

2021 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人

麻城市城市发展投资集团有限公司



主承销商



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

二〇二一年一月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

湖北博林律师事务所及经办律师保证由湖北博林律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

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

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券（简称“21麻城债”）。

（二）发行总额：人民币10亿元。

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

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

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

（六）债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。

（七）债券托管：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）发行方式和对象：本期债券为实名制记账式债券，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。

（九）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十）承销方式：承销团余额包销。

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

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

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

(十四)债权代理人:武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行。

(十五)监管银行:武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行和汉口银行股份有限公司黄冈分行。

八、关于落实财预50号文的相关说明

(一)发行人不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

(二)本期债券募投项目建设主体为发行人的全资子公司。

本期债券偿债来源为:(1)公司良好的财务状况;(2)募投项目收益。

目 录

释 义.....	2
第一条 债券发行依据.....	6
第二条 本期债券发行的有关机构.....	7
第三条 发行概要.....	12
第四条 认购与托管.....	15
第五条 债券发行网点.....	16
第六条 认购人承诺.....	17
第七条 债券本息兑付办法.....	19
第八条 发行人基本情况.....	21
第九条 发行人业务情况.....	45
第十条 发行人财务情况.....	72
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	111
第十二条 募集资金用途.....	112
第十三条 偿债保障措施.....	125
第十四条 投资者保护机制.....	137
第十五条 风险揭示.....	142
第十六条 信用评级.....	150
第十七条 法律意见.....	154
第十八条 其他应说明的事项.....	161
第十九条 备查文件.....	162

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/麻城城投/本 指 麻城市城市发展投资集团有限公司。

公司/公司

本期债券 指 发行总额为不超过人民币10亿元的2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券（简称“21麻城债”）。

本次发行 指 经有关主管部门同意注册，本期债券在中国境内公开发行。

募集说明书 指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/长江证券 指 长江证券股份有限公司。

簿记管理人 指 长江证券股份有限公司。

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

审计机构/大信 指 大信会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构/鹏元资信/ 指 中证鹏元资信评估股份有限公司。

中证鹏元

湖北省担保/担保人 指 湖北省融资担保集团有限责任公司

麻城市国资局 指 麻城市人民政府国有资产监督管理局

麻城市国资公司 指 麻城市国有资产经营有限公司

承销团 指 主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议 指 发行人与主承销商签署的《麻城市城市发展投资集团有限公司2019年公司债券承销协议》及其补充协议。

承销团协议 指 主承销商与承销团其他成员签署的《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销 指 指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。

《公司法》 指 《中华人民共和国公司法》。

《证券法》 指 《中华人民共和国证券法(2019年修订)》。

近三年及一期 指 2017年、2018年、2019年、2020年1-9月。

近三年 指 2017年、2018年、2019年。

债券持有人 指 根据债券登记结算机构的记录，显示在其

名下登记拥有本期债券的投资者。

债权代理人 指 武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行。

监管银行 指 武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行和汉口银行股份有限公司黄冈分行。

债权代理协议 指 发行人与债权代理人签署的《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则 指 发行人与债权代理人签署的《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

申购和配售办法说明 指 发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

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。

国家发改委/国家发展改革委 指 中华人民共和国国家发展和改革委员会。

法定节假日或休息日 指 中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

工作日 指 周一至周五，法定节假日除外。

元 指 人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和存在尾数差异，均为四舍五入造成。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的注册文件

本期债券依法经国家发展和改革委员会注册（发改企业债券[2020]341号）。

二、发行人内部对本次发行的批准文件

2019年10月16日，发行人董事会形成了董事会决议，同意本期债券申请公开发行。

2019年10月29日，发行人唯一股东麻城市国有资产经营有限公司出具《关于同意麻城市城市发展投资集团有限公司发行企业债券的批复》（麻国资经发[2019]1号），同意本期债券申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：麻城市城市发展投资集团有限公司

注册地址：麻城市金桥大道48号

法定代表人：李朝阳

联系人：喻振兴

联系地址：麻城市金桥大道48号

联系电话：0713-2957001

传真：0713-2957001

邮政编码：438300

二、承销团

（一）主承销商：长江证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市新华路特8号

法定代表人：李新华

联系人：杨英杰、刘岭、廖旭

联系地址：武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商：申港证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼

法定代表人：邵亚良

联系人：郭斯文

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼

联系电话：021-20639405

传真：021-20639696

邮政编码：200122

三、债权代理人及监管银行一：武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行

住所：黄冈市黄州区东门路74号

法定代表人：柴亚炜

联系人：邬杰

联系地址：黄冈市黄州区东门路74号

联系电话：19972560111

传真：0713-2528059

邮政编码：438000

四、监管银行二：汉口银行股份有限公司黄冈分行

住所：黄冈市黄州区赤壁大道76号翡翠一品55号楼

法定代表人：张叙

联系人：邓晓梦

联系地址：黄冈市黄州区赤壁大道76号翡翠一品55号楼

联系电话：18071219450

邮政编码：438000

五、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

经办人员：袁璐

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

六、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

七、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

执行事务合伙人：吴卫星

联系人：张岭

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 31 号工行知音大厦 16 楼

联系电话：027-82809031

传真：027-82816985

邮政编码：430060

八、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：刘晶、杨雨晴

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82871617

传真：0755-82872338

邮政编码：518000

九、发行人律师：湖北博林律师事务所

住所：湖北省黄冈市麻城市沿河大道1号

负责人：颜远志

联系人：颜远志、董柳红

联系地址：湖北省黄冈市麻城市沿河大道 1 号

联系电话：0713-2916555

传真：0713-2916555

邮政编码：438300

十、债券担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司

法定代表人：王进力

联系人：郑李、项凌

联系地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

联系电话：027-87319181

传真：027-87319265-8331

邮政编码：430061

第三条 发行概要

一、**发行人：**麻城市城市发展投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券（简称“21麻城债”）。

三、**发行总额：**人民币10亿元。

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

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

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

七、**债券形式及托管方式：**本次债券为实名制记账式债券，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

八、**发行方式和对象：**本期债券为实名制记账式债券，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售。

九、**簿记管理人：**长江证券股份有限公司。

十、**簿记建档日**：本期债券簿记建档日为2021年01月29日。

十一、**发行首日**：本期债券发行期限的第1日，即2021年02月01日。

十二、**发行期限**：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日起至2021年02月05日止。

十三、**起息日**：本期债券自2021年02月02日开始计息，本期债券存续期内每年的02月02日为该计息年度的起息日。

十四、**计息期限**：本期债券计息期限为2021年02月02日至2028年02月02日。

十五、**还本付息方式**：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十六、**付息日**：本期债券的付息日为2021年至2028年每年的02月02日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、**兑付日**：本期债券兑付日为2024年至2028年每年的02月02日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、**本息兑付方式**：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

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

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

二十二、债权代理人：武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行。

二十三、监管银行：武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行和汉口银行股份有限公司黄冈分行。

二十四、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。在本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，每年对发行人开展定期跟踪评级。

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

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

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

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

三、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点（具体发行网点见附表一）向境内机构投资者公开发售。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受并认可本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定，并受其约束。

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

三、投资者认购本期债券即被视为接受《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权人代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

让:

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

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

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

(四) 债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务;

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2021年至2028年每年的02月02日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为2024年至2028年每年的02月02日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易

流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定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：麻城市城市发展投资集团有限公司

成立日期：2005年9月14日

注册地址：麻城市金桥大道48号

法定代表人：李朝阳

注册资本：壹拾贰亿元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：长期

经营范围：城市基础设施、公用事业、基础产业、水利设施的建设与运营；城市公共资源（含城市广告、公用设施冠名、城市出租车、公汽运输线路）的经营；市域内产业、中小企业及项目的融资、投资、委托贷款及其咨询评估服务。（以上经营范围中未取得国家法律、法规及国务院决定需前置审批的项目不得经营）

截至2019年末，发行人的资产总额为1,380,404.77万元，负债总额为491,199.71万元，所有者权益为889,205.06万元。2017-2019年，公司实现营业收入分别为124,125.47万元、118,146.36万元和173,556.91万元，净利润分别为12,677.06万元、11,262.15万元和10,992.44万元，近三年平均净利润为11,643.88万元。

通过自身的经营积累和麻城市政府的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐步增强。

发行人是麻城市属唯一的从事基础设施投融资的主体，麻城市不存在其他已发债主体。

二、历史沿革

（一）2005 年初始成立

发行人成立于 2005 年 9 月 14 日，经麻城市人民政府《关于同意组建麻城市城市建设投资有限公司的批复》（麻政函〔2004〕4 号）批准，由麻城市国资公司出资设立，并取得麻城市工商行政管理局核发的第 4211811000732 号营业执照。公司成立时注册资本为 20,000.00 万元，全部由麻城市国资公司出资，其中货币出资 1,000.00 万元，土地使用权出资 19,000.00 万元，该注册资本业经北京亚洲会计师事务所有限公司湖北分公司出具的京亚鄂验字〔2005〕第 019 号验资报告审验，用于出资的土地业经湖北竞发房地产评估有限公司评估，并出具了鄂发土估字〔2005〕第 005 号土地估价报告。

（二）2007 年第一次增资

2007 年 12 月 18 日，根据麻城市人民政府办公室《市政府办公室关于麻城市城市建设投资有限公司增资扩股的通知》（麻政办发〔2007〕128 号）文件要求，同意授权麻城市国资公司作为国有资产出资人对麻城城投增资扩股。本次新增注册资本 16,000.00 万元，全部由麻城市国资公司出资认缴，其中货币出资 5,000.00 万元，土地使用权出资 9,849.00 万元，实物出资 1,151.00 万元，变更后公司的注册资本增至 36,000.00 万元。以上注册资本变更业经湖北利安达会计师事务所有限责任公司出具的鄂利安达验字〔2007〕第 297060 号验资

报告审验，用于出资的土地和实物资产经湖北麻城国华资产评估事务所评估，并出具了鄂麻国华评报字〔2007〕第 052 号资产评估报告。

（三）2008 年营业执照变更

2008 年 6 月 16 日，由于企业法人营业执照号码统一由 13 位升至 15 位，发行人在麻城市工商行政管理局办理了变更登记，并换发了麻城市工商行政管理局核发的第 421181000010885 号《企业法人营业执照》。

（四）2010 年第二次增资

2010 年 7 月 19 日，根据麻城市人民政府办公室《关于将有关单位的国有资产划转给市城投公司经营的通知》（麻政办发〔2010〕49 号），麻城城投进行第二次增资。本次新增注册资本 44,000.00 万元，全部由麻城市国资公司出资认缴，其中货币出资 13,332.00 万元，土地使用权出资 30,668.00 万元，变更后公司的注册资本增至 80,000.00 万元。以上注册资本变更业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2010〕02648 号验资报告审验，用于出资的土地业经湖北三德资产评估有限公司评估，并出具了鄂三师评报字〔2010〕第 02094 号资产评估报告。

（五）2013 年第三次增资

2013 年 12 月 23 日，根据麻城市国资局《关于麻城市城市建设投资有限公司增加注册资本的批复》，麻城市国资公司对麻城城投进行第三次增资。本次新增注册资本 40,000.00 万元，全部由麻城市国资公司出资认缴，其中货币出资 13,850.00 万元，土地使用权出资

26,150.00 万元，变更后公司的注册资本增至 120,000.00 万元。以上注册资本变更业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2013〕第 02317 号验资复核报告审验，用于出资的土地业经湖北三德资产评估有限公司评估，并出具了鄂三师评报字〔2013〕第 02127 号资产评估报告。

（六）2018 年公司改制

2018 年 12 月 28 日，根据麻城市国资局《关于麻城市城市发展投资集团有限公司高管人员任职的通知》，根据麻城市委、市政府下发的《组建麻城市城市投资发展集团实施方案》（麻办发[2017]80 号）文件精神，依据《公司法》的有关规定，同意将麻城市城市建设投资有限公司重组为麻城市城市发展投资集团有限公司。

发行人现有注册资本为 120,000 万元，持有麻城市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为 914211817739474153。

三、股东情况

发行人是法人独资公司，出资人为麻城市国有资产经营有限公司。公司实际控制人为麻城市国资局，麻城市国资局原名称为麻城市国有资产监督管理局，于 2019 年 3 月政府机构改革中更名为麻城市人民政府国有资产监督管理局，在麻城市财政局挂牌，其职能职责不变，麻城市国资局授权麻城市国资公司履行出资人职责，负责监管市属国有资产。

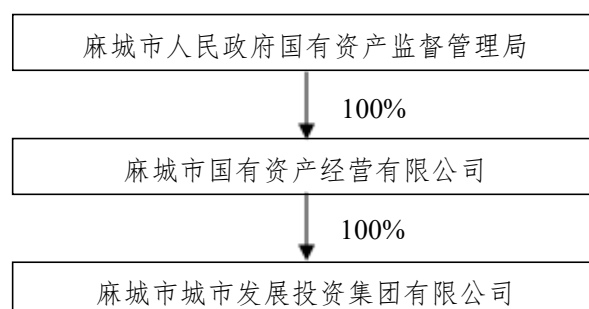


图 8-1 发行人股权结构图

公司名称：麻城市国有资产经营有限公司

成立日期：2002年8月27日

注册地址：麻城市陵园路70号

法定代表人：李毅

注册资本：人民币150,000.00万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

营业期限：长期

经营范围：受麻城市国有资产管理委员会的委托、作为公司制企业中国家持股单位,经营全市公司制企业中的国有资产；制定本级国有资产产权经营方案，选择企业进行参股、控股、决定控股参股企业的设立和重组；负责收取全市国有资产的变价收入，国有资产占有费，股利分红并按投资意向有偿统筹安排使用。

截至本募集说明书披露之日，麻城市国有资产经营有限公司仅作为麻城市国有企业股权统一管理机构存在，未开展实际经营。

截至本募集说明书披露之日，该公司所持有的发行人股权未被质押。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及有关法律、法规的规定，公司制定了《麻城市城市发展投资集团有限公司章程》，建立了较为完善的治理结构和治理制度。公司设有股东、董事会、监事、总经理。

1、股东

股东行使下列职权：

- （1）批准公司的章程及章程修改方案；
- （2）依照法定程序任免（或建议任免）公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬；
- （3）审核公司的战略发展规划；
- （4）审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告，审核公司重大投资、融资计划；
- （5）审核公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- （6）批准增减注册资本及发行公司债券的方案；
- （7）决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；
- （8）审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案，并报市政府批准；
- （9）审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；
- （10）审批公司投资、担保项目，并监督实施；

(11) 法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，成员 7 名，其中职工董事 1 名。董事会成员除职工董事外，由市委提名、经市国资局按有关程序派出，职工董事根据有关规定由公司职工代表大会（或职工大会）选举产生。董事每届任期三年，任期届满，可以连任。董事会行使下列职权：

(1) 执行市委、市政府及国资局的决定，并向市国资公司报告工作；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司的增加或减少注册资本的方案；

(6) 拟订公司合并、变更公司形式、解散的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 聘任或者解聘公司财务负责人，决定其报酬事项；

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 编制年终财务报告，并聘请会计师事务所审计。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 名成员由市委提名、经市国资局按有关程序派出，2 名成员由职工代表大会（或职工大会）选举产生。监事会设监事长 1 名，由市委提名、经市国资局确定，由监事会任命。本公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管

理人员不得兼任监事。监事任期每届三年，任期届满，可以连任。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （4）提议召开临时董事会会议；
- （5）依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；
- （7）法律法规和省、市政府和市国资局规定的其他职权。

4、总经理

根据市委《组建麻城市城市发展投资集团有限公司实施方案》（麻办发[2017]80号）的文件精神，公司设总经理1名、副总经理4名、经济师1名，其人选由市委提名、经市国资局按规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。总经理、副总经理、经济师任期三年，经考核合格可续聘。总经理、副总经理、经济师等组成公司的经营班子。总经理对董事会负责，行使以下职权：

- （1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

(3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

(4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

(5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

(6) 制定公司具体管理制度；

(7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

(8) 聘任或解聘除应由市国资公司、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

(9) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(10) 总经理列席董事会会议；

(11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要，公司设置了：综合管理部、人力资源部、计划财务部、法务审计部、土地开发部、投融资发展部、项目管理部。

公司组织结构示意图如下：

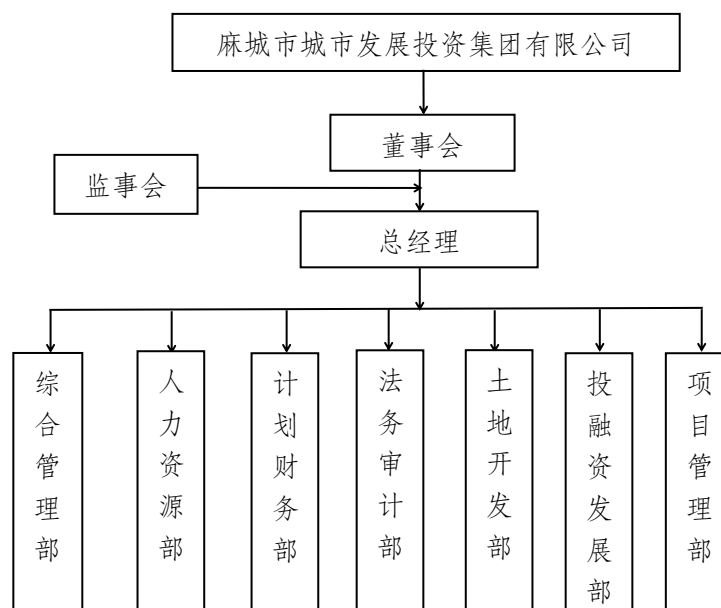


图 8-2 发行人组织结构图

各部门职能介绍如下：

综合管理部：1、组织单位策划工作；2、组织开展单位研发工作；3、组织单位贯标工作；4、组织开展单位行政、后勤和行政档案管理工作；5、组织单位信息管理工作；6、作好对总承包经营理念单位的管理、支持与服务；7、收集、整理和管理与本部门业务有关的各种内外部文件和资料；8、代表单位与政府主管部门、一级单位或其他法人、社团、业主等进行接洽、联系。

人力资源部：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、在各部门的协助下进行工作分析；提出岗位设置调整意见；明确部门、岗位职责及岗位任职资格；

编制、修改和完善部门、岗位职责说明书；合理评价岗位价值。5、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、组织建立绩效管理体系，制订相关方案；牵头组织单位各部门进行绩效考核并予以指导和监督，协助总经理室对各部门负责人的考核；做好考核结果的汇总、审核和归档管理等工作。7、根据单位规划和员工发展需要，建立和完善员工培训体系；组织实施、指导协调对员工进行的分类、分层次培训，努力提高员工素质。8、制定单位的薪酬、福利方案，经审批后组织实施；核算员工工资，计算员工社会保险缴纳标准、缴纳社会保险。9、做好员工人事档案管理工作。定期汇总、编制人力资源管理方面的相关统计报表和统计报告。10、办理员工录用、迁调、奖惩、离职、退休手续，办理中层管理人员的考察、选拔、聘任、解聘事宜，牵头组织对单位领导班子的年度考核。11、做好劳动合同管理、劳动纠纷处理和劳动保护工作。12、及时与各部门沟通、协调，协助各部门做好员工管理工作。搞好部门建设，不断改进内部管理工作，提高员工综合素质和部门工作绩效。

计划财务部：1、提供公司财务报表，进行会计信息披露；2、根据公司整体经营计划，进行资金筹措、运营；3、公司成本费用总体控制、分析；4、根据公司财务制度，组织、监控公司日常财务事务，保证良好的财务服务；5、加强财务分析和职能，提出有效的建议；6、财务核算制定公司财务核算体系并组织实施；7、资金运营根据公司整体计划制定公司资金计划交领导办公会审定后组织实施；8、

成本控制成本费用审核、控制、分析及考核；9、财务日常事务负责组织安排公司日常财务事务并实施监控管理。

法务审计部：1、负责组织对认可规则和管理体系标准在公司的执行进行监督与处理。2、负责组织对公司质量体系的运行进行监督与处理。3、负责组织实施公司质量体系内部审核与管理评审；包括招投标还有内部控制制度都是内审分内的事。4、对本单位内设机构及所属单位领导人员的任期经济责任进行审计。5、对本单位及所属单位内部控制制度的健全性和有效性以及风险管理进行评审。6、负责对拟签订的合同(协议书)进行审核工作并负责合同的跟踪管理，对合同的执行情况进行定期检查和总结。7、采取有效措施预防和减少与外界经济纠纷，当纠纷发生时，组织人力、物力妥善处理。

土地开发部：1、及时掌握最新房地产（含保障性住房）管理法律法规和政策研究、制定土地开发整理方案和措施。2、负责草拟土地一级整理相关合同文本。3、协助计划财务部做好土地一级整理成本的核定工作。4、协助项目管理部做好土地勘测定界工作。

投融资发展部：1、负责寻找有价值的企业或项目。2、负责组织对拟投资企业或项目调研、论评、评估及投资方案设计。3、负责投资企业或项目的立项、报建、报告等工作。4、负责对集团公司下属子公司/项目投资指导。5、负责融资规划及运营运作管理。6、负责战略与投资委员会日常工作。

项目管理部：1、负责指导、监督、检查工程项目施工过程中进度、成本、质量、技术和安全工作。2、负责各施工单位的管理和协

调工作。3、负责项目招投标管理相关工作。4、负责项目预算、变更、技改、实施的监督，项目竣工验收工作等。5、负责项目报建报批报审报验相关工作的管理管控。6、参与项目前期的可行性研究论证。

五、发行人主要子公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人下属全资子公司 6 家，控股子公司 2 家。

表 8-1 发行人纳入合并报表范围内二级子公司情况

序号	单位名称	经济性质	注册资本 (万元)	合并范围内 持股比例(%)	级次
1	麻城市城投房地产开发有限公司	国有	5,000.00	100.00	二级
2	麻城市金通物业服务有限公司	国有	50.00	100.00	二级
3	麻城市城市资产经营有限公司	国有	56,000.00	100.00	二级
4	湖北瑞隆工程项目管理有限公司	国有	2,000.00	100.00	二级
5	麻城市湖广移民文化公园建设开发有限公司	国有	6,000.00	100.00	二级
6	麻城石材产业投资有限公司	国有	22,000.00	90.91	二级
7	麻城市城发资本运营有限公司	国有	15,000.00	60.00	二级
8	麻城市楚和砂石国有经营有限公司	国有	19,500.00	100.00	二级

(一) 麻城市城投房地产开发有限公司

麻城市城投房地产开发有限公司（以下简称“房地产开发公司”）成立于 2008 年 4 月 15 日，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人刘锋，发行人持股比例 100.00%。经营范围为：凭资质从事房地产开发、经营；基础设施的建设与运营；建筑材料批发兼零售；房屋租售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

房地产开发公司成立于 2008 年 4 月 15 日，经麻城市国资局《关于麻城市城市建设投资有限公司出资组建麻城市城投房地产开发有限公司的批复》（麻国资字〔2008〕02 号）批准，由麻城城投出资设立。房地产开发公司成立时注册资本为 1,000.00 万元，全部由麻城城投货币出资，该注册资本业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2008〕02086 号验资报告审验。2011 年 8 月 30 日，根据麻城市国资局《关于对麻城市城市建设投资有限公司要求对所属房地产开发有限公司增资申请的批复》，同意麻城城投向房地产开发公司增资。本次新增注册资本 4,000.00 万元，全部由麻城城投货币出资，变更后房地产开发公司的注册资本增至 5,000.00 万元。以上注册资本变更业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2011〕02580 号验资报告审验。

截至 2019 年 12 月 31 日，房地产开发公司的资产总计 147,239.40 万元，所有者权益合计 27,063.50 万元。2019 年实现营业收入 8,626.26 万元，净利润 696.98 万元。

（二）麻城市金通物业服务有限公司

麻城市金通物业服务有限公司（以下简称“物业公司”）成立于 2009 年 11 月 19 日，注册资本 50.00 万元，法定代表人周红清，发行人持股比例 100.00%。经营范围为：凭资质从事物业管理；房屋出租；车辆管理；家政服务；百货、五金、家用电器、服装、日用杂品、建材批发、零售（国家有专项规定的项目经审批后凭有效许可证方可经营）。

物业公司于 2009 年 11 月 19 日由房地产开发公司出资设立，物业公司成立时注册资本为 50.00 万元，全部由房地产开发公司货币出资，该注册资本业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2009〕02468 号验资报告审验。2012 年 11 月，根据《麻城市金通物业服务有限公司股东决定》及《股权转让协议》，房地产开发公司将其持有的物业公司的 100.00%股权转让给发行人。本次股权转让后，发行人持有物业公司 100.00%的股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，物业公司的资产总计 144.61 万元，所有者权益合计 50.41 万元。2018 年实现营业收入 403.11 万元，净利润 12.16 万元。

（三）麻城市城市资产经营有限公司

麻城市城市资产经营有限公司（以下简称“资产经营公司”）成立于 2012 年 4 月 9 日，注册资本 56,000.00 万元，法定代表人沈新，发行人持股比例 100.00%。经营范围为：城市公共资源（户外广告经营权、发布权、出租车、公汽线路、公用设施冠名、街道停车收费等）的经营；水利设施的建设与运营；土地收购储备、开发经营；城市基础设施项目（城市路灯、会展中心、公共广场、电子警察等）的经营；房屋租赁与管理；酒店投资管理；旅游项目开发；建筑材料、水暖器材、五金、电料、家俱、日用百货、针纺织品、服装销售；再生资源回收、加工、销售；受政府委托进行国有资产投资、处置。（国家有专项规定的经营项目经审批后凭有效许可证方可经营）

资产经营公司于 2012 年 4 月 9 日经麻城市国资局《关于麻城市

城市建设投资有限公司独立出资组建麻城市城市资产经营有限公司的批复》批准，由麻城城投出资设立。资产经营公司成立时注册资本为 1,000.00 万元，全部由麻城城投货币出资，该注册资本业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2012〕02175 号验资报告审验。2013 年 9 月 5 日，根据资产经营公司股东决议，决定增加公司注册资本。本次新增注册资本 15,000.00 万元，全部由麻城城投出资认缴，其中货币出资 4,000.00 万元，土地使用权出资 11,000.00 万元，变更后资产经营公司的注册资本增至 16,000.00 万元。以上注册资本变更业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2013〕02211 号验资报告审验；用于出资的土地业经湖北三德资产评估有限公司评估，并出具了鄂三师评报字〔2013〕第 02094 号资产评估报告。2015 年 1 月 13 日，根据修订后的公司章程，资产经营公司增加注册资本 10,000.00 万元，全部由麻城城投出资认缴，变更后公司的注册资本增至 26,000.00 万元。2018 年 3 月 28 日，根据修订后的公司章程，资产经营公司增加注册资本 30,000.00 万元，全部由麻城城投出资认缴，变更后公司的注册资本增至 56,000.00 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，资产经营公司的资产总计 323,154.93 万元，所有者权益合计 94,453.52 万元。2019 年实现营业收入 504.62 万元，净利润 1,432.91 万元。

（四）湖北瑞隆工程项目管理有限公司

湖北瑞隆工程项目管理有限公司（以下简称“瑞隆工程管理公司”）成立于 2016 年 5 月 25 日，注册资本 2,000.00 万元，法定代表

人史成华，发行人持股比例为 100.00%。经营范围为：工程技术咨询、造价咨询、招标代理；工程勘察、设计；工程监理；工程质量检测；环境影响评价。（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 12 月 31 日，瑞隆工程管理公司只进行了工商登记，麻城城投尚未对其实际出资，该公司亦未开展任何业务。

（五）麻城市湖广移民文化公园建设开发有限公司

麻城市湖广移民文化公园建设开发有限公司（以下简称“文化公园建设开发公司”）成立于 2012 年 7 月 4 日，注册资本 6,000.00 万元，法定代表人姜国权，发行人持股比例为 100.00%。经营范围为：建设项目投资；文化旅游产业开发；基础设施项目建设与经营；房屋出租与管理；旅游产品开发、销售；景区运营、维护和管理；景区旅游资源经营管理；景区游览服务；旅游信息咨询服务；活动策划与推广；会务服务；房屋及摊位租赁；电动车、自行车、水上游船租赁服务；水上娱乐服务；景区广告位租赁；停车场、景区交通车辆、景区酒店经营管理；餐饮、住宿、茶楼服务；电子商务服务；打字、复印服务、书籍、书刊销售；农副土特产品、预包装食品（含酒水）、散装食品批发、零售。（含网上销售）（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

文化公园建设开发公司于 2012 年 7 月 4 日由麻城城投和麻城市国资公司共同出资设立，文化公园建设开发公司成立时注册资本为 6,000.00 万元。此次出资共分两次认缴，第一次由股东麻城市国资公

公司于 2012 年 6 月 29 日以货币资金认缴 1,500.00 万元，认缴后的实收资本为 1,500.00 万元，本次出资业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2012〕02411 号验资报告审验。第二次认缴由麻城城投和麻城市国资公司于 2012 年 7 月 20 日分别以土地使用权 3,000.00 万元和以货币资金 1,500.00 万元认缴，认缴后的实收资本变更为 6,000.00 万元，至此全部出资到位，本次实收资本变更业经湖北三德会计师事务所有限公司出具的鄂三师验字〔2012〕02452 号验资报告审验。用于出资的土地业经麻城永昌行地产评估有限责任公司评估，并出具了永昌行〔2012〕（估）字第 022 号土地估价报告。2017 年 6 月 16 日，麻城市国资公司将文化公园建设开发公司 50%的股权划转给麻城城投，麻城城投持有文化公园建设开发公司 100%的股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，文化公园建设开发公司的资产总计 122,357.07 万元，所有者权益合计 90,857.05 万元。2019 年实现营业收入 17.38 万元，净利润 108.48 万元。

（六）麻城石材产业投资有限公司

麻城石材产业投资有限公司（以下简称“石材投资公司”）成立于 2015 年 5 月 8 日，注册资本 22,000.00 万元，法定代表人王志刚，发行人持股比例为 90.91%。经营范围为：从事中部石材产业园国有资产投资、经营及管理；中部石材产业园内工业用地、配套商住用地的开发经营；园区内公共基础设施的投资开发；厂房、宿舍的建设运营；园区内社会公共资源的冠名、广告经营权的经营；园区物流运输、停车、洗车、租赁服务；自来水生产供应；排水、污水处理；铁路支线

轨道交通基础设施投资、建设、运营、开发和管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2019 年 12 月 31 日，石材投资公司的资产总计 125,812.15 万元，所有者权益合计 20,019.40 万元。2019 年实现营业收入 0 万元，净利润-6.00 万元。

（七）麻城市城发资本运营有限公司

麻城市城发资本运营有限公司（以下简称“城发资本公司”）成立于 2019 年 9 月 18 日，注册资本 15,000.00 万元，法定代表人王领，发行人持股比例为 60.00%。经营范围为：办理股权投资、债权投资、短期财务性投资；其他经批准的业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2019 年 12 月 31 日，城发资本公司的资产总计 16,410.38 万元，所有者权益合计 15,303.74 万元。2019 年实现营业收入 547.30 万元，净利润 303.74 万元。

（八）麻城市楚和砂石国有经营有限公司

麻城市楚和砂石国有经营有限公司（以下简称“楚和砂石公司”）成立于 2018 年 6 月 22 日，注册资本 19500.00 万元，法定代表人刘向东，发行人持股比例为 100.00%。经营范围为：麻城市域内砂、石、土开采、销售；医疗、卫生项目投资建设、运营服务；基础设施建设、运营；房屋出租。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2019 年 12 月 31 日，楚和砂石公司的资产总计 50,580.79 万

元，所有者权益合计 27,890.60 万元。2019 年实现营业收入 17,901.69 万元，净利润 9,782.74 万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表 8-2 公司董事、监事及高级管理人员任职情况表

董事任职情况					
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务
1	胡庚红	男	1974 年 11 月	本科学历	董事长
2	李朝阳	男	1969 年 7 月	本科学历	董事、总经理
3	周吉刚	男	1974 年 5 月	本科学历	董事
4	梅新华	男	1967 年 12 月	专科学历	董事
5	占必成	男	1968 年 1 月	专科学历	董事、副总经理
6	马军	男	1974 年 6 月	专科学历	董事、副总经理
7	王志刚	男	1969 年 2 月	本科学历	董事、副总经理
8	郑建武	男	1972 年 11 月	本科学历	职工董事、副总经理、总经济师
监事任职情况					
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务
1	梁斌	男	1967 年 1 月	专科学历	监事长
2	黄才安	男	1974 年 2 月	专科学历	监事
3	熊武	男	1970 年 6 月	专科学历	监事
4	李继阳	男	1975 年 9 月	专科学历	职工监事
5	徐红胜	男	1974 年 10 月	专科学历	职工监事
高级管理人员任职情况					
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务
1	李朝阳	男	1969 年 7 月	本科学历	董事、总经理
2	占必成	男	1968 年 1 月	专科学历	董事、副总经理
3	马军	男	1974 年 6 月	专科学历	董事、副总经理
4	王志刚	男	1969 年 2 月	本科学历	董事、副总经理
5	郑建武	男	1972 年 11 月	本科学历	职工董事、副总经理、总经济师

（一）董事

胡庚红，男，1974 年 11 月出生，大学学历。无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事长。历任麻城市乘马王福店乡财政所；麻城市财政局办公室副主任；国家开发银行湖北省分行客户三处挂职客户经理；麻城市城市发展投资集团有限公司副总经理；麻城市旅游投资有限公司董事长、总经理。

李朝阳，男，1969 年 7 月出生，大学学历。无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事、总经理。历任麻城市中馆驿镇、松鹤街道办事处、南湖街道办事处财政所所长；麻城市财政局办公室主任；麻城市龟峰山风景区管理处工会主任。

周吉刚，男，1974 年 5 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事。历任国有资产经营有限公司办公室主任；麻城市城市发展投资集团有限公司监事。

梅新华，男，1967 年 12 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事。历任麻城市闵集乡、万福店乡财政所工作；湖北省财政厅国债办借用；麻城市财政局国债办副主任、国际金融股股长、综合股股长。

占必成，男，1968 年 1 月出生，专科学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事、副总经理。历任麻城市公汽公司副经理；麻城市市政公司支部书记；麻城市建设局政策法规科科长；麻城市城市发展投资集团有限公司项目管理科科长。

马军，男，1974 年 6 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事、副总经理。历任麻城市经济开发区招商部副部长；城投管理中心项目管理科副科长；麻城市城市建设投资管理中心资产经营科科长。

王志刚，男，1969 年 2 月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事、副总经理兼任投融资发展部部长。历任麻城市南湖财政所管乡员、农财员、商贸管理员；麻

城市财政局农税分局；南湖财政所专管员；麻城市南湖财政所副所长；麻城市城市建设投资管理中心融资财务科科长。

郑建武，男，1972 年 11 月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司职工董事，副总经理、总经济师。历任麻城市土地管理局鼓楼土地管理所科员；麻城市国土资源局土地交易中心科员；麻城市国土资源局土地开发整理中心主任。

（二）监事

梁斌，男，1967 年 1 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司监事长。历任麻城市财政局采购办副主任；麻城市城市建设投资管理中心融资财务科科长；麻城市城市城投房地产开发有限公司总经理；麻城市城市建设投资有限公司副总经理。

黄才安，男，1974 年 2 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司监事。历任麻城市审计局财政金融审计科科长；麻城市审计局财政金融审计科科长；麻城市投资审计局局长。

熊武，男，1970 年 6 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司监事。历任麻城市邮电局；麻城市油公司；麻城市中馆驿、南湖街道办事处财政所；麻城市国有资产经营公司副经理。

李继阳，男，1975 年 9 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司监事，人力资源部部长。历任

市建设局市政工程管理处、在建设局办公室建设局招投标管理办公室工作科员；步行街管理办公室工作任副主任；麻城市城市发展投资集团有限公司办公室主任。

徐红胜，男，1974 年 10 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司监事、综合管理部部长，历任麻城市交通局交通管理站；麻城市交通局公路规费征收稽查所；麻城经济开发区陡坡山社区（村）党组织书记麻城市交通运输局基建办负责人党建办主任，麻城市城市资产经营有限公司经理。

（三）高级管理人员

李朝阳，男，1969 年 7 月出生，大学学历。无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司总经理。历任麻城市南湖办事处财政所副所长、所长；麻城市财政局办公室主任；麻城市财政局农业综合开发办公室主任；麻城市龟峰山风景区管理处工会主任。

占必成，男，1968 年 1 月出生，专科学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事、副总经理。历任麻城市公汽公司副经理；麻城市市政公司支部书记；麻城市建设局政策法规科科长；麻城市城市发展投资集团有限公司项目管理科科长。

马军，男，1974 年 6 月出生，大专学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事、副总经理。历任麻城市经济开发区招商部副部长；城投管理中心项目管理科副科长；麻城市城市建设投资管理中心资产经营科科长。

王志刚，男，1969 年 2 月出生，本科学历，无永久境外居留权。

现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事、副总经理兼任投融资发展部部长。历任麻城市南湖财政所管乡员、农财员、商贸管理员；麻城市财政局农税分局；南湖财政所专管员；麻城市南湖财政所副所长；麻城市城市建设投资管理中心融资财务科科长。

郑建武，男，1972 年 11 月出生，本科学历，无永久境外居留权。现任麻城市城市发展投资集团有限公司董事，副总经理、总经济师。历任麻城市土地管理局鼓楼土地管理所科员；麻城市国土资源局土地交易中心科员；麻城市国土资源局土地开发整理中心主任。

上述董事、监事以及高级管理人员中梅新华兼任麻城市财政局国债办副主任、黄才安兼任投资审计局局长，但均未在发行人处领取薪酬，相应兼职情况符合《公司法》《中华人民共和国公务员法》要求。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是麻城市城市建设的主导企业，主要承担麻城市城市基础设施代建、土地开发整理、保障性住房建设及商品房开发、房屋租赁、公共事业经营等业务，其中城市基础设施代建、土地开发整理、保障性住房建设及商品房开发业务对发行人营业收入的贡献最为显著。

表 9-1 发行人近三年主营业务收入及成本构成情况

单位：万元

业务名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
城市基础设施代建	39,479.74	33,413.09	37,052.64	32,342.56	65,992.51	59,106.33
土地开发整理	79,741.09	68,612.27	72,653.67	53,442.58	48,721.36	34,776.31
保障性住房建设及商品房开发	8,494.24	6,965.57	7,012.47	5,965.97	7,950.75	5,103.57
砂石收入	43,877.28	44,893.35	-	-	-	-
合计	171,592.35	153,884.29	116,718.78	91,751.11	122,664.62	98,986.21

表 9-2 发行人近三年主营业务毛利润及毛利率构成情况

单位：万元

业务名称	2019 年		2018 年		2017 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
城市基础设施代建	6,066.65	15.37%	4,710.08	12.71%	6,886.17	10.43%
土地开发整理	11,128.82	13.96%	19,211.09	26.44%	13,945.05	28.62%
保障性住房建设及商品房开发	1,528.67	18.00%	1,046.50	14.92%	2,847.19	35.81%
砂石收入	-1,016.07	-2.32%	-	-	-	-
合计	17,708.06	10.32%	24,967.67	21.39%	23,678.41	19.30%

2017 年至 2019 年，发行人主营业务收入分别为 122,664.62 万元、116,718.78 万元和 171,592.35 万元，呈现波动上升趋势。分业务来看，近三年发行人土地开发整理业务收入分别为 48,721.36 万元和 72,653.67 万元和 79,741.09 万元，呈现稳定上升趋势。2018-2019 年

麻城市土地出让规模上升,进而导致发行人 2018 年和 2019 年土地开发整理业务收入上升。近三年城市基础设施代建业务收入分别为 65,992.51 万元、37,052.64 万元和 39,479.74 万元,呈现先下降后回升的趋势。2018 年,发行人城市基础设施代建业务收入较上年同期下降 43.85%。主要是由于 2017 年度确认了较多城市基础设施代建业务收入,而 2018 年度和 2019 年度达到收入确认条件的项目相对较少。近三年发行人保障性住房建设及商品房开发业务收入呈现波动上升趋势,分别为 7,950.75 万元、7,012.47 万元和 8,494.24 万元。发行人保障性住房建设及商品房开发业务收入回升的原因主要是随着保障房完工量的上升,可供出售房源增加所致。

2017 年至 2019 年,发行人主营业务毛利润分别为 23,678.41 万元、24,967.67 万元和 17,708.06 万元,呈现波动下降趋势。分业务来看,近三年城市基础设施代建业务毛利润分别为 6,886.17 万元、4,710.08 万元和 6,066.65 万元,保障性住房建设及商品房开发业务毛利润分别为 2,847.19 万元、1,046.50 万元和 1,528.67 万元,土地开发整理业务毛利润分别为 13,945.05 万元、19,211.09 万元和 11,128.82 万元,虽表现出一定波动性,但总体保持在较高水平。

2017 年至 2019 年,发行人主营业务综合毛利率分别为 19.30%、21.39%和 10.32%,2019 年发行人的土地整理业务毛利率下降幅度较大。分业务来看,近三年城市基础设施代建业务毛利率分别为 10.43%、12.71%和 15.37%,近三年发行人城市基础设施代建业务毛利率基本保持稳定;土地开发整理业务毛利率分别为 28.62%、26.44%

和 13.96%，近年来毛利率波动较大，主要是由于不同年份出让地块的用途和溢价差异较大所致；保障性住房建设及商品房开发业务毛利率分别为 35.81%、14.92%和 18.00%，呈现先降后升的变动趋势，主要系由于商品房和保障性住房的毛利率存在较大差异，而各年份商品房和保障性住房对外销售比例不同所致。

（一）城市基础设施代建业务

城市基础设施建设是发行人承担的核心职能。近年来，在麻城市委、市政府的大力支持下，公司城市基础设施建设业务取得了长足的发展。近三年，发行人通过代建形式相继承担并实施了麻城市建材城工程、麻城市公租房项目、大别山旅游转运中心、京广大道西段道路硬化工程、麻城市经济开发区供水管网项目、麻城市金桥大道西段刷黑及配套工程、麻城市金桥大道西段延伸线和将军北路工程、麻城市金桥广场项目、麻城市生活垃圾处理厂工程、麻城市一河两岸项目、麻城市孝感街物流中心工程以及麻城市城东污水处理厂工程等工程项目。2017 年至 2019 年，发行人分别实现城市基础设施代建收入 65,992.51 万元、37,052.64 万元和 39,479.74 万元，收入规模有所下降。2017 年至 2019 年，发行人城市基础设施代建业务毛利率分别为 10.43%、12.71%和 15.37%，发行人城市基础设施代建业务毛利率基本保持稳定。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人前五大代建项目如下：

表 9-3 2019 年末发行人前五大代建项目

单位：万元

项目名称	计划总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
------	-------	-----	-------	-------

项目名称	计划总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
湖广移民文化公园	130,000.00	92,357.00	0.00	0.00
护城河棚户区改造项目（一期）	123,019.00	127,475.00	146,596.00	139,266.00
举水河综合治理	66,997.00	45,747.00	52,609.00	49,978.00
南湖白果棚户区改造项目	50,141.00	45,126.00	51,894.00	49,300.00
石材产业园	39,000.00	35,357.00	40,660.00	38,627.00
合计	409,157.00	346,062.00	291,759.00	277,171.00

注：因为项目公司股权划转的原因，湖广移民文化公园项目为建设完毕后确认收入。

（二）土地开发整理业务

近三年，随着“新型城镇化”及“建立大别山中心城市”政策的不断推进，作为麻城市土地开发整理的核心主体，发行人土地开发整理业务发展迅速。2017 年至 2019 年，公司分别实现土地开发整理收入 48,721.36 万元、72,653.67 万元和 79,741.09 万元，呈现稳定上升趋势。发行人土地整理业务收入增加主要系麻城市近年来随着新型城镇化的推进，住宅及工业用地需求不断上升，土地出让市场较为活跃所致。2019 年发行人前五大土地开发整理项目如下：

表9-4 2019 年发行人前五大土地开发整理项目

单位：万元

项目	计划总投资	已投资	收入金额	已回款金额
麻国土资公告字[2019]014-1 号	23,000.00	23,300.00	27,160.00	27,160.00
麻国土资公告字[2019]014-2 号	18,000.00	18,900.00	22,001.00	22,001.00
麻国土资公告字[2019]020 号	10,000.00	10,300.00	12,047.00	12,047.00
麻国土资公告字[2019]005 号	7,500.00	7,600.00	8,867.00	8,867.00
麻国土资公告字[2019]038 号	6,500.00	6,600.00	7,700.00	7,700.00
合计	65,000.00	66,700.00	77,775.00	77,775.00

总体看来，在近年来政策及市场环境的变化下，发行人土地开发整理业务状况也呈现稳定增长。

（三）保障性住房建设及商品房开发业务

发行人保障性住房建设及商品房开发业务开始于 2008 年。2011 年发行人承建了麻城市最大的保障性住房项目——幸福嘉苑保障性

住房项目。该项目总投资额为 2.55 亿元，规划总用地面积为 107,662.00 平方米，总建筑面积 170,510.00 平方米。其中廉租住房 954 套，建筑面积 47,700.00 平方米，经济适用房 200 套，建筑面积 18,000.00 平方米，普通商品房建筑面积 99,000.00 平方米，配套商业、服务用房建筑面积 5,800.00 平方米。幸福嘉苑保障性住房项目已经取得麻城市政府授权并列入政府保障性住房计划，项目已于 2014 年完工。2017 年至 2019 年发行人保障性住房建设及商品房开发收入分别达到 7,950.75 万元、7,012.47 万元和 8,494.24 万元。随着未来保障性住房项目和商品住宅开发项目的逐步开展，发行人有望实现更多持续、稳定的建设及开发收入，同时也将获得政府提供的大量政策及资金支持。

表 9-5 发行人保障性住房建设及商品房开发业务收入构成明细

单位：万元

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
神光花园	1,945.00	22.88%	1,170.06	53.93%	530.59	-1.60%
幸福嘉苑	3,906.84	23.21%	1,515.21	9.96%	7,223.06	44.99%
幸福嘉苑南区 1#、2#楼	41.62	27.92%	0.00	0.00%	107.75	-153.31%
细晏家湾	23.49	14.86%	23.49	-1,492.19%	89.36	-256.05%
农贸市场	-	-	3,839.38	17.78%	0.00	0.00%
孝感新区	2,577.28	6.27%	464.34	-14.56%	0.00	0.00%
合计	8,494.24	18.00%	7,012.47	14.92%	7,950.75	35.81%

表 9-6 发行人保障性住房建设及商品房开发项目对外销售明细

单位：平方米

项目名称	可售面积	截至 2019 年末 未售面积	销售面积		
			2019 年	2018 年	2017 年
神光花园	268,795.43	5,031.4	3536.36	3,203.32	3,203.32
幸福嘉苑	153,194.97	21,360.3	6678.18	5,489.40	17,705.97
幸福嘉苑南区 1#、2#楼	21,332.44	12,112.7	74.18	0	626.44
细晏家湾	4,760.00	2,209.0	67.1	904.34	769.34
农贸市场	11,274.00	0	0	11,274.00	0

孝感乡新区	27,644.86	20,774.4	5154.5	1,716.00	0
合计	487,001.70	61,487.7	15510.32	22,587.06	22,305.07

总体看来，发行人各主要板块业务均发展良好，并体现出结构逐步优化的成长态势。未来发行人将继续抓住当前较好的宏观政策支持，充分利用自己的竞争优势，将相关业务进一步做大做强。

二、发行人主营业务经营模式

（一）城市基础设施代建业务

发行人是麻城市城市基础设施建设领域主要的实施主体。城市基础设施建设项目大多基础性较强，具有典型的非单纯盈利性经济特征。由于城市基础设施建设投资规模大、投资回收期长，因此投资回报率一般不高，但城市基础设施的逐步配套和完善对城市经济的增长起到不可或缺的支持和拉动作用。

在城市市政建设工程方面，发行人根据市政府确定的基础设施建设项目，负责项目立项、申报、实施及建设管理工作。发行人已经同麻城市财政局签署了《项目委托代建（管）协议》，根据协议规定，由发行人作为受托代建（管）主体，负责麻城市城东污水处理厂、麻城市开发区供水管网、麻城市开发区道路网工程、生活垃圾处理厂等工程项目的建设 and 组织管理。项目的工程总造价由工程费用、其他费用、基本预备费、建设期利息和其他属于建设工程概算和预算价格标准范围内的费用及支出，发行人按照每年度项目投资实际支出的 15% 确认当年的代建（管）管理费利润，即公司应当确认的代建（管）管理费收入为项目投资实际支出的 115%。发行人的代建（管）管理费在确认时将先行挂账“应收账款”，并在未来 1 年内向麻城市财政局收

取。根据麻城城投的审计报告显示，发行人近几年应收麻城市财政局代建工程款账龄基本维持在 1 年左右水平，款项支付情况良好。

（二）土地开发整理业务

发行人是麻城市从事土地开发整理业务的重要主体，土地开发整理收入是其营业收入的主要来源。2011 年 1 月 4 日，发行人同麻城市国土资源局签署了《土地委托整理开发合同》，明确了发行人整理开发期限为 10 年，从 2011 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日，在委托整理开发期限内由发行人受托实施土地前期整理开发等相关业务，发行人承担实施土地前期开发等工作发生的全部成本和费用，加计合理收益后形成土地整理收入归公司享有。因公司土地开发整理业务易受到政府政策、地方土地市场波动及不同地块地价差异等因素影响，该业务的综合盈利水平存在一定的波动性。发行人的土地开发整理收入在确认时同时先行挂账“应收账款”，并在未来 1 年内向麻城市财政局收取。根据麻城城投的审计报告显示，发行人近几年应收麻城市财政局土地开发整理款项账龄基本维持在 1 年左右水平，款项支付情况良好。截至本募集说明书披露之日，发行人和麻城市自然资源局正在协商续签《土地委托整理开发合同》，合同期拟定为 2021 年至 2030 年。

（三）保障性住房建设及商品房开发业务

随着麻城市“建立大别山中心城市”战略的稳步实施和城镇化进程的不断推进，保障性住房建设行业已成为提升麻城市市民整体生活水平和居住质量的重要力量。发行人子公司房地产开发公司作为麻城

市唯一保障性住房建设主体，承接了市内诸多保障性住房建设任务，其所承担的保障性住房工程均纳入麻城市政府每年制定的保障性住房计划，受到了麻城市政府在政策层面、资金层面、税收层面的大力支持。目前，发行人主要受麻城市政府委托实施保障性住房的建设，建设完成后由麻城市住房保障局通过“政府限价、定向销售”等方式对棚户区居民等优先销售，公司通过收取安置房销售收入获得盈利。

三、发行人未来的发展规划

为进一步强化公司综合实力，不断提升主体融资能力，拓展和加强自身城市经营水平，充分发挥公司支持麻城全市经济社会快速发展的重要职能作用，发行人正积极制定《麻城市城市建设投资有限公司“十四五”发展规划》，在未来几年力争从以下五个方面将公司做大、做强。

（一）强化公司融资能力

“十四五”期间，公司将围绕麻城市委、市政府工作部署，努力做大自身资产规模、优化资产质量，精心选择、策划融资项目，积极探索多元化融资渠道和融资方式，全面强化公司融资能力，保障麻城市城市建设、园区建设所需资金的顺利落实，为推动麻城市经济社会实现跨越式发展做出更大的贡献。

（二）提升土地开发能力

公司将充分利用麻城市委、市政府赋予的土地开发整理垄断性职能，全力改善自身土地开发整理水平和效率，进一步盘活麻城市土地市场，优化麻城市城市空间布局，增强城市土地利用效益，提高土地

增值潜力，在提升麻城百姓生活环境质量的同时，也为麻城市经济可持续发展提供坚实保障。

（三）增强地产开发能力

未来几年，公司子公司房地产开发公司将进一步发挥麻城市保障性住房建设及商品房开发的核心主体地位，全面提升房屋建设及开发质量，严格把控土地征迁过程中可能产生的民生风险，扩大保障性住房建设规模，力争早日解决麻城市所有低收入贫困家庭的住房问题。

（四）夯实资源盘活能力

将城市资源和资产盘活、盘强、实现经营效益的最大化是麻城市委、市政府授予发行人的重要使命，更是发行人未来发展的重要方向。发行人将通过租赁经营、合作开发、融资开发、项目策划等多种手段和途径，全力开发和发展麻城市委、市政府赋予公司的众多资产和资源，努力建立城市资产经营手段多样、方法灵活、效益突出、增值快速的良好格局。

（五）打造企业文化生命力

一种良好的企业文化是支撑企业保持旺盛生命力和蓬勃向上的重要保证，也是现代化企业的重要标志。公司将以建设学习型机关为中心，开展形式多样、内容丰富的文化体育活动，将公司组织的集中学习和个人自学相结合，通过公司企业文化的发展，进一步增强公司员工凝聚力、向心力和战斗力，努力开创公司企业文化建设的新局面。

四、发行人所在行业现状和发展前景

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业的发展现状和前景

城市基础设施是现代城市赖以生存和发展的基本条件，是城市形成和发展的基础，是城市社会经济事业发展的载体，是实现城市现代化的重要物质条件。城市基础设施建设行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，城市基础设施的建设和完善，对于改善百姓居住环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺，中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家“十三五”规划纲要指出，“要积极适应把握引领经济发展新常态，着力完善城市市政基础设施网络、推进城市市政基础设施领域基本公共服务均等化，到 2020 年，建成与小康社会相适应的布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代化城市市政基础设施体系，基础设施对经济社会发展支撑能力显著增强”。根据《中华人民共和国 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2019 年末，常住人口城镇化率已达

60.60%，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。《国家发展改革委关于实施 2018 年推进新型城镇化建设重点任务的通知》中也明确提出：通过优化城市空间布局以提高城市发展质量；2018 年改造各类棚户区 580 万套，推进部分商品住房库存量大的三四线城市和县城去库存；高标准建设城市基础设施，优先发展公共交通，深入创建公交都市；完善快速路、主次干路和支路级配合合理的城市路网系统，建设城市人行道、非机动车道系统和行人过街设施；支持一批综合客运枢纽、货运枢纽（物流园区）建设；加强排涝管网、地下综合管廊和消防设施建设；健全菜市场、停车场等便民服务设施。

在“以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略”引导下，提高城市群建设质量和提高城市发展质量已作为重点任务提上日程，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等优化城市空间布局的举措也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳时期。总体看来，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，城市基础设施建设行业具有良好的发展前景。

2、麻城市城市基础设施建设行业的发展现状和前景

近年来，麻城市紧紧围绕国家大别山革命老区振兴发展战略，加速构建地区性中心城市框架，城市基础设施建设实现了突飞猛进的发展，其城市环境不断改善，城乡布局逐步优化，建设水平日益提高。根据《麻城市国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年至 2017

年，城市建成区面积分别为 35.68 平方公里、36.38 平方公里和 37.45 平方公里；城市道路面积分别为 678.6 万平方米、686.8 万平方米和 696.6 万平方米。

根据《麻城市 2017 年政府工作报告》，“十二五”期间，麻城市城乡建设投资年均 50 亿元以上，城镇化率达 43.5%，比 2011 年增长 6.3 个百分点，城市品位快速提升，城市规划建设管理秩序明显好转。新建沪蓉大道中段、金通大道等 18 条道路，配套改造台湾街、建设路、杜鹃大道等 25 条道路，城市路网进一步完善。建成麻城广场、摩尔城、杜鹃广场 3 个城市综合体，引进沃尔玛、国美电器、万达影城等一线商业品牌，极大满足群众的消费需求。孝感乡文化园建成并投入运营，启动实施智慧农业谷、大别山医疗中心等一批重大城建项目。升级 3 个公园和 20 个街头游园，新增绿地面积 170 公顷。村镇建设步伐加快。创建宋埠、白果、中驿 3 个国家重点镇，歧亭创建为国家历史文化名镇，杏花村创建为国家历史文化名村，黄土岗小漆园、宋埠谢店等 10 个村申报为国家传统村落，夫子河胡城寨、铁门岗茅瓦屋、张家畈牌坊岗等 10 个村创建为省级宜居村庄。

“十三五”期间，麻城市工作指导思想和奋斗目标是：突出“双强双兴”发展重点，积极抢抓国家“一带一路”、长江经济带和大别山革命老区振兴发展等战略机遇，以转型升级、跨越发展为主线，以提高发展质效为中心，加快形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式，奋力打造县域经济创新发展标杆和革命老区幸福宜居典范，确保到 2020 年与全国同步建成小康社会，基本建成大别山区交通枢纽中

心、产业集聚中心、商贸物流中心、金融服务中心、文化旅游中心，为建设大别山区域性中心城市奠定坚实基础。

根据《麻城市 2020 年政府工作报告》，麻城市下一步争取京九高铁阜麻段、抽水蓄能电站纳入国家“十四五”规划。积极争取和申报中央、省预算内资金和专项债券，加大交通、水利和“新基建”项目争取力度，重点策划一批医疗卫生、生态环保、教育、应急保障、物流仓储等项目。高效率推进项目。推动沿江高铁合武段完成前期工作。加快推进石材展览馆、货运铁路专线、影源健康城、通航产业园等项目建设。完成农村公路提档升级 500 公里。完成 106 国道绕城公路建设，全面启动建养一体化项目包。加快建设文体中心、麻城中学和市委党校。护城河综合整治完成 60%。完善项目工作机制。创新争资立项工作机制，乡镇和市直部门争资额度增长 15%以上。提升招商引资实效。优化在外麻城商会布局。举办“楚商麻城行”等活动。聚焦 5G、大数据、人工智能等新兴产业，加快引龙头、建平台。聚焦石材、汽配等主导产业，招引研发能力强、行业地位突出的企业。围绕菊花、油茶产业，引进 3-5 家农产品加工龙头企业。加大对外开放力度。启动建设铁路二类口岸，支持麻城产品出口创汇，鼓励本土企业开拓海外市场。

总体看来，在全面建设“大别山地区中心城市”及“两型社会”的战略推动下，麻城市新型城镇化建设突飞猛进，未来麻城城市基础设施建设行业仍将保持旺盛需求，整体行业面临着广阔的发展机遇和前景。

（二）土地开发整理行业

1、我国土地开发整理行业的发展现状与前景

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。根据土地开发整理内容的不同，土地开发整理可分为土地整理、土地复垦、土地开发三种类型。

2011 年以来，我国加大了房地产市场的调控力度，受此影响全国土地价格有较为明显的下降，2012 年全国土地供应量和价格均价处于近几年的较低水平。2013 年政府强调更趋市场化的调控手段，大型房企回归一二线城市，土地供求量、价格升至自 2010 年以来最高水平。2015 年，土地市场以首月收金逾两千亿元火热开局，随后受供需走低影响陷入低迷，上半年主要指标普遍下行，各线城市均呈降势；下半年以来，品牌房企强化重点城市布局，拿地规模逐渐回升，土地市场供求量同比降幅收窄，同时受成交结构影响，整体楼面均价持续上涨，京沪等热点城市地价攀升带动宅地价格走高。2016 年，中央首提抑制资产泡沫，房地产调控趋向从严，下半年以内重点城市先后发布土拍新政，热点城市坚持“分类调控、因城施策”相继提出增大土地供应、限购限贷等新政，房地产市场逐步趋于稳定，非理性市场行为明显减少。2017 年，房地产调控要因城施策去库存，支持居民自住和进城人员购房需求，坚持住房的居住属性，加强房地产市

场分类调控,房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地,规范开发、销售、中介等行为。2018 年,中央致力于解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决抑制房价上涨,加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。未来几年,落实调控、确保平稳将是房地产市场的主旋律,重点城市将增加土地供给、调整土地供给结构、稳定土地市场预期。

表9-7 2014-2019 年全国 300 城市土地供应与成交情况

年份	推出面积(万平方米)	成交面积(万平方米)	楼面均价(元/平方米)	溢价率
2019	129,816	106,568	2,507	13%
2018	128,440	105,492	2,159	13%
2017	111,907	95,036	2,374	29%
2016	103,212	85,885	1,904	43%
2015	113,235	85,671	1,384	16%
2014	135,659	104,032	1,234	10%

数据来源:中国指数研究院

近几年,在全面建设小康社会与创建“两型社会”的大背景下,我国城市土地开发整理业务迎来了较好的发展机遇。这种机遇主要体现在两个方面:一方面,随着全面建设小康社会目标的提出,土地开发整理对于提高城乡居民生产生活质量、推进城镇化进程、调整经济发展结构的重要作用日益凸显;另一方面,土地开发整理作为一种有效的土地资源配置机制较好迎合了“开源与节流并重”的指导方针,在城镇化的大浪潮下,对于保护我国农业用地发挥了至关重要的作用。随着我国国民经济的持续增长和城镇化进程的进一步推进,土地开发整理行业将变得愈发重要,面临着较好的发展空间和机遇。

2、麻城市土地开发整理行业的发展现状与前景

目前麻城市土地开发整理的主要运作模式是麻城市土地收购储

备中心（以下简称“麻城市土储中心”）委托麻城城投代理进行土地开发整理事宜。根据《麻城市国民经济和社会发展统计公报》显示，2016年至2018年，麻城市开展土地整理面积分别达到5.5万亩、3.0万亩和2.0万亩，土地整理投资额依次达到了13,622万元、7,500万元和5000万元。同时，随着城市经济的快速增长和新型城镇化建设的稳步推进，麻城市近三年土地交易市场表现良好，土地出让价格及出让土地面积均稳中有升，土地出让收入保持持续增长。

近年来，麻城市经济持续快速发展，综合经济实力显著增强。据《2019年麻城市国民经济和社会发展统计公报》显示，2019年完成生产总值374.13亿元，按可比价格计算，比上年增长6.5%；全年全部工业增加值145.35亿元，比上年增长5.6%。规模以上工业增加值增长5.3%。全部规模以上工业企业实现主营业务收入447.2亿元，同比增长7.5%；实现营业利润25.5亿元，同比增长8%，实现利润总额25.1亿元，同比增长5.6%。2019年地方公共财政预算收入20.84亿元，同比增长2.8%。全年新开工项目100个，全部施工项目达到233个，其中5000万元以上投资项目144个。全年固定资产投资额（不含农户）同比增长12%。全年完成房地产开发投资43.8亿元，同比增长21.5%。全市商品房销售面积114.06万平方米，商品房销售额54.67亿元。经济的迅速发展以及人口的持续增长，使得麻城市住宅用地、商业用地以及工业用地的需求大量增加，并呈长期增长趋势，土地需求压力在短期内难以缓解。

总体来看，麻城市土地资源供求矛盾仍然突出，亟需进一步提升

土地利用效率、对土地利用进行统筹合理安排，随着大别山区域中心城市建设的逐步推进，未来几年麻城市土地出让价格仍将保持稳步增长趋势，土地开发整理行业将迎来总量和结构上的跨越式发展。

（三）保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设的发展现状与前景

保障性住房是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房。保障性安居工程主要包括城市的廉租住房、经济适用住房，以及林区、垦区、棚户区危旧房改造、游牧民定居工程等。

为切实满足人民群众的住房需求，实际解决百姓“住房难”的问题，自 2011 年起，中央国务院相继出台了《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（以下简称“指导意见”）和《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，明确提出把住房保障作为政府公共服务的重要内容，建立健全中国特色的城镇住房保障体系，逐步形成可持续的保障性安居工程投资、建设、运营和管理机制。2013 年 6 月 26 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议强调棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。在中央政府的大力引导和推动下，我国保障性住房建设展现出良好的发展态势。

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”

期间，我国要健全住房供应体系，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，完成约 1 亿人居住的棚户区和城中村改造，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。完善住房保障体系，城镇棚户区住房改造 2000 万套。

总体看来，在“新型城镇化”和“全面建设小康社会”政策的指导下，保障性住房建设行业在我国民生工程中仍将占据重要地位，国家政策性支持和引导力度也将持续加大，保障性住房建设行业将在未来较长时间保持快速增长趋势，行业发展前景广阔。

2、麻城市保障性住房建设行业的发展现状与前景

近年来，随着经济的快速发展和城镇化进程的不断深入，麻城市保障性住房和相关配套基础设施建设稳步推进，人民群众生活和居住水平均得到显著提升。尽管麻城市在保障性住房建设方面已经取得长足发展，但全市保障性住房缺口仍然较大，尚不能完全满足众多低收入百姓的住房需求。为此，《麻城市城市总体规划（2012-2030）》明确指出，远期至 2030 年规划中心城区人口规模为 50 万，居住用地面积 1450.2 公顷；规划修建八处居民还建小区，总安置用地面积 422.5 公顷，可安置人口 14.57 万人；规划将廉租住房、经济适用住房统一纳入公共租赁住房的范畴中，建立以公共租赁住房为主，面向全市低收入群体的住房保障制度。近期至 2015 年保障性住房主要布局于城东小河头工业园区、松鹤路西畈片区、金龙大道东段以及城西金桥南综合产业经济区，新增保障房用地 38.48 公顷，供应住房 6,000 套；至 2015 年，老城区结合旧城改造布置安置房用地 1.75 公顷，新城区

结合新区开发及主要工业园建设布局还建房用地 82.18 公顷。随着上述项目的陆续开工，麻城市民生工程将实现进一步突破，低收入家庭的住房困难问题可以得到有效缓解，这些也为麻城市保障性住房建设行业提供有力的发展契机。

五、发行人所在行业地位及竞争优势

（一）发行人所在行业地位

发行人是麻城市政府批准成立的国有独资企业，自成立以来，一直受到麻城市委、市政府的重点扶持，近年来经营规模和经营实力不断壮大，在麻城市城市基础设施建设、土地开发整理及保障性住房建设等方面均处于垄断地位。

1、城市基础设施建设行业地位

作为麻城市城市基础设施建设的关键主体和麻城新型城镇化建设的实施主体，发行人得到了麻城市政府在政策优惠、资源支持、项目承接等方面的大力扶持，在当地基础设施建设领域处于行业垄断地位。近年来，发行人通过代建形式相继承担并实施了麻城市建材城工程、麻城市公租房项目、大别山旅游转运中心、麻城市经济开发区供水管网项目、麻城市金桥广场项目、麻城市生活垃圾处理厂工程、麻城市一河两岸项目、麻城市孝感街物流中心工程以及麻城市城东污水处理厂工程等多项麻城市重点市政工程项目。未来几年，随着麻城市经济进一步发展以及城镇化水平进一步提高，发行人在麻城市城市基础设施建设领域的垄断地位将得到进一步巩固和提升。

2、土地开发整理行业地位

发行人是麻城市从事土地开发整理业务的核心主体，处于行业垄断地位。为配合麻城市新型城镇化建设，加快优化城市空间布局，提高城市土地利用效率和质量，麻城市政府发布了《麻城市人民政府关于土地收购储备中心业务委托开发的通知》，决定将麻城市土储中心从事的土地前期开发利用等相关业务委托给麻城城投进行经营，麻城城投缴纳相应的管理费用，同时按国家规定出让的土地收入扣除成本后的剩余部分作为土地开发整理净收入归麻城城投享有。麻城市政府通过正式政府文件的形式确立了发行人在麻城市土地开发整理行业的垄断地位，为发行人未来进一步有效、合理的开展土地开发整理工作打下了坚实的基础。

3、保障性住房建设行业地位

发行人全资子公司房地产开发公司是从事房地产开发、经营、销售业务的专业化房地产公司，也是麻城市目前唯一从事保障性住房建设主体。在麻城市政府的大力支持下，房地产开发公司承担了麻城幸福嘉苑保障性住房的建设任务，该项目系麻城市最大的保障性住房项目，总投资额为 2.55 亿元，规划总用地面积为 107,662.00 平方米，总建筑面积 170,510.00 平方米，该项目已于 2014 年完工。尽管麻城市在经济及城市建设方面均取得了长足的进步，百姓生活质量和居住环境得到了显著提高，但麻城市低收入贫困家庭基数较大，保障性住房建设仍然是麻城未来加强民生建设的重要举措，这也为发行人相关业务的进一步发展和巩固提供了良好的契机。

4、砂石行业地位

发行人全资子公司麻城市楚和砂石国有经营有限公司是从事砂石开采、销售的公司。为适应社会主义市场经济发展需要，进一步强化规范河道采砂管理工作，实现资源利用与生态保护可持续协调发展，推行黄砂资源经营国有化。2017 年，经市政府常务会议讨论通过，决定对河道采砂管理模式进行改革，建立“保护第一、政府主导、采销分离、统分结合、市场运作、联合执法”的新模式，联合组建市级国有砂石经营公司，实现砂石开采、经营、管理三权分离。麻城市楚和砂石国有经营有限公司在麻城市当地砂石行业处于政策性垄断地位。

未来发行人在保证其城市基础设施建设、土地开发整理及保障性住房建设等业务龙头地位的同时，还将积极开展包括城市资产经营、物业管理、小微金融、旅游开发与服务在内的多元化经营性业务，并力争在上述领域取得行业领先地位。

（二）竞争优势

1、区位优势

麻城市位于湖北省东北部，鄂豫皖三省交界的大别山中段南麓，紧邻湖北省省会武汉市，是武汉城市圈规划的地区性中心城市和综合交通枢纽。同时，麻城市依托武汉、郑州、合肥三角经济区域，拥有便利的交通环境和优越的地理区位。距离武汉天河国际机场仅 80 公里，距离武汉阳逻机场、阳逻长江深水港仅 70 公里。106 国道和正在动工兴建的大广高速公路、沪蓉高速公路在麻城境内交汇，京九铁路和即将完工的沪汉蓉快速铁路横贯麻城境内。麻城市地理位置优

越，水、陆、空交通便捷，区位优势明显，为发行人提供了优越的外部经营环境。

2、行业垄断优势

发行人作为麻城市主要的城市基础设施建设主体，在麻城市城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设等领域具有举足轻重的地位和作用。发行人自成立以来一直受到麻城市委、市政府的重点支持，在企业经营过程中与各政府职能部门始终保持着良好的关系，享有较好的财政和税收优惠政策。在项目的争取和运营方面，发行人经营范围主要从事的城市基础设施建设、土地开发整理及保障性住房建设等业务均处于行业垄断地位，为麻城市经济的持续发展做出了巨大贡献。

此外，在麻城市政府的大力支持和引导下，未来麻城城投还将积极整合麻城市内旅游资源，在政府授权范围内开展麻城市旅游产业的投资、开发、管理和经营等活动，逐步打造成为麻城市文化旅游、生态旅游行业领导者。

总体看来，随着麻城市经济的进一步提升，发行人在麻城城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设等方面将长期保持垄断地位，同时在旅游服务与开发等新领域也将实现快速发展。

3、地方政府支持优势

发行人作为麻城市主要的基础设施投资、建设、经营及运作主体，得到了麻城市政府在政策导向、资源配置等方面的大力扶持，在当地基础设施建设、土地开发整理等领域具有举足轻重的地位和作用。近

年来，发行人承担了大量的市政基础设施及其配套工程的建设任务，麻城市政府给予了发行人充分的政策优惠，项目的审批流程和征地拆迁等工作均得到相关部门的积极配合。随着麻城市的经济发展及城镇化进程的推进，发行人还将获得大量的工程建设项目，麻城市政府也将视项目情况对发行人进行注资及补贴以保证公司的良性发展。

4、外部融资优势

发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构保持着良好的合作关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。截至 2020 年 6 月末，发行人获得中国农业发展银行、国家开发银行股份有限公司等国内主要银行授信额度 56.59 亿元，其中已使用额度为 32.29 亿元，未使用额度为 24.30 亿元，充足的授信额度为发行人提供了较强的资金支持。总体来看，发行人及下属子公司与国内主要银行等金融机构有着良好的合作关系，外部融资能力强劲。

六、地区经济概况

麻城市位于我国湖北省东北部，地处鄂豫皖三省交界的大别山中段南麓，紧邻湖北省省会武汉市。麻城市总面积 3,747 平方公里，管辖 3 个街道、15 个镇、1 个乡和 1 个省级经济开发区，是我国著名的“杜鹃花城”和革命老区。

图 9-1 麻城市区域交通图



作为武汉城市圈规划的地区性中心城市和综合交通枢纽，麻城依托武汉、郑州、合肥三角经济区域，拥有便利的交通环境和优越的地理区位。公路方面：106 国道和大广高速公路、沪蓉高速公路在麻城境内构成发达的公路交通网；铁路方面：京九与京广铁路的联络铁路线麻城——武汉铁路接轨于麻城市，京九铁路贯穿麻城境内 88.4 公里，麻城火车站乃京九线上的重要车站之一。此外，沪汉蓉快速铁路横贯麻城境内 81 公里，麻城至上海仅需 4 小时车程。至此，麻城成为了拥有京九铁路和沪汉蓉快速铁路两个二级火车站的中部地区重要交通节点城市；水路、航空方面：麻城距离武汉天河国际机场仅 80 公里，距离武汉阳逻机场、阳逻长江深水港仅 70 公里，优越的地

理位置为麻城提供了通江达海、接港连外的水陆空主体交通环境。

麻城是我国的“红色”之乡，也是中国红军的诞生地之一，具有光荣的革命斗争史和丰富的革命历史资源。麻城的乘马岗镇为“全国将军第一乡”，境内现保存有“乘马会馆”、许世友将军墓、王宏坤将军墓、杨泗寨战斗旧址、方家垸战斗旧址和得胜寨战斗旧址等众多革命遗迹。

近年来，麻城市逐步调整优化产业结构，提升高附加值高科技产业比重，协调各大产业均衡发展。根据《麻城市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，全市实现生产总值（GDP）374.13 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 60.05 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 162.8 亿元，增长 7.9%；第三产业增加值 151.27 亿元，增长 6.3%。全年人均地区生产总值达到 42495 元。三次产业结构调整为 16.1:43.5:40.4，与上年比，第一产业占比上升 0.1 个百分点，第二产业占比上升 0.4 个百分点，第三产业占比下降 0.5 个百分点。

表9-8 2015年至2019年麻城市主要经济数据指标情况

年份	地区生产总值（亿元）	增长率（%）	公共预算收入（亿元）	增长率（%）
2019	374.13	6.5	20.84	2.76
2018	305.19	7.3	20.28	9.7
2017	302.77	8.1	19.28	22.9
2016	266.27	7.9	16.04	11.1
2015	245.46	9.2	14.99	15.11

数据来源：麻城市国民经济和社会发展统计公报、麻城市政府工作报告

2019 年，麻城市实现地区生产总值 374 亿元，增长 6.5%；规模以上工业增加值增长 5.3%；固定资产投资增长 12%；一般公共预算

收入 20.84 亿元，其中税收占比提高到 71.2%，为历史最优；社会消费品零售总额 186 亿元，增长 9.8%。

表9-9 2017-2019 年麻城市财政收支情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
(一) 公共财政预算收入	208,382	202,789	192,825
其中：税收收入	148,379	139,084	124,667
非税收入	60,003	63,705	68,158
(二) 上级补助收入	506,263	436,712	405,343
其中：返还性收入	13,538	13,538	11,736
一般性转移支付收入	455,161	280,148	253,519
专项转移支付收入	37,564	143,026	140,088
(三) 政府性基金收入	205,142	203,581	117,217
地方综合财力=(一)+(二)+(三)	919,787	529,983	715,385
公共财政预算支出	793,075	680,382	618,158
政府性基金支出	246,390	235,096	158,869
公共财政预算收入/公共财政预算支出	26.27%	29.81%	31.19%

数据来源：麻城市财政局

2017 年至 2019 年，麻城市公共财政预算收入分别为 19.28 亿元、20.28 亿元和 20.84 亿元，保持较快增长。2017 年至 2019 年，麻城市上级补助收入分别为 40.53 亿元、43.67 亿元和 50.63 亿元，合计达 134.83 亿元。受国家中部崛起和湖北省大别山试验区经济发展规划等政策影响，近年上级财政对麻城市财政的转移支付力度较大。2017 年至 2019 年，麻城市政府性基金收入分别为 11.72 亿元、20.36 亿元和 20.51 亿元，政府性基金收入主要由国有土地使用权出让收入构成，受土地市场景气及当地政府土地出让计划影响，2017-2019 年麻城市政府性基金收入呈现上升后趋于稳定。

总体来看，麻城市交通便利，旅游及生态资源丰富，产业结构调

整步伐不断加快，城市整体经济增长较快，发展潜力巨大。

第十条 发行人财务情况

发行人 2017-2019 年度财务数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见的“大信审字[2019]第 2-01187 号”和“大信审字[2020]第 2-01245 号”的审计报告。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2017-2019 年度财务数据均引自上述经审计的财务报告的期末数。编号为“大信审字[2020]第 2-01245 号”的审计报告中的 2019 年期初数与编号为“大信审字[2019]第 2-01187 号”的审计报告 2018 年期末数存在差异的原因系追溯调整造成。

一、追溯调整对发行人财务数据影响情况

“大信审字[2020]第 2-01245 号”的审计报告对年初数进行了追溯调整，原因系：发行人于 2019 年 5 月 31 日通过同一控制下企业合并的方式取得了麻城市楚和砂石国有经营有限公司的控制权并纳入合并报表范围。本募集说明书披露的追溯调整情况得到大信会计师事务所（特殊普通合伙）会计师的认可。

表 10-1：2019 年度发行人发生的同一控制下企业合并情况

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润	初始入账成本
麻城市楚和砂石国有经营有	100.00%	标的公司与本公司均为麻城市国有资产经	2019 年 5 月 31 日	13,899.30	512.46	4,188.94	1,177.29	1,989.75

限公 司		营有限 公司控 股						
---------	--	-----------------	--	--	--	--	--	--

追溯调整的影响列示如下：

表 10-2：合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：万元

项目	麻城市楚和砂石国有经营有限公司	
	合并日	2018 年末
资产：		
货币资金	4,219.74	3,384.90
其他应收款	10.60	10.10
固定资产	240.05	65.17
负债：	2,480.64	1,982.89
净资产：	1,989.75	1,477.29
取得的归属于收购方份额	1,989.75	1,477.29

表 10-3：本次追溯调整对于财务报表主要审定数的影响情况：

单位：万元

项目	2018 年末（调整后）	2018 年末（调整前）	差异（调整后-调整前）
资产合计	1,259,335.75	1,255,875.58	3,460.17
流动资产合计	1,135,546.00	1,132,151.00	3,395.00
负债合计	429,123.13	427,140.24	1,982.89
流动负债合计	191,082.20	189,099.31	1,982.89
归属于母公司所有者权益合计	828,210.31	826,733.02	1,477.29
所有者权益合计	830,212.62	828,735.33	1,477.29
项目	2018 年（调整后）	2018 年（调整前）	差异（调整后-调整前）
营业收入	122,335.31	118,146.36	4,188.95
利润总额	18,741.81	17,434.97	1,306.84
归属于母公司所有者的净利润	12,238.25	11,060.96	1,177.29
净利润	12,439.44	11,262.15	1,177.29
经营活动产生的现金流净额	-38,259.03	-41,411.71	3,152.68
投资活动产生的现金流净额	-34,194.29	-34,126.51	-67.78
筹资活动产生的现金流净额	66,013.07	65,713.07	300.00
现金及现金等价物净增加额	-6,440.26	-9,825.16	3,384.90

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

二、发行人主要财务数据

表 10-4 发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产合计	1,380,404.77	1,255,875.58	1,014,504.19
流动资产合计	1,236,822.11	1,132,151.00	933,047.03
负债合计	491,199.71	427,140.24	570,085.44
流动负债合计	209,926.91	189,099.31	406,999.88
归属于母公司所有者权益合计	883,083.57	826,733.02	409,954.75
所有者权益合计	889,205.06	828,735.33	444,418.75
项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	173,556.91	118,146.36	124,125.47
利润总额	13,506.03	17,434.97	18,538.74
归属于母公司所有者的净利润	10,873.26	11,060.96	13,102.48
净利润	10,992.44	11,262.15	12,677.06
经营活动产生的现金流净额	-28,595.43	-41,411.71	-81,918.81
投资活动产生的现金流净额	-19,316.25	-34,126.51	-1,008.85
筹资活动产生的现金流净额	61,342.38	65,713.07	23,137.02
现金及现金等价物净增加额	13,430.70	-9,825.16	-59,790.64

表 10-5 发行人近三年主要财务指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	5.89	5.99	2.29
速动比率（倍）	1.55	1.53	0.66
资产负债率	35.58%	34.01%	56.19%
项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业利润率	7.78%	14.91%	13.99%
总资产收益率	0.83%	0.90%	1.25%
净资产收益率	1.28%	1.36%	2.85%
应收账款周转率（次/年）	112.84	45.28	52.98
存货周转率（次/年）	0.18	0.16	0.20
流动资产周转率（次/年）	0.15	0.11	0.14

总资产周转率（次/年）	0.13	0.10	0.13
利息保障倍数	5.90	13.47	33.82

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、流动资产周转率=主营业务收入/平均流动资产

10、总资产周转率=营业收入/平均总资产

11、利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出）/利息支出

三、发行人财务状况分析

公司自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，经营业绩不断提高，保持了快速、平稳、健康的发展态势。

截至 2019 年末，发行人的资产总额为 1,380,404.77 万元，负债总额为 491,199.71 万元，所有者权益为 889,205.06 万元。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现营业收入分别为 124,125.47 万元、118,146.36 万元、173,556.91 万元和 23,583.91 万元，净利润分别为 12,677.06 万元、11,262.15 万元和 10,992.44 万元和 12,757.53 万元，近三年平均净利润为 11,643.88 万元。

（一）资产负债构成

表 10-6 发行人近三年资产负债结构

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,236,822.11	89.60%	1,132,151.00	90.15%	933,047.03	91.97%
非流动资产	143,582.66	10.40%	123,724.58	9.85%	81,457.16	8.03%
资产总计	1,380,404.77	100.00%	1,255,875.58	100.00%	1,014,504.19	100.00%
流动负债	209,926.91	42.74%	189,099.31	44.27%	406,999.88	71.39%
非流动负债	281,272.80	57.26%	238,040.93	55.73%	163,085.56	28.61%
负债合计	491,199.71	100.00%	427,140.24	100.00%	570,085.44	100.00%

1、资产结构分析

表 10-7 发行人近三年资产结构

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	70,042.74	5.07%	53,227.14	4.24%	63,052.30	6.22%
应收票据及应收账款	940.32	0.07%	2,135.88	0.17%	3,082.05	0.30%
预付款项	13,031.00	0.94%	12,028.35	0.96%	24,634.85	2.43%
其他应收款	239,447.74	17.35%	205,597.53	16.37%	166,144.64	16.38%
存货	910,861.43	65.99%	843,713.59	67.18%	665,787.71	65.63%
其他流动资产	2,498.89	0.18%	15,448.51	1.23%	10,345.48	1.02%
流动资产合计	1,236,822.11	89.60%	1,132,151.00	90.15%	933,047.03	91.97%
可供出售金融资产	28,474.00	2.06%	22,595.00	1.80%	22,440.00	2.21%
长期股权投资	3,330.72	0.24%	3,404.05	0.27%	5,825.24	0.57%
固定资产	723.01	0.05%	466.83	0.04%	1,547.25	0.15%
在建工程	111,054.05	8.05%	94,649.09	7.54%	50,808.08	5.01%
无形资产	0.88	0.00%	-	-	537.93	0.05%
递延所得税资产	-	-	164.61	0.01%	298.66	0.03%
其他非流动资产	-	-	2,445.00	0.19%	-	-
非流动资产合计	143,582.66	10.40%	123,724.58	9.85%	81,457.16	8.03%
资产总计	1,380,404.77	100.00%	1,255,875.58	100.00%	1,014,504.19	100.00%

2017-2019 年末，发行人资产总额分别为 1,014,504.19 万元、1,255,875.58 万元和 1,380,404.77 万元，近三年年均复合增长率为 16.65%。从资产结构来看，发行人资产以流动资产为主。2017-2019 年末，发行人流动资产占总资产比重分别为 91.97%、90.15%和 89.60%，主要由货币资金、其他应收款和存货构成，流动资产占比高，资产流动性好；发行人非流动资产占总资产比重分别为 8.03%、9.85%

和 10.40%，主要为可供出售金融资产和在建工程。

(1) 流动资产

表 10-8 发行人近三年流动资产结构

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	70,042.74	5.66%	53,227.14	4.70%	63,052.30	6.76%
应收票据及应收账款	940.32	0.08%	2,135.88	0.19%	3,082.05	0.33%
预付款项	13,031.00	1.05%	12,028.35	1.06%	24,634.85	2.64%
其他应收款	239,447.74	19.36%	205,597.53	18.16%	166,144.64	17.81%
存货	910,861.43	73.65%	843,713.59	74.52%	665,787.71	71.36%
其他流动资产	2,498.89	0.20%	15,448.51	1.36%	10,345.48	1.11%
流动资产合计	1,236,822.11	100.00%	1,132,151.00	100.00%	933,047.03	100.00%

① 货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金余额分别为 63,052.30 万元、53,227.14 万元和 70,042.74 万元，占各期末流动资产的比例分别为 6.76%、4.70%和 5.66%，主要由银行存款构成，发行人货币资金较多，较符合发行人工程建设资金周转需求量大的行业特征。发行人 2018 年末货币资金较 2017 年末降低 15.58%，主要是 2018 年发行人投资项目增多导致货币资金流出导致，2019 年较 2018 年末上升 31.59%，主要是发行人收到回款较多导致。

② 应收票据及应收账款

2017-2019 年末，发行人应收票据及应收账款分别为 3,082.05 万元、2,135.88 万元和 940.32 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.33%、0.19%和 0.08%，全部为应收账款，主要为砂石销售的货款和保障房、商品房的购房尾款。

表 10-9 截至 2019 年末发行人应收账款余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	形成原因	账龄	占应收账款总额的比例
湖北长峰建筑材料有限公司	非关联方	300.00	货款	砂石销售	1 年以内	31.90%
王爱国	非关联方	206.27	货款	砂石销售	1 年以内	21.94%
应收房款	非关联方	70.00	房款	销售房产	1 年以内	7.44%
龟山连接线	非关联方	64.07	货款	砂石销售	1 年以内	6.81%
福田河站	非关联方	52.52	货款	砂石销售	1 年以内	5.59%
合计		692.86		-		73.68

截至 2019 年末，应收账款中不涉及往来占款和资金拆借。

报告期内的回款情况正常，未来回款按照合同及协议等约定催收。2019 年末前五大回款计划时间均为 2020 年末。应收账款集中度不高，以砂石销售货款和购房尾款为主，故未来回款风险较低。

③其他应收款

2017-2019 年末，发行人其他应收款分别为 166,144.64 万元、205,597.53 万元和 239,447.74 万元，占各期末流动资产的比例分别为 17.81%、18.16%和 19.36%，主要为发行人应收麻城市征迁办公室代付款和非关联方往来款。发行人 2018 年末其他应收款较 2017 年末大幅度增长，主要系发行人与非关联方往来款增加和新增麻城市征迁办公室代付款。2019 年末较 2018 年末大幅度增长，主要系发行人新增麻城市人民医院代垫工程款。

表 10-10 截至 2019 年末发行人其他应收款余额总占比逾 90%明细

单位：万元

债务人名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	形成原因	账龄	占其他应收款项期末余额的比例(%)
麻城市征迁办公室	非关联方	34,733.08	往来款	代垫工程款	1 至 5 年	14.51
麻城市财政局	非关联	33,900.49	往来	资金往	1 年以内至 2 年	14.16

	方		款	来周转		
湖北百瑞锦置业有限公司	非关联方	29,450.00	往来款	预付商铺款	4 至 5 年	12.30
土地收储中心	非关联方	28,983.87	往来款	拍地保证金	1 年以内、1-2 年	12.10
麻城市人民医院	非关联方	15,800.00	往来款	代垫工程款	1 年以内（含 1 年）	6.60
湖北中乾融置业有限公司	非关联方	10,000.00	往来款	代垫工程款	1 年以内	4.18
中部（麻城）石材产业园开发有限公司	非关联方	8,280.81	往来款	代垫工程款	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	3.46
麻城市城乡规划局	非关联方	7,572.37	往来款	代垫工程款	1 年以内、1 至 2 年、2 至 4 年	3.16
麻城市交通运输局	非关联方	7,051.38	往来款	代垫工程款	1 至 2 年、2 至 3 年	2.94
湖北蓝翔置业发展有限公司	非关联方	7,955.50	往来款	代垫工程款	1 至 2 年、4 至 5 年	3.32
鼓楼街道办事处	非关联方	5,936.17	往来款	代垫工程款	1 年以内、2 至 3 年	2.48
南湖办事处	非关联方	8,404.78	往来款	代垫工程款	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	3.51
水务集团	非关联方	4,400.00	往来款	代垫工程款	1 年以内、1 至 2 年	1.84
麻城市白果镇人民政府	非关联方	3,400.00	往来款	代垫工程款	1 年以内	1.42
湖北宏洋投资发展有限公司	非关联方	2,927.44	往来款	代垫工程款	2 至 3 年	1.22
麻城市住房和城乡建设局	非关联方	2,268.00	往来款	代垫工程款	1 至 2 年	0.95
工业园指挥部	非关联方	2,167.00	往来款	代垫工程款	5 年以上	0.90
蓝翔置业管理人	非关联方	2,100.00	往来款	保证金	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	0.88
老行政服务中心指挥部	非关联方	2,054.60	往来款	代垫工程款	2 至 3 年、3 至 4 年	0.86
湖北长峰建筑材料有限公司	非关联方	2,050.00	往来款	代垫工程款	1 年以内	0.86
麻城市政务服务和大数据管理局	非关联方	2,000.00	往来款	代垫工程款	1 年以内	0.84
武汉华诚全友置业公司	非关联方	1,950.00	往来款	代垫工程款	1 至 2 年	0.81
城区道路建设工程项目	非关联方	1,925.23	往来款	代垫工程款	5 年以上	0.80

湖北麻一建设有限公司	非关联方	1,850.00	往来款	代垫工程款	1 年以内	0.77
信用社贷款利息补助	非关联方	1,620.02	往来款	应收贴息	3 至 4 年、4 至 5 年	0.68
麻城市全直汽车销售服务有限公司	非关联方	1,100.00	往来款	代垫工程款	1 年以内	0.46
合计		229,880.73				96.00

截至 2019 年末，其他应收款中涉及往来占款，发行人往来占款决策机制为：公司严格按照《公司章程》等有关文件的规定，对公司往来占款行为包括交易原则的披露等进行管理和决策。按照公司规章制度，往来占款及资金拆借的决策权一般归属总经理，自然人 20 万元以上的往来占款及资金拆借事项需上报董事会批准，法人 500 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 5%以下的往来占款及资金拆借事项需上报董事会批准、50,000 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 10%以上的提交股东审议。

报告期内的回款情况正常，未来回款按照合同及协议等约定催收。2019 年末前五大回款或者交割对应资产的计划时间均为 2020 年末。

④存货

2017-2019 年末，发行人存货余额分别为 665,787.71 万元、843,713.59 万元和 910,861.43 万元，占各期末流动资产的比例分别为 71.36%、74.52%和 73.65%，主要由开发成本、开发产品和土地构成。2017-2019 年发行人存货的复合增长率为 16.97%，主要系发行人业务规模扩张所致。发行人的开发产品为待售的保障性和商品房。

表 10-11 2017-2019 年末发行人存货构成

单位：万元

序号	项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1	开发产品	28,172.68	20,477.28	19,131.32
2	开发成本	574,060.41	491,307.53	323,991.65
3	土地	308,628.34	331,928.78	322,664.75
合计		910,861.43	843,713.59	665,787.71

表 10-12 截至 2019 年末发行人存货中开发成本前 10 明细

单位：万元

序号	建设项目	项目类型	建设期限	项目性质	是否签订代建	签订协议日期	2019 年末账面价值	已回款金额
1	护城河棚户区改造项目(一期)	保障房	3 年	代建	是	2018 年 12 月 11 日	127,475.22	139,266.00
2	护城河及月亮湖棚户区改造项目	一级土地整理	3 年	代建	是	2018 年 12 月 11 日	47,013.34	51,361.00
3	麻城市举水河综合治理项目	市政建设	3 年	代建	是	2018 年 12 月 11 日	45,747.14	49,978.00
4	南湖办、白果棚户区改造项目	保障房	3 年	代建	是	2018 年 12 月 11 日	45,126.66	49,300.00
5	石材产业园	园区建设	3 年	代建	是	2018 年 12 月 11 日	35,356.89	38,627.00
6	麻城市 2015 年农村安全饮水项目	市政建设	3 年	代建	是	2018 年 12 月 11 日	29,539.50	32,271.00
7	麻城市城区道路基础设施项目	市政建设	3 年	代建	是	2018 年 12 月 11 日	27,118.49	29,626.00
8	滨河新区项目(基础设施建设)	市政建设	3 年	代建	是	2019 年 12 月 11 日	26,205.37	28,628.00
9	2015-2019 年住建局工程	市政建设	3 年	代建	是	2018 年 12 月 11 日	26,030.69	28,438.00
10	麻城市经济开发区城镇化改造项目	市政建设	3 年	代建	是	2018 年 12 月 11 日	22,149.24	24,197.00

注：1.序号 8 列示的滨河新区项目为麻城市滨河新区基础设施建设项目，非本次债券的募投项目。2.以上列示不含“开发成本-土地”，该部分见本章节“（4）土地使用权”。

表 10-13 截至 2019 年末发行人存货中开发产品明细

单位：万元

序号	建设项目	2019 年 12 月 31 日
1	幸福嘉苑南区(移民文化工园还建)	17,317.83
2	神光北区	5,918.99
3	农贸市场	2,444.58
4	法院拆迁	1,056.23

5	神光花园三期	925.79
6	神光花园综合服务楼	459.55
7	幸福嘉苑一期	47.26
8	其他低值易耗品	2.45
	合计	28,172.68

⑤其他流动资产

2017-2019 年末，发行人其他流动资产余额分别为 10,345.48 万元、15,448.51 万元和 2,498.89 万元，占各期末流动资产的比例分别为 1.11%、1.36%和 0.20%，主要由银行理财产品、预缴税金构成。2019 年末，发行人其他流动资产较上年末大幅度减少，主要系发行人银行理财产品到期所致。

（2）非流动资产

表 10-14 发行人近三年非流动资产结构

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	28,474.00	19.83%	22,595.00	18.26%	22,440.00	27.55%
长期股权投资	3,330.72	2.32%	3,404.05	2.75%	5,825.24	7.15%
固定资产	723.01	0.50%	466.83	0.38%	1,547.25	1.90%
在建工程	111,054.05	77.35%	94,649.09	76.50%	50,808.08	62.37%
无形资产	0.88	0.00%	-	-	537.93	0.66%
递延所得税资产	-	-	164.61	0.13%	298.66	0.37%
其他非流动资产	-	-	2,445.00	1.98%	-	-
非流动资产合计	143,582.66	100.00%	123,724.58	100.00%	81,457.16	100.00%

2017-2019 年末，发行人非流动资产分别为 81,457.16 万元、123,724.58 万元和 143,582.66 万元，近三年复合增长率为 32.77%。从非流动资产构成来看，主要为可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程。

①可供出售金融资产

2017-2019 年末，发行人可供出售金融资产余额分别为 22,440.00 万元、22,595.00 万元和 28,474.00 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 27.55%、18.26%和 19.83%。2019 年末较 2018 年增长 26.02%，主要系新增对和生高投麻城产业升级与发展基金(有限合伙)的投资。

表 10-15 2019 年末发行人可供出售金融资产明细

单位：万元

被投资单位	账面价值	期末持股比例（%）	计量方式
湖北银行股份有限公司	19,640.00	0.90	成本计量
和生高投麻城产业升级与发展基金（有限合伙）	6,000.00	60.00	成本计量
湖北绿建杭萧钢结构有限公司	600.00	15.00	成本计量
麻城市同康扶贫投资有限公司	1,000.00	100.00	成本计量
麻城市润泰建设投资有限公司	879.00	10.00	成本计量
炎黄寻根科技有限公司	200.00	4.00	成本计量
都市环保麻城水务有限公司	155.00	5.00	成本计量

注：麻城市同康扶贫投资有限公司为麻城市扶贫办实际控制，发行人未取得实际控制权。

②长期股权投资

2017-2019 年末，发行人长期股权投资分别为 5,825.24 万元、3,404.05 万元和 3,330.72 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 7.15%、2.75%和 2.32%。2019 年末，长期股权投资为麻城智慧农业谷投资发展有限公司、麻城市五脑山旅游投资开发有限公司和麻城市和生高投股权投资基金管理有限公司。

表 10-16 截至 2019 年末发行人长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	账面价值	期末持股比例（%）	计量方式
麻城智慧农业谷投资发展有限公司	261.42	49.00	权益法
麻城市五脑山旅游投资开发有限公司	2,969.30	48.00	权益法
麻城市和生高投股权投资基金管理有限公司	100.00	20.00	权益法

③固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产分别为 1,547.25 万元、466.83

万元和 723.01 万元, 占各期末非流动资产的比例分别为 1.90%、0.38% 和 0.50%。2018 年末较 2017 年末减少 1,080.42 万元, 主要系累积折旧计提所致。2019 年末较 2018 年末有所上升主要系发行人购置房屋及建筑物和车辆所致。

表 10-17 截至 2019 年末发行人固定资产构成

单位: 万元

序号	项目名称	账面价值	占比
1	房屋及建筑物	171.61	23.74%
2	运输工具	190.11	26.29%
3	其他	361.28	49.97%
合计		723.01	100.00%

2019 年末发行人账面的房屋及建筑物为子公司楚和砂石公司所购置的砂石开采点配套建筑。

表 10-18 截至 2019 年末发行人房屋及建筑物构成

单位: 万元

序号	资产名称	取得权证情况	性状	期限	账面价值	是否抵押	是否出租
1	张家畈砂场黄砂转运便道	未办证	工程机械	8 年	44.66	未抵押	自用
2	官田畈超市过磅网架	未办证	工程机械	8 年	46.02	未抵押	自用
3	张家畈采砂点生活区	未办证	生活板房	8 年	42.19	未抵押	自用
4	张家畈镇二里河生活区及配套	未办证	生活板房	8 年	38.74	未抵押	自用

④在建工程

2017-2019 年末, 发行人在建工程分别为 50,808.08 万元、94,649.09 万元和 111,054.05 万元, 占各期末非流动资产的比例分别为 62.37%、76.50%和 77.35%。近三年发行人在建工程持续增长, 主要系创融大厦和湖广移民文化公园项目的建设持续推进所致。

表 10-19 截至 2019 年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府 代建	账面价值
1	创融大厦	工程建设	3 年	否	9,546.33
2	湖广移民文化公园	工程建设	3 年	是	101,507.73
合计		-	-	-	111,054.05

注：1.创融大厦为发行人自建项目，建成后用于自用及对外出租。湖广移民文化公园为发行人子公司文化公园建设开发公司的代建项目，代建协议签署于 2018 年 12 月 11 日。截至募集说明书披露之日，该项目尚未确认回款收入，原因系该项目为竣工移交后结算收入。

⑤无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产分别为 537.93 万元、0 万元和 0.88 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.66%、0.00%和 0.00%。2018 年末发行人账面已无无形资产，主要系公益性土地使用权调出所致。2019 年新增无形资产为发行人新购置办公软件。

⑥递延所得税资产

2017-2019 年末，发行人递延所得税资产分别为 298.66 万元、164.61 万元和 0.00 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.37%、0.13%和 0.00%。

⑦其他非流动资产

2017-2019 年末，发行人其他非流动资产余额分别为 0 万元、2,445.00 万元和 0 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.00%、1.98%和 0.00%。2018 年末较上年末增加 2,445.00 万元，主要系为增加购入长期资产所支付的首期款项所致。

(3) 应收款项情况

发行人应收款项由应收账款、其他应收款构成，截至 2019 年末

发行人应收款项合计金额为 240,388.06 万元，报告期内的回款情况正常，未来回款计划按照合同及协议等约定催收。应收款项主要由应收政府款项、国有企业往来款构成，故未来回款风险较低。

其中 2019 年末政府性应收款金额为 142,016.98 万元，占 2019 年末发行人净资产的 15.97%。

表 10-20 截至 2019 年末发行人经营性和非经营性应收款项构成情况

单位：万元

类别	账面价值	比例	形成原因
一、应收账款			
经营性	940.32	100%	销售房产和商铺、砂石形成的应收账款
非经营性	-	0.00%	
小计	940.32	100%	
二、其他应收款			
经营性	83.73	0.01%	与业务相关保证金及备用金等
非经营性	239,364.01	99.99%	对非关联方的代付款及其他往来款等
小计	239,447.74	100%	
三、经营性应收款合计	1,024.05		
四、非经营性应收款合计	239,364.01		
五、款项合计	240,388.06		

（4）土地使用权

截至 2019 年末，发行人土地使用权账面价值合计 308,628.34 万元，使用权类型为出让，用途包括商业用地、住宅用地和商住用地，取得方式为资本注入和招拍挂，其中资本注入土地使用权账面价值为 211,040.93 万元、招拍挂取得土地使用权账面价值为 97,587.41 万元。

表 10-21 截至 2019 年末发行人土地使用权构成

单位：万元

序号	使用权类型	取得方式	入账方式	账面价值
1	出让	资本注入	评估法	211,040.93
2	出让	招拍挂	成本法	97,587.41
合计		-	-	308,628.34

表 10-22 截至 2019 年末发行人作价出资土地使用权明细

序号	取得方式	土地证号	座落	地类 (用途)	使用权 类型	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否抵押	是否缴纳出让 金及缴纳金额	入账方式
1	资本注入	麻土国用 (2011)第 420011002 号	黄金桥村	商住	出让	8,215.40	2,936.04	3,573.82	否	是	评估法
2	资本注入	麻土国用 (2011)第 420011003 号	孝感街以 北	商住	出让	66,682.40	12,304.16	1,845.19	否	是	评估法
3	资本注入	麻土国用 (2011)第 420011005 号	金盛路以 南、神光花 园以东	商住	出让	44,466.20	8,201.34	1,844.40	是	是	评估法
4	资本注入	麻土国用 (2011)第 420011001 号	万家堰村	住宅	出让	25,338.20	2,591.97	1,022.95	否	是	评估法
5	资本注入	麻土国用 (2012)第 420011009 号	七里岗村、 甘家岗村	商业	出让	16,013.80	2,017.66	1,259.95	否	是	评估法
6	资本注入	麻土国用 (2012)第	望城岗村 麻三公路	商业	出让	170,232.70	12,361.64	726.16	否	是	评估法

		420011008号	以北								
7	资本注入	麻土国用(2012)第420011010号	沈家庄村	商业	出让	13,333.00	1,541.48	1,156.14	否	是	评估法
8	资本注入	麻土国用(2012)第420011011号	京广大道以北	商业	出让	71,075.20	11,116.19	1,564.00	否	是	评估法
9	资本注入	麻土国用(2011)第420011004号	万家堰村以东	商住	出让	22,001.10	4,274.20	1,942.72	是	是	评估法
10	资本注入	麻土国用(2012)第420011012号	金广大道以南,金通南路以西	商住	出让	258,839.40	37,178.73	1,436.36	否	是	评估法
11	资本注入	麻土国用(2013)第420011015号	金通大道以东,金广大道以北	商住	出让	111,817.20	27,171.40	2,429.98	是	是	评估法
12	资本注入	麻土国用(2013)第420011016号	金龙大道以北	商住	出让	26,772.00	5,913.03	2,208.66	是	是	评估法

13	资本注入	麻土国用 (2012)第 420011007 号	孝感乡路 以东	商业	出让	10,449.10	2,115.09	2,024.18	否	是	评估法
14	资本注入	麻土国用 (2013)第 420011018 号	北环路以 南、林五路 以东	商住	出让	40,002.00	6,331.88	1,582.89	否	是	评估法
15	资本注入	麻土国用 (2013)第 420011019 号	106 国道以 南、中易粉 体加工厂 以东	商业	出让	45,704.90	5,732.98	1,254.35	否	是	评估法
16	资本注入	麻土国用 (2013)第 420011021 号	金广大道 以南,将军 路以东	商业	出让	34,522.90	7,357.87	2,131.30	否	是	评估法
17	资本注入	麻土国用 (2013)第 420011027 号	西环西路 以西	商业	出让	94,971.20	15,934.94	1,677.87	否	是	评估法
18	资本注入	麻土国用 (2013)第 420011037 号	孝感乡路 以西	住宅	出让	76,213.30	9,406.20	1,234.19	否	是	评估法
19	资本注入	麻土国用 (2012)第	金龙大道 以南	商业	出让	4,750.50	891.51	1,876.67	否	是	评估法

		420011006号									
20	资本注入	麻土国用(2013)第420011039号	金通大道以东,南陵路以北	住宅	出让	171,487.90	20,898.58	1,218.66	否	是	评估法
21	资本注入	麻土国用(2013)第42004015050号	麻城市经济开发区金桥大道以北	商业	出让	52,441.00	7,832.48	1,493.58	否	否	评估法
22	资本注入	麻土国用(2013)第42004015048号	麻城市经济开发区金桥大道以北	商业	出让	46,409.00	6,931.56	1,493.58	否	否	评估法

表 10-23 截至 2019 年末发行人出让土地使用权明细

序号	取得方式	土地证号	座落	地类(用途)	使用权类型	面积(m ²)	账面价值(万元)	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳出让金及缴纳金额	入账方式
1	招拍挂	鄂(2017)麻城市不动产权第0000840号	麻城市经济开发区金通大道以东	城镇住宅用地	出让	68,286.40	2,490.00	364.64	否	是	成本法
2	招拍挂	鄂(2017)麻城市不动产权第0000841号	麻城市经济开发区金通大道	城镇住宅用地	出让	93,560.30	1,310.00	140.02	否	是	成本法

			以东								
3	招拍挂	鄂（2017）麻城市 不动产权第 0000863 号	麻城市南 湖办事处 万家堰社 区	城镇住宅 用地	出让	11,806.30	4,295.00	2,003.42	否	是	成本法
4	招拍挂	鄂（2017）麻城市 不动产权第 0000864 号	麻城市南 湖办事处 万家堰社 区	城镇住宅 用地	出让	6,784.08	178.00	970.55	否	是	成本法
5	招拍挂	鄂（2017）麻城市 不动产权第 0000865 号	麻城市南 湖办事处 万家堰社 区	城镇住宅 用地	出让	48,238.40	4,712.00	1,760.04	否	是	成本法
6	招拍挂	鄂（2018）麻城市 不动产权第 0010126 号	麻城市南 湖办事处 万家堰社 区	城镇住宅 用地/其他	出让	48,080.25	8,532.00	1,774.53	否	是	成本法
7	招拍挂	鄂（2018）麻城市 不动产权第 0008616 号	麻城市经 济开发区 黄金桥社 区细晏家 湾还建小 区	城镇住宅 用地	出让	4,937.39	1,190.00	2,410.18	否	是	成本法
8	招拍挂	鄂（2018）麻城市 不动产权第 0008617 号	麻城市麻 顺路与兴 才路交汇	城镇住宅 用地/商业 服务	出让	12,624.69	2,128.00	1,685.59	否	是	成本法

			处								
9	招拍挂	麻土国用（2016）第4211804003GB031号	麻城经济开发区金隆路以西	商住	出让	42,090.00	5,888.00	1,398.91	是	是	成本法
10	招拍挂	麻土国用（2016）第4211804003GB028号	麻城经济开发区金广大道以北	商服用地	出让	10,121.00	1,195.00	1,180.71	否	是	成本法
11	招拍挂	鄂（2019）麻城市不动产权第0014332号	麻城经济开发区金陵路以北	商住	出让	68,753.70	8,384.00	1,219.43	是	是	成本法
12	招拍挂	鄂（2019）麻城市不动产权第0014333号	麻城经济开发区金广大道以北	商住	出让	49,207.26	7,109.00	1,444.70	是	是	成本法
13	招拍挂	鄂（2019）麻城市不动产权第0014291号	麻城市南湖街道办事处十字凉亭村、凡固湾村	其它普通商品住房用地	出让	35,916.49	5,370.00	1,495.11	是	是	成本法
14	招拍挂	鄂（2019）麻城市不动产权第0014215号	麻城市南湖街道办事处十字凉亭村、凡固湾村	其他普通商品住房用地	出让	36,118.00	5,313.00	1,471.01	是	是	成本法

15	招拍挂	麻土国用（2016）第 4201013131 号	麻城市古楼小河头村	商住	出让	26,363.00	1,922.00	729.05	否	是	成本法
16	招拍挂	鄂（2019）麻城市不动产权第 0005937 号.	麻城经济开发区黄金桥社区金昌路以南	城镇住宅用地	出让	34,121.55	4,773.00	1,398.82	是	是	成本法
17	招拍挂	麻土国用（2016）第 073800101 号	中馆驿镇官田畈村、彭畈村（106 国道南）	其他商服	出让	45,705.00	2,754.00	602.56	否	是	成本法
18	招拍挂	麻土国用（2014）第 420003383 号	二桥以南（桃园村、五里墩村）	商业、住宅	出让	34,667.00	27,599.41	1,379.97	是	是	成本法
19	招拍挂	麻土国用（2014）第 420003383-1 号	二桥以南（桃园村、五里墩村）	商业、住宅	出让	165,333.10			是	是	成本法
20	招拍挂	鄂（2019）麻城市不动产权第 0005874 号	麻城经济开发区陡坡山村	工业用地	出让	76,318.40	2,445.00	320.37	是	是	成本法

注：麻土国用（2014）第 420003383 号和麻土国用（2014）第 420003383-1 号在招拍挂时为一个整体地块，取得后分开办证，入账价值为两块地的总价值。

2、负债结构分析

2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 570,085.44 万元、427,140.24 万元和 491,199.71 万元，近三年及一期发行人的负债总额较为稳定。从负债结构来看，发行人负债以非流动负债为主，主要是由于发行人积极优化负债结构，提升长期借款比重导致。2017-2019 年末，发行人流动负债占负债总额比重分别为 71.39%、44.27%和 42.74%，主要由应付票据及应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；发行人非流动负债占负债总额比重分别为 28.61%、55.73%和 57.26%，由长期借款、长期应付款构成。

表 10-24 发行人近三年负债结构

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据及应付账款	27,677.83	5.63%	15,868.85	3.72%	15,902.23	2.79%
预收款项	48,755.00	9.93%	30,802.25	7.21%	87,718.40	15.39%
应付职工薪酬	73.59	0.01%	28.40	0.01%	23.67	0.00%
应交税费	18,894.45	3.85%	18,408.82	4.31%	11,843.77	2.08%
其他应付款	90,702.71	18.47%	101,317.66	23.72%	279,777.37	49.08%
一年内到期的非流动负债	23,673.33	4.82%	22,673.33	5.31%	11,734.44	2.06%
其他流动负债	150	0.03%	-	-	-	-
流动负债合计	209,926.91	42.74%	189,099.31	44.27%	406,999.88	71.39%
长期借款	261,272.80	53.19%	218,040.93	51.05%	163,085.56	28.61%
长期应付款	20,000.00	4.07%	20,000.00	4.68%	-	-
非流动负债合计	281,272.80	57.26%	238,040.93	55.73%	163,085.56	28.61%
负债合计	491,199.71	100.00%	427,140.24	100.00%	570,085.44	100.00%

(1) 流动负债

2017-2019 年末，发行人流动负债分别为 406,999.88 万元、189,099.31 万元和 209,926.91 万元，占负债比重分别为 71.39%、

44.27%和 42.74%，主要为应付票据及应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

①应付票据及应付账款

2017-2019 年末，发行人应付票据及应付账款分别为 15,902.23 万元、15,868.85 万元和 27,677.83 万元，占流动负债总额比重分别为 3.91%、8.39%和 13.18%。近三年，发行人应付票据及应付账款全部为应付账款。

表 10-25 截至 2019 年末发行人应付账款前五大明细

单位：万元

单位名称	款项内容	账面余额	占应付账款总额比例
黄金桥开发区工业园项目指挥部	工程款	9,944.37	35.93%
湖北麻一建设有限公司	工程款	2,127.76	7.69%
麻城市兴麻建筑安装工程有限公司	工程款	2,021.09	7.30%
麻城市新大地建筑开发有限公司	工程款	1,206.59	4.36%
湖北三环车灯有限公司	购货款	14.76	0.05%
合计	-	15,314.57	55.33%

②预收账款

2017-2019 年末，发行人预收账款余额分别为 87,718.40 万元、30,802.25 万元和 48,755.00 万元，占流动负债比重分别为 21.55%、16.29%和 23.22%。发行人预收款项主要为财政局预付工程款、房管局预付房款和预收租金。

表 10-26 截至 2019 年末发行人预收账款前五大明细

单位：万元

单位名称	款项内容	账面余额	占预收账款总额比例
麻城市财政局	预付工程款	20,915.47	42.90%
麻城市房管局	预付房款	4,133.36	8.48%
预收房款	购房款	825.76	1.69%

中国银行	预收租金	525.00	1.08%
湖北大广汽车城开发有限公司	预收租金	200.00	0.41%
合计	-	26,599.59	54.56%

③应付职工薪酬

2017-2019 年末，发行人应付职工薪酬分别为 23.67 万元、28.40 万元和 73.59 万元。伴随发行人员工人数扩大逐年增长。发行人应付职工薪酬主要为短期薪酬。

④应交税费

2017-2019 年末，发行人应交税费余额分别为 11,843.77 万元、18,408.82 万元和 18,894.45 万元，占流动负债比重分别为 2.91%、9.73%和 9.00%。伴随发行人业务规模扩大逐年增长。发行人应交税费主要包括增值税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加等。

⑤其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款分别为 279,777.37 万元、101,317.66 万元和 90,702.71 万元，占流动负债比重分别为 68.74%、53.58%和 43.21%。发行人其他应付款主要包括与财政转贷及各个工程项目部之间的往来款、保证金等。

表 10-27 截至 2019 年末发行人其他应付款前五大明细

单位：万元

单位名称	款项内容	账面余额	占其他应付款总额比例
龙池商城综合体建设指挥部	往来款	19,654.74	21.67%
棚户区保障性专项资金	财政拨款	13,000.00	14.33%
土地储备专项债券(财政局)	财政拨款	11,726.00	12.93%
五里墩村还建小区	往来款	10,350.57	11.41%
保证金	保证金	8,645.60	9.53%
合计	-	63,376.91	69.87%

⑥一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 11,734.44 万元、22,673.33 万元和 23,673.33 万元，占流动负债比重分别为 2.88%、11.99%和 11.28%。

表 10-28 截至 2019 年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

序号	借款人	项目	贷款到期日（年-月-日）	债权人	一年内的待偿还金额	借款类别
1	麻城市城市发展投资集团有限公司	乘马会馆改建	2021-04-29	国家开发银行	30.00	保证借款
2	麻城市城投房地产开发有限公司	麻城经济开发区道路基础设施项目	2026-09-29	中国银行麻城支行营业部	3,200.00	保证抵押借款
3		旧城改造还建房项目	2023-01-24	湖北麻城农村商业银行股份有限公司营业部	550.00	抵押借款
4	麻城市湖广移民文化公园建设开发有限公司	五里墩还建小区工程	2023-10-25	中国农业发展银行麻城支行	1,650.00	质押抵押借款
5		沪蓉大道基础设施设施建设	2026-09-26	中国工商银行股份有限公司黄冈麻城支行营业部	888.89	质押保证借款
6		沪蓉大道基础设施设施建设	2026-09-01	中国工商银行股份有限公司黄冈麻城支行营业部	444.44	质押保证借款
7	麻城市城市资产经营有限公司	麻城市经济开发区城镇化改造项目	2026-09-20	中国建设银行股份有限公司麻城支行	1,600.00	抵押借款
8		护城河棚户区改造项目(一期)	2038-01-22	中国农业发展银行麻城市支行	4,200.00	保证借款
9		麻城市 2015 年农村安全饮水项目	2027-10-25	中国农业发展银行麻城市支行	2,000.00	抵押借款
10		麻城市城区道	2032-01-23	中国农业银行	1,640.00	质押保证抵押

		路基础设施项目		股份有限公司 麻城市支行		借款
11		麻城市举水河综合治理项目	2031-05-25	中国农业银行股份有限公司 麻城市支行	3,800.00	质押保证借款
12	麻城市石材产业投资有限公司	麻城南湖办和白果棚户改造区改造	2036-05-22	中国农业发展银行麻城市支行	1,670.00	抵押质押保证借款
13		麻城市白果镇棚户区改造项目	2023-03-14	武汉农村商业银行有限公司	2,000.00	质押保证借款

(2) 非流动负债

2017-2019 年末，发行人非流动负债分别为 163,085.56 万元、238,040.93 万元和 281,272.80 万元，占负债总额比重分别为 28.61%、55.73%和 57.26%，由长期借款和长期应付款组成。

①长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 163,085.56 万元、218,040.93 万元和 261,272.80 万元，占非流动负债总额比重分别为 100.00%、91.60%和 92.89%。

表 10-29 截至 2019 年末发行人长期借款明细

单位：万元

序号	借款人	债权人	起息日期	到期日期	借款条件	贷款余额
1	麻城市城市发展投资集团有限公司	国家开发银行	2006-4-30	2021-4-29	质押担保借款	50.00
2		国家开发银行	2006-4-30	2021-4-29	质押担保借款	150.00
3	麻城市城投房地产开发有限公司	中国银行麻城支行营业部	2016-9-30	2026-9-29	保证抵押	44152.8
4		湖北麻城农村商业银行股份有限公司营业部	2015-1-25	2023-1-24	抵押借款	12,450.00

5	麻城市湖广移民文化公园建设开发有限公司	中国农业发展银行麻城支行	2015-10-26	2023-10-25	质押抵押借款	5050.00
		中国农业发展银行麻城支行	2015-10-26	2023-10-25	质押抵押借款	
6	麻城市湖广移民文化公园建设开发有限公司	中国工商银行股份有限公司黄冈麻城支行营业部	2016-9-27	2026-9-26	质押保证借款	4888.89
7		中国工商银行股份有限公司黄冈麻城支行营业部	2017-3-6	2026-9-1	质押保证借款	
8	麻城市城市资产经营有限公司	中国建设银行股份有限公司麻城支行	2016-9-21	2026-9-20	质押抵押借款	12,600.00
9		中国农业发展银行麻城市支行	2018-1-23	2038-1-22	质押保证借款	86,600.00
10		中国农业发展银行麻城市支行	2015-10-26	2027-10-25	抵押保证借款	14,000.00
11		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	2017-6-27	2032-1-23	抵押质押担保借款	16,330.00
12		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	2017-6-21	2032-1-23	抵押质押担保借款	
13		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	2017-5-9	2032-1-23	抵押质押担保借款	
14		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	2017-1-25	2032-1-23	抵押质押担保借款	

15		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	2016-5-26	2031-5-25	质押保证借款	35,000.00
16		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	2016-5-26	2031-5-25	质押保证借款	
17		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	2016-5-26	2031-5-25	质押保证借款	
18		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	2016-5-26	2031-5-25	质押保证借款	
19		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	2017-3-17	2031-5-25	质押保证借款	
20	麻城市石材产业投资有限公司	中国农业发展银行麻城市支行	2016-5-23	2036-5-22	抵押质押保证借款	24,990.00
21		武汉农村商业银行有限公司	2018-5-12	2023-5-11	质押保证借款	1,900.00

注：上表列示已扣除一年内到期债务。

②长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款分别为 0 万元、20,000.00 万元和 20,000.00 万元，占非流动负债总额比重分别为 0.00%、8.40%和 7.11%，发行人长期应付款为麻城市财政局拨款的棚改专项债券资金。

（3）有息负债情况

截至 2019 年末，发行人有息负债包括一年到期的非流动性负债 23,673.33 万元、长期借款 261,272.80 万元，共计 284,946.13 万元。

表 10-30 截至 2019 年末发行人有息负债明细

序号	借款人	债权人	贷款额度 (万元)	贷款余额 (万元)	利率	起息日期	到期日期	借款条件
1	麻城市城市发展投资集团有限公司	国家开发银行	300.00	50.00	6.12%	2006-4-30	2021-4-29	质押担保借款
2		国家开发银行	1,000.00	150.00	6.12%	2006-4-30	2021-4-29	质押担保借款
3	麻城市城投房地产开发有限公司	中国银行麻城支行营业部	9,100.00	7,352.80	5.39%	2016-9-30	2026-9-29	保证抵押
4		湖北麻城农村商业银行股份有限公司营业部	22,000.00	13,000.00	6.15%	2015-1-25	2023-1-24	抵押借款
		中国农业发展银行	57,000.00	40,000.00	5.39%	2019-10-12	2029-10-08	保证抵押
5	麻城市湖广移民文化公园建设开发有限公司	中国农业发展银行麻城支行	10,000.00	6,700.00	5.51%	2015-10-26	2023-10-25	质押抵押借款
6		中国工商银行股份有限公司黄冈麻城支行营业部	12,000.00	9,333.33	5.15%	2016-9-27	2026-9-26	质押保证借款
8	麻城市城市资产经营有限公司	中国建设银行股份有限公司麻城支行	19,000.00	14,200.00	5.39%	2016-9-21	2026-9-20	质押抵押借款
9		中国农业发展银行麻城市支行	95,000.00	90,800.00	4.90%	2018-1-23	2038-1-22	质押保证借款
10		中国农业发展银行麻城市支行	20,000.00	16,000.00	5.67%	2015-10-26	2027-10-25	抵押保证借款
11		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	18,000.00	18,000.00	5.39%	2017-6-27	2032-1-23	抵押质押担保借款
12		中国农业银行股份有限公司麻城市支行			5.39%	2017-6-21	2032-1-23	抵押质押担保借款

13		中国农业银行股份有限公司麻城市支行			5.39%	2017-5-9	2032-1-23	抵押 质押 担保 借款
14		中国农业银行股份有限公司麻城市支行			5.39%	2017-1-25	2032-1-23	抵押 质押 担保 借款
15		中国农业银行股份有限公司麻城市支行	38,800.00	38,800.00	5.39%	2016-5-26	2031-5-25	质押 保证 借款
16		中国农业银行股份有限公司麻城市支行			5.39%	2016-5-26	2031-5-25	质押 保证 借款
17		中国农业银行股份有限公司麻城市支行			5.39%	2016-5-26	2031-5-25	质押 保证 借款
18		中国农业银行股份有限公司麻城市支行			5.39%	2016-5-26	2031-5-25	质押 保证 借款
19		中国农业银行股份有限公司麻城市支行			5.39%	2017-3-17	2031-5-25	质押 保证 借款
20	麻城市石材产业投资有限公司	中国农业发展银行麻城市支行	30,000.00	26,660.00	4.15%	2016-5-23	2036-5-22	抵押 质押 保证 借款
21		武汉农村商业银行有限公司	8,000.00	3,900.00	5.70%	2018-5-12	2023-5-11	质押 保证 借款
合计			340,200.00	284,946.13				

(4) 债务偿还压力测算

本期债券存续期为 7 年，存续期内，发行人债务偿还压力如下：

表 10-31 债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息负债当	20,243.33	18,543.33	17,443.33	35,693.33	15,243.33	15,243.33	18,760.93	11,310.00

年偿付规模								
银行借款偿还规模	20,243.33	18,543.33	17,443.33	35,693.33	15,243.33	15,243.33	18,760.93	11,310.00
本期债券偿付规模	-	7,000.00	7,000.00	27,000.00	25,600.00	24,200.00	22,800.00	21,400.00
合计	20,243.33	25,543.33	24,443.33	62,693.33	40,843.33	39,443.33	41,560.93	32,710.00

注：假设本期债券 2020 年发行，票面利率以 7.00% 测算。

3、净资产构成

2017-2019 年末，发行人所有者权益合计分别为 444,418.75 万元、828,735.33 万元和 889,205.06 万元，呈稳步增长的趋势。

2018 年末，发行人所有者权益较 2017 年末增加 384,316.58 万元，增幅 86.48%，主要系公司资本公积增加所致。2018 年末公司资本公积较 2017 年末增加 406,717.31 万元，主要系麻城市财政局替发行人偿还长期借款及免除财政借款还款责任、麻城市国资局将麻城市湖广移民文化公园建设开发有限公司 50% 的股权划转至发行人名下，增加资本公积所致。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“大信专审字[2020]第 2-00389 号”《麻城市城市发展投资集团有限公司公开发行 2021 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券有关情况的专项说明》显示，截至 2019 年末，发行人总资产为 1,380,404.77 万元，净资产为 889,205.06 万元，其中公益性资产总金额为 0.00 万元。

（二）营运能力分析

表 10-32 2017-2019 年发行人主要营运能力指标

项目	2019 年末/2019 年	2018 年末/2018 年	2017 年末/2017 年
资产总额（万元）	1,380,404.77	1,255,875.58	1,014,504.19
流动资产总额（万元）	1,236,822.11	1,132,151.00	933,047.03
应收账款（万元）	940.32	2,135.88	3,082.05

存货（万元）	910,861.43	843,713.59	665,787.71
主营业务收入（万元）	173,556.91	118,146.36	124,125.47
主营业务成本（万元）	154,381.32	92,431.65	100,066.27
应收账款周转率（次/年）	112.84	45.28	52.98
存货周转率（次/年）	0.18	0.16	0.20
流动资产周转率（次/年）	0.15	0.11	0.14
总资产周转率（次/年）	0.13	0.10	0.13

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

2017-2019 年，发行人主要资产为存货，整体来看近三年应收账款周转率有所上升，且处于较高水平，说明发行人回款效率较高，存货周转率、流动资产周转率及总资产周转率处于较低水平且近年来较稳定。周转率较低主要系发行人从事城市基础设施建设、土地整理开发，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人资产周转速度较慢。

未来，随着发行人业务规模的扩大及固定资产投资项目的投产运营，发行人收入会呈现一定增长，营运效率逐渐提高，营运能力将得到加强。

（三）盈利能力分析

表 10-33 发行人近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	173,556.91	118,146.36	124,125.47
营业成本	154,381.32	92,431.65	100,066.27
营业利润	13,509.73	17,617.45	17,364.87
净利润	10,992.44	11,262.15	12,677.06
营业利润率	7.78%	14.91%	13.99%
总资产收益率	0.83%	0.90%	1.25%

净资产收益率	1.28%	1.36%	2.85%
--------	-------	-------	-------

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

2、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

3、净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

2017-2019 年，发行人实现营业收入分别为 124,125.47 万元、118,146.36 万元和 173,556.91 万元，净利润分别为 12,677.06 万元、11,262.15 万元和 10,992.44 万元。2018 年较 2017 年盈利能力降低，主要系发行人城市基础设施代建收入降低所致。2019 年由于新增砂石业务，营业收入出现大幅度增长，但由于砂石业务前期投入较大，因此净利润受到一定的影响。

总资产收益率和净资产收益率较低且呈现逐年下降趋势，收益率较低符合发行人工程建设行业特性，收益率下降主要系净利润降低及资产增加所致。

随着发行人业务规模不断扩大，未来在建项目逐步竣工以及政府将市内优质资产陆续注入支持，发行人的盈利能力将不断提高。

（四）偿债能力分析

表 10-34 发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率(倍)	5.89	5.99	2.29
速动比率(倍)	1.55	1.53	0.66
资产负债率(%)	35.58%	34.01%	56.19%
项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年
利息保障倍数	5.90	13.47	33.82

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产×100%

4、利息保障倍数=(利润总额+费用化利息支出)/利息支出

从短期偿债能力来看，2018 年末较 2017 年发行人流动比率和速动比率整体有所提升，偿债能力提升主要系发行人其他应付款中的财政资金转为资本公积导致流动负债减少所致。2019 年末较 2018 年末流动比率和速动比率趋于稳定。发行人速动比率较低主要是由于发行人流动资产以存货为主，在剔除存货因素后导致速动比率较低。发行人存货主要由开发成本和土地使用权构成，占比较大，是从事城市基础设施建设行业的共同特点。在麻城市城镇化建设不断推进的过程中，用地需求不断增加，发行人所持有的待处置土地使用权具有较强的变现能力。

从长期偿债能力来看，2017-2019 年，发行人资产负债率较低且近年波动下降，在行业内处于正常水平，主要系：麻城市财政局置换了发行人的隐性债务，目前前期甄别的隐性债务已经置换完成。

2017-2019 年，发行人利息保障倍数呈波动下降趋势，但仍处于较高水平。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了有力的保障。

（五）现金流量分析

表 10-35 发行人近三年现金流量指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动产生的现金流量净额	-28,595.43	-41,411.71	-81,918.81
现金流入小计	249,746.42	239,140.22	113,117.63
现金流出小计	278,341.84	280,551.94	195,036.44
投资活动产生的现金流量净额	-19,316.25	-34,126.51	-1,008.85
现金流入小计	16,646.05	17,621.06	22,216.11
现金流出小计	35,962.30	51,747.58	23,224.97

筹资活动产生的现金流量净额	61,342.38	65,713.07	23,137.02
现金流入小计	90,000.00	88,382.00	38,800.00
现金流出小计	28,657.62	22,668.93	15,662.98
现金及现金等价物净增加额	13,430.70	-9,825.16	-59,790.64

2017-2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -81,918.81 万元、-41,411.71 万元和 -28,595.43 万元。近三年发行人经营活动产生的现金流量净额较少，且主要呈现经营活动现金流出现象，但经营活动现金净流出逐渐减少，主要系：（1）近年来发行人建设项目规模逐年扩大，多项工程尚处于投资建设期，投资金额大，公司购买商品、接受劳务现金支出较多；（2）发行人工程收入的确定与工程款的收回存在一定的时间差，使得公司经营活动现金流入较少。未来，随着发行人在建项目逐步进入完工结算期，经营活动产生的现金流状况将得到改善。

2017-2019 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -1,008.85 万元、-34,126.51 万元和 -19,316.25 万元，均处于净流出的状态，主要系发行人近年来购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大，但收回投资收到的现金逐年增多，随着发行人投资项目的成熟，发行人投资活动产生的现金流量将逐步改善。

2017-2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 23,137.02 万元、65,713.07 万元和 61,342.38 万元，呈现波动上升的趋势。近年筹资活动产生的现金流量净额波动上升，主要系：随着麻城市脱贫攻坚的深入，发行人承担的项目建设任务加重，融资规模扩大。

综上所述，发行人目前资产负债水平较低，资产规模较大，资产负债水平在同行业中处于合理水平；营运状况较好，主营业务突出且

发展良好；盈利能力和偿债能力较强，投资活动和筹资活动具有较好的匹配性。同时，发行人业务规模的扩大及固定资产投资项目的投产运营和在建项目投资的逐步回收，将会给公司带来稳定的现金流量，同时大大提升发行人的偿债能力，为本期债券偿付提供可靠的保障。

（六）对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对外担保金额合计 84,500.00 万元。

表 10-36 截至 2019 年末发行人对外担保明细

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保方式	反担保措施
麻城市城市建设投资有限公司	麻城市高投光电有限公司	44,500.00	2032/9/19	保证担保	否
麻城市城市建设投资有限公司	麻城市旅游投资开发有限公司	25,000.00	2036/9/21	保证担保	否
麻城市城市建设投资有限公司	湖北蓝翔置业发展有限公司	15,000.00	2019/1/29	保证担保	否
合计		84,500.00	-	-	-

除账面的对外担保外，发行人预计暂不新增对外担保，此前的对外担保均为发行人 2018 年改制前的遗留问题。对外担保对象除湖北蓝翔置业发展有限公司（以下简称“蓝翔置业”）外均为本地国有企事业单位，代偿风险较小。改制完成后，发行人独立性加强，各项工作有章可循，对外担保也有内部相关制度约束。

截至本募集说明书披露之日，蓝翔置业的破产重整已进入收尾阶段，针对该笔债权，债权人麻城农商行持有较为足值的抵押物，但发行人也存在一定的代偿风险。

（七）受限资产情况

截至 2019 年末，发行人受限资产账面价值 112,441.37 万元。

表 10-37 截至 2019 年末发行人受限资产明细

单位：万元

编号	土地证号	座落	用途	使用权类型	账面价值	是否抵押
1	麻土国用（2011）第 420011004 号	万家堰村以东	商住	出让	4,274.20	是
2	麻土国用（2011）第 420011005 号	金盛路以南、神光花园以东	商住	出让	8,201.34	是
3	麻土国用（2013）第 420011015 号	金通大道以东，金广大道以北	商住	出让	27,171.40	是
4	麻土国用（2013）第 420011016 号	金龙大道以北	商住	出让	5,913.03	是
5	麻土国用（2014）第 420003383-1 号	二桥以南（桃园村、五里墩村）	商业、住宅	出让	27,599.41	是
6	麻土国用（2014）第 420003383 号					是
7	麻土国用（2016）第 4211804003 G B 031 号	麻城经济开发区金隆路以西	商住	出让	5,888.00	是
8	鄂（2019）麻城市不动产权第 0005937 号	麻城经济开发区金昌路以南	商住	出让	4,773.00	是
9	鄂（2019）麻城市不动产权第 0014332 号	麻城经济开发区金陵路以北	商住	出让	8,384.00	是
10	鄂（2019）麻城市不动产权第 0014333 号	麻城经济开发区金广大道以北	商住	出让	7,109.00	是
11	鄂（2019）麻城市不动产权第 0014291 号	麻城市南湖街道办事处十字凉亭村、凡固湾村	其它普通商品住房用地	出让	5,370.00	是
12	鄂（2019）麻城市不动产权第 0014215 号	麻城市南湖街道办事处十字凉亭村、凡固湾村	其他普通商品住房用地	出让	5,313.00	是
13	鄂（2019）麻城市不动产权第 0005874 号	麻城市经济开发区陡坡山村等 5 户	工业用地	出让	2,445.00	是
合计					112,441.37	

注：公司贷款涉及对未来应收账款的质押，因尚未形成资产，在受限资产情况中暂未披露。

（八）关联交易情况

截至 2019 年末，公司未和关联方发生交易。

（九）发行人是否存在逾期未偿还负债

截至本募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还负债。

（十）最近一期的银行授信情况

截至 2020 年 6 月末，发行人银行授信额度共计 565,900.00 万元，已使用 322,944.80 万元，剩余 242,955.20 万元。

表 10-38 截至 2020 年 6 月末发行人银行授信情况

单位：万元

编号	授信银行	授信额度	已使用额度	剩余可使用额度	授信截止日期
1	国家开发银行	1,300	200	1100	2021 年 4 月 29 日
2	农业发展银行	370,600	219,225	151375	2036 年 5 月 22 日
3	中国建设银行	26,000	14,200	11800	2026 年 9 月 20 日
4	农村商业银行	22,000	13,000	9000	2023 年 1 月 06 日
5	中国工商银行	40,000	8,667	31333	2026 年 9 月 1 日
6	中国农业银行	73,000	56,800	16200	2030 年 11 月 20 日
7	武汉农商行	8,000	3,500	4500	2021 年 8 月 17 日
8	中国银行	25,000	7,352.8	17647.2	2026 年 5 月 20 日
总计		565,900	322,944.8	242,955.2	

三、发行人近三年的资产负债表、利润及利润分配表和现金流量表，见附表二、附表三、附表四

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书披露之日，发行人及其全资或控股子公司不存在任何其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品等，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共 10 亿元，其中 8 亿元拟用于麻城市滨河新区项目，上述项目不涉及商品房开发，属于改善中低收入人民居住条件的民生工程，募投项目均符合国家产业政策。2 亿元拟用于补充公司营运资金。募投项目为发行人全资子公司自建项目，非政府购买服务模式或政府代建模式。具体情况如下：

表 12-1 募集资金的使用安排

单位：万元

募集资金投向	项目总投资	使用募集资金额度	募集资金占项目总投资比例
麻城市滨河新区项目	126,543.32	80,000.00	63.22%
补充营运资金	-	20,000.00	-
合计		100,000.00	-

二、募集资金投资项目概况

（一）项目提出的背景

棚户区改造工作是我国一直以来重要的民生工程和发展工程。2013 年 7 月 4 日，国务院正式发布《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），明确提出加快推进各类棚户区改造，在 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。2015 年 6 月 25 日，国务院再次发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号），制定了我国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，即 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（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户）。

根据湖北省住房和城乡建设厅下达的 2018 保障性安居工程任务，本期债券募集资金投资的麻城市滨河新区项目（月亮湖棚户区改造）已列入湖北省 2018 年度棚户区改造新增目标任务。

（二）项目建设的必要性

项目建设地址位于麻城市鼓楼办事处杜鹃大道以北、许家凉亭路以东的滨河新区，现状为低矮砖混楼房及菜地，建筑间距小、污水明沟排放、塑料袋等垃圾随处可见，环境卫生情况较差，建筑不符合消防防火间距要求，极易发生火灾，且私人搭建的楼房、棚子安全隐患较大，不宜长期居住。

据调查，该区域居住的居民均为低收入群体，没有能力购买到商品房，却急需改善居住环境。为了改善麻城市城镇中低收入家庭目前仍然居住在危、旧房的状况，落实国家和省政府安排的棚户区改造的政策性安排，特提出本项目建设。

该项目的建设符合改善居民居住条件和环境的要求。实施棚户区改造，能够进一步改善群众居住环境，进一步深化社会公共管理体制，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。同时有利于加快解决中低收

入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

本项目主要面向改造棚户片区内的中低收入拆迁居民，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程，因此建设本项目是十分必要的。

（三）项目审批情况

表 12-2 麻城市滨河新区项目审批情况

备案/核准时间	备案/核准部门	核准内容	代码/核准文号
2019/4/26	麻城市发展和改革局	麻城市滨河新区项目备案证	2019-421181-47-03-016554
2019/5/13	麻城市环境保护局	建设项目环境影响登记表	201942118100000041
2019/5/24	麻城市自然资源和规划局	建设用地规划许可证	鄂规用地4211812019020 号
2019/9/6	麻城市自然资源和规划局	建设用地批准书	[2019]麻自然资规供字 020 号
2019/11/18	中共麻城市委政法委员会	关于《麻城市滨河新区项目社会稳定风险评估报告》备案的函	麻稳评函字[2019]4 号

注：发行人在填报项目备案证相关建设内容时，正式可行性研究报告尚未出具，备案证中建设内容为初步计划。实际建设内容以项目可行性研究报告中提及的建设内容为准。

（四）项目建设主体

该项目建设主体为麻城市城投房地产开发有限公司，发行人持股比例为 100%。

（五）项目建设内容

该项目建设内容主要包括 1 个安置点住宅及公建配套用房的土建工程和相关的道路、绿化、供配电、给排水、消防、供气等配套工程，建设地址位于麻城市鼓楼办事处杜鹃大道以北、许家凉亭路以东的滨河新区。安置区用地面积 121,505.60 平方米，建筑总面积

316,570.40 平方米，建设套数 2136 套，建设栋数 20 栋。建筑面积中包括住宅面积 252,149.16 平方米，商业建筑面积 34,618.04 平方米，公建配套建筑面积 3,303.20 平方米，地下室建筑面积 26,500.00 平方米。其中，住宅建设面积与本项目涉及的棚户区改造户拆迁面积比为 1.15: 1。建设内容中所涉及的商业建筑均为配套底商，非独栋商业建筑。

项目容积率 2.61，建筑密度 17.7%，绿地率 30%，停车位 2187 个，其中：地上停车位 850 个，地下停车位 1337 个。

表 12-3 麻城市滨河新区项目建设内容一览表

序号	楼号	栋数	层数	单体面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
一	住宅				
1	1#	1	17	17,600.50	17,600.50
2	2、3、9#	3	17	7,157.70	21,473.10
3	4、5#	2	17	14,336.48	28,672.96
4	6、7#	2	17	8,814.48	17,628.96
5	8#	1	17	17,600.50	17,600.50
6	10、11#	2	17	15,203.51	30,407.02
7	12#	1	17	1,335.43	1,335.43
8	13、14#	2	17	13,014.58	26,029.16
9	15、17、18#	3	17	15,470.40	46,411.20
10	16、19#	2	17	14,201.47	28,402.94
11	20#	1	17	16,587.39	16,587.39
小计		20			252,149.16
二	配套公建				
1	幼儿园	1	3	1,884.90	1,884.90
2	社区服务	1	2	370.60	370.60
3	物业用房	1	2	598.70	598.70
4	市政设施	1	1	449.00	449.00
	小计				3,303.20
三	配套商业				
	商业门面				34,618.04
四	地下建筑				
	地下车库				26,500.00

合计					316,570.40

该项目建设住宅在达到法定预售条件后即可对外销售，不存在限制条件，不需要补缴土地出让金。

根据《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发[2012]39号）文件的要求，“新建社区（含廉租房、公租房等保障性住房小区、棚户区改造和旧城改造安置住房小区）商业和综合服务设施面积占比社区总建筑面积的比例不得低于10%。”该项目本着构建便利消费、便民生活服务体系的原则，计划配套商业用房建筑面积34,618.04平方米，占总建筑面积比例的10.94%，符合国发[2012]39号文件中对商业部分所占面积比例的规定。该部分投资约为10,385.41万元，占总投资比例为8.21%。

（六）项目实施进度

该项目计划工期2年，时间预计为2019年4月-2021年3月，共计24个月，其中项目前期工作可交叉进行，现因新冠疫情影响，工期相应顺延。截至2020年末，该项目施工进度达到49.41%，已完成安置点场地平整、基础开挖、地下室结构等工作，1-10号楼主体工程已经完工，后续标段也已经开工，正在进行土方桩基施工。发行人通过自筹资金已完成投资3.4亿元，主要为国有土地使用权成本、基础施工支出、建安成本等。

（七）项目投资情况

项目总投资包括建筑工程费、工程其他费用、预备费等共计126,543.32万元，其中：工程费用84,125.52万元，其他费用28,643.94

万元，预备费 5,638.47 万元，开发期间费用 8,135.39 万元（含建设期利息 5,880.00 万元）。项目资金来源为债务融资 80,000.00 万元，约占总投资的 63.22%；业主自筹 46,543.32 万元，占总投资的 36.78%。

本期债券募集资金中 80,000.00 万元拟投入该项目，占该项目投资总额的 63.22%。

（八）项目用地情况

该项目总用地面积为 121,505.60 平方米（约 182.26 亩），用地位置为麻城市鼓楼办事处杜鹃大道以北、许家凉亭路以东，用地性质为城镇住宅用地、商服用地，使用权类型为出让用地。土地出让金承担主体为麻城市城投房地产开发有限公司，目前已全额缴纳。项目用地已通过挂牌出让方式取得，土地使用权证尚未办理，未办理原因为根据麻城市的要求，保障房及商品房的建设用地须到工程进度过 70% 时办理不动产权证。

（九）拆迁安置情况

本项目建成后可提供 2136 套住宅，计划全部用于安置麻城市月亮湖棚户区改造项目拆迁居民。月亮湖棚户区改造项目涉及改造户 1000 户，均为非农户口，拆迁面积为 22 万平方米，根据湖北省财政厅、湖北省住房和城乡建设厅《关于湖北省城镇保障性安居工程有关情况的报告》（鄂财函〔2019〕128 号），已纳入 2018 年度湖北省城市棚户区改造项目计划。

本项目拆迁工作由麻城市人民政府组织实施，具体征收工作由麻城市政府统筹安排，拆迁安置费用由政府承担。截至目前，拆迁工作

已经完成，被拆迁居民均选择货币化安置方式。被拆迁居民得到的总赔偿金额接近滨河新区项目售价，拆迁安置方案具备合理性。根据麻城市房屋征收管理办公室做的摸排，上述 1000 户居民均愿意回迁到原地新建的滨河新区购房。

（十）项目专项资金情况

截至 2019 年底，发行人尚未向相关部门申请该项目专项补贴资金，但存在申请补贴资金计划。

（十一）项目定价

本项目建设完成后，用于向月亮湖棚户区改造项目拆迁居民定向销售，从而达到安置目的。麻城市滨河新区建设住宅全部可以用于销售，不存在实物安置部分。根据麻城市近期城区在售开发楼盘销售均价情况，选取了与本项目地块位置及规划功能定位相近的楼盘参考。

表 12-4 周边房产成交情况表

楼盘名称	位置	性质	住宅销售均价 (元/m ²)	商业销售均价 (元/m ²)	车位销售均价 (元/位)	开盘时间
天盛学府城	沪蓉大道与进 士路交汇处	住宅	6100	11000	80000	2019 年
恒泰名仕公馆	金桥大道桂花 桥	住宅	6200	12000	80000	2018 年
碧桂园云玺	京广大道与进 士路延伸线	住宅	6600	无	80000	2019 年
中乾融紫台	杜鹃大道	住宅	6000	10000	75000	2019 年

本项目周边住宅销售均价 6,225.00 元/m²，商业销售均价 11,000.00 元/m²，车位销售均价 78,750.00 元/个。由于本项目为安置房属性，根据审慎性原则，本项目住宅销售价格按 5600 元/m²进行测算，较周边销售均价低 10.05%；商业销售价格按 9000 元/m²进行测算，较周边销

售均价低 18.12%；车位价格按 65,000 元/个进行测算，较周边成交均价低 17.46%。因为拆迁对象选择货币化安置有补偿总价 15%的奖励，根据补偿均价 4850 元/平方米，加上 15%的奖励，实际可以得到的补偿为 5577.50 元/平方米，与售价 5600 元/平方米差异较小，拆迁对象额外须支付的差额较小，滨河新区项目定价具备合理性。

（十二）项目经济效益

1、项目总收入

根据《麻城市月亮湖棚户区改造建设项目可行性研究报告》，项目收入主要来源于保障房、配套商业和车位的销售收入。本项目在参考麻城城区内和项目开发定位进行定价，项目共实现销售收入 181,050.27 万元，其中住宅预计销售收入 141,203.53 万元，配套商业预计销售收入 31,156.24 万元，地下车库预计销售收入为 8,690.50 万元。

（1）保障房销售收入

住宅面积为 252,149.16 平方米，拟全部用于出售。根据当地市场状况，取平均销售价格为 5,600.00 元/平方米，在项目建成后第 1 年开始销售、项目建成后 5 年内销售完毕。经测算，在经营期内可形成保障房销售收入 141,203.53 万元，在本期债券存续期内可形成保障房销售收入 141,203.53 万元。

（2）配套商业销售收入

该项目配套商业建设面积 34,618.04 平方米，全部用于出售。根据当地市场状况，取平均销售价格为 9,000.00 元/平方米，在项目建成后第 2 年开始销售、项目建成后 5 年内销售完毕。经测算，在经营

期内可形成配套商业销售收入 31,156.24 万元，在本期债券存续期内可形成配套商业销售收入 31,156.24 万元。

（3）车位销售收入

本项目规划车位数为 1337 个，全部用于出售。根据当地市场状况，按 6.5 万元/个计算销售收入，在项目建成后第 1 年开始销售、项目建成后 5 年内销售完毕。经测算，在经营期内可形成车位销售收入 8,690.50 万元，在本期债券存续期内可形成车位销售收入 8,690.50 万元。

综上，在项目经营期内可形成总收入 181,050.27 万元，在本期债券存续期内能产生总收入 181,050.27 万元。具体情况如下：

表 12-5 本期债券存续期内麻城市滨河新区项目收入一览表

单位：万元

序号	项目	计算期							合计
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
	项目总收入	-	-	59,957.61	72,420.11	27,451.90	10,610.33	10,610.33	181,050.27
1	保障房销售收入	-	-	56,481.41	56,481.41	14,120.35	7,060.18	7,060.18	141,203.53
	销售面积（平方米）	-	-	100,859.66	100,859.66	25,214.92	12,607.46	12,607.46	252,149.16
	单价（元/平方米）	-	-	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	-
2	配套商业销售收入	-	-	-	12,462.49	12,462.49	3,115.62	3,115.62	31,156.24
	销售面积（平方米）	-	-	-	13,847.22	13,847.22	3,461.80	3,461.80	34,618.04
	单价	-	-	-	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	-

	(元/平方米)								
3	车位销售收入	-	-	3,476.20	3,476.20	869.05	434.53	434.53	8,690.50
	销售量(个)	-	-	534.8	534.8	133.7	66.85	66.85	1,337.00
	单价(元/个)	-	-	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	-

2、期间成本

该项目在建成后的期间成本主要包括营运成本、土地增值税和经营税金及附加。该项目的营运成本按销售收入的 2% 计提，共计 3,621.01 万元。该项目的土地增值税按现行法规，按住宅按销售收入 5%、商业 9%、其他按 7% 预交。该项目的税金及附加主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加等。根据国家有关税收的规定，增值税按 9%、城市维护建设税按 7%、教育费附加税率按 3% 计算。在本期债券存续期内将产生土地增值税约 6319.16 万元，经营税金及附加约 6463.97 万元。期间成本总共 16,404.14 万元，每年将发生的具体经营成本及税费如下：

表 12-6 本期债券存续期内麻城市滨河新区项目期间成本一览表

单位：万元

序号	项目	计算期							合计
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2015 年	
1	营运成本	-	-	1199.15	1448.40	549.04	212.21	212.21	3621.01
2	经营税金及附加	-7,420.71	-4,039.29	5,935.80	7,169.59	2,717.74	1,050.42	1,050.42	6,463.97
3	土地增值税	-	-	1,769.37	1,579.79	1,263.83	1,074.26	631.92	6,319.16
4	期间成本 (1+2+3)	-7,420.71	-4,039.29	8,904.32	10,197.78	4,530.61	2,336.89	1,894.55	16,404.14

3、项目收益

在本期债券存续期内，该项目累计可实现总收入 181,050.27 万元，扣除期间成本 16,404.14 万元后，项目的经营性净收益合计 164,646.13 万元。根据《麻城市月亮湖棚户区改造建设项目可行性研究报告》测算，该项目投资回收期（税后）为 4.37 年（含建设期 2 年），财务内部收益率（税后）为 8.49%。整体而言，该项目收入来源稳定，盈利能力良好。具体情况如下表：

表 12-7 本期债券存续期内麻城市滨河新区项目收益一览表

单位：万元

序号	项目	计算期							合计
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
1	项目总收入	-	-	-59,957.61	72,420.11	27,451.90	10,610.33	10,610.33	181,050.27
2	期间成本	-7,420.71	-4,039.29	8,904.32	10,197.78	4,530.61	2,336.89	1,894.55	16,404.14
3	综合收益(1-2)	7,420.71	4,039.29	51,053.29	62,222.33	22,921.29	8,273.44	8,715.78	164,646.13

综上，在本期债券存续期间，本次募投项目的经营性净收益合计 164,646.13 万元，足以覆盖募投项目总投资 126,543.32 万元。

（十三）项目社会效益

本期债券募投项目具有显著的社会效益，项目的建设符合国家“十三五”规划战略要求，有利于加快麻城市城市化进程、探索新型城镇化道路；有利于吸引投资，推动麻城市经济增长；有利于新增就业机会，提高当地人民收入，促进社会稳定和谐；有利于全面提升棚户区原有居民的生活水平和生活质量，使拆迁还建的居民的居住环境得到彻底改善，另外，棚户区改造项目有利于拉动麻城市的投资和消费，激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，促进住房消

费，拉动地方经济发展。该项目的实施对推动麻城市的开发，促进经济增长会产生重要作用。

（十四）麻城市商业地产去库存情况

2019 年 1-12 月新建商品房销售 6736 套，销售面积 74.90 万平方米。截至 2019 年 12 月末，已批准预售尚未售出的新建商品房 13006 套，面积 139.34 万平方米。按套数计算，麻城市商品房去化周期为 23.17 个月；按面积计算，麻城市商品房去化周期为 22.32 个月，从商品房去化周期来看，麻城市当地实施棚改货币化安置有一定的合理性和必要性。

三、补充营运资金

发行人不断推进重大基础设施项目的建设，对营运资金的需求逐步扩大。本期债券发行规模中的 20,000.00 万元拟用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 10 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委同意注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例均不超过项目总投资合计的 80%。

（二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严

格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。

本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行和汉口银行股份有限公司黄冈分行作为本期债券的监管银行，按照《2020年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》(以下简称《资金监管协议》)的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。《资金监管协议》未对两家监管银行的资金监管规模作出明确约定，但发行人拟将用于募投项目建设的资金存放于武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行，将补充流动资金部分存放于汉口银行股份有限公司黄冈分行。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

第十三条 偿债保障措施

为保证公司债券按时足额偿付，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并制订了切实可行的偿债计划和保障措施，以保障本期债券本息按时足额偿付。本期债券偿债资金来源于募集资金投资项目的收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为 10 亿元，期限为 7 年，每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

（二）设置偿债资金专户

公司聘请武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 5 个工作日（即 T-5 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司

报告。如在 T-5 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

结合公司未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委同意本期债券注册发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排当期本金兑付，并保证在每个兑付日前的第 5 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金。

2、偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）投资项目收益是本期债券还本付息的重要来源

项目建成后，项目收入主要来源于保障房销售、配套商业销售和车位销售。销售价格均参照麻城市价格总体情况及目前麻城市经济及社会发展状况，在经营期内，总收入合计为 181,050.27 万元，其中保障房销售收入 141,203.53 万元、配套商业销售 31,156.24 万元、车位销售收入 8,690.50 万元。

在本期债券存续期间，本次募投项目的经营性净收益合计 164,646.13 万元，足以覆盖募投项目总投资 126,543.32 万元。

（二）公司良好的财务状况是本期债券还本付息的基础

截至 2019 年末，发行人的资产总额为 1,380,404.77 万元，负债总额为 491,199.71 万元，所有者权益为 889,205.06 万元。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现营业收入分别为 124,125.47 万元、118,146.36 万元、173,556.91 万元和 23,583.91 万元，净利润分别为 12,677.06 万元、11,262.15 万元和 10,992.44 万元和 12,757.53 万元，近三年平均净利润为 11,643.88 万元。公司良好的财务状况为本期债券还本付息提供了财务保障。同时，发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善投融资运作模式，深化并推进市场化转型措施；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。这将进一步提升发行人的经营能力、盈利能力和可持续发展能力。

（三）公司持有的大量可变现资产为本期债券本息偿付提供了有力支撑

截至 2019 年末，麻城城投拥有土地共计 42 宗，账面价值约 30.86 亿元。其中资本注入土地 22 宗，账面价值 21.10 亿元；招拍挂取得土地 20 宗，账面价值 9.76 亿元；均已办理土地证。截至 2019 年末，发行人的土地资产中仅 11.24 亿元设定抵押，其余均未设定任何抵押、担保或任何第三方权益。麻城市当前处于快速发展时期，项目建设用地需求量较大，发行人的土地使用权变现能力相对较强，且该土地均具有一定升值空间，如果未来经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还本期债券本息，发行人将有计划地转让土地使用权，以增加和补充偿债资金，确保本期债券按期还本付息。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

(四)公司良好的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，具备较强的外部融资能力；且发行人主体评级为 AA，根据《麻城市城市发展投资集团有限公司 2020 年企业债券信用评级报告》，发行人评级展望稳定，得到了市场的认可和肯定。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，并提高自身综合实力，以支持本期债券按期偿付。

(五)公司内部健全的管理体制为本期债券的按期偿付提供制度保障

发行人制定了较为完善的财务管理和风险控制制度，并不断改进管理方式，近年来一直保持良好的财务状况和资本结构。截至 2019 年末，公司经审计的资产负债率为 35.58%，在同行业处于较低水平。

公司健全的财务管理体系为本期债券按期偿付提供了制度保障。

（六）麻城市政府的大力支持，对本期债券偿付将起到积极的保障作用

公司作为麻城市重要的城市基础设施建设和管理的主体之一，承接麻城市重要的城市基础设施建设，在麻城市的城市建设中具有非常重要的地位，获得了麻城市人民政府在土地等国有资产注入及政府补贴等多方面的有力支持。一方面，麻城市政府不断将优质资产整合注入公司，做大做实公司资产，提升盈利能力，增强发行人还本付息的能力；另一方面，市政府根据发行人在土地整理、市政工程建设方面作出的贡献，给予发行人相应的财政补贴资金，对本期债券偿付将起到积极的保障作用。

（七）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券聘请了武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行担任债权代理人，并与其签署了《2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》和《2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

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

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人出具了《麻城市城市发展投资集团有限公司关于“21 麻城债”募投项目收入优先用于偿还债券本息的承诺书》。发行人承诺，在本期债券存续期内，本期债券募集资金投资项目产生的收入全部优先用以偿还本期债券本息，公司主营业务收入优先用以偿还本期债券本息，公司安排可变现土地资产优先用以偿还本期债券本息。

（九）湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

1、担保情况

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

2、担保人基本情况

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

注册地址：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

法定代表人：王进力

注册资本：750,000.00万元

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

湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省省级担保公司，成立时名称为湖北中企投资担保有限公司，成立于2005年2月，设立时注

注册资本7,100万元，由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为98.59%和1.41%。

2016年7月13日，湖北省担保控股股东变更为湖北中经中小企业投资有限公司，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

2019年9月25日，湖北省担保引入中国农发重点建设基金有限公司作为第二大股东，将注册资本增加为75亿元。2019年12月4日，湖北省担保集团有限责任公司更名为湖北省融资担保集团有限责任公司。

3、担保人资信情况

截至2019年12月末，公司注册资本75亿元，总资产134.28亿元，所有者权益102.37亿元。2019年，公司实现营业总收入3.90亿元，净利润5.44亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。

中证鹏元给予湖北省担保长期主体信用等级AAA。

4、担保人累计担保余额

截至2019年末，湖北省担保融资担保余额166.35亿元、融资担保责任余额240.36亿元，净资产放大倍数2.57倍。根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍”，湖北省担保2018年净资产放大倍数为2.25倍。满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

根据：（1）《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”；（2）第十八条：“融资担保公司计算本办法第十五条、第十六条规定的融资担保放大倍数和集中度时，应当在净资产中扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资”；（3）《融资担保公司监督管理补充规定》中第三条关于《融资担保责任余额计量办法》的补充规定：本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。截至2019年末，湖北省担保非合并口径净资产为93.36亿元，且湖北省担保不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形，不存在对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资。2019年末净资产的10%即9.34亿元，被担保人主体信用评级为AA级，本次发行债券规模上限为10亿元，担保责任余额可按60%计算即6亿元，未超过净资产10%的指标要求，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

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

补充规定》的相关监管要求。

5、担保人财务情况

(1) 主要财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

表 13-1 湖北省担保 2019 年主要财务数据（合并口径）

单位：万元

项目	2019 年度/末
资产总计	1,342,846.84
负债总计	297,626.11
所有者权益	1,045,220.74
营业收入	38,952.58
利润总额	72,470.61
净利润	54,363.51
经营活动产生的现金流量净额	31,557.19
投资活动产生的现金流量净额	-36,142.55
筹资活动产生的现金流量净额	273,925.95
现金及现金等价物净增加额	269,340.59
资产负债率（%）	22.16

(2) 财务报表

担保人 2019 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表分别见附表五、附表六和附表七。

6、担保人发行债券情况

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

7、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

（1）被担保的债券种类和数额

被担保的债券为不超过7年的公司债券，发行面额总计为不超过人民币1,000,000,000.00元（大写：壹拾亿元整）。

（2）债券的到期日

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

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

（3）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（4）保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金差额部分划入债券等级托管机构或主承销人指定的账户。

（5）保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，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本期债券存续期间及债券到期之日起二年。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。

（7）财务信息披露

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

（8）债券的转让或出质

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

（9）主债权的变更

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

（10）加速到期

本担保函项下的债券到期日之前，担保人发生分立、合并、停产、停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在15日之内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

8、担保人与发行人、债券代理人和债券持有人的权利义务关系

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

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

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

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

9、担保协议及程序的合法性

发行人律师湖北博林律师事务所认为，发行人为发行本期债券采用的担保人保证担保符合《中华人民共和国担保法》、《融资担保公司监督管理条例》及相关法律法规的规定；担保人出具的《担保函》合法、完整、有效。

第十四条 投资者保护机制

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》及《2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

（一）债权代理人

本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与发行人之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益及履行债券持有人会议授权的其他事项。

债权代理人代理事项范围如下：

1、本期债券发行期间的代理事项

（1）起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：债权代理协议、债券持有人会议规则；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；

(3) 向专业投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务;

(4) 负责本期债券资金收取并验资, 向有关主管机关及债券持有人出具第一期债权代理人报告, 确认发行人已经足额收取本期债券资金, 债券持有人、债权代理人 and 发行人开始正式履行本债权代理协议。

2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议;

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报;

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络;

(4) 根据债券持有人会议的授权, 作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项;

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务; 在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时, 及时向债券持有人通报有关信息;

(6) 在不影响发行人正常经营运作的前提下, 根据《2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》代表债券持有人对偿债资金账户进行持续监督;

(7) 在不影响发行人正常经营运作的前提下, 根据募集说明书及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督;

3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理;

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

(二) 债券持有人会议规则

债券持有人会议依据相关法律法规的规定行使如下权利：

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、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定债券债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定享有权利的行使；

4、对发行人重组方案作出决议；

5、对发行人改变募集资金用途作出决议；

6、决定变更债券债权代理人；

7、决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《麻城市城市发展投资集团有限公司与武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行关于 2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》或达成相关补充协议；

8、在法律规定许可的范围内修改本规则；

9、法律、法规或规范性文件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内，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、发行人不能按期支付本期债券的本息；

3、拟变更、解聘债券债权代理人；

4、发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

5、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

6、发行人主要或者全部业务陷入停顿；

7、本期债券被暂停或终止上市交易；

8、发行人书面提议召开债券持有人会议；

9、单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

10、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

当出现本规则前述第 3 项、第 9 项、第 10 项之外规定的任一事项发生时，发行人应在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 5 个工作日内通知债券债权代理人，债券债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 5 个工作日内，以公告方式发出召开债

券持有人会议的通知。

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

当出现本规则前述第 3 项之情形时，发行人或发行人在单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人提出之日起 5 个工作日内，书面通知债券债权人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现本规则前述第 10 项之情形时，债权人应当书面通知发行人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

本规则前述规定的事项发生之日起 5 个工作日内，发行人未告知债券代理人或债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权人及债券持有人会议规则进行了合理设置，可以保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十五条 风险揭示

一、风险

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

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策以及国际经济环境等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限相对较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素变化影响，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响本期债券的流动性。

4、募集资金使用及后续监管风险

发行人与武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行以及汉口银行股份有限公司黄冈分行签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设及土地整理开发等业务，较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

2、经济周期风险

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

（三）与发行人相关的风险

1、财务风险

城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、

拟建项目资金需求较大。因此，发行人将面临安排融资结构、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等多方面的压力。

2、经营管理风险

发行人作为麻城市国有资产经营有限公司下属的法人独资公司，承担着麻城市城建资金管理和城市建设重任，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着一定的社会职能，地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

3、项目建设风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期较长的特点，未来面临较大的筹资压力。同时，土地转让价格受征地的补偿标准、相关税金等因素影响，建设成本受建材、设备价格和劳动力成本及其他不可抗拒的自然灾害等因素影响，项目实际投资有可能超出预算，或者不能按期竣工及投入运营。上述情况可能会导致实际投资的经济效益偏离盈利预测、公司工程结算业务盈利能力波动，从而影响投资项目的社会和经济效益。

4、持续投融资风险

发行人所从事的基础设施建设和土地开发业务对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目

盈利能力相对较低，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

5、或有负债风险

截至 2019 年末，公司对外担保金额为 8.45 亿元，占 2019 年末净资产的 9.50%，其中对民营企业的担保为 1.50 亿元。担保金额较大且均未设置反担保措施。发行人在改制前，对民营企业蓝翔置业提供了担保，现蓝翔置业已进入债务重组阶段，发行人存在一定的或有负债风险。

二、对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的提高将在一定程度上有利于投资者规避利率风险。

2、债券偿付风险对策

近年来，麻城市经济发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础；发行人当前财务状况良好，经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以覆盖本期债券发

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

3、流动性风险对策

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

4、募集资金使用及后续监管风险对策

债券成功发行后，发行人将加强对本期债券筹集资金使用的管理；本期债券发行人、债权代理人将配合主承销商进行本期债券后续的信息披露相关事项，确保后续督导做到真实、准确、完整；同时，主承销商将采取定期或不定期方式对发行人募集资金使用以及项目进展进行跟踪调查并出具专项报告，确保发行人募集资金使用合法合规。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理

能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

2、经济周期风险对策

随着近几年麻城市经济发展水平的迅速提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共服务的需求日益增长，公司的业务规模和盈利水平也将随之提高，抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人所从事的领域处于行业垄断地位，经营收入稳定，受经济周期波动的影响相对较小，并且公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

（三）与发行人业务相关的风险对策

1、财务风险对策

针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

2、经营管理风险对策

发行人将针对经营环境的变化，进一步完善法人治理结构，健全完善发行人内部管理和风险控制制度，加强对授权经营范围内国有资

产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

3、项目建设风险对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按时按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

4、持续投融资风险对策

发行人已于自成立以来，一直保持按时足额付息，在银行信贷领域已建立良好的声誉，具备持续投融资的能力，抗风险能力较强。未来，随着公司募投项目收入款项的流入以及经营能力的持续增强，偿付能力将不断提高。发行人亦将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并调整长短期债务结构，使之与募投项目资金的使用相匹配，以降低财务及融资风险。

5、或有负债风险对策

除账面的对外担保外，发行人预计暂不新增对外担保，此前的对外担保均为发行人 2018 年改制前的遗留问题。对外担保对象除湖北蓝翔置业发展有限公司外均为本地国有企事业单位，代偿风险较小。改制完成后，发行人独立性加强，各项工作有章可循，对外担保也有

内部相关制度约束。截至本募集说明书披露之日，蓝翔置业的破产重整已进入收尾阶段，受疫情影响，最终结清的日期顺延。针对该笔债权，债权人麻城农商行持有较为足值的抵押物，但发行人对该笔债权也存在一定的代偿风险。

三、本次新冠肺炎疫情对发行人的影响

本次新冠肺炎疫情（NCP）对湖北地区造成了较为严重的冲击，截至本募集说明书出具之日，湖北省已经全面实现疫情后的复工复产。发行人受疫情影响情况如下：（1）发行人所有正在实施的项目，因为疫情影响，工期整体延后 2 个月，但随着复工复产，发行人已经在麻城市委市政府继续严密防控疫情的工作部署下，将因疫情延误的工期争取回来，原计划完工工期受影响有限；（2）由于各级政府对于湖北疫情后经济重建给予了各项支持政策，发行人收到了金融机构支持力度相应加大，疫情造成信用风险的可能性较小；（3）疫情后，政府通过加大新基建的投入来刺激经济复苏，发行人将会承担更多的基础设施代建项目，对于发行人的资金存在一定的压力，但是由于金融机构的支持，发行人的融资渠道较为畅通；（4）由于地方财政投入大量资金用于疫情防控，因此可能会对与发行人的代建收入结算造成不利影响，但是随着特别国债的发行，地方财政的资金有望得到补充，预计发行人的收入结算所受影响有限。

第十六条 信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司通过对麻城市城市发展投资集团有限公司和其拟发行的“2021年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券”信用状况进行综合分析和评估，确定麻城市城市发展投资集团有限公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

中证鹏元资信评估股份有限公司主要评级观点如下：

一、评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对麻城市城市发展投资集团有限公司（以下简称“麻城城投”或“公司”）本次拟发行总额不超过10亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。该等级的评定是考虑到公司获得的外部支持力度大，收入可持续性较好，且湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担保”）提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平；但同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性弱，部分其他应收款存在较大的回收风险，在建项目面临一定的资金压力，存在一定的偿债压力和或有负债风险等风险因素。

二、主要优势

1、公司收入可持续性较好。

作为麻城市重要的基础设施、保障房建设及土地整理开发主体，

公司营业收入主要来源于土地整理收入、代建项目收入、砂石销售收入等。考虑到截至2019年末，公司主要在建的基础设施建设项目总投资58.68亿元，已投资40.49亿元，均已签订《项目委托代建（管）协议》，公司收入可持续性较好。

2、公司获得的外部支持力度大。

2016-2019年麻城市财政局及麻城市国有资产监督管理局（以下简称“麻城国资局”）以货币资金、股权划拨等形式净增公司资本公积合计46.65亿元；2017-2019年公司分别确认政府补助1,085.20万元、914.88万元和6,006.19万元。

3、湖北省担保提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

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

三、主要风险

1、公司资产中存货占比很高，流动性弱。

截至2019年末，公司存货账面价值为91.09亿元，占总资产的比重为65.99%，主要为土地资产、基础设施建设项目和房地产项目，且账面价值合计11.24亿元的土地已用于抵押，资产流动性弱。

2、公司部分其他应收款存在较大的回收风险。

截至2019年末，公司其他应收款规模为23.94亿元，占总资产的17.35%，期末坏账准备为3.07亿元，其他应收款对资金形成占用，部分款项存在较大的回收风险。

3、公司经营活动现金流表现不佳，在建项目规模较大，面临一定的资金压力。

2017-2019年公司经营活动产生的现金净流出分别为8.19亿元、4.14亿元和2.86亿元，经营活动现金流表现不佳。截至2019年末，公司主要在建项目尚需投资18.63亿元，前期投入主要依靠自筹，公司面临一定的资金压力。

4、公司有息债务增长较快，面临一定的偿债压力。

截至2019年末，公司有息债务为28.49亿元，占负债总额的58.01%，2017-2019年复合增长率为27.67%，有息债务增长较快，公司面临一定的偿债压力。

5、公司存在一定的或有负债风险。

截至2019年末，公司对外担保金额为8.45亿元，占2019年末净资产的9.50%，其中对民营企业的担保为1.50亿元。对外担保均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

四、跟踪评级安排

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

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提

供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

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

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

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

五、近三年评级情况

依据中国债券信息网披露的相关信息，发行人近三年没有公开的信用评级。

发行人近三年不存在违约情况，信用记录良好。

第十七条 法律意见

发行人聘请湖北博林律师事务所为本期债券发行律师。湖北博林律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为，截至该法律意见书签署之日：

一、本次发行的批准和授权

发行人已就申请发行企业债券的事项履行了内部决策程序并已获得其股东麻城市国有资产经营有限公司同意，符合《公司法》、《企业债券管理条例》等法律法规及发行人《公司章程》的规定。

二、发行人的主体资格

发行人设立的程序、股东资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会导致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中已履行了必要的评估、验资及产权变更登记等程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

三、关于本次发行的实质条件

发行人发行本期债券符合《证券法》、《企业债券管理条例》、国家发展和改革委员会办公厅《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）、国家发展和改革委员会办公厅《关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）、中华人民共

和国财政部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》（发改办财金〔2013〕957号）、《关于对企业债券发行申请部分企业进行专项核查工作的通知》（发改办财金〔2013〕1177号）、《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）、《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）等相关法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质条件。

四、发行人的股东

麻城市国有资产经营有限公司作为发行人的出资人符合法律、法规的规定。

发行人的股东用作出资的资产产权关系清晰，不存在法律障碍。

五、发行人的独立性

发行人具有面向市场自主经营的能力，符合主体独立性的要求。

六、发行人的业务及资信状况

发行人的经营范围和经营方式合法合规，不存在影响发行人持续经营的法律障碍；根据发行人《企业信用报告》（查询日为2020年8月31日），发行人存在19笔关注类贷款，国家开发银行股份有限

公司湖北省分行出具《关于麻城市城市建设投资有限公司关注类贷款的情况说明》，根据该行的贷款分类标准，凡是县级市及以下项目贷款，同意划分为关注类贷款，此关注与麻城市城市建设投资有限公司项目贷款信用风险无任何关系；发行人存在关注类担保业务余额 14,460.00 万元，根据湖北麻城农村商业银行股份有限公司 2020 年 9 月 1 日出具的《关于关注类担保的说明》，公司被划为关注类的 14,460 万元担保为公司对湖北蓝翔置业发展有限公司（以下简称“蓝翔置业”）提供的担保，担保金额 1.50 亿元，列入关注类的原因系蓝翔置业进入破产重组程序。目前由麻城市政府牵头主导积极推进债务重组和资产处置工作，待资产处置完成后优先清偿债权，该笔担保关注将随即取消。

七、关联交易及同业竞争

目前发行人与其股东营业执照的经营范围存在重合，但麻城市国有资产经营有限公司事实上未开展相关业务，实际上不构成同业竞争。

八、发行人的重大资产

发行人主要房屋所有权、土地使用权均依据出让、划拨及自建、受让等合法的途径取得，所述房产、土地权属证书真实、合法、有效。截至本法律意见书出具之日，发行人土地使用权及房屋不存在产权纠纷。

九、发行人的重大债权债务

截至法律意见书出具之日，发行人将要履行、正在履行以及履行

完毕的重大合同均系合法、有效的合同。

截至本法律意见书出具之日，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身侵权等原因产生的重大侵权之债。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人未为他人提供债券担保。

发行人金额较大的其他应收款、其他应付款系因正常的生产经营活动而发生的。

十、发行人的重大资产变化

发行人近期无重大资产置换、资产剥离、资产出售、资产收购计划。

十一、发行人的环境保护

发行人的生产经营活动和投资项目符合有关环境保护的要求,不存在因环保等问题受到单笔金额超过 100 万元以上的重大行政处罚。

十二、发行人募集资金的运用

本期债券募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展规划、建设用地等规定，使用募集资金的比例符合要求，发行人募集资金的用途合法合规。

十三、发行人的税务及补贴情况

发行人的说明并经本所律师通过税务部门网站检索，不存在因违反税收监管方面的法律法规而受到税务机关处罚的情形。2017-2019 年，发行人分别获财政补贴 1,085.20 万元、914.88 万元和 6,006.19 万元，主要为针对棚户区改造项目的专项补贴，政府补贴程序合法合规。

十四、诉讼、仲裁或行政处罚

截至法律意见书出具之日，发行人、发行人的股东、发行人的子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

发行人总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、发行人募集说明书法律风险的评价

本期债券募集说明书内容真实、完整，约定了本期债券当事人的权利和义务。本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十六、本期债券的偿债保障

《债权代理协议》及其附件《债券持有人会议规则》、《偿债资金及募集资金专项账户监管协议》系各方真实的意思表示，内容符合《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规的规定，均已成立。

发行人为发行本期债券采用的担保人保证担保符合《中华人民共和国担保法》、《融资担保公司监督管理条例》及相关法律法规的规定；担保人出具的《担保函》合法、完整、有效。

十七、本期债券的中介机构

本期债券主承销商、审计机构、信用评级机构、律师事务所和债权代理人/账户监管人均具备从事企业债券相关业务的法定资格。

十八、律师认为需要说明的其他问题

无需要说明的其他问题。

十九、总体结论性意见

1、发行人就本期债券发行履行了法律和章程规定的内部审核程

序，已获得现阶段所必需的批准和授权。

2、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，不存在应当终止或解散的情形，具备本期债券发行的主体资格。

3、发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的发行条件。

4、发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时的法律、法规和规范性文件的规定，并取得了有权部门的批准；为公司设立提供出资验资的机构拥有相应的资格；公司的验资证明文件是申请设立登记的组成材料。因此，发行人的设立符合当时的法律、法规和规范性文件的规定。

5、发行人具有面向市场自主经营的能力，符合主体独立性的要求。

6、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经项目投资主管部门批准或备案，募集资金使用规模符合法律法规的规定。

7、发行人编制的募集说明书在法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

8、发行人已聘请的中介机构均具备从事企业债券相关业务的法定资格。

9、本期债券发行的其它重大方面均符合有关法律、法规及规范性文件的规定，不存在可能对本期债券发行产生重大实质性不利影响

的情形。

综上所述，发行人本期债券发行符合《证券法（2019 年修订）》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件的有关规定。本期债券发行事宜已由国家发改委同意注册。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

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

第十九条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 《2021 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2016-2018 年、2019 年经审计的财务报告，2020 年 1-6 月/6 月末未经审计的财务报表；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 湖北博林律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》；
- (七) 《2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (八) 《2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (九) 《2020 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券担保函》。

二、查询地点

- (一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

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

1、麻城市城市发展投资集团有限公司

注册地址：麻城市金桥大道48号

法定代表人：李朝阳

联系人：喻振兴

联系地址：麻城市金桥大道48号

联系电话：0713-2957001

传真：0713-2957001

邮政编码：438300

2、长江证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系人：杨英杰、刘岭、廖旭

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

邮政编码：430015

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券发行
网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
▲长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司	湖北省武汉市新华路特 8 号长江证券大厦	刘岭	027-65799545
▲申港证券股份有限公司	分销商	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	郭斯文	021-20639405

附表二：发行人近三年及一期的资产负债表

单位：元

项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	130,965,108.72	700,427,364.75	532,271,375.38	630,522,955.79
应收账款及应收票据	18,169,104.76	9,403,159.86	21,358,843.68	30,820,461.71
预付款项	486,379,198.81	130,309,964.86	120,283,456.00	246,348,507.92
其他应收款	2,792,984,996.02	2,394,477,448.13	2,055,975,308.89	1,661,446,400.94
存货	10,719,540,621.96	9,108,614,259.33	8,437,135,947.01	6,657,877,123.60
其他流动资产	24,988,920.68	24,988,920.68	154,485,061.51	103,454,834.53
流动资产合计	14,173,027,950.95	12,368,221,117.61	11,321,509,992.47	9,330,470,284.49
可供出售金融资产	285,740,000.00	284,740,000.00	225,950,000.00	224,400,000.00
长期股权投资	123,147,796.42	33,307,209.48	34,040,480.18	58,252,401.37
固定资产	8,987,505.98	7,230,071.37	4,668,343.66	15,472,541.60
在建工程	1,162,931,998.79	1,110,540,531.19	946,490,874.92	508,080,794.92
无形资产	6,325.00	8,800.00	-	5,379,263.97
长期待摊费用	107,184.47	-	-	-
递延所得税资产	264,647.48	-	1,646,068.20	2,986,588.80
其他非流动资产	-	-	24,450,000.00	-
非流动资产合计	1,581,185,458.14	1,435,826,612.04	1,237,245,766.96	814,571,590.66
资产总计	15,754,213,409.09	13,804,047,729.65	12,558,755,759.43	10,145,041,875.15
应付票据及应付账款	250,212,654.58	276,778,282.33	158,688,483.21	159,022,334.31
预收款项	753,284,771.86	487,549,995.86	308,022,523.01	877,183,954.59
应付职工薪酬	263,031.67	735,868.01	284,042.50	236,710.00
应交税费	103,339,045.99	188,944,490.72	184,088,177.37	118,437,686.71
其他应付款	2,235,256,475.05	907,027,115.07	1,013,176,554.84	2,797,773,705.04
一年内到期的非流动负债	236,433,332.00	236,733,332.00	226,733,332.00	117,344,444.00
其他流动负债	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-
流动负债合计	3,580,289,311.15	2,099,269,083.99	1,890,993,112.93	4,069,998,834.65
长期借款	2,890,270,672.00	2,612,728,004.00	2,180,409,336.00	1,630,855,556.00
长期应付款	269,292,508.90	200,000,000.00	200,000,000.00	-
非流动负债合计	3,159,563,180.90	2,812,728,004.00	2,380,409,336.00	1,630,855,556.00
负债合计	6,739,852,492.05	4,911,997,087.99	4,271,402,448.93	5,700,854,390.65
实收资本	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
资本公积	6,488,331,634.97	6,461,434,148.58	6,018,434,148.58	1,951,261,008.99
盈余公积	100,364,448.31	100,367,021.57	89,553,409.52	79,980,265.57
未分配利润	1,156,586,024.11	1,069,034,523.23	959,342,664.77	868,306,239.67

归属于母公司所有者 权益合计	8,945,282,107.39	8,830,835,693.38	8,267,330,222.87	4,099,547,514.23
少数股东权益	69,078,809.65	61,214,948.28	20,023,087.63	344,639,970.27
所有者权益合计	9,014,360,917.04	8,892,050,641.66	8,287,353,310.50	4,444,187,484.50
负债和所有者权益总 计	15,754,213,409.09	13,804,047,729.65	12,558,755,759.43	10,145,041,875.15

附表三：发行人近三年及一期的利润表

单位：元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	320,451,179.61	1,735,569,075.38	1,181,463,635.18	1,241,254,679.28
减：营业成本	168,656,012.23	1,543,813,217.84	924,316,462.32	1,000,662,678.68
税金及附加	20,916,641.84	11,454,687.58	2,009,806.06	9,029,375.62
销售费用	961,533.01	895,491.98	163,797.21	361,019.03
管理费用	24,227,036.82	12,756,963.29	10,823,702.15	10,990,724.44
财务费用	12,594,899.54	14,731,693.50	6,748,942.05	191,257.98
其中：利息费用	22,418,196.85	22,418,196.85	13,984,329.08	5,648,198.46
利息收入	8,127,111.00	8,127,111.00	7,252,269.48	5,991,988.30
资产减值损失		89,388,396.80	69,373,953.28	48,859,795.73
加：其他收益	3,135.60	60,061,948.91	9,148,825.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	7,400,000.00	12,506,729.30	-1,001,274.62	2,488,858.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-733,270.70	-733,270.70	-2,161,921.19	2,407,708.94
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	100,498,191.77	135,097,302.60	176,174,522.49	173,648,686.62
加：营业外收入	778,789.50	534,646.33	65,137.93	11,768,683.00
减：营业外支出	840,951.26	571,694.86	1,890,000.00	30,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	100,436,030.01	135,060,254.07	174,349,660.42	185,387,369.62
减：所得税费用	5,020,667.76	25,135,827.88	61,728,142.02	58,616,780.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	95,415,362.25	109,924,426.19	112,621,518.40	126,770,589.06

附表四：发行人近三年及一期现金流量表

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	286,809,437.26	1,950,670,256.47	641,576,571.80	766,386,419.89
收到的税费返还		3,148.91		
收到其他与经营活动有关的现金	982,307,094.19	546,790,753.22	1,749,825,642.86	364,789,880.60
经营活动现金流入小计	1,269,116,531.45	2,497,464,158.60	2,391,402,214.66	1,131,176,300.49
购买商品、接受劳务支付的现金	551,290,873.93	1,819,858,703.72	2,223,830,895.33	1,612,751,321.80
支付给职工以及为职工支付的现金	7,404,024.08	9,872,032.11	2,211,224.83	3,335,939.94
支付的各项税费	20,916,641.84	59,317,469.55	6,937,864.33	11,245,204.23
支付其他与经营活动有关的现金	1,329,908,317.56	894,370,221.06	572,539,378.96	323,031,919.80
经营活动现金流出小计	1,909,519,857.41	2,783,418,426.44	2,805,519,363.45	1,950,364,385.77
经营活动产生的现金流量净额	-640,403,325.96	-285,954,267.84	-414,117,148.79	-819,188,085.28
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		150,000,000.00	153,000,000.00	14,000,000.00
取得投资收益收到的现金		13,240,000.00	1,160,646.57	81,149.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	22,050,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		3,220,479.15	-	208,080,000.00
投资活动现金流入小计		166,460,479.15	176,210,646.57	222,161,149.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,916,447.87	290,833,026.22	315,925,782.18	21,849,662.77
投资支付的现金		68,790,000.00	200,000,000.00	117,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,550,000.00	93,400,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	41,000,000.00		-	-
投资活动现金流出小计	97,916,447.87	359,623,026.22	517,475,782.18	232,249,662.77
投资活动产生的现金流量净额	-97,916,447.87	-193,162,547.07	-341,265,135.61	-10,088,512.89
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		60,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	399,000,000.00	600,000,000.00	770,000,000.00	388,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		240,000,000.00	113,820,000.00	-
筹资活动现金流入小计		900,000,000.00	883,820,000.00	388,000,000.00
偿还债务支付的现金	121,757,332.00	157,681,332.00	102,807,332.00	70,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	108,385,150.20	128,894,873.21	123,881,964.01	85,729,799.46
筹资活动现金流出小计	230,142,482.20	286,576,205.21	226,689,296.01	156,629,799.46
筹资活动产生的现金流量净额	168,857,517.80	613,423,794.79	657,130,703.99	231,370,200.54
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	-569,462,256.03	134,306,979.88	-98,251,580.41	-597,906,397.63
加：期初现金及现金等价物余额	700,427,364.75	566,120,384.87	630,522,955.79	1,228,429,353.42

六、期末现金及现金等价物余额	130,965,108.72	700,427,364.75	532,271,375.38	630,522,955.79
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

附表五：担保人近一年的资产负债表

单位：元

资产	2019 年末	2018 年末
流动资产：		
货币资金	5,550,709,740.52	2,895,817,976.73
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,131,217,826.55	-
委托贷款	1,398,698,830.97	1,342,242,030.97
应收票据及应收账款	-	-
预付款项	-	-
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	364,948,673.95	295,186,970.33
买入返售金融资产	-	-
存货	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	8,445,575,071.99	4,533,246,978.03
非流动资产：		
发放贷款及垫款	-	-
可供出售金融资产	3,057,955,730.03	3,304,005,730.03
持有至到期投资	-	-
长期应收款	1,751,831,550.25	300,761,911.65
长期股权投资	-	-
投资性房地产	42,487,221.11	91,044,045.22
固定资产	69,321,269.50	7,559,191.43
在建工程	-	-
生物性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	1,711,166.65	2,068,666.65
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	59,586,426.58	59,251,635.00
其他非流动资产	-	19,950,000.00
非流动负债合计	4,982,893,364.12	3,784,641,179.98

资产总计	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01
负债和所有者权益	-	-
流动负债：	-	-
短期借款	100,000,000.00	-
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
应付票据及应付账款	-	-
预收账款	44,428,275.48	41,328,852.06
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	15,763,413.72	12,763,438.74
应交税费	191,552,011.37	203,256,056.46
其他应收款	2,350,280,368.17	619,858,253.54
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	-	-
未到期责任准备金	91,657,005.71	64,461,435.55
担保赔偿准备金	182,580,000.00	167,647,877.00
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
非流动负债：	-	-
长期借款	-	-
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
所有者权益：	-	-
实收资本	7,500,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积	450,407,458.35	450,407,458.35
减：库存股	-	-
盈余公积	133,399,948.31	127,770,477.07
一般风险准备	132,383,596.76	126,754,125.52
未分配利润	2,020,865,522.33	1,503,640,183.72

归属于母公司所有者权益合计	10,237,056,525.75	7,208,572,244.66
少数股东权益	215,150,835.91	-
所有者权益合计	10,452,207,361.66	7,208,572,244.66
负债和所有者权益总计	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01

附表六：担保人近一年的利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	389,525,763.34	686,135,378.79
其中：营业收入	416,721,333.50	623,566,945.13
减：提取未到期责任准备金		-62,568,433.66
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
减：营业总成本	192,798,158.85	184,435,314.68
其中：营业成本	24,355,955.60	-58,221,927.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
分保费用		
税金及附加	4,638,863.28	4,833,520.57
销售费用		
管理费用	110,607,179.18	91,127,312.97
研发费用		
财务费用	53,196,160.79	10,426,854.62
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失		136,269,554.00
加：其他收益	500,000.00	150,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	511,937,056.68	133,331,110.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11,217,826.55	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		532,561.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,309,166.29	-136,269,554.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	719,073,321.43	635,713,736.57
加：营业外收入	5,632,793.33	167,889.80
减：营业外支出		10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	724,706,114.76	635,871,626.37
减：所得税费用	181,070,997.76	159,795,997.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	543,635,117.00	476,075,628.56
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		
（一）按经营持续性分类：		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	543,635,117.00	476,075,628.56
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类：		
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	15,150,835.91	

2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	528,484,281.09	476,075,628.56
五、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.外币财务报表折算差额		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	543,635,117.00	476,075,628.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	528,484,281.09	476,075,628.56
归属于少数股东的综合收益总额	15,150,835.91	

附表七：担保人近一年现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	417,526,800.96	658,791,290.60
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	2,054,225,080.36	2,235,932,621.22
经营活动现金流入小计	2,471,751,881.32	2,894,723,911.82
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	66,786,614.33	56,289,675.64
支付的各项税费	221,171,290.75	295,493,345.19
支付其他与经营活动有关的现金	1,868,222,097.92	858,342,754.13
经营活动现金流出小计	2,156,180,003.00	1,210,125,774.96
经营活动产生的现金流量净额	315,571,878.32	1,684,598,136.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,008,734,304.75	2,777,980,120.58
取得投资收益收到的现金	144,785.48	410,593.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-50,428,883.33
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,008,879,090.23	2,727,961,831.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,354,544.65	568,223.67
投资支付的现金	4,368,950,000.00	4,255,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	4,370,304,544.65	4,255,568,223.67
投资活动产生的现金流量	-361,425,454.42	-1,527,606,392.45
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,700,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	100,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,800,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,740,477.78	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	60,740,477.78	
筹资活动产生的现金流量净额	2,739,259,522.22	
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,693,405,946.12	156,991,744.41
加：期初现金及现金等价物余额	2,760,976,010.54	2,603,984,266.13
六、期末现金及现金等价物余额	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54

(本页无正文，为《2021 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》之签章页)

麻城市城市发展投资集团有限公司

2021 年 1 月 7 日

