股股东、实际控制人提供融资担保，为其他关联方提供融资担保的条件不得优于为非关联方提供同类担保的条件”。

报告期内，担保人不存在为母公司或子公司提供融资性担保情形。截至 2020 年 9 月末，担保人对外担保余额合计 89.14 亿元。

13-3-2 截至 2020 年 9 月末担保人对外担保情况

单位：亿元

被担保方	2020 年 9 月末
借款类担保业务	62.04
发债担保业务	23.50
其他融资担保业务	3.60
合计	89.14

（6）诚信情况

截至本募集说明书签署日，中证融担不存在因严重违法、失信行为被有权部门认定为失信被执行人、涉金融严重失信人，环境保护领域、安全生产领域、食品药品生产领域失信生产经营单位等的情况。

（7）代偿情况及对担保能力的影响

报告期内，担保人不存在担保代偿情况。

（三）担保人财务情况

截至 2020 年 9 月末，中证融担合并口径资产总额为 43.09 亿元，所有者权益为 41.20 亿元；实现营业收入 17,292.96 万元，其中利息收入 1,375.07 万元，投资收益 12,661.01 万元，公允价值变动损益 1,657.68 万元。

担保人财务数据来源于担保人 2019 年经审计的财务报表及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。安永华明会计师事务所对担保人 2019 年的资产负债表、利润表以及现金流量表进行了审计，并出具了“安永华明（2020）审字第 61245416_H03 号”的审计报告。在上述审计报告中，会计师事务所出具了标准无保留意见的审计意见。担保人 2020 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

中证信用融资担保有限公司 2019 年经审计的合并资产负债表及 2020 年第三季度合并资产负债表见附表五。

中证信用融资担保有限公司 2019 年经审计的合并利润表及 2020 年第三季度合并利润表见附表六。

中证信用融资担保有限公司 2019 年经审计的合并现金流量表及 2020 年第三季度合并现金流量表见附表七。

（四）担保人担保责任合规情况

中证融担的公司设立及变更经过了监管部门批准，设立时各项条件符合《中华人民共和国公司法》的规定，主体资格合法合规；其按照审慎经营原则，针对不同业务类型分别制定管理办法和工作流程，并根据实际情况不定期更新相应风险管理办法，具备有效的风险管理机制；其为本期企业债券提供担保，已经经过了公司相关的审批流程，并出具了担保函，本次信用增进合法合规。

（1）业务范围

根据《融资性担保公司管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）第十八条，“融资性担保公司经监管部门批准，可以经营下列部分或全部融资性担保业务：（一）贷款担保。（二）票据承兑担保。（三）贸易融资担保。（四）项目融资担保。（五）信用证担保。（六）其他融资性担保业务”。

根据《暂行办法》第十九条，“融资性担保公司经监管部门批准，可以兼营下列部分或全部业务：（一）诉讼保全担保。（二）投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务。（三）与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务。（四）以自有资金进行投资。（五）监管部门规定的其他业务”。

根据《暂行办法》第二十条，“融资性担保公司可以为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保和办理债券发行担保业务，但应当同时符合以下条件：（一）近两年无违法、违规不良记录。（二）监管部门规定的其他审慎性条件。从事再担保业务的融资性担保公司除需满足前款规定的条件外，注册资本应当不低于人民币 1 亿元，并连续营业两年以上”。

根据《暂行办法》第二十一条，“融资性担保公司不得从事下列活动：（一）吸收存款。（二）发放贷款。（三）受托发放贷款。（四）受托投资。（五）监管部门规定不得从事的其他活动”。

根据《融资担保公司监督管理条例》（以下简称《监督管理条例》）第十二条，“除经营借款担保、发行债券担保等融资担保业务外，经营稳健、财务状况良好的融资担保公司还可以经营投标担保、工程履约担保、诉讼保全担保等非融资担保业务以及与担保业务有关的咨询等服务业务”。

根据《监督管理条例》第二十三条，“融资担保公司不得从事下列活动：（一）吸收存款或者变相吸收存款；（二）自营贷款或者受托贷款；（三）受托投资”。

报告期内，担保人经营范围符合《暂行办法》、《监督管理条例》的上述规定，并严格按照经营范围开展业务。

（2）担保集中度

根据《暂行办法》第二十七条,“融资性担保公司对单个被担保人提供的融资性担保责任余额不得超过净资产的 10%,对单个被担保人及其关联方提供的融资性担保责任余额不得超过净资产的 15%,对单个被担保人债券发行提供的担保责任余额不得超过净资产的 30%”。

根据《监督管理条例》第十六条,“融资担保公司对同一被担保人的担保责任余额与融资担保公司净资产的比例不得超过 10%,对同一被担保人及其关联方的担保责任余额与融资担保公司净资产的比例不得超过 15%”。

《融资担保责任余额计量办法》第二十四条,“2017 年 10 月 1 日前发生的发行债券担保业务,集中度指标继续执行原有监管制度有关规定;2017 年 10 月 1 日后发生的发行债券担保业务,集中度指标按照本办法的规定执行”。

报告期内,担保人不存在违反上述担保集中度情形。

(3) 担保规模

根据《暂行办法》第二十八条,“融资性担保公司的融资性担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍”。

根据《监督管理条例》第十五条,“融资担保公司的担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍”。

根据 2020 年 9 月末中证融担母公司净资产计算的中证融担融资担保责任余额上限为 411.96 亿元。

中证融担 2020 年 9 月末担保余额 89.14 亿元,其中融资性担保责任余额 70.01 亿元,符合上述监管指标要求。

根据《融资担保公司监督管理条例》(国令第 683 号)及《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发[2018]1 号)等法规及部门规章,担保人在主体设立、内部控制、合规

决策和担保责任余额等方面均符合相关规定，本次债券信用增进合法合规。

综上，中证融担在融资担保责任余额、融资担保放大倍数、担保集中度等指标以及对同一被担保人的担保额度上限等为本期债券提供担保的行为满足相关监管要求。

（五）担保函主要内容

中证信用融资担保有限公司为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已于本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

（1）被担保的债券品种、数额：被担保的债券为 7 年期 2020 年十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券（债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付），发行面额不超过人民币拾亿元（小写：¥1,000,000,000.00）。

（2）债券的到期日：担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

（3）保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（4）保证责任的承担：在担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（5）保证范围：担保人保证的范围包括本期债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(6) 保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。本期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。

中证信用融资担保有限公司所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券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、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据湖南湘达律师事务所出具的法律意见书，中证信用融资担保有限公司出具的担保函意思表示真实、内容合法有效。

五、 本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，发行人具有雄厚的经济实力，项目具有较好的收益性，并得到了政府的大力支持。发行人还制定了具体可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了保障，能够最大限度地保护本期债券持有人利益。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险与对策

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额兑付。

对策：首先，发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强；其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和

运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展；最后，为缓解债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度每年按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。本期债券到期不能偿付本息的风险较小。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市，从而有效降低本期债券投资者的流动性风险。

二、与行业有关的风险及对策

（一）宏观政策风险

发行人是十堰市重要的基础设施建设、土地开发及国有资产运营主体，现阶段都受到国家和区政府的大力支持，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、城市规划及土地利用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：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部

门的沟通,建立信息收集和分析系统,做到及时了解政策、掌握政策,制定应对策略。另外,发行人是十堰市所属国有企业,本身对政策感知度较高,受政策变化的影响相对较小。

（二）产业政策风险

发行人目前主营业务涉及代建工程、土地整治及出让业务等,国家发改委、国土资源部等部门出台的产业政策可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化。尤其是土地整治及出让业务,受国家层面、湖北省等各级政府土地整体出让政策的影响,因此发行人、土地整治及出让业务收入不够稳定。受此影响,发行人经营活动或盈利水平可能会出现不利变化。

对策:发行人将密切关注国家宏观调控政策动向,尽可能减小产业政策变动对公司经营管理的影响,保障企业持续平稳发展。另外,发行人有意识的积极拓展其业务范围,丰富自身造血能力。本次债券的募投十堰香菇现代农业产业园建设完毕后,将由发行人负责运营,该项目进入运营期后香菇产业园收入将成为发行人主营业务收入的重要组成部分。

（三）经济周期风险

城市基础设施建设的投资规模和收益水平都受到经济周期影响,如果未来经济增长放慢甚至出现衰退,则发行人可能会面临经营效益下降及现金流减少等情况,从而影响本期债券的兑付。

对策:发行人已形成了明确的业务模式,在当地的国有资产运营领域具有较强的核心竞争力。随着地区经济发展水平的提高,城市人口的增加,对土地开发、城市基础设施和市政设施等公用事业的需求日益增长,发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高,其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时,作为十堰市及郧阳区的核心国

有企业，发行人的业务仍将继续获得当地政府的支持，以促进地方的经济增长，完善地方的基础设施建设。

三、与发行人有关的风险及对策

（一）管理运营风险

在极端情况下，发行人若出现因管理不善、决策失误、重大投资失败等因素导致企业出现经营困难，这有可能会影响到发行人对本期债券本息的按时支付。

对策：发行人长期以来一直注重科学管理，完善企业的法人治理结构和管理规章并严格执行，完善科学调研和决策程序，对投资项目在投资前仔细调研、科学论证，投资后密切跟踪、积极参与和关注，有力的降低了企业出现运营风险的可能性。

（二）募集资金投资项目建设风险

本期债券募集资金募投项目总体投资规模大。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑多方面因素，选择最佳方案。

项目实施过程中，发行人将选派项目经验丰富的监理队伍加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

（三）持续融资风险

发行人投资项目主要集中在城市基础设施建设、保障房建设和土地整理开发，项目建设周期长，投资规模大，投资回报期长，随着发行人项目的持续建设和投入，将面临持续融资的需求，使发行人未来面临一定的筹资压力，发行人外部融资以银行贷款为主，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影。

对策：发行人资产规模大，工程业务量多，承建项目较多，通过外部融资用于项目建设的资金较多。随着项目收入的逐步实现和回收，发行人既能够实现对已投入项目的偿还，而且能够实现一定的盈利，为公司后续项目建设提供资金来源。发行人融资规模与公司总体实力相匹配，通过多元化业务的发展，公司综合实力不断增强，面临的融资压力仍将处于合理水平。

（四）代建工程未能及时结算的风险

发行人全面负责十堰市高新区、汉江滨江区域以及郧阳区国有资产的运营管理，公共基础设施项目的融资、投资、建设，并运营公用事业、工程配套、生态修复、文化旅游、绿色农林业、教育休闲、房地产开发以及产业科技服务等。随着当地经济的快速发展，发行人存货主要为工程施工过程中形成的开发成本，截至 2019 年末，发行人开发成本账面价值 1,781,788.56 万元，在建项目投资规模较大，若代建项目结算不及时，代建收入不能及时回收，可能会对发行人正常生产经营及资金周转带来风险。

对策：发行人将严格按照代建项目工程规划把控项目进度，同时积极提高自身主营业务的盈利能力，做好现金管理及资金预算工作，开拓多元化融资渠道。确保营运资金可以满足公司的生产经营。

（五）募投项目管理经验不足的风险

募投项目管理经验不足的风险：本期债券募投项目总投资规模大，且发行人主营业务不涉及农业板块，在项目运营期内，可能会因为管理经验不足影响募投项目的正常运营。

对策：发行人联营公司的全资子公司十堰市昌欣香菇产业发展有限公司，主营业务为食品加工及、食用菌贸易、电子商务等，拥有丰富的香菇产业运营管理经验。在未来本期债券募投项目运营期间，发行人将与十堰市昌欣香菇产业发展有限公司展开密切交流，借鉴其成熟的运营模式，同时积极引进外部专业技术人才，努力打造成熟的全产业链化香菇产业园。

（六）项目收益不达预期相关风险

本期债券募集资金拟投资项目建设规模较大，且收入主要来源于无菌棒、菌种棒、香菇脆等销售，且香菇的生产和加工属于农业产业，如发生不可抗力因素会导致香菇的减产、滞销等情形，可能存在募投项目收益不达预期的风险。

对策：发行人主要从以下几个方面应对生产经营以及市场风险。

a) 政策方面。根据《十堰市重点特色产业集群培育规划方案（2018-2025）的公示》，十堰市拟规划培育 10 市级“专精特新优”型特色产业集群，规划到 2020 年产值突破 50 亿元，2025 年产值 100—150 亿元，其中一个就是十堰市食用菌产业集群。

本项目为郧阳区重点建设项目，食用菌产业是郧阳区委、区政府着力引导发展的重点产业。以食用菌产业发展为契机，带动农户发展食用菌种植，增加农民收入，将“农户增收、产业扶贫、造血再生”有机结合，实现菇业到户到人，全方位最大限度带动农户特别是老弱病残等特殊贫困群体在家门口实现就业增收，助推郧阳区打赢脱贫攻坚战，实现乡村振兴。

b) 供需层面。郧阳区结合地情实际，把食用菌产业确定为产业发展的支柱产业和带领群众致富攻坚的主要兜底产业之一，并规划全区发展 1 亿棒，按照户均种植 3,000 棒的标准，整体带动全区 3 万多户农户走上致富之路。目前，郧阳区现有产能在年均 2,000 万棒左右，具有巨大的需求空间，本项目可以合理补充郧阳区香菇种植的产能。

c) 运营模式层面。发行人募投项目产能的多元化可以抵御相关风险，在产业园中拟建设的研发中心可以培育不同菌种，例如人工养殖的灵芝、香菇、黑木耳、平菇、杏鲍菇、金针菇、茶树菇、茯苓、羊肚菌、天麻等。

d) 操作层面。经项目组实地走访调研，香菇产业的运作模式相对简单，不存在操作层面上的难度。发行人所在地的郧阳区已有成功的香菇产业园成功案例，其运营模式得到了湖北省乃至国家层面的关注及认可。十堰市人民政府为了大力推广香菇产业发展，在本次募投项目设计之初，发行人便派出专项小组，实地考察调研，本项目是为了扩大香菇产业的生产力，满足市场需求而建设的。

e) 产品层面。就目前市场的情况来看，全国范围内只有三个省份可以量产香菇及香菇的衍生品，分别为河南省、山东省以及湖北省。相较于河南省及山东省，湖北省的先天气候和地域优势使其能够培育出顶级花菇，花菇占据了相关产业中的高端市场，营养成分高、且附加值高，在香菇市场中，出口优势明显。

f) 管理层面。十堰市人民政府从湖北省随州市引进了 130 多位香菇种植专家长期驻扎在当地为农户和政府提供咨询与帮助，在过去的两年间，专家们定期给农户们和工作人员开展培训，一方面是为了提高农户生产效率，另一方面也在培养相关技术人才，待发行人募投

项目可以投产时，其相关人才培养已经完成并且随时可以上岗。上述相关人才的补位，可以为募投项目的运营提供有力的保障。

综上，本期募投项目的建设充分考虑了外部的政策导向以及内部风险把控，本项目所在的十堰市是以食用菌产业为主导的农业区，具备原料和地理的理上得天独厚的条件，产业园区的建设，将食用菌产业链条上的全部环节集于一个产业园，企业可涉及从食用菌上游种植业到下游加工业，延长产业链，企业更具市场竞争力。

（七）应收款项不能及时收回的风险

发行人应收款项主要为其他应收款。2017 年末、2018 年末以、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的其他应收款余额分别 69,771.42 万元、138,894.52 万元、39,938.05 万元和 193,596.62 万元，占资产总额的比例分别为 2.41%、4.49%、1.14%和 3.22%。整体来看，发行人的其他应收款余额较大，如果发行人的其他应收款不能及时回收，可能会对发行人正常生产经营及资金周转带来风险。

对策：发行人将积极做好现金管理及财务预算工作，积极开拓融资渠道，提高盈利能力，确保公司的营运资金充足，为本期债券的兑付提供保障。

（八）现金及现金等价物净增加额波动较大的风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 188,508.92 万元、-127,998.28 万元、22,162.06 万元和 173,773.72 万元，波动较大。受项目投入不断加大的影响，公司投资活动现金流出不断上升，一旦宏观经济环境持续恶化，发行人不能及时收回前期投入成本，可能会造成现金流不稳定，甚至短缺的风险，从而影响本次债券的偿付。

措施：发行人将积极做好现金管理及财务预算工作，严格把控公司的经营活动、投资活动和筹资活动安排。同时积极开拓融资渠道，提高盈利能力，确保公司的营运资金充足，为本期债券的兑付提供保障。

第十五条 信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用为 AA 级，本期债券信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。联合资信评估有限公司评级报告的主要内容如下：

一、 评级报告内容概要

（一）主要优势

（1）公司的外部发展环境良好。近年来，十堰市经济持续发展，2017-2019 年，全市地区生产总值年均复合增长 11.04%；2019 年，十堰市完成地区生产总值 2012.7 亿元，同比增长 7.0%。

（2）公司业务范围有望扩大。随着公司股权上划至十堰市人民政府国有资产监督管理委员会，公司已与十堰市政府签订部分业务合同，未来业务范围有望扩大。

（3）公司持续获得外部有力支持。公司是十堰市重要的基础设施建设、土地开发及国有资产运营主体，2017-2019 年，公司合计获得政府 71.04 亿元的资产注入。

（4）担保设置提升了本期债券偿付安全性。中证融担对本期债券提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效提升了本期债券的偿付安全性。

（二）关注

（1）未来存在一定资金支出压力。公司待开发的土地投入规模和在建拟建代建项目的未来投资规模大，公司存在一定资金支出压力。

（2）公司资产流动性弱。公司资产中存货占比大，存货以流动性较弱的代建成本和土地资产为主，整体资产质量一般，流动性弱。

本期债券发行规模对公司现有债务规模影响较大，募投项目实际建设进度和未来收入实现存在一定的不确定性。本期债券发行规模对

公司现有债务影响较大，公司债务负担有所加重；募投项目实际建设进度和未来收入实现存在一定的不确定性，联合资信将予以持续关注。

二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估有限公司（联合资信）有关业务规范，联合资信将在十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，及时提供相关资料。十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事项，十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人法律顾问湖南湘达律师事务所出具的《关于十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司 2020 年发行公司债券的法律意见书》认为：

（一）发行人为依法设立、有效存续的企业法人，具备《证券法》、《条例》、《管理通知》等法律、法规及规范性文件规定的发行企业债券的主体资格。

（二）发行人已取得本期债券发行申报阶段必要的批准和授权，该等批准和授权合法、有效。

（三）本期债券发行符合《证券法》、《条例》、《管理通知》等法律、法规及规范性文件规定的企业债券发行的各项实质性条件，不存在违法违规行为。

（四）本期债券发行募集资金投资项目已经取得了有权部门的批准，募集资金用途符合有关法律、法规、规范性文件和国家产业政策的规定。

（五）本期债券发行涉及的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的合法资格和从业资质，符合《证券法》、《条例》、《管理通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

（六）本期债券《募集说明书》引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本期债券《募集说明书》内容符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

综上，发行人本期债券发行符合《证券法》、《条例》、《管理通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本期债券发行方案不违反上述法律规定。

第十七条 其他应说明的事项

一、 流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二、 税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、 备查文件

- (一) 有关主管部门对本期债券发行的核准文件；
- (二) 发行人关于本次债券发行的募集说明书；
- (三) 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本期债券出具的《十堰聚鑫国有资本投资运营有限公司 2016 至 2018 年度财务报表审计报告》（亚会 B 审字（2019）2468 号）和《十堰聚鑫国有资本投资运营有限公司 2019 年度财务报表审计报告》（亚会 A 审字（2020）0686 号）；
- (四) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 湖南湘达律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》；
- (七) 《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (八) 《2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

二、 查询地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司

联系人：江金平

联系地址：湖北省十堰市高新区十堰大道 45 号

联系电话：0719-7239399

传真：0719-7668567

邮政编码：442500

2、主承销商：渤海证券股份有限公司

联系人：盖宇希、王延东、邵明超

联系地址：天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室

电话：022-23839020

邮编：300060

(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

(三)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。

附表一：2021 年第一期十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司公司债券发行网点一览表

序号	承销商名称	承销商角色	发行网点	联系地址	联系人	联系电话
1	▲渤海证券股份有限公司	牵头主承销商	投资银行部	北京市西城区西直门外大街甲 143 号凯旋大厦 C 座 3 楼	盖宇希、王延东	18800137277、13691370061
2	▲中信建投证券股份有限公司	联席主承销商	固定收益部	北京市东城区朝阳门内大街 188 号	谢丹	010-85130660
3						

附表二：发行人三年及一期的合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 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	2,763,427,446.51	1,033,681,690.85	809,049,714.21	2,099,521,188.12
△结算备付金			-	-
△拆出资金			-	-
☆交易性金融资产			-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			-	-
衍生金融资产			-	-
应收票据	13,483,097.58	19,755,154.76	4,431,712.69	10,232,432.00
应收账款	359,110,229.44	136,893,751.90	88,989,844.46	71,802,900.00
预付款项	57,570,587.11	26,779,835.39	186,688,702.93	256,374,817.26
△应收保费		-	-	-
△应收分保账款		-	-	-
△应收分保准备金		-	-	-
其他应收款	1,935,966,166.65	399,380,477.47	1,388,945,198.76	697,714,225.98
△买入返售金融资产		-	-	-
存货	33,576,255,653.45	31,632,481,651.34	27,122,986,176.92	24,489,675,607.15
其中:原材料	24,213,227.66	29,363,694.37	33,597,258.00	28,747,017.14
库存商品(产成品)	12,669,056,455.41	12,677,108,054.18	11,591,430,635.75	11,587,555,148.99
☆合同资产			-	-
持有待售资产			-	-

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动资产			-	-
其他流动资产	42,035,381.47	38,972,471.24	23,224,588.27	7,591,522.96
流动资产合计	38,747,848,562.21	33,287,945,032.95	29,624,315,938.24	27,632,912,694.37
非流动资产：			——	——
△发放贷款及垫款	5,223,359,153.63		-	-
☆债权投资			-	-
可供出售金融资产	166,039,792.17	58,000,000.00	50,000,000.00	-
☆其他债权投资			-	-
持有至到期投资	3,364,108,800.03		-	-
长期应收款	483,407,711.95	446,687,711.95	443,544,263.64	637,275,553.53
长期股权投资	162,244,553.14	141,180,677.02	23,946,515.00	3,300,856.12
☆其他权益工具投资			-	-
☆其他非流动金融资产			-	-
投资性房地产	438,472,388.00	443,965,962.96	451,290,729.58	389,574,956.98
固定资产	286,525,521.27	167,982,217.06	122,448,207.87	158,251,625.71
在建工程	212,874,644.47	161,590,401.90	102,393,788.26	115,355.00
生产性生物资产	59,168,359.65	59,168,359.65	61,251,664.68	63,334,969.71
油气资产			-	-
无形资产	10,645,081,259.24	39,892,579.63	39,153,345.16	41,250,855.67
开发支出			-	-
商誉	9,514,405.00	8,600,000.00	-	-
长期待摊费用	16,038,883.60	7,249,127.47	1,615,695.25	428,806.27

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
递延所得税资产	25,391,142.95	12,767,952.16	8,947,459.50	1,797,232.14
其他非流动资产	343,256,946.99	207,784,375.33	5,010,909.26	2,091,150.27
其中：特准储备物资			-	-
非流动资产合计	21,435,483,562.09	1,754,869,365.13	1,309,602,578.20	1,297,421,361.40
资产总计	60,183,332,124.30	35,042,814,398.08	30,933,918,516.44	28,930,334,055.77
流动负债：			——	——
短期借款	325,300,000.00	134,900,000.00	285,000,000.00	146,000,000.00
△向中央银行借款	838,838,200.00		-	-
△吸收存款及同业存放			-	-
△拆入资金			-	-
☆交易性金融负债			-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债			-	-
衍生金融负债			-	-
应付票据		8,000,000.00	10,000,000.00	30,000,000.00
应付账款	575,743,494.51	355,216,766.06	448,575,361.95	492,821,847.35
预收款项	1,714,132,597.24	1,637,720,863.46	310,891,592.50	370,704,222.05
☆合同负债			-	-
△吸收存款及同业存放	9,590,975,036.24			
△卖出回购金融资产款			-	-
△应付手续费及佣金			-	-
应付职工薪酬	29,336,165.05	8,827,322.76	3,129,653.09	1,716,679.45
其中：应付工资	14,664,152.40	6,856,972.18	1,408,612.34	792,755.28

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付福利费	16,523.51		-	-
#其中：职工奖励及福利基金			-	-
应交税费	191,806,092.17	84,380,608.97	192,885,517.84	125,807,669.61
其中：应交税金	185,790,426.00	76,322,488.07	190,503,856.45	124,300,198.87
其他应付款	1,770,019,017.13	1,718,737,785.43	1,824,767,285.93	2,040,043,381.84
△应付分保账款			-	-
△保险合同准备金			-	-
△代理买卖证券款			-	-
△代理承销证券款			-	-
持有待售负债			-	-
一年内到期的非流动负债	480,764,038.83	373,941,570.64	322,310,000.00	200,360,000.00
其他流动负债	2,788,559.44		-	-
流动负债合计	15,519,703,200.61	4,321,724,917.32	3,397,559,411.31	3,407,453,800.30
非流动负债：			——	——
长期借款	4,136,719,999.97	3,972,335,000.00	2,781,210,000.00	2,108,220,000.00
应付债券	959,582,618.09		-	-
其中：优先股			-	-
永续债			-	-
长期应付款	2,664,744,726.64	2,349,415,176.43	2,285,909,912.80	2,218,589,864.00
长期应付职工薪酬			-	-
预计负债			-	-
递延收益	12,648,761.92	12,739,976.20	11,417,261.91	11,981,547.62

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
递延所得税负债			-	-
其他非流动负债	100,000,000.00		-	-
其中：特准储备基金			-	-
非流动负债合计	7,873,696,106.62	6,334,490,152.63	5,078,537,174.71	4,338,791,411.62
负债合计	23,393,399,307.23	10,656,215,069.95	8,476,096,586.02	7,746,245,211.92
所有者权益：			——	——
实收资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	130,000,000.00
国有资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	130,000,000.00
其中：国有法人资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	130,000,000.00
集体资本			-	-
民营资本			-	-
其中：个人资本			-	-
外商资本			-	-
#减：已归还投资			-	-
实收资本净额	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	130,000,000.00
其他权益工具			-	-
其中：优先股			-	-
永续债			-	-
资本公积	32,480,327,304.08	21,112,832,873.63	19,615,379,309.31	20,501,389,840.07
减：库存股			-	-
其他综合收益			-	-
其中：外币报表折算差额			-	-

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
专项储备	3,337,048.64	1,798,593.27	-	-
盈余公积	67,785,913.99	67,785,913.99	59,151,838.24	43,810,381.91
其中：法定公积金	67,785,913.99	67,785,913.99	59,151,838.24	43,810,381.91
任意公积金			-	-
#储备基金			-	-
#企业发展基金			-	-
#利润归还投资			-	-
△一般风险准备	11,889,223.70		-	-
未分配利润	1,385,883,836.59	1,066,243,058.59	718,461,094.83	453,141,262.28
归属于母公司所有者权益合计	35,949,223,327.00	24,248,660,439.48	22,392,992,242.38	21,128,341,484.26
*少数股东权益	840,709,490.07	137,938,888.65	64,829,688.04	55,747,359.59
所有者权益合计	36,789,932,817.07	24,386,599,328.13	22,457,821,930.42	21,184,088,843.85
负债和所有者权益总计	60,183,332,124.30	35,042,814,398.08	30,933,918,516.44	28,930,334,055.77

附表三：发行人三年及一期的合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,599,262,358.11	1,422,248,030.62	1,262,431,325.51	1,015,126,941.65
其中：营业收入	1,517,261,358.15	1,422,248,030.62	1,262,431,325.51	1,015,126,941.65
△利息收入	78,176,213.62		-	-
△已赚保费			-	-
△手续费及佣金收入	3,824,786.34		-	-
二、营业总成本	1,267,173,962.86	1,049,647,129.82	1,040,197,771.83	818,419,039.77
其中：营业成本	1,038,227,948.40	892,251,203.65	947,500,945.75	756,639,399.36
△利息支出	58,453,122.17		-	-
△手续费及佣金支出	302,416.19		-	-
△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	15,334,745.93	27,294,609.52	7,184,209.47	3,917,937.01
销售费用	17,876,503.93	27,949,150.22	19,212,188.80	12,762,343.57
管理费用	92,507,463.43	68,758,224.07	41,749,135.26	32,841,238.74
其中：党建工作经费			-	-
研发费用	10,107,354.42	14,125,155.37	13,758,753.17	9,067,708.61

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
财务费用	34,364,408.39	19,268,786.99	10,792,539.38	10,643,726.54
其中：利息支出	35,819,139.73	21,231,902.68	12,054,800.31	11,232,148.23
利息收入	3,782,006.61	3,044,906.34	2,219,437.37	1,036,943.67
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-3,752.82	-23,248.30	-10,536.57	-4,311.36
资产减值损失	-31,944,997.27	-10,857,704.56	-7,693,245.01	1,614,394.55
☆信用减值损失			-	-
其他			-	-
加：其他收益	92,018,420.83	87,942,995.11	122,726,852.82	112,790,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	34,557,264.80	19,571,187.73	-754,341.12	-202,869.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-747,137.08	-1,837,992.42	-754,341.12	-202,869.18
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			-	-
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	300,218.96	248,243.70	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	427,019,302.57	469,505,622.78	336,512,820.37	309,295,032.70
加：营业外收入	8,790,034.29	3,938,956.85	7,692,649.33	8,610,913.69
其中：政府补助			-	-
债务重组利得			5,119,600.00	-
减：营业外支出	5,409,166.29	3,914,346.13	5,519,561.86	1,945,821.94
其中：债务重组损失			-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	430,400,170.57	469,530,233.50	338,685,907.84	315,960,124.45
减：所得税费用	73,837,561.82	88,110,051.32	48,577,290.51	50,676,674.54

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	356,562,608.75	381,420,182.18	290,108,617.33	265,283,449.91
（一）按所有权归属分类：			——	——
归属于母公司所有者的净利润	319,915,778.00	356,781,039.51	281,026,288.88	261,699,239.53
*少数股东损益	36,646,830.75	24,639,142.67	9,082,328.45	3,584,210.38
（二）按经营持续性分类：			——	——
持续经营净利润	356,562,608.75	381,420,182.18	290,108,617.33	265,283,449.91
终止经营净利润			-	-
六、其他综合收益的税后净额			-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-	-
*归属于少数股东的综合收益总额			-	-
七、综合收益总额	356,562,608.75	381,420,182.18	290,108,617.33	265,283,449.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	319,915,778.00	356,781,039.51	281,026,288.88	261,699,239.53
*归属于少数股东的综合收益总额	36,646,830.75	24,639,142.67	9,082,328.45	3,584,210.38
八、每股收益：		——	——	——
（一）基本每股收益		-	-	-
（二）稀释每股收益		-	-	-

附表四：发行人三年及一期的合并现金流量

单位：元

项目	2020 年 1-9 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	1,713,984,722.13	1,715,754,803.25	1,293,532,775.23	996,568,220.74
△客户存款和同业存放款项净增加额	143,117,526.71		-	-
△向中央银行借款净增加额	138,838,200.00		-	-
△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	100,950,633.77		-	-
△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			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	517,635,645.93	460,760,003.84	677,632,369.32	257,814,648.69
经营活动现金流入小计	2,614,526,728.54	2,176,514,807.09	1,971,165,144.55	1,254,382,869.43
购买商品、接收劳务支付的现金	1,404,146,362.52	1,077,476,743.47	1,047,281,864.41	847,156,347.92
△客户贷款及垫款净增加额	248,826,079.65		-	-
△存放中央银行和同业款项净增加额	96,570,411.34		-	-
△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	58,755,538.36		-	-

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
△支付保单红利的现金			-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	59,163,363.41	59,311,942.05	42,770,308.86	22,648,476.24
支付的各项税费	86,113,272.08	178,607,832.56	53,464,482.71	24,799,993.00
支付其他与经营活动有关的现金	43,129,884.91	655,579,945.71	458,270,695.73	190,728,746.95
经营活动现金流出小计	1,996,704,912.27	1,970,976,463.79	1,601,787,351.71	1,085,333,564.11
经营活动产生的现金流量净额	617,821,816.27	205,538,343.30	369,377,792.84	169,049,305.32
二、投资活动产生的现金流量：			——	——
收回投资收到的现金	199,910,000.00		-	-
取得投资收益收到的现金	953,429.73		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,075,466.67		673,641.33	380,034.89
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,750,372,651.48	21,819,691.77	-	1,312,667,553.74
投资活动现金流入小计	1,952,311,547.88	21,819,691.77	673,641.33	1,313,047,588.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,678,620,951.58	3,585,244,920.88	2,373,479,949.77	1,370,406,790.26
投资支付的现金	148,784,189.24	86,695,900.00	73,000,000.00	2,000,000.00
△质押贷款净增加额			-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-	-
支付其他与投资活动有关的现金	261,865,480.67		-	-
投资活动现金流出小计	2,089,270,621.49	3,671,940,820.88	2,446,479,949.77	1,372,406,790.26
投资活动产生的现金流量净额	-136,959,073.61	-3,650,121,129.11	-2,445,806,308.44	-59,359,201.63
三、筹资活动产生的现金流量：			——	——
吸收投资收到的现金	447,899,164.50	1,461,830,000.00	993,989,469.24	945,994,577.87
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-	-

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
取得借款收到的现金	2,712,938,200.00	1,626,550,000.00	1,232,300,000.00	1,516,276,400.00
△发行债券收到的现金			-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	845,363,278.37	1,375,842,051.14	101,518,267.66	28,019,377.50
筹资活动现金流入小计	4,006,200,642.87	4,464,222,051.14	2,327,807,736.90	2,490,290,355.37
偿还债务支付的现金	525,524,000.01	593,285,000.00	336,360,000.00	258,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	241,412,116.91	177,563,628.82	232,401,039.98	102,933,382.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,982,390,060.60	27,170,000.00	962,611,500.00	353,657,900.23
筹资活动现金流出小计	2,749,326,177.52	798,018,628.82	1,531,372,539.98	714,891,282.61
筹资活动产生的现金流量净额	1,256,874,465.35	3,666,203,422.32	796,435,196.92	1,775,399,072.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			10,539.87	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,737,737,208.01	221,620,636.51	-1,279,982,778.81	1,885,089,176.45
加：期初现金及现金等价物余额	1,022,434,565.78	800,813,929.27	2,080,796,708.08	195,707,531.63
六、期末现金及现金等价物余额	2,760,171,773.79	1,022,434,565.78	800,813,929.27	2,080,796,708.08

附表五：担保人 2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年末
资产：		
货币资金	69,546.62	31,269.21
存放同业款项	-	-
存出保证金	2,120.88	412.22
交易性金融资产	133,965.70	231,089.58
衍生金融资产	-	-
买入返售金融资产	-	-
应收账款	10,059.65	2.33
应收代偿款	-	-
应收股利	-	-
应收利息	68.34	-
其他应收款	71.83	-
债权投资	214,181.14	137,443.33
其他债权投资	-	-
其他权益工具	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
长期待摊费用	-	-
商誉	-	-
递延所得税资产	871.08	304.88
其他资产	29.17	-
内部往来	-	-
资产合计	430,914.41	400,521.56
负债：	-	-
短期借款	-	-
拆入资金	-	-
衍生金融负债	-	-
交易性金融负债	-	-
卖出回购金融资产款	940.00	-
应付款项	-	-
预收款项	-	-
应付职工薪酬	300.79	-
应交税费	1,538.51	351.70

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年末
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	3,116.14	-
长期借款	-	-
应付债券	-	-
风险准备金	1,466.16	-
递延所得税负债	219.56	21.78
财务担保合同	11,371.83	-
递延收益	3,597.31	-
其他负债	3,132.52	0.06
负债合计	18,953.00	351.77
股东权益：	-	-
股本	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
盈余公积	16.98	16.98
一般风险准备	16.98	16.98
未分配利润	11,927.44	135.83
股东权益合计	411,961.40	400,169.79
负债及股东权益合计	430,914.41	400,521.56

附表六：担保人 2019 年末及 2020 年 9 月末合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年
一、营业收入	17,292.96	943.40
主营业务收入	1,599.20	2.33
利息收入	1,375.07	469.85
投资收益	12,661.01	1,002.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动收益	1,657.68	-531.72
汇兑收益	-	-
资产处置收益	-	-
其他收益	-	-
其他业务收入	-	-
二、营业支出	2,973.00	778.48
主营业务成本	-	-
利息支出	34.12	-
提取风险准备金	1,466.16	-
税金及附加	16.00	50.00
业务及管理费	745.19	40.35
研发费用	-	-
资产减值损失	-	-
信用减值损失	711.53	688.13
其他业务成本	-	-
三、营业利润	14,319.96	164.92
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额	14,319.96	164.92
减：所得税费用	2,528.34	-4.87
五、净利润	11,791.61	169.79
其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	11,791.61	169.79

附表七：担保人 2019 年末及 2020 年 9 月末合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年
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	2,887.63	421.72
收到的其他与经营活动有关的现金	4,404.75	-
经营活动现金流入小计	7,292.38	421.72
支付给职工以及为职工支付的现金	128.21	-
以现金支付的业务及管理费	239.16	40.28
支付的各项税费	1,850.83	-
支付的其他与经营活动有关的现金	115.03	-
经营活动现金流出小计	2,333.23	40.28
经营活动产生的现金流量净额	4,959.15	381.44
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	171,144.84	-
取得投资收益收到的现金	2,643.22	715.59
投资活动现金流入小计	173,788.06	715.59
投资支付的现金	324,663.55	174,318.32
投资活动现金流出小计	324,663.55	174,318.32
投资活动产生的现金流量净额	-150,875.50	-173,602.74
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	400,000.00
卖出回购金融资产卖出收到的现金	940.00	-
筹资活动现金流入小计	940.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	34.12	-
筹资活动现金流出小计	34.12	-
筹资活动产生的现金流量净额	905.88	400,000.00
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	-145,010.48	226,778.70
加：期初现金及现金等价物余额	226,762.09	-
六、期末现金及现金等价物余额	81,751.61	226,778.70