

2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人



汉江国有资本投资集团有限公司
HANJIANG GUOTOU GROUP CO., LTD.



牵头主承销商/债权代理人/簿记管理人



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

住所：上海市广东路 689 号

联席主承销商

天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

二〇二一年 三 月

重要声明及提示

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。

发行人不承担政府融资职能，发行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及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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。注册制决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

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

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券（简称“21 汉江国投债 01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行额为 24 亿元，其中基础发行额为人民币 18 亿元，弹性配售额为人民币 6 亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为 5 年。

（四）债券利率：本期债券为 5 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。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。簿记建档区间应根据有关法律法规，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：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（六）发行方式：本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、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。

（七）弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为 24 亿元，其中基础发行额为 18 亿元、弹性配售额为 6 亿元。

（八）强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的 5 倍后必须按照全额启动弹性配售。

（九）配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售 1) 当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；2) 当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期发行总额为基础发行额；3) 当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。如不启动弹性配售，本期发行总额为基础发行额；4) 当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

（十）发行范围 and 对象：1、银行间市场公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。
2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。

（十二）本金兑付日：本期债券最后一期利息支付日即本金兑付日。

（十三）债券担保：本期债券无担保。

（十四）信用级别：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

目录

目录	5
释义	6
第一条 债券发行依据	11
第二条 本期债券发行的有关机构	12
第三条 发行概要	18
第四条 认购与托管	22
第五条 债券发行网点	24
第六条 认购人承诺	25
第七条 债券本息兑付办法	27
第八条 发行人基本情况	28
第九条 发行人业务情况	62
第十条 发行人财务情况	108
第十一条 已发行尚未兑付的债券	169
第十二条 募集资金用途	173
第十三条 偿债保障措施	175
第十四条 风险揭示	178
第十五条 信用评级	190
第十六条 法律意见	196
第十七条 其他应说明的事项	199
第十八条 备查文件	205

释义

在本期债券募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、汉江国投、集团：指汉江国有资本投资集团有限公司。

本期债券：指发行总额为人民币 24 亿元，其中基础发行额为人民币 18 亿元、弹性配售额为人民币 6 亿元的“2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券”。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人、海通证券：指海通证券股份有限公司。

联席主承销商：指天风证券股份有限公司、中信建投证券股份有

限公司、长江证券股份有限公司和中信证券股份有限公司。

余额包销：指主承销商按承销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，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

审计机构：指大信会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构、东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

律师事务所：指北京天达共和（武汉）律师事务所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指持有 2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券的投资者。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2020 年汉江国有资本投资集团有限公司公司债券承销协议》。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签订的本期债券债权代理协议。

债券持有人会议规则：指发行人与债权代理人共同制定的本期债券持有人会议规则。

账户及资金监管协议：指发行人与监管银行签订的本期债券账户及资金监管协议。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 121 号）。

《债券管理通知》、1134 号文：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）。

《加强平台公司管理通知》、19 号文：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）。

《融资平台发行债券的通知》、2881 号文：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）。

《进一步强化企业债券风险防范的通知》、3451 号文：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）。

《制止违法违规融资行为的通知》、463 号文：指《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）。

《进一步改进企业债券发行审核工作的通知》、957 号文：指《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）。

《关于加强地方政府性债务管理的意见》、43 号文：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）。

《关于充分发挥企业债券融资功能的通知》、1327 号文：指《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)。

《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》、3127号文：指《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)。

《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》、1806号文：指《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》(发改财金〔2018〕1806号)。

《公司章程》：指《汉江国有资本投资集团有限公司公司章程》。

最近三年/近三年：指2017年、2018年和2019年。

最近三年末/近三年末：指2017年末、2018年末及2019年末。

最近三年及一期/近三年及一期：指2017年、2018年、2019年及2020年1-9月。

最近三年及一期末/近三年及一期末：指2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国法定及政府指定的节假日或休息日(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)。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券已获得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕40号注册通知文件同意发行。

2020 年 6 月 16 日，发行人董事会召开了董事会会议，同意发行人申请发行总额不超过人民币 130 亿元的企业债券。

2020 年 6 月 25 日，本期债券业经发行人唯一股东襄阳市国有资产监督管理委员会襄国资发〔2020〕19 号文件批准，同意发行人申请发行总额不超过人民币 130 亿元的企业债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：汉江国有资本投资集团有限公司

住所：襄阳市襄城区胜利街 176 号

法定代表人：伍军

联系人：郭怡睿

联系地址：襄阳市襄城区胜利街 176 号

联系电话：0710-3611871

传真：0710-3531998

邮政编码：441021

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人：海通证券股份有限公司

注册地址：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、张琳、江艳、张康明、解佳转、刘念

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

（二）联席主承销商

1、天风证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：刘岳、刘思莹

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 85 号

联系电话：010-56702804

传真：010-56702808

邮政编码：100031

2、中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：谢常刚、张骏康、王煜民

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85130658

传真：010-65608440

邮编：100010

3、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：付杰、周金龙

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：027-65796982

传真：027-85481502

邮编：430021

4、中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、常唯、陈赟、王洲、徐宏源

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60833551

传真：010-60833504

邮编：100020

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

四、债权代理人：海通证券股份有限公司

注册地址：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、张琳、江艳、张康明、解佳转、刘念

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

负责人：吴卫星

联系人：黄志红

联系地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430060

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、

1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

法定代表人：罗光

联系人：马丽雅

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

100600

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮编：100020

七、发行人律师：北京天达共和（武汉）律师事务所

住所：湖北省武汉市洪山区徐东大街 191 号金禾中心 29 楼

负责人：刘兆君

联系人：陈伟

联系地址：湖北省武汉市洪山区徐东大街 191 号金禾中心 29 楼

联系电话：027-87306528

传真：027-87306527

邮政编码：430074

八、账户及资金监管人：

1、中信银行股份有限公司襄阳分行

指定电子邮箱：chendiqian_wh@citicbank.com

邮编：441000

地址：襄阳市樊城区长虹路 56 号谷山大厦 A 座 2 楼公司部

收件人：陈迪骞

电话：13797665535

传真：0710-3488673

2、华夏银行股份有限公司襄阳分行

指定电子邮箱：403163955@qq.com

邮编：441000

地址：襄阳市高新区春园路 8 号现代城 1 幢 1-4 层 1 号

收件人：肖盼

电话：0710-3269835

传真：0710-3269896

3、中国银行股份有限公司襄阳分行

指定电子邮箱：314792268@qq.com

邮编：441000

地址：湖北省襄阳市长虹北路 6 号

收件人：段红伟

电话：0710-3221365

传真：0710-3221365

第三条 发行概要

一、**发行人：**汉江国有资本投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券（简称“21 汉江国投债 01”）。

三、**发行总额：**本期债券计划发行额为 24 亿元，其中基础发行额为人民币 18 亿元，弹性配售额为人民币 6 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为 5 年。

五、**债券利率：**本期债券为 5 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。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。簿记建档区间应根据有关法律法规，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：**本期债券面值为 100 元，平价发行。

七、**付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。

八、**本金兑付日：**本期债券最后一期利息支付日即本金兑付日。

九、**弹性配售选择权：**发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为 24 亿元，其中基础发行额为 18 亿元、弹性配售额为 6 亿元。

十、**强制配售触发条款：**当本期债券申购总量超过基础发行额的

5 倍后必须按照全额启动弹性配售。

十一、配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售 1) 当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；2) 当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期发行总额为基础发行额；3) 当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。如不启动弹性配售，本期发行总额为基础发行额；4) 当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

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

十三、发行方式：本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、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。

十四、发行范围和对象：1、银行间市场公开发行：面向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。2、上海证券交易所公开发行：面向持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法

规禁止购买者除外）。

十五、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 3 月 19 日。

十六、发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2021 年 3 月 23 日止。

十七、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 3 月 22 日。

十八、起息日：自 2021 年 3 月 23 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 3 月 23 日为该计息年度的起息日。

十九、付息日：2022 年至 2026 年每年的 3 月 23 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 3 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十一、承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销的方式进行承销。

二十二、主承销商：海通证券股份有限公司、天风证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、长江证券股份有限公司和中信证券股份有限公司。其中海通证券为本期债券的牵头主承销商和簿记管理人。

二十三、债券担保：本期债券无担保。

二十四、债权代理人：海通证券股份有限公司。

二十五、账户及资金监管人：中信银行股份有限公司襄阳分行、华夏银行股份有限公司襄阳分行、中国银行股份有限公司襄阳分行。

二十六、信用级别：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

二十七、跟踪信用安排：东方金诚将在本期债券存续期内每年进行定期或不定期跟踪评级，并将在本期债券的存续期对发行人的风险程度进行全程跟踪监测。

二十八、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十九、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档系统向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行人相结合的方式发行。

二、在中央国债登记公司开户的境内法人机构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；在中央国债登记公司开户的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。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系，机构投资者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、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

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

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

六、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

七、弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为 24 亿元，其中基础发行额为 18 亿元、弹性配售价为 6 亿元。

八、强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的 5 倍后必须按照全额启动弹性配售。

九、配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售 1) 当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；2) 当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期发行总额为基础发行额；3) 当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售价之和。如不启动弹性配售，本期发行总额为基础发行额；4) 当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售价之和。

第五条 债券发行网点

本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档系统向中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金账户或者 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。具体发行网点见附表一中的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的
安排并受其约束。

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、投资者同意债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订
《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，并同时代表本期债
券持有人与发行人、账户及资金监管人签订《账户及资金监管协议》，
接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资
者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、法
规的规定发生合法变更，在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，发行人将尽快申请本期债券在经批准
的证券交易场所上市和交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，
投资者同意并接受这种安排。

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

让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务转让无异议；

（二）债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；

（三）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低于原债券信用级别的评级报告；

（四）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；

（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）本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的 3 月 23 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券的兑付日为 2026 年 3 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市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：汉江国有资本投资集团有限公司

住所：襄阳市襄城区胜利街 176 号

法定代表人：伍军

注册资本：人民币壹佰亿元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2003 年 9 月 19 日

发行人所处行业：发行人主营业务包括土地委托代建、工程代建、工程施工、水电煤气销售等多个行业，按照发改财金〔2018〕1806 号文和国民经济行业分类的有关标准，发行人的行业分类为综合类。

经营范围：对基础设施和公共服务项目投资、建设与管理；对棚户区改造投资；对保障房投资、建设与运营；土地整理；房屋、场地租赁；物业管理；对教育、文化及配套产业、旅游、养老、殡葬服务产业的投资、开发、运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是经襄阳市（原襄樊市）人民政府《襄樊政办函〔2003〕24 号文》批准于 2003 年 9 月 19 日成立的一家国有独资公司。公司的主要职责是对基础设施和公共服务项目投资、建设与管理，对棚户区改造投资，对保障房投资、建设与运营以及土地整理。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 15,148,152.25 万元，负债总额为 9,212,620.81 万元，所有者权益总额

为 5,935,531.44 万元，资产负债率为 60.82%。2019 年度实现营业收入 1,103,719.52 万元，净利润 542,462.12 万元。综上所述，发行人资产总额、营业收入和资产负债率均符合《优质企业经营财务指标参考标准》，不存在超出资产负债率重点监管线的情形，不属于重点关注或重点监管名单内企业。

二、发行人历史沿革

发行人前身为襄樊市建设投资经营有限公司。2003 年 8 月，襄樊市（2010 年 12 月更名为襄阳市）人民政府下发《关于同意组建襄樊市建设投资经营有限公司的批复》（襄樊政办函〔2003〕24 号），同意组建襄樊市建设投资经营有限公司。公司初始注册资本为 35,317.70 万元，由襄樊市国有资产管理委员会代表襄樊市人民政府出资。上述出资于 2003 年 9 月 19 日由襄樊华炬会计师事务所有限公司出具《验资报告》（襄华验字〔2003〕230 号）予以验证。

2003 年 11 月，根据襄樊市人民政府办公室《关于同意将襄樊三和友信城建投资有限公司作为市建设投资经营有限公司子公司的批复》（襄樊政办函〔2003〕47 号），同意将襄樊三和友信城建投资有限公司的股权划拨至公司，公司注册资本变更为 39,317.00 万元。2003 年 11 月 16 日，襄樊远达会计师事务所有限公司出具《验资报告》（襄远达验字〔2003〕第 289 号）予以验证。

2008 年 12 月，根据襄樊市人民政府《关于政府资产整合有关事项的通知》（襄樊政发〔2008〕55 号），通过资产重组，公司注册资本增加 90,683.00 万元至 130,000.00 万元。2008 年 12 月 29 日，大信会

计师事务所有限公司出具《验资报告》（大信验字〔2008〕第 0081 号）予以验证。

2010 年 12 月，经国务院批准，襄樊市更名为襄阳市。2011 年 1 月 24 日襄樊市建设投资经营有限公司经核准更名为襄阳市建设投资经营有限公司。

2012 年 12 月，根据襄阳市人民政府《关于转发市建设投资经营有限公司<关于加强市建设投资经营有限公司体制机制建设的意见>的通知》（襄阳政发〔2012〕44 号），公司注册资本变更为 300,000.00 万元，实收资本 300,000.00 万元，新增注册资本中货币资金出资 91,129.00 万元，资本公积转增注册资本 78,871.00 万元。湖北大信正则会计师事务所有限公司分别于 2012 年 12 月 18 日、2013 年 4 月 14 日、2013 年 7 月 30 日出具《验资报告》（鄂大信正则会验字〔2012〕146 号）、《验资报告》（鄂大信正则会验字〔2013〕051 号）、《验资报告》（鄂大信正则会验字〔2013〕093 号）予以验证。

2017 年 11 月，襄阳市建设投资经营有限公司更名为汉江国有资本投资集团有限公司，2017 年 12 月，襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会对公司进行增资，增资后公司注册资本变更为 1,000,000.00 万元；公司经营范围变更为对基础设施和公共服务项目投资、建设与管理；对棚户区改造投资；对保障房投资、建设与运营；土地整理；房屋、场地租赁；物业管理；对教育、文化及配套产业、旅游、养老、殡葬服务产业的投资、开发、运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人出资人为襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 100%。发行人实际控制人为襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会。

襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

截至本募集说明书出具之日，襄阳市国资委持有的发行人股权不存在被质押或被冻结的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司已经形成了较为完善的法人治理结构，设立了董事会、监事会、经营管理机构。公司不设股东会，董事会处于决策的核心地位，监事会处于监督评价的核心地位，经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行人，公司的治理结构符合《公司法》及公司章程的规定。

1、出资人

公司不设股东会，由出资人依法单独行使以下职权：

（1）审议批准公司的经营方针，中长期发展战略规划和年度投资计划；

（2）任免非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事、高级管理人员的报酬及奖惩事项；监督董事会、监事会行使职权；

（3）审议批准董事会报告；

- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 决定公司的增加或者减少注册资本；
- (8) 决定发行公司债券；
- (9) 决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和申请破产事宜；
- (10) 批准由董事会制定、修改的公司章程草案；
- (11) 审核决定公司国有股权转让方案；
- (12) 决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- (13) 对重大会计政策和会计估计变更方案进行备案；
- (14) 公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

出资人根据公司法人治理结构的完善程度，董事会及其专门委员会的制度健全、规范运作程度及公司的经营管理等情况可以授予董事会行使以上部分职权。

2、董事会

公司设董事会，由 5 人组成，其中职工代表 1 人。董事会设董事长 1 名，副董事长 1 名，由出资人在董事会成员中指定。董事由出资人委派，但董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举产生。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。

董事会行使下列职权：

- (1) 向出资人报告工作，执行出资人的决定；
- (2) 制定公司的经营方针、中长期发展战略规划和年度投资计划；
- (3) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散和破产的方案；
- (7) 确定应由董事会决定的对外投资、融资事项额度，批准对外投资、资产处置及融资事项；
- (8) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；
- (9) 决定发行公司债券以外的其他具有债券性质的证券；
- (10) 决定公司出资企业改革重组事项；
- (11) 决定公司内部管理机构的设置；
- (12) 决定聘任或者解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- (13) 决定聘任或者解聘公司总经理，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员；
- (14) 委派或更换公司全资子公司非由职工代表担任的董事、监事，委派、更换或推荐公司控股子公司、参股子公司的股东代表、董事、监事；
- (15) 监督公司全面风险管理、内部审计、内部控制的建立健全与有效实施；

(16) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；

(17) 公司章程其他条款规定的职权和出资人依据公司章程及其他规范性文件授予的职权。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中应包括职工代表 2 名。监事由出资人委派，但监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会或职工大会选举产生。监事任期每届为三年，董事、高级管理人员与其相关的人员不得兼任监事。监事会设监事会主席一名，由出资人在监事中指定。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

(2) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

(3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营收益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营，经营责任合同的执行情况；

(4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

(5) 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、公司章程或出资人决定的董事、高级管理人员

提出惩处和罢免的建议；

(6) 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；

(7) 提请召开董事会会议；

(8) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

(9) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

4、日常经营管理机构

总经理、副总经理、总会计师、董事会秘书、总经理助理为公司高级管理人员。出资人可以决定公司其他人员为高级管理人员。

公司总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

(6) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(7) 决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；

(8) 在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

(9) 董事会授予的其他职权。

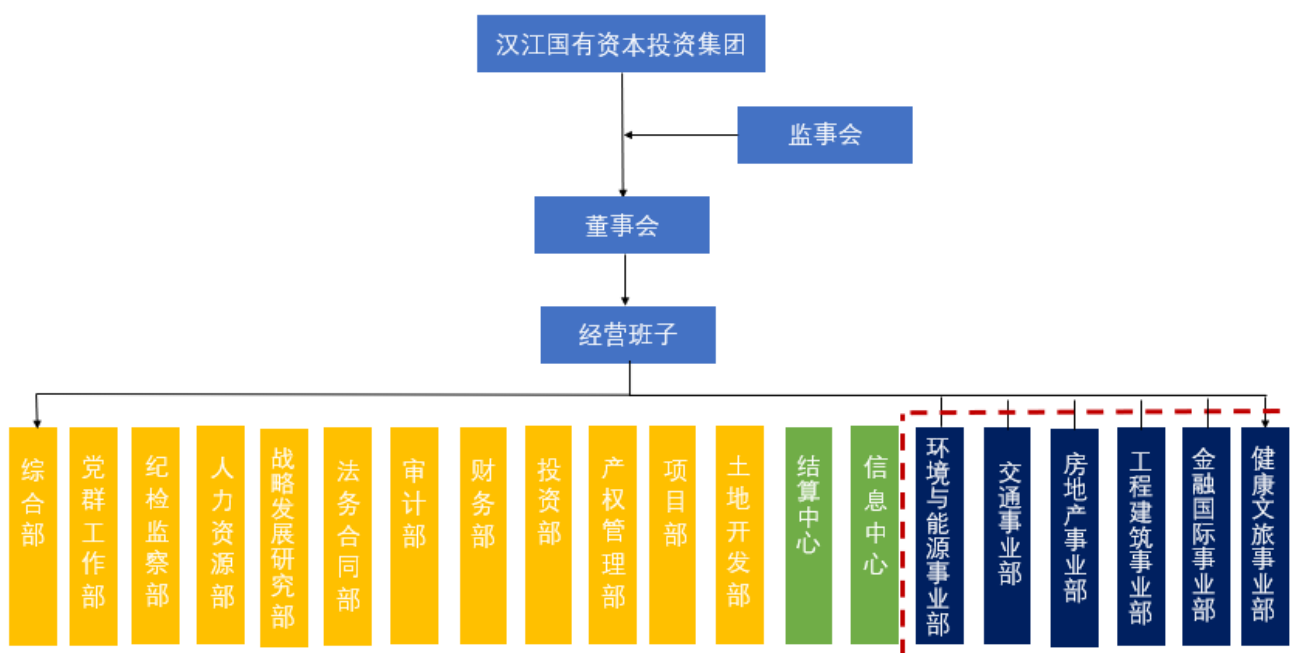
总经理须按照其职责要求定期向董事会报告其工作情况，接受董事会的监督和指导。

（二）公司组织结构

截至 2019 年末，根据公司定位、业务特点及业务需要，发行人设置了 12 个部室，“两个中心”：综合部、党群工作部、纪检监察部、人力资源部、战略发展研究部、法务合同部、审计部、财务部、投资部、产权管理部、项目部、土地开发部、结算中心、信息中心。

公司组织结构图如下：

图表 发行人公司组织结构图



各部门职能如下：

1、综合部

负责统筹和协调行政管理（含公文收发、会务管理、保密管理、档案管理、印鉴管理、证照管理等）、公司治理（含制度管理、公司章程修订、授权体系搭建、督办管理、品牌建设等）、材料撰写（含“三

会”管理、公文规范、新闻宣传等)、采购管理、资产管理、后勤管理、综治管理等方面的工作,对集团总部的内外部关系进行统一协调,保障集团的正常运转。

2、党群工作部

负责根据集团党委要求及工作部署,全面推进党的政治建设、思想建设、组织建设、制度建设和作风建设工作;统筹做好精神文明建设、信访维稳和统战等工作;具体执行集团党委党风廉政建设主体责任部分任务的沟通协调工作。同时为基层党组织提供必要的指导与支持,不断提升集团党建工作科学化水平。

3、纪检监察部

在集团党委和集团纪委的领导下,履行监督、执纪(调查)、问责(处置)工作,对集团全面从严治党主体责任落实情况进行监督;按照管理权限,对集团干部职工遵守党章党规党纪和国家法律法规情况进行监督;按照管理权限,对集团干部职工涉嫌违纪违法问题进行审查调查,并提出处置建议;指导所属单位纪检监察组织开展监督执纪问责工作;协助有关部门开展党风廉政教育、宣传、调研等工作。

4、人力资源部

负责经办集团总部、指导子公司人力资源规划管理、薪酬福利管理、绩效管理、招聘管理、培训管理、员工关系管理、干部管理、人事档案管理等相关工作,为集团发展提供人力资源保障。

5、战略发展研究部

负责制定集团战略规划,推进集团战略管控,促进战略管控型和

战略导向型组织的形成。负责开展对党和国家重大方针政策和宏观经济环境的变化研究，通过发展战略规划管理、经营计划管理和组织绩效考核，推动产业板块的发展和相互协同，促进集团核心竞争能力的提升。

6、法务合同部

统筹负责集团总部法律事务管理、合同管理、法治建设管理等相关工作，确保集团总部各项业务的开展合法合规、风险可控，同时为下属子公司提供必要的指导及监督，保障集团工作的合法合规开展，推动集团经营健康持续。

7、审计部

负责组织执行内部审计和内部控制自评价的相关工作，并监督子公司在年度内部审计计划、内部控制自评价计划及内部控制自评价报告方面相关工作的开展，推动集团审计工作的持续完善，为集团的日常经营及未来发展保驾护航。

8、财务部

根据国家的有关制度，结合公司的具体情况，全面负责集团总部的会计政策管理、预算管理、会计核算管理、税务管理、资产价值管理等财务管理工作，在确保公司财资安全、完整的同时，为公司提高经济效益服务，并对下属集团事业部和子公司的财务管理工作进行指导和监督。

9、投资部

负责集团投融资计划的制订、调整、实施与跟踪，负责集团本部

投资收益分析与融资方案筹划，负责集团各子公司投融资方案的审核，积极打造集团良好的信用评级，增强集团投融资能力，挖掘金融市场投融资机会，通过市场化运作，实现国有资产保值增值。

10、产权管理部

负责对投资项目进行定期评估，组织投后评估工作，并组织办理投资退出；负责规范集团产权管理流程，构建适合集团的产权管理模式，负责产权登记、变动、注销以及产权处置工作；负责参与参控股企业的改制、资产重组、增资扩股、国有股减持等工作；负责指导子公司公司章程的制订及修改工作；推动集团产权管理工作的优化提升，并指导子公司规范投后、产权管理工作。

11、项目部

对集团工程项目进行统筹管理。项目部负责工程项目的合同管理、进度管理、质量管理、安全管理；从多方面保障集团公司工程项目的开展。

12、土地开发部

统筹负责集团土地供应管理、政府土地督办项目的实施、土地遗留问题的处理、土地一级市场开发管理、存量土地台账管理等相关工作，确保集团土地相关工作的有序开展。

13、结算中心

负责集团内部各成员单位之间的资金统筹、调拨、往来结算以及内部信贷，并负责开展集团账户管理、资金计划等工作，以降低集团资金成本、提高资金使用效益。

14、信息中心

负责统筹集团的信息化建设规划、系统建设、安全运维及数据管理等相关工作，确保信息化建设与集团经营发展要求相匹配，同时监督及指导下属子公司信息化工作，并提供必要的支持，保障集团信息化工作的正常开展。

（三）管理制度与内控体系

为了规范公司日常管理和运作，公司制定了一系列管理制度，制度体系较为完善。

1、预算管理制度

为促进各项预算管理工作的科学化、规范化、程序化，公司制定了《汉江国有资本投资集团有限公司全面预算管理办法》《汉江国有资本投资集团有限公司预算委员会议事规则》。公司实行二级预算管理体制：第一级为集团本部，负责统筹、协调全集团的预算政策、资源分配、年度预算指标、预算考核及奖惩；第二级为二级子公司，负责二级子公司本部和其管理的下属公司的预算工作组织、初步审核、预算执行监督、调整、控制、考核等工作。公司董事会下设的预算管理委员会为公司全面预算管理的领导机构，公司财务部负责全面预算管理的日常工作。

2、财务管理制度

为规范公司财务管理、严格会计核算，根据《会计法》、《企业会计准则》及有关规定，结合实际建立统一的财务管理与会计核算体系制定了《汉江国有资本投资集团有限公司财务管理制度》《汉江国有

资本投资集团有限公司税务管理办法》等一系列财务制度，适用于集团及下属全资及控股子公司。

3、投资管理制度

为实现投资决策与管理规范化、制度化、科学化，提高国有资本配置效率，实现国有资本保值增值目标，公司制定了《汉江国有资本投资集团有限公司投资管理暂行办法》，适用于集团及下属全资及控股子公司，集团子公司的子公司或分支机构所开展的投资活动视为集团子公司项目进行管理。集团公司投资管理体系由董事会、战略与投资决策委员会、经营班子会、党委会、公司相关职能部门组成。董事会是集团投资管理的最高决策机构，战略与投资决策委员会对董事会负责，经营班子负责投资管理相关日常经营活动，重大投资事项决策需经党委会决策。

4、融资管理制度

为实现融资决策与管理规范化、制度化和科学化，加强对融资业务的风险控制，降低融资成本，有效防范财务风险，公司制定了《汉江国有资本投资集团有限公司融资管理暂行办法》，适用于集团及下属全资及控股子公司，集团子公司的子公司或分支机构所开展的融资活动由子公司管理。集团公司融资管理体系由董事会、战略与投资决策委员会、经营班子会、党委会、公司相关职能部门组成。董事会是集团投资管理的最高决策机构，战略与投资决策委员会对董事会负责，经营班子负责投资管理相关日常经营活动，重大投资事项决策需经党委会决策。

5、担保制度

为加强公司的对外担保管理，规范公司担保行为，控制和降低担保风险，保证公司资产安全，公司根据《公司法》、《担保法》、《公司章程》的规定，并结合公司的实际情况，制定了《汉江国有资本投资集团有限公司融资担保管理暂行办法》，适用于集团公司对其全资（控股）子公司、全资（控股）子公司对集团公司及全资（控股）子公司之间的担保事项，并对担保原则、担保活动要求、担保审批流程及持续风险控制做出了相应的规定。公司对外担保实行统一管理，严禁对集团公司及其全资（控股）子公司外的公司提供担保，确因业务需求需对外提供担保的，需报集团投资部审核。集团投资部根据申请人提交的担保申请，结合市场环境、法律法规等，会同法务部提出审核意见。根据审核意见，申请人将担保事项报总经理办公会审议、董事会审批后，着手开展后续工作。

6、关联交易相关制度

关联交易方面，公司在确定关联交易价格时，应遵循公平、公正、公开以及等价有偿的原则，主要遵循市场价格；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，参照评估机构的评估价值，由交易双方协商定价。

关联担保方面，公司制定了《汉江国有资本投资集团有限公司融资担保管理暂行办法》，适用于集团公司对其全资（控股）子公司、全资（控股）子公司对集团公司及全资（控股）子公司之间的关联担保事项，并对担保原则、担保活动要求、担保审批流程及持续风险控

制做出了相应的规定。

关联方资金拆借方面，公司制定了《汉江国有资本投资集团有限公司资金管理办法》，明确了集团下属子公司之间可调剂资金余缺。调剂资金余缺只能以借贷形式进行，子公司之间的借贷原则上因委托银行委托贷款。借贷应符合双方利益，有偿使用资金。

7、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制

截至 2019 年底，公司拥有合并报表范围子公司 83 家。公司的多项业务主要通过下属子公司开展，对此，本公司制定了严格的内控管理制度。通过有效地贯彻内部控制管理制度，本公司能够在统一协调下发挥整体优势。

为此，公司在《汉江国有资本投资集团有限公司财务管理制度》中第四章《子公司（分公司）财务管理》中明确了公司与子公司、分公司之间财务管理上的权责划分，建立了良好的管理机制。公司制定了《汉江国有资本投资集团有限公司融资管理暂行办法》《汉江国有资本投资集团有限公司投资管理暂行办法》《劳动用工管理办法（试行）》《合同管理暂行办法》《汉江国有资本投资集团有限公司督办工作管理办法》等各类管理办法，适用于集团及下属全资及控股子公司，在对外投资、融资、人力资源管理、业务等各方面对子公司实行管理。

（四）公司独立性

公司具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，主业突出。公司与控股股东之间在机构、人员、资产、业务、财务等方面相互独立。

1、机构独立

公司根据法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

2、人员独立

发行人不设股东会，设立董事会、监事会。发行人拥有独立、完整的人事管理体系，建立了独立的人力资源及薪酬管理制度和专门的劳动人事职能机构，与控股股东完全独立。

3、资产独立

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

4、业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

5、财务独立

公司设有独立的财务管理部，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与

控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

五、发行人控股和参股子公司情况

（一）控股子公司情况

截至 2019 年末，公司合并报表范围子公司合计 83 家，其中全资子公司 50 家，控股子公司 33 家，具体情况见下表：

图表 发行人全资及控股子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	级次	注册资本	持股比例
1	襄阳市水务集团有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00
2	襄阳水务集团宜城天河供水有限责任公司	二级子公司	5,200.00	100.00
3	襄阳水务集团房屋租赁管理有限公司	二级子公司	30.00	100.00
4	襄阳能源集团有限责任公司	一级子公司	16,076.26	100.00
5	湖北汉源电力开发有限公司	二级子公司	19,030.20	100.00
6	襄阳四季美好燃气有限公司	二级子公司	500.00	100.00
7	湖北源泰水电开发有限公司	二级子公司	2,000.00	95.00
8	湖北进源热能供应股份有限公司	二级子公司	1,900.00	61.00
9	襄阳市保康县电力开发有限责任公司	二级子公司	500.00	51.00
10	老河口襄能新能源有限公司	二级子公司	560.00	70.00
11	襄阳市林业发展投资有限公司	一级子公司	100,000.00	100.00
12	湖北襄投置业有限公司	一级子公司	100,000.00	100.00
13	武汉襄投置业有限公司	二级子公司	5,000.00	100.00
14	襄阳致远房屋租赁有限公司	二级子公司	7,300.00	100.00
15	湖北襄投物业管理有限公司	二级子公司	500.00	100.00
16	襄阳峰尚房地产开发有限公司	二级子公司	5,000.00	100.00
17	襄阳惠银建设项目管理有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00
18	襄阳翰达建设项目管理有限公司	二级子公司	2,000.00	100.00
19	襄阳新越星建设项目管理有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00
20	襄阳水利开发投资有限公司	一级子公司	48,000.00	62.50
21	襄阳花问渠生态建设有限公司	二级子公司	5,000.00	40.63
22	襄阳昭明绿野房地产开发有限公司	一级子公司	2,000.00	100.00

23	襄阳市矿产资源投资开发有限公司	一级子公司	10,000.00	70.00
24	湖北城广文化传媒有限公司	一级子公司	1,000.00	51.00
25	襄阳市三水庞公建设投资发展有限公司	一级子公司	50,000.00	85.00
26	襄阳市住房投资有限公司	一级子公司	200,000.00	58.00
27	襄阳建投资产经营管理有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00
28	汉江智行科技有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00
29	襄阳市交通建设投资有限责任公司	一级子公司	56,365.90	100.00
30	襄阳华昇工程检测咨询有限公司	二级子公司	1,000.00	100.00
31	襄阳路桥建设集团有限公司	一级子公司	100,001.00	98.75
32	襄阳百盛永业文化传媒有限公司	二级子公司	30.00	98.75
33	襄阳盛浩物业服务有限公司	二级子公司	50.00	98.75
34	湖北巨林绿化工程有限责任公司	二级子公司	1,000.00	98.75
35	湖北楚晟科路桥技术开发有限公司	二级子公司	3,000.00	98.75
36	湖北振兴港航工程有限公司	二级子公司	2,000.00	98.75
37	襄阳市港兴劳务有限公司	三级子公司	30.00	98.75
38	襄阳智投教育发展有限公司	一级子公司	80,000.00	60.00
39	襄阳智新教育投资有限公司	二级子公司	4,450.00	88.64
40	襄阳智投教育投资经营有限公司	二级子公司	33,558.00	88.64
41	襄阳智华教育投资有限公司	二级子公司	14,700.00	88.64
42	襄阳襄投能源投资开发有限公司	一级子公司	30,000.00	100.00
43	湖北汉江环境资源有限公司	一级子公司	100,000.00	100.00
44	襄阳环资水环境治理有限公司	二级子公司	31,560.00	91.60
45	大唐襄阳水电有限公司	一级子公司	78,000.00	97.49
46	襄阳汉江检测有限公司	一级子公司	2,465.00	100.00
47	湖北金恒通试验检测有限公司	二级子公司	50.00	100.00
48	襄阳市中小企业投资担保有限责任公司	一级子公司	58,000.00	59.22
49	襄阳市谐赢企业管理有限公司	二级子公司	1,000.00	53.89
50	襄阳市盈拓资产管理有限公司	二级子公司	20,000.00	30.20
51	襄阳市农业产业化投资担保有限公司	一级子公司	26,100.00	65.84
52	湖北汉江粮油储备有限公司	一级子公司	5,000.00	100.00
53	襄阳轨道交通有限公司	一级子公司	300,000.00	100.00
54	襄阳汉江港航投资有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00
55	襄阳市政建设集团有限公司	一级子公司	20,000.00	100.00
56	襄阳市程通房地产开发有限责任公司	二级子公司	1,000.00	100.00
57	南漳县程通实业有限责任公司	二级子公司	500.00	100.00
58	襄阳市程通机械化工程有限公司	二级子公司	1,000.00	55.00
59	襄阳市交通规划设计院有限公司	一级子公司	308.00	100.00

60	湖北金恒通交通建设咨询监理有限公司	二级子公司	400.00	100.00
61	襄阳恒信通项目管理咨询有限公司	二级子公司	600.00	100.00
62	襄阳金恒通房地产开发有限公司	二级子公司	1,000.00	90.00
63	襄阳汉江恒泰健康产业投资有限公司	一级子公司	5,000.00	100.00
64	襄阳市保安服务总公司	一级子公司	1,000.00	100.00
65	襄阳保安出租汽车有限公司	二级子公司	30.00	100.00
66	襄阳市市政工程设计院有限公司	一级子公司	630.00	100.00
67	湖北襄阳东国家粮食储备库	一级子公司	5,000.00	100.00
68	襄阳国际陆港投资控股有限公司	一级子公司	100,000.00	100.00
69	襄阳陆港国际贸易有限公司	二级子公司	5,000.00	100.00
70	襄阳陆港保税物流有限公司	二级子公司	5,000.00	100.00
71	湖北自贸区襄茵网信息科技有限公司	二级子公司	10,000.00	70.00
72	襄阳综保区投资开发有限公司	二级子公司	50,000.00	60.00
73	襄阳市创新投资有限公司	一级子公司	6,200.00	100.00
74	湖北汉江环境投资有限公司	一级子公司	1,000.00	51.00
75	襄阳市汉江工程设计有限公司	一级子公司	310.00	100.00
76	襄阳园冶风景园林集团有限公司	一级子公司	3,000.56	100.00
77	襄阳园冶景庭风景园林设计有限责任公司	二级子公司	300.00	100.00
78	襄阳园冶青岸物业管理有限责任公司	二级子公司	500.00	100.00
79	襄阳园冶春之晓花木有限责任公司	二级子公司	200.00	100.00
80	襄阳汉江国投教育投资有限公司	一级子公司	30,000.00	100.00
81	汉江国投湖北高速公路发展有限公司	一级子公司	10,000.00	87.80
82	襄阳汉江生态经济带投资建设有限公司	一级子公司	300,000.00	100.00
83	襄阳市融资担保集团有限公司	一级子公司	40,000.00	100.00

注：1、公司对下属二级子公司襄阳花问渠生态建设有限公司的无直接持股，公司通过间接形式对该公司持股比例为 40.62%。但因公司一级子公司襄阳水利开发投资有限公司持有襄阳花问渠生态建设有限公司的股权比例为 65%，为其控股股东和实际控制人，故此公司被纳入合并报表范围。

2、公司对下属二级子公司襄阳市盈拓资产管理有限公司无直接持股，公司通过间接形式对该公司持股 30.20%。但因公司一级子公司襄阳市中小企业投资担保有限责任公司持有襄阳市盈拓资产管理有限公司的股权比例为 51%，为其控股股东，故此公司被纳入合并报表范围。

3、襄阳市林业发展投资有限公司原名襄阳市岷山旺林林业开发有限公司，2018 年 2 月 27 日更改为现名。

4、湖北城广文化传媒有限公司原名襄阳市新襄韵文化传媒有限公司，2017 年 1 月 13 日更改为现名。

5、汉江智行科技有限公司原名襄阳市襄投智行停车经营有限公司，2019 年 6 月 19 日更改为现名。

6、襄阳市矿产资源投资开发有限公司于 2019 年 9 月注销，该公司 2019 年 1-9 月经营业绩在发行人合并报表中体现。

发行人主要全资及控股子公司基本情况如下：

1、襄阳水务集团有限公司

襄阳水务集团有限公司成立于 2005 年 12 月，注册资本为 10,000 万元，经营范围：水务资产的经营、管理及投资（以上不含需要专项审批的项目）。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳水务集团有限公司总资产 58,480.55 万元，负债 15,654.17 万元，所有者权益 42,826.38 万元；2019 年营业收入 4,287.60 万元，净利润 1,209.91 万元。

2、襄阳能源集团有限责任公司

襄阳能源集团有限责任公司成立于 1993 年 1 月，注册资本为 23,110.26 万元，经营范围：以公司自有资金对能源行业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；能源开发；电力开发；有色金属矿产品、非金属矿产品、化工产品（不含危险及监控化学品）、燃气用具、液化气钢瓶及其零部件、水暖设备、消防器材、建筑材料、装饰材料、五金工具、电工电料、日用百货销售；房屋场地租赁；物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳能源集团有限责任公司总资产 92,029.37 万元，负债 19,654.39 万元，所有者权益 72,374.98 万元；

2019 年度营业收入 15,551.89 万元，净利润 4,965.31 万元。

3、湖北襄投置业有限公司

湖北襄投置业有限公司成立于 2011 年 1 月，注册资本为 100,000 万元，经营范围：房地产开发；商品房销售及出租；房屋中介（不含价格鉴定、评估）；物业管理；酒店管理；工业园区建设和运营管理服务；园林绿化；技术进出口（不含国家限制或禁止的技术）；第二类增值电信业务中的因特网接入服务业务；信息咨询服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，湖北襄投置业有限公司总资产 925,924.43 万元，负债 836,078.04 万元，所有者权益 89,846.39 万元，2019 年营业收入 1,791.59 万元，净利润-4,618.63 万元。净利润为负主要是由于企业大量项目在前期准备阶段，支付大量的管理费用所致。

4、襄阳惠银建设项目管理有限公司

襄阳惠银建设项目管理有限公司成立于 2010 年 12 月，注册资本为 10,000 万元，经营范围：建设工程项目管理服务；对棚户区改造项目、城市基础设施项目、农林水利项目、交通运输项目、能源项目、信息化项目、环保项目、仓储项目的投资。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳惠银建设项目管理有限公司总资产 263,629.07 万元，负债 254,906.19 万元，所有者权益 8,722.88 万元，2019 年营业收入 0.00 万元，净利润-989.44 万元，净利润为负主要是由于该公司为专营的项目公司，前期工程投入还未回款。

5、襄阳新越星建设项目管理有限公司

襄阳新越星建设项目管理有限公司成立于 2010 年 12 月，注册资

本为 10,000 万元，经营范围：建设工程项目管理服务；对棚户区改造项目、城市基础设施项目、农林水利项目、交通运输项目、能源项目、信息化项目、环保项目、仓储项目的投资。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳新越星建设项目的管理有限公司总资产 1,079,076.31 万元，负债 978,584.33 万元，所有者权益 100,491.98 万元，2019 年营业收入 25.24 万元，净利润-1,150.18 万元。净利润为负主要是新建项目前期准备中，管理费用大额支出，且有资产减值所致。

6、襄阳水利开发投资有限公司

襄阳水利开发投资有限公司成立于 2011 年 12 月，注册资本为 48,000 万元，经营范围：对水利、水电业的开发、投资及建设管理；对房地产、林业、水产业、供水业、农业、旅游业、水利工程的投资。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳水利开发投资有限公司总资产 363,261.93 万元，负债 338,270.76 万元，所有者权益 24,991.17 万元，2019 年营业收入 0.00 万元，净利润-721.02 万元。净利润为负的原因是企业未实际发生业务，未取得收入，但有相关费用支出。

7、襄阳市三水庞公建设投资发展有限公司

襄阳市三水庞公建设投资发展有限公司成立于 2014 年 3 月，注册资本为 50,000 万元，经营范围：基础设施投资建设；还建房及公共服务配套设施投资建设；绿化设计施工；房地产开发；房屋出租；建筑材料销售；城镇化建设。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳市三水庞公建设投资发展有限公

司总资产 121,803.39 万元, 负债 56,670.14 万元, 所有者权益 65,133.25 万元, 2019 年度营业收入 0.00 万元, 净利润 56.96 万元。因业务未开展, 故未形成收入, 2019 年净利润主要为当期银行存款利息收入。

8、襄阳市住房投资有限公司

襄阳市住房投资有限公司成立于 2012 年 9 月, 注册资本为 200,000 万元, 经营范围: 对房地产业的投资; 房地产开发、经营; 城乡一体化建设、新型城镇化建设、保障性住房建设; 二手房交易(不含鉴定和评估); 房屋建筑工程施工; 住房租赁经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日, 襄阳市住房投资有限公司总资产 4,023,996.69 万元, 负债 3,185,720.16 万元, 所有者权益 838,276.53 万元, 2019 年度营业收入 89,849.22 万元, 净利润 13,597.07 万元。

9、汉江智行科技有限公司

汉江智行科技有限公司成立于 2017 年 1 月, 注册资本为 10,000 万元, 经营范围: 各类公共停车场(地下、立体式、露天)的投资建设、综合开发及运营管理; 路边泊位智能化改造运营; 新能源汽车充电桩(站)的投资建设及运营管理服务; 市政设施开发及建设; 汽车美容服务(不含维修); 洗车服务; 汽车销售和租赁(包含新能源汽车); 自行车租赁; 房屋租赁; 消防机器人租赁; 公共设施租赁; 广告位租赁及管理; 票务服务; 物业管理; 酒店经营管理; 房地产开发。

截至 2019 年 12 月 31 日, 汉江智行科技有限公司总资产 54,557.44 万元, 负债 46,473.02 万元, 所有者权益 8,084.41 万元, 2019 年度营

业收入 1,070.72 万元，净利润-1,020.10 万元，净利润为负的原因是由于企业新成立，投资项目尚未投入运营所致。

10、襄阳交通建设投资有限公司

襄阳交通建设投资有限公司成立于 2012 年 12 月，注册资本为 56,365.90 万元，经营范围：从事公路、铁路、机场、港口、物流、车站等项目建设；代理、制作、发布国内各类广告（固定形式印刷品广告、国家有特别规定的广告除外）。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳交通建设投资有限公司总资产 189,995.96 万元，负债 164,486.49 万元，所有者权益 25,509.47 万元，2019 年度营业收入 0.00 万元，净利润 646.77 万元。

11、襄阳路桥建设集团有限公司

襄阳路桥建设集团有限公司成立于 2002 年 1 月，注册资本为 100,001 万元，经营范围：公路路面工程、公路路基工程、公路桥梁工程、公路隧道工程、公路交通工程、公路养护工程、市政工程、房屋建筑工程、港口与航道工程、水利水电工程施工（均凭有效资质证书经营）；道路交通工程、园林绿化工程、园林景观工程的设计、施工和养护；混凝土、预制构件的加工、销售；机械设备租赁；压力管道安装；交通安全设施销售、安装。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳路桥建设集团有限公司总资产 121,758.20 万元，负债 108,753.04 万元，所有者权益 13,005.16 万元，2019 年度营业收入 48,127.04 万元，净利润 8.10 万元。

12、襄阳智投教育发展有限公司

襄阳智投教育发展有限公司成立于 2016 年 8 月，注册资本为 88,000 万元，经营范围：对教育文化产业及配套产业、旅游产业的投资、开发、建设；房屋场地租赁；物业管理；餐饮、住宿服务；超市管理；教育咨询；对棚户区改造项目的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳智投教育发展有限公司资产总额为 107,654.86 万元，负债 12,504.97 万元，所有者权益为 95,149.89 万元，2019 年实现经营收入 938.32 万元，净利润为-166.47 万元，净利润为负的原因在于公司业务 2019 年正式启动，目前处于建设阶段。

13、湖北汉江环境资源有限公司

湖北汉江环境资源有限公司成立于 2017 年 2 月，注册资本为 100,000 万元，经营范围：水处理、固废处理等水务工程；自来水及污水处理环保设备的生产、销售；水务投资、运营及环境治理工程。

截至 2019 年 12 月 31 日，湖北汉江环境资源有限公司资产总额为 548,205.56 万元，负债 449,913.53 万元，所有者权益为 98,292.03 万元，2019 年实现经营收入 202.88 万元，净利润为-338.22 万元，净利润为负的原因在于公司负责的襄阳市乡镇污水收集处理项目目前处于建设阶段。

14、大唐襄阳水电有限公司

大唐襄阳水电有限公司成立于 2007 年 12 月，注册资本为 78,000 万元，经营范围：水利水电开发、销售；航运代理服务；砂石开采及销售；水电行业工程管理及技术咨询服务；酒店管理及相关信息咨询

服务、会议服务；水产养殖及销售；旅游项目开发；清洁能源开发、利用；仓储服务（不含易燃易爆品、易制毒、放射性物品、腐蚀性物品、危险化学品）；自售电销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，大唐襄阳水电有限公司资产总额为 88,423.35 万元，负债 10,876.75 万元，所有者权益为 77,546.60 万元，2018 年实现经营收入 0.00 万元，净利润为-0.20 万元，净利润源于资产处置收益。

15、襄阳市中小企业投资担保有限责任公司

襄阳市中小企业投资担保有限责任公司成立于 2006 年 5 月，注册资本为 58,000 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。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳市中小企业投资担保有限责任公司总资产 117,448.39 万元，负债 57,136.65 万元，所有者权益 60,311.73 万元，2019 年营业收入 1,232.36 万元，净利润-912.86 万元，净利润为负主要系企业营业成本相对较高且有大量的管理费用支出所致。

16、襄阳市农业产业化投资担保有限公司

襄阳市农业产业化投资担保有限公司成立于 2006 年 5 月，注册资本为 26,100 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。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳市农业产业化投资担保有限公司总资产 50,645.79 万元，负债 20,175.52 万元，所有者权益 30,470.27 万元，2019 年担保业务收入 547.59 万元，净利润-559.65 万元。净利润为负主要系支付大量的管理费用及财务费用所致。

17、襄阳市政建设集团有限公司

襄阳市政建设集团有限公司成立于 1990 年 11 月，注册资本为 20,000 万元，经营范围：市政公用工程、房屋建筑工程、公路工程、水利水电工程、城市园林绿化工程总承包和施工总承包；河湖整治工程、地基与基础工程、钢结构工程、桥梁工程、隧道工程、机电安装、城市及道路照明工程、环保工程施工专业承包；建筑劳务分包；市政工程、园林绿化工程设计；水泥制品、混凝土预制构件及混凝土生产、销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳市政建设集团有限公司资产总额为 185,559.59 万元，负债 170,131.01 万元，所有者权益为 15,428.57 万元，2019 年实现经营收入 133,734.65 万元，净利润为 1,517.40 万元。

18、襄阳国际陆港投资控股有限公司

襄阳国际陆港投资控股有限公司成立于 2015 年 7 月，注册资本为 107,000 万元，经营范围：基础设施和公共服务项目的投资、建设、运营；房地产开发及经营；土地开发整理；保税物流中心的开发、建设；非证券类股权投资；供应链服务；融资租赁；商业保理；运输代

理及仓储；装卸服务；普通货物道路运输；货物、技术进出口业务；第三方监管服务；会议及展览服务；物业管理及综合配套服务；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布国内各种广告；住宿和餐饮服务；房屋及场地租赁；货物报关代理服务；货物检验代理服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）；食用菌、茶叶、农副土特产品的销售及网上销售；建材批发和零售；汽车及汽车零配件销售；酒类、预包装食品、水果、水产品、日用百货、电子产品、化妆品、服饰、皮具的批发、零售及网上销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，襄阳国际陆港投资控股有限公司资产总额为 101,281.96 万元，负债 9,119.72 万元，所有者权益为 92,162.24 万元，2019 年实现经营收入 3,434.85 万元，净利润为-561.54 万元，净利润为负的原因在于公司投资项目尚未投入运营所致。

发行人主要子公司中，襄阳市住房投资有限公司和湖北襄投置业有限公司从事房地产业务，其中襄阳市住房投资有限公司为襄阳市保障房建设业务的主要运营主体，湖北襄投置业有限公司为房地产开发业务主体，具体情况如下表所示：

图表 2019 年度发行人房地产业务子公司情况

单位：亿元、%

企业名称	所属行业	总资产		营业收入		净利润	
		金额	占发行人合并口径比例	金额	占发行人合并口径比例	金额	占发行人合并口径比例
襄阳市住房投资有限公司	房地产-保障房	402.40	26.56	8.98	8.14	1.36	2.51
湖北襄投置业有限公司	房地产开发	92.59	6.11	0.18	0.16	-0.46	-0.85
合计	-	494.99	32.68	9.16	8.30	0.90	1.66

注：1、襄阳市住房投资有限公司主营业务以保障房代建与安置房定向销售为主，其中 2019 年共实现营业收入 8.98 亿元，其中 3.79 亿元为保障房代建业务收入，5.18 亿元为定向安置保障房销售收入。

2、湖北襄投置业有限公司主营业务以商品房开发、商业物业运营为主，2019 年度实现营业收入 0.18 亿元，均为房地产开发业务收入。

截至 2019 年末，发行人房地产开发业务子公司湖北襄投置业有限公司总资产 92.59 亿元，占发行人合并口径总资产比例为 6.11%；2019 年度实现营业收入 0.18 亿元，占发行人合并口径营业收入比例为 0.16%；2019 年度实现净利润-0.46 亿元，占发行人合并口径净利润比例为-0.85%。综上所述，发行人房地产开发业务子公司总资产、营业收入、净利润在发行人合并口径中占比均较低。

（二）主要参股公司情况

图表 发行人主要参股公司情况表

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	注册资本	注册地	业务性质	持股比例
1	襄阳智勤教育投资有限公司	15,661.71	襄阳市	商务服务业	40.00
2	襄阳市一冶房投建设工程有限公司	3,000.00	襄阳市	建筑安装业	30.00
3	湖北自贸区海仓陆港运营管理有限公司	500.00	襄阳市	商务服务业	40.00
4	湖北汉江融资租赁有限公司	20,000.00	襄阳市	货币金融服务	30.00
5	襄阳万基威能源开发有限公司	600.00	襄阳市	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	47.50

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员任职情况如下：

图表 发行人董事、监事及高级管理人员情况表

编号	姓名	职务	任职起止年限
1	伍军	董事长	2016.10.21 至今
2	徐勇	副董事长	2018.3.7 至今
3	黄开均	董事	2016.10.21 至今
4	潘峰	董事	2018.3.7 至今
5	谢晶晶	职工代表董事	2016.10.21 至今
6	陈功	监事会主席	2016.10.21 至今
7	李晶	监事	2016.10.21 至今
8	邓化忠	监事	2016.10.21 至今
9	鲁健山	职工代表监事	2018.3.19 至今
10	杨婷婷	职工代表监事	2018.3.19 至今
11	徐勇	总经理	2016.10.21 至今
12	刘关平	副总经理	2018.3.7 至今
13	刘刚	副总经理	2019.3.26 至今
14	熊峰	副总经理	2020.9.1 至今
15	胡钧	总经理助理、总会计师	2016.10.21 至今

（一）董事会成员简介

伍军，男，1974 年 3 月出生，硕士研究生学历，中国国籍，无境外居留权。曾任襄阳市人民政府法制办副主任，市人民政府副秘书长；老河口市市委常委、市人民政府常务副市长。现任公司党委书记、董事长。

徐勇，男，1973 年 1 月出生，硕士研究生学历，中国国籍，无境外居留权。曾任襄阳市樊城区团委书记，襄阳市团委青农部副部长、学生部部长、副书记。现任公司党委副书记、副董事长、总经理。

黄开均，男，1967 年 7 月出生，大学本科学历，中国国籍，无境外居留权。曾任襄阳市财政局直属分局副主任科员、办公室主任，襄阳市财政征管中心计财科科长，汉江国有资本投资集团有限公司财务部长、总会计师；现任公司党委副书记、董事。

潘峰，男，1975 年 12 月出生，硕士研究生学历、工程师，中国国籍，无境外居留权。曾任汉江国有资本投资集团有限公司综合部副部长、项目部副部长、投资部部长。现任公司党委委员、董事。

谢晶晶，女，1984 年 7 月出生，大学本科学历，中国国籍，无境外居留权。曾任职于宜城市委政研室、襄阳市团委，曾任公司综合部副部长、投资部副部长、投资部部长。现任襄阳国际陆港投资控股有限公司党委书记、董事长、汉江国投职工董事。

（二）监事会成员简介

陈功，男，1962 年 10 月出生，党校大学学历，中国国籍，无境外居留权。现任襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会市国有企业监事会主席、公司监事会主席。

李晶，女，1977 年 7 月出生，党校大学学历，中国国籍，无境外居留权。现任襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会市国有企业监事会专职监事、公司监事。

邓化忠，男，1969 年 6 月出生，党校大学学历，中国国籍，无境外居留权。现任襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会业绩考核与分配科主任科员、公司监事。

鲁健山，男，1963 年 9 月出生，专科学历，高级经济师，中国国籍，无境外居留权，现任襄阳智投教育发展有限公司副总经理、公司职工监事。

杨婷婷，女，1984 年 2 月出生，硕士研究生，中国国籍，无境外居留权，现任公司土地开发部副部长、主持法务合同部工作、职工监

事。

（三）高级管理人员简介

伍军，公司董事长，简历见（一）董事会成员简介。

徐勇，公司总经理，简历见（一）董事会成员简介。

刘关平，男，1963 年 3 月出生，大学本科学历，高级工程师，中国国籍，无境外居留权。曾任襄阳市保障性住房建设管理中心书记、主任，襄阳市住房投资有限公司总经理。现任公司党委委员、副总经理。

刘刚，男，1976 年 2 月出生，硕士研究生学历，高级工程师，中国国籍，无境外居留权。曾任襄阳市城乡规划局党组成员、副局长。现任公司副总经理。

熊峰，男，1977 年 5 月出生，中国共产党员，大学学历。曾任职于襄阳市樊城区财政局副局长、襄阳市樊城区土地储备供应中心主任、襄阳市樊城区建设投资经营有限公司董事长、湖北汉江环境资源有限公司总经理、襄阳水利开发投资有限公司董事长。现任汉江国有资本投资集团有限公司副总经理。

胡钧，男，1971 年 3 月出生，大学学历，中国国籍，无境外居留权。曾任职于湖北省黄冈市粮食局、襄阳市审计局审计事务所、襄阳市土地储备供应中心，汉江国有资本投资集团有限公司财务顾问、融资顾问、拆迁办主任、储备部负责人。现任公司总经理助理、总会计师。

截至募集说明书签署日，发行人的上述董事和高级管理人员不存

在公务员兼职的情形；发行人的 3 名非职工代表监事陈功、李晶、邓化忠在襄阳市国资委任职，由襄阳市国资委根据《公司法》及发行人公司章程的相关规定委派担任发行人监事，未在发行人处领取薪酬，符合《公司法》第 70 条、《中华人民共和国公务员法》第 42 条等的相关规定。

综上，发行人的上述现任董事、监事、高级管理人员的任职资格符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公司法》、《中华人民共和国公务员法》及公司章程等的相关规定和要求。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人主营业务涵盖城市基础设施投资建设、土地委托代建、保障房建设、水务、煤炭销售等业务，最近三年主营业务构成情况如下：

图表 发行人分板块营业收入情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地委托代建收入	769,599.21	69.73	494,568.79	56.96	447,495.89	58.32
工程代建收入	104,298.61	9.45	175,586.52	20.22	152,009.69	19.81
工程施工收入	109,178.46	9.89	55,800.43	6.43	41,356.88	5.39
水电煤气销售收入	25,975.39	2.35	19,463.95	2.24	19,569.97	2.55
保障房收入	51,699.19	4.68	78,941.82	9.09	68,391.14	8.91
租赁收入	4,906.09	0.44	2,796.17	0.32	5,612.51	0.73
检测服务收入	3,147.47	0.29	4,091.25	0.47	3,679.71	0.48
担保收入	1,558.65	0.14	2,547.67	0.29	2,442.71	0.32
交通运输收入	1,887.89	0.17	3,365.84	0.39	202.06	0.03
设计咨询收入	11,924.96	1.08	10,509.66	1.21	10,175.67	1.33
利息收入	1,048.73	0.10	3,341.52	0.38	453.16	0.06
项目管理收入	718.22	0.07	774.43	0.09	528.87	0.07
押运收入	7,529.38	0.68	7,884.77	0.91	8,020.29	1.05
粮食销售收入	3,817.43	0.35	3,954.92	0.46	5,972.87	0.78
其他	6,429.85	0.58	4,684.23	0.54	1,340.74	0.17
主营业务收入合计	1,103,719.52	100.00	868,311.96	100.00	767,252.16	100.00
其他业务收入合计	-	-	-	-	-	-
营业收入合计	1,103,719.52	100.00	868,311.96	100.00	767,252.16	100.00

图表 发行人分板块营业成本情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地委托代建成本	461,759.52	61.18	297,872.67	47.69	268,497.53	49.41
工程代建成本	95,865.46	12.70	164,710.15	26.37	139,523.59	25.68
工程施工成本	95,071.01	12.60	51,062.05	8.18	35,330.37	6.50
水电煤气销售成本	22,762.70	3.02	16,336.66	2.62	16,173.07	2.98

项目	2019 年		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房成本	46,477.91	6.16	70,408.70	11.27	63,502.19	11.69
租赁成本	1,879.94	0.25	679.08	0.11	730.03	0.13
检测服务成本	1,757.04	0.23	2,550.93	0.41	2,474.88	0.46
担保成本	0.80	0.00	-	-	-	-
交通运输成本	3,063.76	0.41	3,012.51	0.48	140.79	0.03
设计咨询成本	10,860.63	1.44	6,496.31	1.04	4,854.72	0.89
利息成本	-	-	-	-	7.24	0.00
项目管理成本	167.29	0.02	725.94	0.12	324.99	0.06
押运成本	5,988.64	0.79	5,048.57	0.81	4,700.27	0.87
粮食销售成本	3,771.55	0.50	4,249.61	0.68	6,247.29	1.15
其他	5,334.77	0.71	1,408.52	0.23	858.12	0.16
主营业务成本合计	754,761.03	100.00	624,561.69	100.00	543,365.08	100.00
其他业务成本合计	-	-	-	-	-	-
营业成本合计	754,761.03	100.00	624,561.69	100.00	543,365.08	100.00

图表 发行人分板块毛利润情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地委托代建毛利润	307,839.68	88.22	196,696.12	80.70	178,998.36	79.95
工程代建毛利润	8,433.15	2.42	10,876.37	4.46	12,486.10	5.58
工程施工毛利润	14,107.45	4.04	4,738.38	1.94	6,026.51	2.69
水电煤气销售毛利润	3,212.68	0.92	3,127.29	1.28	3,396.90	1.52
保障房毛利润	5,221.28	1.50	8,533.13	3.50	4,888.95	2.18
租赁毛利润	3,026.15	0.87	2,117.09	0.87	4,882.48	2.18
检测服务毛利润	1,390.43	0.40	1,540.32	0.63	1,204.83	0.54
担保毛利润	1,557.85	0.45	2,547.67	1.05	2,442.71	1.09
交通运输毛利润	-1,175.87	-0.34	353.33	0.14	61.27	0.03
设计咨询毛利润	1,064.32	0.30	4,013.35	1.65	5,320.95	2.38
利息毛利润	1,048.73	0.30	3,341.52	1.37	445.92	0.20
项目管理毛利润	550.93	0.16	48.48	0.02	203.88	0.09
押运毛利润	1,540.74	0.44	2,836.20	1.16	3,320.02	1.48
粮食销售毛利润	45.88	0.01	-294.69	-0.12	-274.42	-0.12
其他	1,095.07	0.31	3,275.71	1.34	482.62	0.22
主营业务毛利润合计	348,958.49	100.00	243,750.27	100.00	223,887.08	100.00
其他业务毛利润合计	-	-	-	-	-	-
营业毛利润合计	348,958.49	100.00	243,750.27	100.00	223,887.08	100.00

图表 发行人分板块毛利率情况

单位：%

毛利率	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地委托代建毛利率	40.00	39.77	40.00
工程代建毛利率	8.09	6.19	8.21
工程施工毛利率	12.92	8.49	14.57
水电煤气销售毛利率	12.37	16.07	17.36
保障房毛利率	10.10	10.81	7.15
租赁毛利率	61.68	75.71	86.99
检测服务毛利率	44.18	37.65	32.74
担保毛利率	99.95	100.00	100.00
交通运输毛利率	-62.29	10.50	30.32
设计咨询毛利率	8.93	38.19	52.29
利息毛利率	100.00	100.00	98.40
项目管理毛利率	76.71	6.26	38.55
押运毛利率	20.46	35.97	41.40
粮食销售毛利率	1.20	-7.45	-4.59
其他	17.03	69.93	36.00
主营业务毛利率合计	31.62	28.07	29.18
其他业务毛利润合计	-	-	-
营业毛利率合计	31.62	28.07	29.18

主营业务收入方面，最近三年发行人主营业务收入主要来自于土地委托代建、工程代建、工程施工、水电煤气销售和商品房开发，2017-2019 年，上述五大板块业务收入合计占到发行人营业收入的比重分别为 94.98%、94.94%和 96.11%。其中，土地委托代建收入占比最高，2017-2019 年土地委托代建收入占发行人营业收入的比重分别为 58.32%、56.96%和 69.73%，为发行人最重要的营业收入来源。

主营业务成本方面，最近三年发行人主营业务成本主要来自于土地委托代建、工程代建、工程施工、水电煤气销售和商品房开发，2017-2019 年，上述五大板块业务成本合计占到发行人营业成本的比重分别为 96.26%、96.13%和 95.65%。其中，土地委托代建成本占比最高，

2017-2019 年土地委托代建成本占发行人营业成本的比重分别为 49.41%、47.96%和 61.18%，为发行人最重要的营业成本来源。

主营业务毛利润方面，最近三年发行人主营业务毛利润主要来自于土地委托代建、工程代建、工程施工、水电煤气销售和商品房开发，2017-2019 年，上述五大板块业务毛利润合计占到发行人营业毛利润的比重分别为 97.80%、91.89%和 97.09%。其中，土地委托代建毛利润占比最高，2017-2019 年土地委托代建毛利润占发行人营业毛利润的比重分别为 88.86%、80.70%和 88.22%，为发行人最重要的营业毛利润来源。

主营业务毛利率方面，2019 年发行人毛利率最高的 5 个板块依次为利息业务板块、担保业务板块、项目管理业务板块、租赁业务板块和检测服务收入板块，5 个板块的毛利率分别为 100.00%、99.95%、76.71%、61.68%和 44.18%。2017-2019 年，发行人主营业务毛利率分别为 29.18%、28.07%和 31.62%，最近三年主营业务毛利率基本保持稳定，2019 年主营业务毛利率较 2018 年小幅增长。

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地委托代建业务

襄阳市土地储备供应中心作为委托方，与发行人原“襄阳市建设投资经营有限公司”于 2016 年 12 月 12 日签署了《委托经营合同》，由发行人承担实施土地前期开发整理工作发生的全部成本和费用。在《委托经营合同》约定期间，委托方以实际土地开发成本（包括相关费用）加成 60%（±10%），即实际土地开发成本*（1+60%（±10%）），

作为收入补偿给发行人。土地出让净收益扣除委托代建费用后由委托方所有。

土地委托代建收入取得的具体方式为：发行人的土地整理业务，在整理投入期，由发行人进行土地整理费用的支付，每年度襄阳市财政部门会就发行人当年投入的土地整理开发成本进行核算、审定，以实际土地开发成本（包括相关费用）加成 60%（±10%），即实际土地开发成本*〔1+60%（±10%）〕，作为收入补偿给发行人。根据与土储中心的约定发行人的土地整理成本不计入存货中，而是采取前期由发行人支付模式，即当年投入的土地成本计入“其他应收款—土储中心”，待土储中心向其支付土地整理费用时，全额计入“营业收入”，以实际收到的核算收入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；同时冲减“其他应收款—土储中心”，对应转入“营业成本”。

2017-2019 年，公司实现土地委托代建收入分别为 447,495.89 万元、494,568.79 万元和 769,599.21 万元，扣除成本后，分别实现土地委托代建业务净收益 178,998.36 万元、196,696.12 万元和 307,839.68 万元。2017 年以来，受襄阳市棚户区改造、“两改两迁”项目的推进，襄阳市政府加大了土地整理量及供应量，且出让均价有所提升，土地委托代建业务得以快速发展，发行人土地委托代建业务收入持续增长。

1、近三年整理土地出让情况

图表 发行人近三年主要整理土地出让情况

单位：亩、万元

年度	位置	整理面积	出让面积	已投金额	收入	实际回款金额
2019 年	樊城区红光路	34.36	34.36	13,626.36	22,710.60	22,710.60
	襄城区十家庙区	5.01	5.01	1,502.96	2,504.93	2,504.93
	樊城区中航大道以东	68.77	68.77	12,461.70	20,769.51	20,769.51
	樊城区汉江北路	11.61	11.61	2,925.72	4,876.20	4,876.20
	樊城区旭东路以东、红光路以北	30.21	30.21	20,880.22	34,800.36	34,800.36
	高新区华光路以南、清河北路以东	87.55	87.55	12,187.28	20,312.13	20,312.13
	高新区望城路以南、清河北路以东	55.81	55.81	7,769.30	12,948.84	12,948.84
	高新区华光路以南、清河北路以东	41.83	41.83	5,822.95	9,704.92	9,704.92
	樊城区松鹤路	118.27	118.27	52,226.93	87,044.88	87,044.88
	襄城区汉唐大道以东	6.91	6.91	2,073.69	3,456.15	3,456.15
	襄城区营盘村	1.67	1.67	211.19	351.99	351.99
	襄城区凤凰村	36.79	36.79	9,492.03	15,820.04	15,820.04
	襄城区麒麟村	31.92	31.92	7,660.91	12,768.18	12,768.18
	襄城区凤凰村	29.59	29.59	4,792.91	7,988.18	7,988.18
	襄城区凤凰村	71.76	71.76	17,222.36	28,703.94	28,703.94
	高新区清河路	111.71	111.71	45,109.08	75,181.81	75,181.81
	高新区追日路以南、卧龙大道以西	37.93	37.93	10,093.15	16,821.92	16,821.92
	高新区追日路以南、卧龙大道以西	12.29	12.29	166.12	276.87	276.87

	高新区追日路以南、卧龙大道以西	21.79	21.79	3,659.94	6,099.91	6,099.91
	高新区追日路以南、卧龙大道以西	16.43	16.43	6,244.62	10,407.71	10,407.71
	高新区追日路以南、卧龙大道以西	17.6	17.6	3,547.51	5,912.52	5,912.52
	高新区追日路以南、卧龙大道以西	52	52	14,825.90	24,709.83	24,709.83
	高新区追日路以南、云兴路以西	34.31	34.31	5,764.37	9,607.28	9,607.28
	高新区追日路以南、云兴路以西	12.7	12.7	171.71	286.18	286.18
	高新区追日路以南、云兴路以西	16.71	16.71	6,092.50	10,154.17	10,154.17
	高新区追日路以南、云兴路以西	53.34	53.34	13,609.34	22,682.23	22,682.23
	高新区卧龙大道以西、水源路以北	39.43	39.43	12,776.79	21,294.66	21,294.66
	樊城区丹江路以北、旭东路以东	44.95	44.95	26,434.80	44,058.00	44,058.00
	樊城区丹江路以北、旭东路以东	14.85	14.85	5,555.21	9,258.69	9,258.69
	樊城区丹江路以北、旭东路以东	12.89	12.89	5,228.89	8,714.81	8,714.81
	樊城区丹江路以北、旭东路以东	39.3	39.3	18,829.57	31,382.61	31,382.61
	樊城区丹江路以北、旭东路以东	5.31	5.31	347.52	579.2	579.2
	樊城区丹江路以北、旭东路以东	4.66	4.66	114.59	190.99	190.99
	樊城区人民路以北	31.37	31.37	15,074.81	25,124.69	25,124.69
	襄城区庞公办事处王家洼村	70.56	70.56	24,808.90	41,348.16	41,348.16
	襄城区庞公办事处王家洼村	90.54	90.54	31,833.86	53,056.44	53,056.44
	襄城区庞公办事处王家洼村	63.78	63.78	20,396.84	33,994.74	33,994.74
	襄城区庞公办事处王家洼村	61.43	61.43	19,645.31	32,742.19	32,742.19
小计		1,497.94	1,497.94	461,187.84	768,646.46	768,646.46
2018 年	高新区深圳大道	40.37	40.37	2,664.63	4,441.06	4,441.06
	高新区西经五路	88.32	88.32	391.27	652.12	652.12

	襄城区庞公路	38.11	38.11	8,003.87	13,339.78	13,339.78
	襄城区庞公路	11.2	11.2	2,285.45	3,809.09	3,809.09
	襄城区尹集镇	536.79	536.79	22,939.20	38,232.00	38,232.00
	襄城区观音阁村	14.47	14.47	1,066.88	1,778.13	1,778.13
	襄城区檀溪路	33.13	33.13	8,010.85	13,351.41	13,351.41
	樊城廖家庄路以东	81.34	81.34	28,453.48	47,422.47	47,422.47
	襄城区檀溪办事处麒麟村	19.49	19.49	1,368.05	2,280.08	2,280.08
	闸口二路以东	5.46	5.46	212.94	354.9	354.9
	高新区江山南路	90.14	90.14	14,688.60	24,481.00	24,481.00
	樊城区内环路以西	73.79	73.79	25,901.33	43,168.88	43,168.88
	樊城区内环路以西	20.81	20.81	4,993.92	8,323.20	8,323.20
	樊城区内环路以西	62.6	62.6	22,086.00	36,810.01	36,810.01
	樊城区内环路以西	51.93	51.93	18,290.12	30,483.53	30,483.53
	樊城区中航大道	70.00	70.00	1,054.99	1,758.32	1,758.32
	襄城区襄南大道以西	20.25	20.25	5,285.52	8,809.21	8,809.21
	樊城区前进路	4.87	4.87	730.73	1,217.89	1,217.89
	内环路以东、大李沟以北、王寨还建房	74.50	74.50	12,516.00	20,860.00	20,860.00
	襄城区黄家湾	3.41	3.41	245.44	409.07	409.07
	襄城区黄家湾	7.30	7.30	788.41	1,314.01	1,314.01
	襄城区黄家湾	12.74	12.74	1,375.79	2,292.98	2,292.98
	襄城区黄家湾	19.77	19.77	2,134.71	3,557.84	3,557.84
	襄城区庞公片区	53.16	53.16	14,892.63	24,821.05	24,821.05
	襄城区庞公片区	46.97	46.97	13,160.99	21,934.99	21,934.99

	襄阳市高新区余虹路以北，华光路以南	59.15	59.15	8,338.74	13,897.90	13,897.90
	襄城区庞公片区	107.35	107.35	28,177.33	46,962.21	46,962.21
	高新区名城路	96.79	96.79	24,216.04	40,360.07	40,360.07
	襄城区营盘村	252.9	252.9	22,467.36	37,445.59	37,445.59
小计		1,997.10	1,997.10	296,741.27	494,568.79	494,568.79
2017 年	高新区樊宛路	17.91	17.91	1,933.79	3,222.99	3,222.99
	樊城区中航大道	80.26	80.26	7,223.83	12,039.71	12,039.71
	襄城区十家庙	25.94	25.94	4,061.61	6,769.35	6,769.35
	襄城区檀溪路	0.72	0.72	112.90	188.16	188.16
	襄城区檀溪路	1.97	1.97	308.14	513.56	513.56
	高新区樊宛路	83.67	83.67	32,078.68	53,464.46	53,464.46
	高新区樊宛路	89.75	89.75	35,056.97	58,428.29	58,428.29
	樊城区春园东路	19.65	19.65	2,209.61	3,682.69	3,682.69
	樊城区春园东路	26.81	26.81	3,014.68	5,024.47	5,024.47
	襄城区檀溪路	0.76	0.76	119.01	198.35	198.35
	襄城区檀溪路	0.44	0.44	68.62	114.36	114.36
	襄城区檀溪路	0.48	0.48	78.92	131.53	131.53
	樊城区汉江路	19.71	19.71	3,548.10	5,913.50	5,913.50
	松鹤路、创业路	0.49	0.49	94.38	157.30	157.30
	樊城区大庆西路	7.16	7.16	1,366.85	2,278.09	2,278.09
	樊城区中航大道	72.11	72.11	1,081.74	1,802.90	1,802.90
	樊城区中航大道	35.96	35.96	539.49	899.15	899.15
	高新区追日路	64.54	64.54	29,858.45	49,764.08	49,764.08

	樊城区王伙、韩洼	117.29	117.29	9,023.88	15,039.80	15,039.80
	襄城檀溪路	33.13	33.13	8,010.85	13,351.41	13,351.41
	东津新区	475.58	475.58	31,921.96	53,203.27	53,203.27
	襄城庞公片区	259	259	72,569.04	120,948.40	120,948.40
	高新区名城路	96.79	96.79	24,216.04	40,360.07	40,360.07
	小计	1,518.09	1,518.09	268,497.53	447,495.89	447,495.89
	总计	5,013.13	5,013.13	1,026,426.64	1,711,663.88	1,711,663.88

2、土地专项审计情况

发行人未接受审计署关于土地的专项审计，也未收到相关部门针对发行人出具的关于土地出让业务的整改通知。

（二）工程代建业务

发行人作为襄阳市重大城市基础设施建设的主体，承担着大量城市基础设施建设项目。近几年，随着襄阳市经济的发展和城市化水平的提高，发行人加大了城市基础设施建设的力度。发行人开展城市基础设施建设业务，主要包括以下几类项目：工程代建项目、城区路网项目、工业园区配套设施建设和保障房建设。

发行人按照市场化原则参与城市基础设施等有一定收益的公益性事业投资和运营，通过银行贷款、企业债、项目收益债券、资产证券化等市场化方式举债并承担偿债责任；政府对发行人按约定规则依法承担特许经营权、合理定价、财政补贴等相关责任，不承担发行人的偿债责任。发行人的业务符合国发〔2010〕19号、国发〔2014〕43号、财预〔2012〕463号文等的规定。

1、业务模式

襄阳市人民政府作为市区公共基础设施项目、保障房项目业务委托方，采取“政府决策委托、社会融资建设、财政审核投资、合同严格约定、购买分期支付”的管理模式，发行人作为项目代建人采取全部或部分社会化融资方式建设，等项目竣工验收后产权移交相关部门维护管理。项目业主按照协议约定的代建工期、投资回报率、偿还期限、付款时点等内容分期偿还发行人在项目范围内的代建投资。《委

托代建协议书》主要由六个部分构成，包括经审计购买项目情况、工程购买条件认定情况、项目购买价款的确定、项目购买价款的支付、项目移交程序和购买价款明细表。一般情况下，由业主方连同发行人共同确定代建项目工期、预算、质量标准、验收等事项，由发行人负责项目的具体施工工作，包括项目资金筹措、前期准备、现场施工组织、建设指挥协调、工程质量及进度把控、工程中间及交工竣工验收、竣工资料整理、缺陷保修等。工程完工后，业主方和发行人共同组织设施项目的验收工作，对于验收合格的项目，双方共同审核确定或共同委托第三方审核机构确定项目的实际投资额及购买价款，其中购买价款由前期费用、拆迁补偿费、建筑工程及安装工程总额、配套项目及配套费用总额、项目贷款利息总额、建设管理费和其他费用构成，一般为工程实际投资额的 105%-110%。上述购买价款将在协议约定期限以内由业主方向发行人全部支付完毕。

2016 年公司签订了《襄阳市城区路网项目委托代建协议》、《襄阳市内外环线项目委托代建协议》、《襄阳市基础设施项目工程建设框架协议》等多个基础设施委托代建业务协议，根据《市人民政府关于委托代建项目确认收入的通知》（襄政函〔2017〕18 号），于 2017 年起确认代建收入。2017-2019 年，公司分别确认代建收入 152,009.69 万元、175,586.52 万元和 104,298.61 万元。

2、主要代建项目情况

发行人的业务符合国发〔2014〕43 号、财预〔2012〕463 号文的规定，除部分在建项目处于批复办理过程中，其他项目均已办理相关

手续，在建项目合法合规，实际均已开工，尚未取得的批复及协议不影响本次发行注册。所签协议附表见下。

图表 截至 2019 年末公司主要基础设施代建项目情况

单位：亿元、%

工程名称	建设期	预计投资额	已投资	代建收益比例	收购期限
内外环线	长期	81.05	104.17	10.00	2015 年-长期
深圳工业园	2008 年-2020 年	71.58	73.41	10.00	2019 年-2033 年
航空工业园	2012 年-2020 年	12.50	11.39	10.00	2022 年-2026 年
小清河	2011 年-2020 年	5.80	5.41	10.00	2022 年-2026 年
城区道路及管网改造	长期	66.00	151.03	10.00	2018 年-长期
襄城污水处理	2013 年-2021 年	3.07	3.43	10.00	2020 年-2024 年
大李沟	2011 年-2020 年	5.25	2.00	10.00	2022 年-2026 年
一江两河	2009 年-2020 年	3.50	3.48	10.00	2019 年-2022 年
合计	-	248.76	354.32	-	-

由上表所示，截至 2019 年末，发行人主要基础设施代建项目计划总投资 248.76 亿元、已投资 354.32 亿元。截至 2019 年末，前述主要基础设施代建项目计入“在建工程”科目余额 216.10 亿元、结转计入“存货”科目余额 122.49 亿元，委托方已结算金额 27.77 亿元。

截至 2019 年末，发行人主要基础设施代建项目实际已投资金额大于预计总投资额。主要原因系内外环线、城区道路及管网改造项目原有建设框架下新增工程量较多，进而导致项目投资概算调整较大。根据合同信息，内外环线项目应由 2015 年开始由委托方逐步结算，但由于实际工程量发生变化，工程至今尚未竣工验收，故结算金额相对较小；城区道路及管网改造项目实际过程中总体工程量较大，项目未能按原进度计划推进，故结算金额相对较小。

（三）保障房建设

发行人的保障房建设业务模式包括委托代建、政府购买和自建，主要由发行人本部统筹，由子公司襄阳市住房投资有限公司负责运营，项目建设所需资金来源为发行人及子公司自有资金和金融机构借款。

发行人保障房委托代建项目主要来自襄阳市住房保障和房屋管理局（下简称“襄阳房管局”）。襄阳房管局委托襄阳房投进行具体项目建设，双方签订《委托代建协议》，根据协议约定，委托代建费用约定为工程投资额的 12%-15%，襄阳房管局每年与公司签署代建结算确认书。

发行人有部分棚户区改造项目采取政府购买的协议形式，均为 2016 年及以前年度签署的项目，包括菜越片区棚户区改造项目、2016 年第一批棚户区（城中村）改造项目、菜越片区棚改范围内其他类房屋征迁项目、襄阳市七里桥等四个片区棚改项目、檀溪二期片区棚改范围内其他类房屋征迁项目、襄阳市贾州等三个片区棚改项目等 6 个政府购买服务项目。上述项目的政府购买服务协议对政府购买服务内容、总投资、政府购买金额、付款期限进行了约定。政府购买服务内容为城中村改造，具体包括改造区域内意愿入户调查、项目可行性论证及评审、征收拆迁服务、安置住房的筹集、改造项目融资及债务偿还等。政府购买金额在协议约定的金额下，以市政府投资审计局审计结果为基础，按照 2% 计算发行人年回报。发行人政府购买服务项目全部为棚户区改造项目，履行的政府购买服务流程合法合规，符合财预〔2017〕87 号文的规定，发行人签署的政府购买服务协议均合法有效。

此外，发行人子公司襄阳市住房投资有限公司和湖北襄投置业有限公司近年来以租售并举和面向拆迁户定向销售为目的建设了一批保障房项目，包括襄城区棚改安置房项目（汉江水畔）、樊城区棚改安置房项目（欣悦城）和樊城衡庄保障性住房功能区项目等，预计将在未来几年为发行人提供可观的项目销售收入和现金流入。

截至 2019 年末，公司保障性住房项目均处于建设阶段，主要保障房项目计划总投资 604.17 亿元，已完成投资 240.56 亿元，尚需投资 363.61 亿元。公司在建保障房项目投资规模较大，未来面临一定的筹资压力。

图表 截至 2019 年末公司主要在建保障性住房项目情况

单位：万元

在建项目名称	建设期间	计划投资总额	累计投入金额	自有资金比例	自有资金是否到位	是否签订合同
2014 年第三批棚户区改造项目	2015.09-2021.12	1,313,178.24	813,845.39	21.50%	已到位	代建协议
2015 年第一批棚户区改造项目	2016.09-2021.12					
襄城尹集住宅小区（B 地块）项目	2016.9-2020.12	58,577.33	41,716.61	43.69%	已到位	代建协议
高新深圳工业园住宅小区（B 地块）项目	2015.12-2020.12	59,377.26	46,042.45	25.93%	已到位	代建协议
樊城衡庄保障性住房功能区项目	2014.12-2021.12	290,126.25	127,973.79	47.04%	已到位	否
水岸新城公共租赁住房小区项目	2016.4-2020.12	53,085.98	43,137.88	51.35%	已到位	否
东津新区还建房、公租房项目	2016.4-2021.9	116,334.00	106,356.37	55.34%	已到位	代建协议
“阳光瑞城”公共租赁住房小区项目	2013.12-2019.12	65,169.76	45,609.24	100.00%	已到位	代建协议
菜越片区棚户区改造项目	2016.5-2021.12	460,177.00	326,932.15	21.77%	已按提款金额同比例到位	政府购买服务协议
菜越片区棚改范围内其他类房屋征迁项目	2017.12-2021.12	250,990.76	25,299.34	20.32%	已按提款金额同比例到位	政府购买服务协议
2016 年第一批棚户区（城中村）改造项目	2016.7-2019.12	189,904.33	128,330.44	21.01%	已到位	政府购买服务协议
襄阳市 2014 年第一批城市棚改项目	2014.12-2021.12	72,174.10	49,849.20	21.05%	已到位	委托代建协议
襄阳市七里桥等四个片区棚改项目	2018.06-2022.06	863,801.93	105,527.31	21.29%	已按提款金额同比例到位	政府购买服务协议
檀溪二期片区棚改范围内其他类房屋征迁项目	2017.09-2021.12	178,053.85	48,273.50	21.39%	已按提款金额同比例到位	政府购买服务协议

在建项目名称	建设期间	计划投资总额	累计投入金额	自有资金比例	自有资金是否到位	是否签订合同
襄阳市贾州等三个片区棚改项目	2018.06-2021.12	794,199.03	152,808.89	20.27%	已按提款金额同比例到位	政府购买服务协议
东津棚改安置房项目（沁和园）	2018.06-2023.06	448,600.00	120,408.34	46.50%	已到位	否
襄城棚改安置房项目（汉江水畔）	2018.04-2023.12	538,716.67	176,316.63	41.70%	已到位	否
襄城庞公保障性住房项目（水墨江南）	2020-2022	154,088	50,151.67	33.23%	已到位	否
高新租赁性住房项目	2020-2022	69,398.37	14,192.90	42.79%	已到位	否
庞公租赁性住房项目	2020-2022	65,791.54	21,934.99	47.24%	已到位	否
合计		6,041,744.40	2,444,707.09			

图表 截至 2019 年末公司在建保障性住房项目情况（续）

在建项目名称	业务模式	立项批文	土地批文	环评批文
2014 年第三批棚户区改造项目、2015 年第一批棚户区改造项目	委托代建	襄发改投资〔2014〕579 号；襄发改投资〔2015〕201 号	襄土资函〔2014〕161 号；襄土资函〔2016〕19 号	襄环评函〔2014〕166 号；襄环评函〔2016〕2 号
襄城尹集住宅小区（B 地块）项目	委托代建	襄发改投资〔2014〕333 号	襄土资预审字〔2014〕15 号	襄环审〔2014〕40 号
高新深圳工业园住宅小区（B 地块）项目	委托代建	襄发改投资〔2014〕331 号	襄土资预审字〔2013〕33 号	襄环审〔2014〕37 号
樊城衡庄保障性住房功能区项目	先租后售	襄发改投资〔2014〕336 号	襄土资预审字〔2012〕40 号	襄环审〔2014〕41 号
水岸新城公共租赁住房小区项目	先租后售	襄发改投资〔2015〕138 号	樊土资函〔2015〕17 号	市环保局《关于襄阳房投水岸新城公租房项目环保初步审核意见》

在建项目名称	业务模式	立项批文	土地批文	环评批文
东津新区还建房、公租房项目	委托代建	襄发改审批〔2014〕2 号	襄土资预审字〔2013〕38 号	襄环评函〔2014〕6 号
“阳光瑞城”公共租赁住房小区项目	委托代建	襄发改投资〔2013〕743 号	-	襄环审〔2012〕8 号
菜越片区棚户区改造项目	政府购买服务	襄发改投资〔2016〕23 号	襄土资函〔2016〕8 号	襄审批环评〔2016〕2 号
菜越片区棚改范围内其他类房屋征迁项目	政府购买服务	襄审批投资〔2016〕62 号	襄土资函〔2016〕31 号	襄审批环评〔2016〕45 号
2016 年第一批棚户区（城中村）改造项目	政府购买服务	襄审批投资〔2016〕62 号	襄土资函〔2016〕31 号	襄审批环评〔2016〕45 号
襄阳市 2014 年第一批城市棚改项目	拆迁后就地还建	襄发改投资〔2014〕495 号、496 号	襄阳国用〔2014〕第 20141205169 号、襄阳国用〔2013〕第 341203112 号	襄环审〔2014〕41 号、43 号
襄阳市七里桥等四个片区棚改项目	政府购买服务	樊行审发改〔2017〕1 号	襄土资函〔2017〕60 号	-
檀溪二期片区棚改范围内其他类房屋征迁项目	政府购买服务	襄城审批投资〔2017〕4 号	襄土资函〔2017〕73	-
襄阳市贾州等三个片区棚改项目	政府购买服务	襄审批投资〔2017〕8 号	襄土资函〔2017〕59 号	-
东津棚改安置房项目（沁和园）	棚改安置房	襄发改投资〔2018〕350 号	鄂〔2018〕襄阳市不动产权证第 0014914 号、第 0014913 号、第 0038358 号、第 0038849 号、第 0038357 号	建设项目环境影响登记表（备案号：20184206000200000012）
襄城棚改安置房项目（汉江水畔）	棚改安置房	襄发改投资〔2018〕374 号	鄂〔2018〕襄城区不动产权证第 0053664 号、鄂〔2018〕襄城区不动产权证第 0025924 号	建设项目环境影响登记表（备案号：201842060200000077）

在建项目名称	业务模式	立项批文	土地批文	环评批文
襄城庞公保障性住房项目（水墨江南）	先租后售	襄发改投资〔2019〕112 号	鄂〔2019〕襄阳市不动产权第 0061110 号	正在办理
高新租赁性住房项目	租售并举	襄发改投资〔2019〕207 号	鄂〔2020〕襄阳市不动产权第 0008467	正在办理
庞公租赁性住房项目	租售并举	襄发改投资〔2019〕192 号	鄂〔2019〕襄阳市不动产权第 0061094 号	正在办理

（四）水电煤气销售收入

1、煤销售业务

发行人的煤炭销售收入来源于孙公司湖北汉源电力开发有限公司（以下简称“汉源公司”）。汉源公司充分利用襄阳市拥有的全省最大的余家湖煤炭专用港以及便利的铁路、公路、水路运输优势，为襄阳发电有限公司、鄂西北主力电厂及工业企业提供煤炭供应，具备区域性煤炭储备长效机制作用。

从上游客户来看，汉源公司主要从山西省和内蒙古自治区采购煤炭，采购价格根据市场行情确定。运输费用实行代收代付制，由用煤单位承担，销售价格按照市场批发价上浮一定的比例确定。

从下游客户来看，汉源公司下游客户主要是湖北华电襄阳发电有限公司、中国电力投资有限公司大别山电厂、国电长源集团所属的湖北河南发电厂、湖北双环科技股份有限公司、华新水泥和湖北（宜化）等公司，汉源公司在销售过程中实行“先货后款”和“先款后货”的结算方式，即在电煤需求淡季采用先货后款的结算方式，结算周期约 45 天；在电厂用煤紧张时采取先款后货的结算方式，需下游客户预先支付月 70% 的货款，余款待增值税发票开出后进行结算，资金回笼较为及时，结算情况正常。

2、水销售业务

水销售业务主要由发行人的子公司襄阳市水务集团有限公司（以下简称“襄阳水务”）运营。襄阳水务是集自来水生产与供给、供水工程设计与建设、流量仪表制造与销售、科技开发和第三产业为一体的

省域第二大供排水一体化的集团型水务企业，日供水能力达 100.6 万立方米，水质综合合格率、供水压力合格率等服务指标均达到或超过国家标准；供水服务面积为 63 平方公里，覆盖人口 100 余万人。随着襄阳市经济和社会的发展，目前该部分业务处于稳定增长的发展态势。

根据《襄阳市物价局关于改革调整市区供水价格的批复》（襄价函〔2010〕13 号）文件的相关规定和《关于调整襄阳市市区污水处理收费标准的公告》以及《关于降低市区供水价格的通知》（襄价管规〔2015〕18 号）文的要求，发行人供水价格收费标准如下：

图表 发行人供水价格收费标准

单位：元/立方米

用水类型	居民生活用水	行政事业用水	工业经营服务用水	特种行业用水
水价	1.26	1.46	1.61	3.26
污水处理费	0.95	1.40	1.40	1.40
到户价格	2.21	2.86	3.01	4.66

注：1、对于低保、特困家庭实行优惠政策，8 吨以内水价为 0.80 元/立方米；污水为 0.80 元/立方米；8 吨以外正常收费。

2、居民生活用水实行阶梯式水价。其水价分为三级，级差为 1: 1.5: 2。每户每月水量的第一级基数为 25 立方米（含 25 立方米），价格为 1.26 元/立方米；第二级水量基数为 25.1—33 立方米（含 33 立方米），价格为 1.89 元/立方米；第三级水量基数为 33.1 立方米以上，价格为 2.52 元/立方米。

襄阳水务下属各水厂日供水能力为：二水厂 7 万立方米/日，三水厂 14 万立方米/日，四水厂一期工程 10 万立方米/日、二期工程 10 万立方米/日，五水厂 50 万立方米/日，顺安山水厂 4 万立方米/日。

襄阳水务现有供水管网情况为：城市供水管网以汉江为界，划分

为襄城和樊城两个独立的供水管网系统，并由集团公司调度中心实施统一调度。两个管网系统管网总长为 560 千米，服务范围覆盖 3 个城区、3 个开发区以及部分市郊、乡镇。

2017-2019 年，发行人分别实现水电煤气销售收入 19,569.97 万元、19,463.95 万元和 25,975.39 万元，分别占同期营业收入的 2.55%、2.24%和 2.35%，业务收入规模和营收占比基本保持稳定。

（五）商品房开发业务

公司商品房开发业务主要由子公司湖北襄投置业有限公司（以下简称“襄投置业”）负责。襄投置业成立于 2011 年 1 月 7 日，注册资本为 10,000 万元，拥有房地产开发三级资质，房地产业务合法合规。发行人现有商品房开发项目均未交付，最近三年未确认商品房销售收入及成本。

截至 2019 年末，襄投置业完成开发的房地产项目只有一项，为襄投月亮湾小区开发项目，累计开工面积为 7.12 万平方米；累计竣工面积为 7.12 万平方米。

图表 截至 2019 年末发行人商品房开发业务情况

单位：m²、亿元

项目主体	项目名称	经营模式	经营状况	开发面积	竣工面积	项目类别	项目所在地	截至 2019 年末已销售总额	回款情况
湖北襄投置业有限公司	月亮湾二期	自建	良好	71,200	71,200	住宅（配套少量商业）	樊城区人民路	1.83	1.83

襄投置业在建商品房项目主要包括襄阳大厦、东津商务大楼等 7 个项目。

图表 截至 2019 年末发行人在建商品房情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目类型	施工方	面积	总投资	截至 2019 年末已投资	预计完工日期	销售进度	证照取得情况	工程款支付结算模式
1	国投襄阳府	住宅	中国华西企业股份有限公司、	44.60	34.10	13.27	2023 年	已预售 236 套	五证齐全	按工程进度结算
2	国投襄阳院子	住宅	湖北省工业建筑集团有限公司	15.00	13.90	4.84	2021 年	未预售	四证齐全	按工程进度结算
3	国投源墅	住宅	未招标	11.33	14.80	6.79	策划阶段	未预售	已取得土地证、用地规划许可证	按工程进度结算
4	长江传媒地块	住宅	未招标	29.50	25.50	11.12	策划阶段	未预售	已取得土地证	按工程进度结算
5	襄投锦程	住宅	广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	14.30	10.00	3.93	2021 年	已预售 237 套	五证齐全	按工程进度结算
6	襄阳大厦	商业	中建三局集团有限公司	14.78	25.00	6.78	2023 年	未预售	四证齐全	按工程进度结算
7	东津商务大楼	商业	新七建设集团有限公司	15.38	11.00	9.46	2020 年	未预售	四证齐全	按工程进度结算
合计				144.89	134.3	56.19				

图表 截至 2019 年末发行人拟建商品房情况

单位：亿元

序号	项目业主	项目名称	项目类型	相关批文	计划投资额	未来投资计划		
						2020 年	2021 年	2022 年
1	湖北襄投置业有限公司	盛丰路酒店	酒店	项目备案证	15.00	3.50	4.90	0.00
2	湖北襄投置业有限公司	武汉理工大学专业学位研究生培养模式改革襄阳示范区一期	学校	项目备案证	28.00	13.20	4.80	0.00
3	湖北襄投置业有限公司	华电项目	住宅	暂无	12.30	4.00	2.80	0.00

截至本募集说明书出具之日，发行人所开发房地产项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人主要业务行业基本情况

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状及发展趋势

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

近年来，随着国家、地方对基础设施重要性认识的加深以及政府财政实力的增强，城市基础设施建设行业获得了长足的发展。《2019 年国民经济和社会发展统计公报》显示全社会固定资产投资累计达 56.09 万亿元，比上年增长 5.1%。其中，第一产业投资 1.26 万亿元，比上年增长 0.6%；第二产业投资 16.31 万亿元，增长 3.2%；第三产业投资 37.58 万亿元，增长 6.5%。民间固定资产投资 31.12 万亿元，

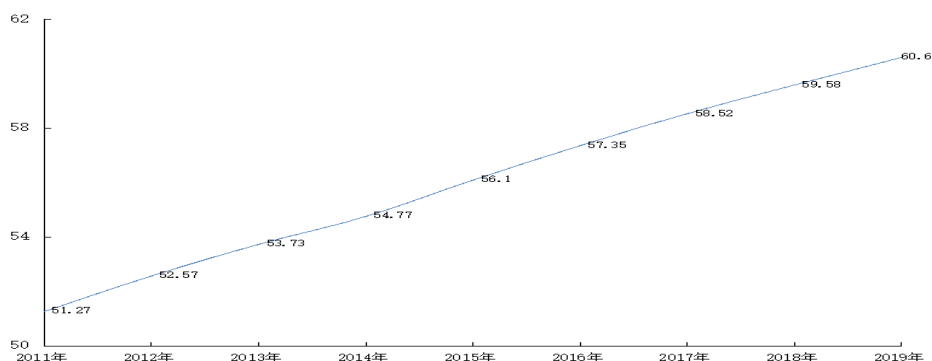
增长 4.7%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 68.1%。基础设施投资增长 3.8%。六大高耗能行业投资增长 4.7%。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%~2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。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。

城镇化率是衡量城市化水平的重要指标。《2019 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2019 年末我国城镇常住人口 84,843 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 60.60%，比 2018 年末提高 1.02 个百分点。户籍人口城镇化率为 44.38%，比 2018 年末提高 1.01 个百分点。目前，我国城镇化水平已达到了世界平均水平，但是与美国、德国、英国等发达国家 80.00%以上的城镇化水平相比，仍有较大的差距，未来我国城镇化水平仍有较大的提升空间。

图表 中国城镇化率情况

单位：%



数据来源：国家统计局

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：“拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。”国务院于 2013 年 9 月 6 日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。据国务院发展研究中心预计，到 2020 年我国城市化率将达到 50%至 55%，到 2050 年将达到 60%至 70%，城市化率以每年 1.20%的速度提升。

城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地区城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，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。经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。总体来看，国家新型城镇化战略进一步的实施，将使得未来一定时期内我国固定资产投资规模继续保持增长，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

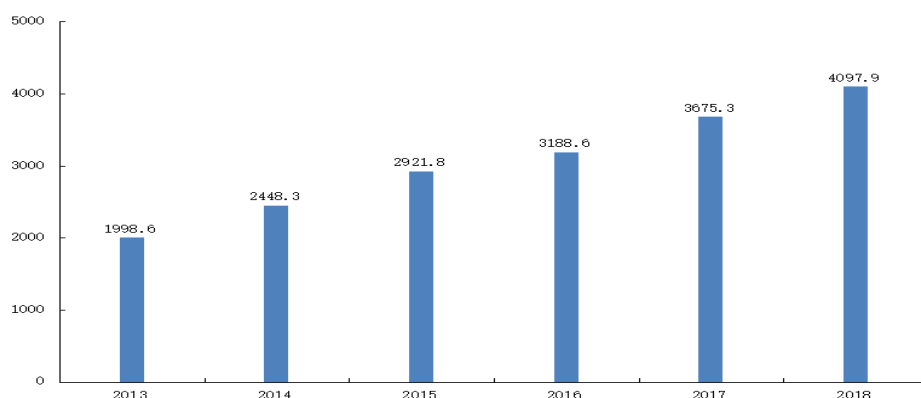
（2）襄阳市城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

襄阳市地处汉江中游平原腹地，是汉江流域重要的地级市，具有明显的区位优势 and 较发达的交通网络。航空运输方面，襄阳机场已开通 13 条航线，可直达北京、上海、广州、天津、重庆等全国重要城市。水路方面，汉江中下游已达到三级航道标准，襄阳港是中国二十大内河港口，国家“西煤东调、北煤南运”的主要中转港口，也是汉江流域港口服务武汉长江中游航运核心组成部分。公路运输方面，襄阳市是湖北省的高速公路网络中心之一，襄十、襄荆、孝襄和阳魏高速公路通过境内，可直达孝感、十堰、荆州、魏集，并与京珠、黄武等全国高速路网相连。

根据《2019 年襄阳市国民经济和社会发展统计公报》显示，2019 年襄阳市实现地区生产总值 4,218.8 亿元，按可比价格计算比上年增长 7.9%。分产业看，第一产业增加值 449.2 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 2329.2 亿元，增长 9.1%；第三产业增加值 2034.4 亿元，增长 7.6%。三次产业结构为 9.3:48.4:42.3。2019 年，襄阳市固定资产投资同比增长 12.1%，增幅居全省第 5 位。

图表 襄阳市全社会固定资产投资规模

单位：亿元



根据《2020 年襄阳市政府工作报告》，襄阳市 2020 年发展目标为地区生产总值增长 7.8%左右，规模以上工业增加值增长 8.5%，固定资产投资增长 11%，社会消费品零售总额增长 11%，地方一般公共预算收入可比增长 8%，外贸出口额增长 8%，实际外商直接投资增长 8%，城镇登记失业率控制在 4.5%以内，城乡居民人均可支配收入与经济同步增长，全面完成防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治、节能减排、安全生产等省定目标。具体做好推动经济稳中提质、推动产业高质量发展、推动乡村振兴战略深入实施、推动中心城市能级跃升、推动营商环境持续优化、决胜全面建成小康社会及着力提升政府治理效能七项重点工作。其中，全力提高投资质效完善招商政策体系，探索建立与市场经济相适应的招商机制，充分发挥外埠商会等机构作用，实行更加灵活的激励措施，力争全年引进投资过 5 亿元的工业项目 120 个以上、战略性新兴产业项目 100 个以上，新引进世界 500 强、中国 500 强和上市公司 40 家以上，招商引资实际到位资金同比增长 8%，紧盯国家逆周期调节政策窗口，全力争取项目资金，以政府投资带动民间投资，坚持领导包保、项目拉练、“三集中”和重

大项目监测机制，全力推进 413 个投资过亿元重点项目，突出抓好中车交通汉江捷运装备总部基地、骆驼集团动力电池梯次利用产业园、东风电驱动系统、中烟襄阳公司易地技改等 39 个投资过 10 亿元的重大工业项目，力争全年竣工投产亿元以上工业项目 120 个，以高质量项目支撑高质量发展；提升重点功能区建设水平要求推进东津新区建设提速提质，提升大湾区产业园、襄阳云谷科创园、华科城等园区基础设施和公共服务功能；加快建设华侨城文化旅游示范区，完成东津新镇一期工程，开工建设产教融合园区、中铁博览城，加快建设鱼梁洲中央生态公园，全面建成环岛景观带，抓好庞公新区中德生态城建设，完善樊西、尹集功能区基础设施和公共服务体系，促进襄州区与主城区一体化发展，集中力量推进古城整治，统筹推进老旧小区改造、棚户区改造、重点街道环境综合治理和背街小巷、占道线杆、架空线缆整治，加快推进拆墙透绿，促进旧城有机更新。

2、土地整理

（1）我国土地委托代建行业现状和前景

城市土地整理盘活了存量土地，增加了城市土地的供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的机遇，运用市场经济手段，城市土地整理有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

土地整理与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。在政府深化调控房地产市场背景下，住宅市场成交量低迷、住宅价格下行压力加

大，一线城市住宅土地市场势必会受到一定冲击；但二、三线城市受调控影响较小，预计未来住宅土地成交热度不减，且商业办公用地受到调控政策影响较小。

根据自然资源部中国国土勘测规划院公布的《2019 年第四季度全国主要城市地价监测报告》，2019 年第四季度末，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面积 10.51 万公顷，环比增加 73.03%。2019 年第四季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价增速较上一季度下降 0.52 个百分点，为 0.54%。分用途看，商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.48%、0.66%、0.40%，较上一季度分别下降 0.20、0.58、0.59 个百分点。总体来看，综合、商服、住宅地价环比增速持续下降，工业地价环比增速则由升转降。各用途地价增速运行平稳，综合、住宅地价环比增速由低速增长区间回落至平稳波动区间。

“十三五”期间工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使得城市土地整理与开发行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。另一方面，随着我国城市化进程的不断加快，城市建设用地的快速增长，一级土地的开发越来越迫切，需要在创新土地开发模式的同时，保证土地市场的可持续发展。

目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保

意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。在土地开发的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。

随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程的加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地整理行业能够持续稳定的发展。

（2）湖北省土地整理行业现状和前景

湖北省地处我国中部腹地，长江横贯东西，省域地势呈三面高、中间低、向南敞开的态势。西、北、东三面被武陵山、巫山、大巴山、桐柏山、大别山、幕阜山诸山环绕；中南部为江汉平原，地势平坦开阔，与洞庭湖相连。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里，土地总面积 18.59 万平方公里，辖 12 个省辖市、1 个自治州，38 个市辖区、24 个县级市（其中 3 个直管市）、37 个县、2 个自治县、1 个林区。

根据湖北省人民政府 2005 年颁布的《湖北省土地利用总体规划（2006～2020 年）》，湖北省土地利用的目标是到 2020 年，确保全省耕地保有量不低于 463.13 万公顷，新增建设占用耕地规模控制 15.13

万公顷以内。到 2020 年，全省农用地面积预期为 1,483.96 万公顷，土地农业垦殖率为 79.83%；建设用地面积预期为 155.71 万公顷，国土开发利用强度为 8.38%；未利用地面积预期为 219.21 万公顷，占全省土地面积比例为 11.79%。到 2020 年，新增建设用地 24.18 万公顷。其中，新增城镇工矿用地 14.49 万公顷，新增农村居民点用地 1.5 万公顷，新增交通水利及其他用地 8.19 万公顷。到 2020 年，完成农村建设用地整理 4.16 万公顷，复垦废弃工矿地 262 万公顷；新增建设用地固定资产投资强度年均提高 9.4%以上，建设用地地均二三产业产值年均提高 9.5%以上；人均城镇工矿用地控制在 104 平方米以内。到 2020 年，全省高产基本农田建设达到 133.33 万公顷(2,000 万亩)；土地整理复垦开发补充耕地面积不低于 15.13 万公顷。

从发展重心来看，湖北省未来几年土地整理行业将着力推进优化土地利用结构、保护和合理利用农用地、节约集约利用建设用地、协调土地利用与生态建设、统筹区域土地利用等几个方面，在政府明确的目标和有重点的推进下，发行人土地整理业务将迎来新的发展。

3、保障房建设

近年来部分城市房价飞涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。党中央、国务院从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。目前我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁房为主要形式的住房保障体系初步形成。2018 年，各级财政积极支持保障性安居工程建设，全国保障性安居工

程财政支出 7,372 亿元，同比增长 46.4%，。2018 年，中央补助城镇保障性安居工程力度不减，中央财政一般公共预算安排用于保障性安居工程的补助资金达 2,442 亿元。其中，补助城镇保障性安居工程 2,176 亿元，占 89.1%；补助农村危房改造 266 亿元，占 10.9%。

“十二五”规划提出，保障性住房建设的目标在于立足保障基本需求、引导合理消费，加快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。规划目标是通过新建 3,600 万套保障房，到“十二五”期末，使保障房的覆盖面达到 20%。目前，襄阳市已建立起覆盖全市的住房保障制度。根据《襄阳市住房发展规划（2018-2023）》，截至 2018 年底，襄阳市城市棚户区改造累计开工 163,236 套，襄阳市本级累计筹集公共租赁住房 32,840 套，284.7 万平方米。

根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，我国保障性住房的建设力度将随着国民经济的不断增长不断加大，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇，由此带动我国整个房地产行业朝着更加健康和谐的方向发展。

4、水务

水是城市生产、生活不可或缺的重要资源。城市水务行业作为市政公用事业的核心内容之一，直接关系到社会公共利益，关系到人民群众生活质量，关系到城市经济和社会的可持续发展，具有显著的基础性、先导性、公用性和自然垄断性的特点。据公开的资料显示，我

国水资源总储量约 2.81 万立方米，居世界第六位，但人均水资源量不足 2,400 立方米，仅为世界人均占水量的 1/4，被列为全球 13 个人均水资源贫乏国家之一。城市供排水问题的严重性和重要性已日益成为社会各界共识，中央和地方各级政府部门都把城市供排水问题提到重要位置。

国家“十一五”规划就明确提出要加强市政公用事业建设，加强城市供排水中水管网改造和建设，增强安全供水能力，扩大再生水使用范围。住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会印发的《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及 2020 年远景目标》的数据显示，“十一五”期间设市城市和县城公共供水能力增加 0.33 亿立方米/日，管网长度增加 22.21 万公里，用水人口增加 0.96 亿人；在中央投资的支持下，“十一五”期间重点对老城区运行超过 50 年和漏损严重的供水管网进行更新改造，漏损率平均下降了约 3 个百分点。“十二五”期间，中国将向城市供水领域总投资 4,100 亿元，通过供水设施改造、新建供水设施、水质检测与监管能力建设、应急能力建设等措施，提高公共供水普及率，设市城市达到 95%、县城达到 85%、重点镇达到 75%，满足新增城镇人口的用水需求。“十二五”期间，湖北省新建管网长度 12,635 公里，新建水厂规模 177 立方米/日。

在污水处理领域，国务院办公厅印发的《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划的通知》显示，“十二五”以来，各地和有关部门认真贯彻落实国务院办公厅印发的《“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，大力加强城镇污水处理设施建设力

度，全国污水处理水平明显提高。截至 2019 年末，全国共有污水集中处理设施 9,294 座，污水处理能力达 2.45 亿吨/日，全国城镇污水处理能力已达到 2.17 亿立方米/日。根据《第二次全国污染源普查公报（2020）》，和十年前相比，城镇污水处理厂的数量增加了 5.4 倍，处理能力增加了 1.7 倍，全国城镇污水处理设施建设基本完成“十二五”规划目标。但同时也应看到，污水处理设施建设仍然存在着区域分布不均衡、配套管网建设滞后、建制镇设施明显不足、老旧管网渗漏严重、设施提标改造需求迫切、部分污泥处置存在二次污染隐患、再生水利用率不高、重建设轻管理等突出问题，城镇污水处理的成效与群众对水环境改善的期待还存在差距。“十三五”时期是我国全面建成小康社会的决胜阶段，是转变经济发展方式取得实质性进展的重要时期。为此，“十三五”期间应进一步统筹规划，合理布局，加大投入，实现城镇污水处理设施建设由“规模增长”向“提质增效”转变，由“重水轻泥”向“泥水并重”转变，由“污水处理”向“再生利用”转变，全面提升我国城镇污水处理设施的保障能力和服务水平，使群众切实感受到水环境质量改善的成效。

《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划的通知》还指出到 2020 年底，实现城镇污水处理设施全覆盖。城市污水处理率达到 95%，其中地级及以上城市建成区基本实现全收集、全处理；县城不低于 85%，其中东部地区力争达到 90%；建制镇达到 70%，其中中西部地区力争达到 50%；京津冀、长三角、珠三角等区域提前一年完成。

到 2020 年底，地级及以上城市建成区黑臭水体均控制在 10% 以内。直辖市、省会城市、计划单列市建成区要于 2017 年底前基本消除黑臭水体。

到 2020 年底，地级及以上城市污泥无害化处置率达到 90%，其他城市达到 75%；县城力争达到 60%；重点镇提高 5 个百分点，初步实现建制镇污泥统筹集中处理处置。

到 2020 年底，城市和县城再生水利用率进一步提高。京津冀地区不低于 30%，缺水城市再生水利用率不低于 20%，其他城市和县城力争达到 15%。

随着我国城市化进程速度的不断加快，城市用水人口也将持续增加，对供水和污水处理的需求也会越来越大，我国水务行业正在进入发展的黄金时期。在此背景下，由城市原水、供水、排水、污水处理与回用构成的城市水务运营产业链面临着良好的发展前景。

5、煤炭

煤炭是我国重要的基础能源和原料，我国“富煤、贫油、少气”的资源特点决定了煤炭是我国能源生产和消费中最主要的资源。目前，煤炭消费占我国一次能源消费的 67%，比世界平均水平高 42 个百分点。目前，国内电力燃料的 76%、钢铁冶炼与铸造能源的 70%、民用燃料的 80%均依赖煤炭。从消费结构来看，国内煤炭的主要需求来自于四大行业，电力、建材、钢铁和化工。其中，电力约占 51.5%，建材约占 16.5%，钢铁约占 14.5%，化工约占 6%，共计占煤炭总需求的 89%。我国是少数以煤炭为主要能源的国家，也是最大的煤炭消费国，

今后很长时期内煤炭在我国一次能源消费结构中的比重仍将占第一位。根据中国煤炭协会预计，到 2020 年，全国煤炭需求总量将在 48 亿吨左右，煤炭在我国一次能源消费结构中的比重仍占 60%左右。

根据国家发改委印发的《煤炭工业发展“十三五”规划》的部署，到 2020 年，煤炭开发布局科学合理，供需基本平衡，大型煤炭基地、大型骨干企业集团、大型现代化煤矿主体地位更加突出，生产效率和效益明显提高，安全生产形势根本好转，安全绿色开发和清洁高效利用水平显著提升，职工生活质量改善，国际合作迈上新台阶，煤炭治理体系和治理能力实现现代化，基本建成集约、安全、高效、绿色的现代煤炭工业体系。总体来看，作为以资源型产品为主的产业，煤炭行业未来的发展前景看好。

（二）发行人所在行业的地位及竞争优势

发行人是襄阳市公共产品与公共服务提供商、城市资源运营商以及国有资本投资运营商，也是襄阳市唯一一家市级城投公司。经过多年的运营，已取得良好的发展，其经营领域涵盖了城市基础设施建设、土地整理、城市供排水、煤炭销售等几大业务板块，具有垄断性经营优势，市场相对稳定。

1、襄阳市最大的国有资本投资运营商

发行人作为襄阳市最大的国有资本投资运营商，承担了襄阳市主要的大型基础设施建设，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、土地整理等行业，具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着襄阳市经

济的不断发展、人民生活水平的不断提高，发行人将面临很大的发展机遇。

2、政府部门的高度重视和支持

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，代表襄阳市政府对市级大型基础设施和重点建设项目进行投资并实施管理。此外，市政府在税收和项目开发等方面给予发行人多方面政策扶持，发行人的竞争力进一步提升。

（1）政策支持

发行人作为襄阳市城市资源运营商，襄阳市政府给予了发行人大力度的政策支持。襄阳市政府根据该公司投资项目的具体情况，制定了不同的政策扶持办法，主要目的是在市政府的权限内，通过政策扶持，保障城市重大基础设施项目的建设，提高该类项目的资金平衡能力。

（2）补贴收入支持

在资金支持上，公司在地方政府的授权下进行基础设施、公用事业的投融资和运营管理，受到地方政府较大力度的资金支持，2017-2019 年度，公司分别获得财政补贴 90,328.68 万元、139,702.58 万元和 247,133.65 万元。

（3）赋予发行人业务垄断资质

根据公司与政府签订的委托代建协议，政府为公司在城市基础设施建设业务上赋予了垄断资质。此外，公司在停车场收费、污水处理、供水、教育产业园等业务上也一定范围内具备垄断特征。

3、丰富的城市建设和管理经验

发行人城市建设和管理经验丰富，城市基础设施项目投资建设能力强。发行人按照现代企业制度建立并进行管理运营，实行董事会领导下的总经理负责制，董事会和监事会各司其职，责、权、利明确，发行人内部各项管理制度健全，发行人领导班子在城市建设、经营、管理及公共服务领域有着丰富成熟的管理经验。发行人的业务优势明显，在城市建设投资与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。发行人先后承担了襄城经济开发区工程、襄阳东外环公路、习家池修复工程、春园路道路改建工程、大庆东路改建工程、泰安路改建工程、汉江大道改建工程、襄阳博物馆、内环线工程、湖北深圳工业园等项目的建设。

4、土地整理优势

发行人按照市政府确定的以土地整理收益支持市政建设的要求，积极开展土地整理工作。发行人是襄阳市本级代表市政府进行市区土地整理的唯一主体，在土地整理中具有垄断优势。随着襄阳市城市基础设施建设的不断完善，发行人整理的土地存在较大升值潜力。

5、煤炭销售优势

公司的煤炭销售业务来源于子公司能源集团公司和湖北汉源电力开发有限公司。2010 年根据省市经济和信息化工作委员会的批复，湖北汉源电力开发有限公司电煤储备中心于 2010 年 9 月 21 日成立，成立后的电煤储备中心可充分利用襄阳市拥有的全省最大的余家湖煤炭专用港以及便利的铁路、公路、水路运输优势，为襄阳发电有限

公司、鄂西北主力电厂及工业企业提供用煤需要，具备区域性煤炭储备长效机制作用。2011 年，襄阳市唯一的火力发电厂襄阳火电厂的煤炭采购由分散采购改为集中采购，湖北汉源电力开发有限公司成为了襄阳火电厂唯一的煤炭供应商，确保了公司在襄阳市煤炭销售中的龙头地位。

（三）发行人发展规划

近年来，公司转型计划逐步推进，还涉及环境与能源、健康文旅、交通以及金融等经营性业务板块。

环境与能源板块方面，除上述能源供应业务外，公司开展了水力发电、矿产资源和生态建设等业务。水力发电方面，子公司大唐襄阳水电有限公司负责的汉江新集水电站是湖北省汉江梯级开发中的最后一个控制性工程，项目建成后年发电量为 5 亿千瓦时，预计每年形成水力发电年收入 2.5 亿元；生态建设方面，子公司襄阳汉江生态经济带投资建设有限公司谋划了汉江生态经济带一期项目，总投资 115 亿元，项目建成后预计每年实现不低于 13 亿元现金流；子公司襄阳市林业发展投资有限公司拟建茨河农旅田园综合体项目及汉江植物园项目，未来可实现农产品销售、酒店运营、门票等收入。

健康文旅板块方面，公司致力于教育、传媒以及康养等业务的投资建设与运营。其中，教育板块主要由子公司襄阳智投教育发展有限公司负责，针对教育文化及配套产业进行投资建设及运营，目前已涵盖学前教育、义务教育、高中教育、高等教育以及职业培训教育等的运营和管理，学费和管理费收入将成为该板块最重要的收入来源，目

前处于前期运作阶段，2019 年实现相关收入 938 万元；康养板块主要由子公司襄阳汉江恒泰健康产业投资有限公司负责，通过开展医养结合，打造高端不同层次的多元化养老体系，正在推进的康养项目有南漳康养战略合作项目、恒泰·馨园（专业化养老服务机构）项目、恒泰·悦居社区长者照护中心项目以及市儿童医院项目等；传媒板块方面，子公司湖北城广文化传媒有限公司通过整合各类媒体资源，进行全媒体运营，承接媒介投放代理、商业公关活动、会展活动、公益活动等，2019 年实现相关收入 115 万元。

交通板块方面，汉江智行科技有限公司、襄阳市交通建设投资有限公司、汉江国投湖北高速公路发展有限公司和襄阳轨道交通有限公司四家子公司对襄阳市部分停车场、港口码头、高速公路以及轨道交通等国有资产进行运营，谋划智慧停车场、智慧灯杆改造、新能源汽车充电站、小河港、砂石集并、襄南高速等项目。2020 年 1 月，公司新设襄阳汉江国投交通枢纽运营管理有限公司，规划开展高铁东站运营业务，将通过经营充电桩、停车场、广告、配套物业等获得收益。

金融板块方面，子公司襄阳创新投资有限公司参与市场化股权投资；襄阳市中小企业投资担保有限责任公司与襄阳市农业产业化投资担保有限公司是襄阳市规模最大的两家融资担保机构，从事融资租赁业务；公司已新设襄阳市融资担保集团有限公司，作为襄阳市级融资担保公司与湖北省再担保集团展开合作；公司持股 49%的湖北天乾襄阳资产管理有限公司是本地唯一一家从事不良资产处置的资管公司，

公司参股的湖北汉江融资租赁有限公司已取得融资租赁牌照并开展相关业务；公司目前已参股湖北银行，持股比例约 2.5%。

四、发行人地域经济情况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，是中华人民共和国省级行政区，省会武汉。湖北省地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬 29° 01′ 53″—33° 6′ 47″、东经 108° 21′ 42″—116° 07′ 50″ 之间，东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，总面积 18.59 万平方千米，占中国总面积的 1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的完整盆地。在全省总面积中，山地占 56%，丘陵占 24%，平原湖区占 20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截至 2019 年末，湖北省共辖 12 个地级市、1 个自治州、4 个省直辖县级行政单位，共有 25 个县级市、36 个县、2 个自治县、1 个林区，常住人口 5927 万人。2019 年全省实现地区生产总值（GDP）45,828.31 亿元，较 2018 年增长 7.5%，其中，第一产业完成增加值 3,809.09 亿元，较 2018 年增长 3.2%；第二产业完成增加值 19,098.62 亿元，较 2018 年增长 8.0%；第三产业完成增加值 22,920.60 亿元，较 2018 年增长 7.8%。根据 2019 年《政府工作报告》，2020 年全省地

区生产总值增长 7.5%左右，人均生产总值超过 1.1 万美元。

（二）襄阳市概况

襄阳市是湖北省省域副中心城市，亦是鄂、豫、渝、陕毗邻地区的中心城市，现已形成以汽车产业为龙头，以高技术产业和新兴产业为先导，以食品、纺织、装备制造、电子信息、医药化工、建材冶金为支撑的具有较强竞争力的工业体系，区域内拥有 9 个湖北省重点成长型产业集群，数量居湖北省第二位。2017~2019 年，襄阳市分别实现地区生产总值 4,064.9 亿元、4,309.8 亿元和 4,812.8 亿元，按可比价格计算，分别增长 7.2%、7.8%和 7.9%。分产业看，2019 年全市地区生产总值中，第一产业实现增加值 449.2 亿元，增长 3.3%；第二产业实现增加值 2,329.2 亿元，增长 9.1%；第三产业实现增加值 2,034.4 亿元，增长 7.6%。主导产业稳定支撑，全市 39 个工业行业大类中，34 个产值实现增长，行业增长面达到 87.2%。经济结构持续优化。三次产业结构由上年的 9.6：51.5：38.9 调整为 9.3：48.4：42.3，第三产业占比连续七年提升。

（三）湖北省地方城投企业情况

截至 2019 年末，发行人在湖北省内主要地区核心城投企业（含武汉市和湖北省下辖 11 个地级市）中净资产排名第 2 位、总资产排名第 3 位；在湖北省下辖地级市城投企业中，总资产规模、净资产规模、营业收入、净利润均位居首位。

图表 2019 年末湖北省内主要城投企业情况

单位：亿元、%

序号	名称	控股股东	总资产	净资产	营业收入	净利润	资产负债率	主体评级
1	武汉市城市建设投资开发集团有限公司	武汉市国资委	3,254.33	1,067.66	190.36	11.26	67.19	AAA
2	武汉城市建设集团有限公司	武汉市国资委	1,792.94	527.21	99.40	9.99	70.59	AAA
3	汉江国有资本投资集团有限公司	襄阳市国资委	1,514.82	593.55	110.37	54.25	60.82	AAA
4	宜昌城市建设投资控股集团有限公司	宜昌市国资委	977.68	303.27	58.50	5.24	68.98	AA+
5	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	黄石市国资委	680.29	319.73	13.77	3.34	38.78	AA+
6	荆州市城市建设投资开发有限公司	荆州市国资委	610.25	204.8	26.80	7.22	53.00	AA
7	十堰国有资本投资运营集团有限公司	十堰市国资委	575.38	254.86	19.31	1.34	58.14	AA
8	黄冈市城市建设投资有限公司	黄冈市国资委	434.44	265.96	26.59	3.38	66.44	AA
9	孝感市城市建设投资公司	孝感市国资委	388.74	118.21	5.36	1.03	58.26	AA
10	荆门市城市建设投资有限公司	荆门市国资委	334.12	139.86	10.34	1.54	69.59	AA
11	鄂州市城市建设投资有限公司	黄石市国资委	271.59	97.16	15.09	1.21	59.94	AA
12	咸宁市城市建设投资开发有限公司	咸宁市国资委	271.28	108.69	42.50	2.85	55.71	AA
13	随州市城市投资集团有限公司	随州市国资委	214.1	89.37	11.48	1.46	64.22	AA

（四）襄阳市市属国有企业情况

襄阳市国资委除发行人外，还投资并实际控制了包括汉江投资控股有限公司、襄阳国益国有资产经营有限责任公司等多家企业。在襄阳市国资委直接持股的市属国有企业中，除发行人外其他企业无公开披露的财务数据、无发债历史。具体情况如下表所示：

图表 襄阳市市属国有企业情况

单位：亿元、%

序号	名称	市国资委直接持股比例	注册资本	主体评级	历史发债情况
1	汉江国有资本投资集团有限公司	100.00	100.00	AAA	见本募集说明书“第十一条已发行尚未兑付的债券”
2	汉江投资控股有限公司	90.91	22.00	无	无
3	襄阳国益国有资产经营有限责任公司	92.41	13.17	无	无
4	襄阳市公共交通集团有限责任公司	100.00	1.00	无	无
5	襄阳市燃气热力有限公司	100.00	0.67	无	无

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务概况

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告编号分别为：大信审字〔2018〕第 2-01224 号、大信审字〔2019〕第 2-01087 号和大信审字〔2020〕第 2-00467 号）。本募集说明书中 2017 年的财务数据来源于 2018 年审计报告期初数，2018 年和 2019 年的财务数据分别来源于发行人 2019 年审计报告期初数和期末数。本募集说明书中 2020 年 1-9 月财务数据来自于发行人未经审计的 2020 年三季度财务报告。

二、报告期会计政策、会计估计变更以及差错更正说明

（一）2017 年会计政策变更

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1

日起至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

执行上述两项准则和财会〔2017〕30 号对发行人 2017 年财务报表主要影响如下：

图表 上述两项准则和财会〔2017〕30 号对发行人会计政策变更影响

单位：万元

序号	会计政策变更	影响项目名称	本期影响金额	上期重述金额	上期列报项目及金额
1	资产处置损益列报调整	资产处置收益	828.02	14.08	营业外收入：19.95 营业外支出：5.88

（二）2018 年会计政策变更

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

执行财会〔2018〕15 号对发行人 2018 年财务报表主要影响如下：

图表 财会〔2018〕15 号对发行人会计政策变更影响

单位：万元

序号	会计政策变更	影响项目名称	本期影响金额	上期重述金额	上期列报项目及金额
1	应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	203,423.97	260,218.70	应收票据：1,528.98 应收账款：258,698.72
2	应收利息、应收股利并其他	其他应付款	1,694,629.94	1,376,310.40	应收利息：0.00 应收股利：212.66

序号	会计政策变更	影响项目名称	本期影响金额	上期重述金额	上期列报项目及金额
	应付款项列示				其他应收款：1,376,097.74
3	固定资产清理并入固定资产项目列示	固定资产	461,947.89	227,360.11	固定资产：227,360.11 固定资产清理：0.00
4	工程物资并入在建工程列示	在建工程	3,391,999.33	3,554,401.56	在建工程：3,554,401.56 工程物资：0.00
5	应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	83,672.74	91,210.09	应付票据：0.00 应付账款：91,210.09
6	应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	256,330.93	138,585.57	应付利息：71,533.15 应付股利：1,196.77 其他应付款：65,855.65
7	专项应付款计入长期应付款列示	长期应付款	438,483.46	547,386.28	长期应付款：18,000.00 专项应付款：529,386.28
8	管理费用列报调整	管理费用	29,571.83	21,530.64	管理费用：21,530.64

（三）2019 年会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

根据财务报表格式的要求，发行人将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目。发行人相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

报告期无会计估计变更。

三、发行人主要财务数据

图表 发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总计	16,192,821.73	15,148,152.25	12,860,899.73	10,569,226.68
其中：流动资产	10,239,636.49	9,679,396.84	8,143,954.72	6,213,397.39
负债总计	10,139,154.34	9,212,620.81	7,706,946.70	6,221,629.65
其中：流动负债	1,510,302.16	1,094,014.19	1,069,507.87	506,079.88
所有者权益	6,053,667.40	5,935,531.44	5,153,953.03	4,347,597.03
归属于母公司所有者 权益	5,587,575.67	5,469,063.16	4,728,393.14	3,928,621.64

图表 发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	282,809.17	1,103,719.52	868,311.96	767,252.16
营业利润	14,728.53	314,988.06	216,496.30	218,546.23
利润总额	69,237.42	544,582.50	355,450.96	539,274.09
净利润	68,165.32	542,462.12	350,715.51	536,191.82
归属于母公司所有者的 净利润	68,541.87	538,238.92	342,599.79	524,351.40

图表 发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流 量净额	-115,512.99	-502,860.99	-586,763.83	-251,830.44
投资活动产生的现金流 量净额	-322,975.09	-868,342.54	-1,503,163.95	-988,278.91
筹资活动产生的现金流 量净额	554,630.56	1,467,669.37	1,622,194.99	1,980,553.62
现金及现金等价物净增 加额	116,142.48	96,465.84	-467,732.79	740,444.26

图表 发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末主要财务指标

单位：倍、%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	6.78	8.85	7.61	12.28
速动比率	3.14	4.52	4.13	8.15
资产负债率	62.62	60.82	59.93	58.87
总资产收益率	0.43	3.87	2.99	5.72
存货周转率	0.05	0.18	0.21	0.31
流动资产周转率	0.03	0.12	0.12	0.14
总资产周转率	0.02	0.08	0.07	0.08

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、总资产收益率=净利润/平均总资产

5、存货周转率=主营业务成本/平均存货余额

6、流动资产周转率=营业总收入/平均流动资产

7、总资产周转率=营业总收入/平均资产总额

8、发行人最近一期财务数据未经年化处理

四、发行人财务分析

（一）偿债能力分析

图表 发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末偿债能力指标

单位：倍、%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	6.78	8.85	7.61	12.28
速动比率	3.14	4.52	4.13	8.15
资产负债率	62.62	60.82	59.93	58.87
EBITDA（亿元）	-	56.78	37.10	55.19
EBITDA 利息保障倍数	-	1.89	0.95	2.32

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

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债指标来看，最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为 12.28、7.61、8.85 和 6.78；速动比率分别为 8.15、4.13、4.52 和 3.14，发行人资金流动性总体保持稳定，短期偿债能力较有保障。

从长期偿债能力来看，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 58.87%、59.93%、60.82%和 62.62%，资产负债率相对较低；最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.32、0.95 和 1.89。近几年随着襄阳市的不断发展，发行人作为襄阳市基础设施投资建设主体，项目投资额大，债务融资数额需求量相应也较大。公司债务结构由短期转变为长期的趋势比较明显。公司债务结构的长期化有助于公司采用更加灵活的投资策略，保证资产负债结构稳健，有利于公司业务转型。

总的来看，发行人有较为稳定的偿债能力和资产流动性，各项偿债能力指标处于正常范围，债务偿付能力较强。

（二）营运能力分析

图表 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月营运能力指标

单位：倍

项目	2020 年 1-9 月 /2020 年 9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
应收账款周转率	1.04	4.78	3.76	3.84
存货周转率	0.05	0.18	0.21	0.31
流动资产周转率	0.03	0.12	0.12	0.14
总资产周转率	0.02	0.08	0.07	0.08

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款

2、存货周转率=主营业务成本/平均存货

3、流动资产周转率=主营业务收入/平均流动资产

4、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.31、0.21、0.18 和 0.05，处于较低水平，主要原因是公司的存货规模较大，其占总资产的比例也保持在较高水平，使得公司的存货周转率较低，未来随着在建项目的开发完成，存货中的开发成本将逐渐转为收入，届时公司的存货周转率有望得到改善和提高。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 3.84、3.76、4.78 和 1.04，总体维持在较为稳定状态。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.08、0.07、0.08 和 0.02，流动资产周转率分别为 0.14、0.12、0.12 和 0.03，呈稳定态势。发行人主要从事城市基础设施建设及土地整理开发业务，2019 年度，发行人加大了项目建设投资，投资金额大、建设周期长、资金回收期也相对较长，营运能力指标低于其他行业水平反映了公司业务经营特点。

总体来看，发行人营运能力主要财务数据和财务指标符合所属行业特征，营运能力正常。

（三）盈利能力分析

图表 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月/9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
营业收入	282,809.17	1,103,719.52	868,311.96	767,252.16
营业成本	235,124.91	754,761.03	624,561.69	543,365.08
营业利润	14,728.53	314,988.06	216,496.30	218,546.23
营业外收入	54,909.48	232,685.05	140,452.87	321,087.42
投资收益	2,462.82	7,406.04	7,057.60	9,064.55
政府补助	54,909.48	247,133.65	139,702.58	90,328.68

净利润	68,165.32	542,462.12	350,715.51	536,191.82
归属于母公司 股东的净利润	68,541.87	538,238.92	342,599.79	524,351.40
营业利润率	5.21	28.54	24.93	28.48
净资产收益率	1.14	9.78	7.38	13.53

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入

2、净资产收益率=净利润/平均所有者权益

1、营业收入

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 767,252.16 万元、868,311.96 万元、1,103,719.52 万元和 282,809.17 万元。2018 年营业收入较 2017 年增长 101,059.80 万元，增幅为 13.17%，主要系土地委托代建收入、工程代建收入及工程施工收入增加所致。2019 年营业收入较 2018 年增长 235,407.56 万元，增幅为 27.11%，主要系土地委托代建收入及工程施工收入增加所致。2020 年 1-9 月发行人营业收入大幅下降主要系疫情影响，各项生产经营活动无法完全正常开展所致。

2、营业成本

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 543,365.08 万元、624,561.69 万元、754,761.03 万元和 235,124.91 万元，2018 年营业成本较 2017 年增长 81,196.61 万元，增幅为 14.94%。2019 年营业成本较 2018 年增长 130,199.34 万元，增幅为 20.85%。发行人营业成本逐年上升主要系业务规模扩大导致营业成本增加。2020 年 1-9 月发行人营业成本大幅下降主要系疫情影响，各项生产经营活动无法完全正常开展所致。

3、营业利润

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 218,546.23 万元、

216,496.30 万元、314,988.06 万元和 14,728.53 万元，波动较大。2018 年营业利润较 2017 年减少 2,049.93 万元，降幅为 0.94%，变化不大。2019 年营业利润较 2018 年增加 98,491.76 万元，增幅为 45.49%，主要系当期土地委托代建收入及工程施工收入大幅增加，且营业收入增幅大于营业成本所致。2020 年 1-9 月发行人营业利润较低主要系疫情影响，各项生产经营活动无法完全正常开展所致。

4、营业外收入

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 321,087.42 万元、140,452.87 万元、232,685.05 万元和 54,909.48 万元。2018 年度发行人的营业外收入比 2017 年度减少 180,634.55 万元，降幅为 56.26%，主要系 2017 年发行人有较大金额的政府债务置换利得导致 2017 年基数较高所致。2019 年度发行人的营业外收入比 2018 年度增加 92,232.18 万元，增幅为 65.67%，主要系 2019 年发行人获得政府补助金额增加所致。

2017 年，发行人获得的政府债务置换资金为 229,865.00 万元，发行人按照《企业会计准则-政府补助》进行处理，计入营业外收入，并经会计师事务所审计符合《企业会计准则》。具体原因如下：

①发行人系国有独资的公司制企业，按我国《企业会计准则》的相关规定，不将政府作为企业股东或最终控制方，政府与其所属部门控股的企业之间也不界定为关联方。该认定在国务院国资委系统被普遍执行，且得到国际会计准则理事会的认可。因此，襄阳市政府不应被认定为公司的股东或关联方。

②发行人提供的与襄阳市政府的债务置换协议中，襄阳市政府未明确约定该债务豁免为政府的资本性投入，公司获得的政府债务置换资金按政府补助计入当期损益进行处理，因此该处理方式未违反《企业会计准则》的相关规定。

图表 发行人 2017-2019 年政府债务置换利得情况

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
债务重组利得	0.00	0.00	219,860.00

5、投资收益

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 9,064.55 万元、7,057.60 万元、7,406.04 万元和 2,462.82 万元。2018 年投资收益较 2017 年减少 2,006.95 万元，降幅为 22.14%，主要系处置长期股权投资收益减少所致。2019 年投资收益较 2018 年增长 348.44 万元，增幅为 4.94%，主要系处置长期股权投资和权益法核算长期股权投资带来收益所致。

发行人最近三年投资收益分类情况如下表所示：

图表 发行人 2017-2019 年投资收益分类情况

单位：万元

类别	2019 年发生额	2018 年发生额	2017 年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,708.19	1,883.86	4,493.19
处置长期股权投资产生的投资收益	-101.65	5.38	21.98
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,320.06	4,505.25	4,529.76
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-124.56	168.51	-
其他	-396.00	494.60	19.61
合计	7,406.04	7,057.60	9,064.55

6、政府补助

最近三年，发行人收到政府补助分别为 90,328.68 万元、139,702.58 万元和 247,133.65 万元，按照补贴性质分别计入其他收益和营业外收入，具体情况如下表所示：

图表 发行人 2017 年至 2019 年政府补助分类情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
其他收益中政府补助	16,731.39	-	-
其他	15,000.00	-	-
省粮食仓库补助金	1,731.39	-	-
营业外收入中的政府补助	230,402.26	139,702.58	90,328.68
融资平台政府补贴	230,374.76	122,588.22	68,013.31
市财政局拨付孵化器提档升级补助	-	50.39	45.00
省粮食仓库补助金	-	1,687.97	-
企业债券融资奖励款	-	86.00	22,249.41
其他	27.51	15,290.00	20.96
合计	247,133.65	139,702.58	90,328.68

7、净利润

最近三年及一期，发行人实现净利润分别为 536,191.82 万元、350,715.51 万元、542,462.12 万元和 68,165.32 万元，波动较大。2018 年净利润较 2017 年减少 185,476.31 万元，降幅为 34.59%，主要系 2017 年发行人有较大金额政府债务置换利得导致 2017 年基数较高所致。2019 年净利润较 2018 年增加 191,746.61 万元，增幅为 54.67%，主要系营业外收入中的政府补助及营业收入中土地委托代建收入及工程施工收入增加所致。2020 年 1-9 月发行人净利润较低，主要系疫情影响发行人各项生产经营活动无法完全正常开展所致。

此外，最近三年及一期，发行人归属于母公司股东的净利润分别为 524,351.40 万元、342,599.79 万元、538,238.92 万元和 68,541.87 万

元，营业利润率分别为 28.48%、24.93%、28.54%和 5.21%，净资产收益率分别为 13.53%、7.38%、9.78%和 1.14%，发行人净资产收益率较低，符合所处行业的特点。综上所述，随着襄阳市城市化进程的加快、居民收入水平提高、基础设施服务范围的扩大以及由城镇化带动襄阳市当地商业的繁荣，发行人盈利能力持续增强，利润水平稳步提高。

（四）现金流量分析

图表 发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-115,512.99	-502,860.99	-586,763.83	-251,830.44
投资活动产生的现金流量净额	-322,975.09	-868,342.54	-1,503,163.95	-988,278.91
筹资活动产生的现金流量净额	554,630.56	1,467,669.37	1,622,194.99	1,980,553.62
现金及现金等价物净增加额	116,142.48	96,465.84	-467,732.79	740,444.26

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-251,830.44万元、-586,763.83万元、-502,860.99万元和-115,512.99万元。2018年度发行人经营活动现金净流出额较2017年度扩大334,933.39万元，净流出额增幅133.00%，主要是公司支付的土地开发整理成本、基础设施建设成本、以及往来款增加所致。2019年度发行人经营活动现金流量净额与2018年相比变化不大。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-988,278.91万元、-1,503,163.95万元、-868,342.54万元和-322,975.09万元。发行人近三年为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金较多。2018年度发行人投资活动产生的现金流量净额较2017年末减少514,885.04万元，降幅52.10%，主要原因系公司作为襄阳市城

市运营商，承建项目较多，致使投资类流出较大。2019年度发行人投资活动产生的现金流量净额较2018年度增加634,821.41万元，增幅42.23%，主要原因系投资收回现金增加，投资类流出减少。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为1,980,553.62万元、1,622,194.99万元、1,467,669.37万元和554,630.56万元。发行人承担了襄阳市大量城市基础设施项目的建设任务，近三年主要通过取得银行贷款和发行债券的方式筹集经营活动和投资活动所需资金。2017年，发行人成功发行3笔共计56.9亿元的债务融资工具；2018年，发行人成功发行4笔共计30亿元的中期票据，2笔共计10亿元的超短期融资券；2019年发行人成功发行1笔24亿元的企业债，2笔共计20亿元的中期票据，3笔15亿元的超短期融资券，1笔10亿元的短期融资券。发行人资质优良，融资渠道顺畅，能够保证经营活动和投资活动对现金的需求。

总体来看，发行人有较为稳定的现金流量，符合行业特点，随着发行人在建项目的陆续建成并投入使用，经营活动产生的现金流量净额将逐步增加，现金及现金等价物净额也将相应增长。

（五）资产结构分析

图表 发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末主要资产数据

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	196.42	12.13	184.81	12.20	174.99	13.61	221.89	20.99
应收票据及应收账款	28.64	1.77	25.94	1.71	20.42	1.59	26.03	2.46
其中：应收票据	0.07	0.00	0.07	0.00	0.07	0.01	0.16	0.01

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	28.57	1.76	25.86	1.71	20.36	1.58	25.87	2.45
预付款项	66.02	4.08	70.30	4.64	65.99	5.13	26.21	2.48
其他应收款	172.16	10.63	205.05	13.54	169.52	13.18	137.63	13.02
存货	549.43	33.93	473.56	31.26	373.00	29.00	209.08	19.78
其他流动资产	11.30	0.70	8.29	0.55	10.47	0.81	0.50	0.05
流动资产合计	1,023.96	63.24	967.94	63.90	814.40	63.32	621.34	58.79
非流动资产：								
可供出售金融资产	65.16	4.02	64.71	4.27	57.50	4.47	29.91	2.83
长期应收款	0.01	0.00	0.01	0.00	0.14	0.01	-	-
长期股权投资	14.23	0.88	9.72	0.64	4.76	0.37	2.95	0.28
投资性房地产	0.60	0.04	0.60	0.04	0.60	0.05	1.55	0.15
固定资产	52.88	3.27	47.75	3.15	46.23	3.59	22.74	2.15
在建工程	435.13	26.87	397.19	26.22	339.21	26.38	355.44	33.63
无形资产	26.96	1.67	26.54	1.75	23.04	1.79	22.82	2.16
长期待摊费用	0.20	0.01	0.21	0.01	0.07	0.01	0.02	0.00
其他非流动资产	0.15	0.01	0.15	0.01	0.15	0.01	0.15	0.01
非流动资产合计	595.32	36.76	546.88	36.10	471.69	36.68	435.58	41.21
资产总计	1,619.28	100.00	1,514.82	100.00	1,286.09	100.00	1,056.92	100.00

随着项目建设的推进和土地资产的增加，发行人的资产规模逐年上升。最近三年末发行人的资产总额分别为 1,056.92 亿元、1,286.09 亿元和 1,514.82 亿元，资产总额逐年较快增长。

从资产结构来看，2019 年末，发行人流动资产合计为 967.94 亿元，占资产总额的比例为 63.90%；非流动资产合计为 546.88 亿元，占资产总额的比例为 36.10%。

1、流动资产分析

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货组成。

(1) 货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金分别为 221.89 亿元、174.99 亿

元和 184.81 亿元，分别占总资产的 20.99%、13.61%和 12.20%。2018 年末货币资金较年初减少 46.90 亿元，降幅 21.14%，主要是由于发行人承建项目较多，用于项目投入。2019 年末货币资金较 2018 年末增加 9.82 亿元，增幅 5.61%，变化幅度较小。

图表 发行人 2019 年末货币资金明细

单位：万元

类别	2019年末	2018年末
现金	33.73	48.40
银行存款	1,844,572.87	1,749,687.58
其他货币资金	3,450.26	160.11
合计	1,848,056.86	1,749,896.10

(2) 应收账款

2017-2019 年末，发行人应收账款分别为 25.87 亿元、20.36 亿元和 25.86 亿元，分别占总资产的 2.45%、1.58%和 1.71%，总体占比较低。2018 年末应收账款较 2017 年减少 5.51 亿元，降幅 21.31%，主要系发行人加强应收账款管理水平，回款能力增强。2019 年末应收账款较 2018 年末增加 5.51 亿元，增幅 27.01%，主要系子公司房投公司开展保障房业务，新增应收保障房代建款项较多。

主要欠款单位如下表所示：

图表 截至 2019 年末发行人前五大应收账款项目情况

单位：万元、%

类型	单位名称	金额	占比	性质
经营性	襄阳市住房保障和房屋管理局	39,080.41	15.11	应收保障房代建工程款
经营性	襄阳市政府投资工程建设管理中心	12,635.33	4.89	工程款
经营性	襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司	5,588.14	2.16	工程款
经营性	南漳县长城建筑安装工程有限责任公司	4,689.00	1.81	工程款

经营性	湖北诚凯商贸有限公司	4,248.97	1.64	贸易款
	合计	66,241.85	25.61	

发行人涉及的应收账款均存在经营业务背景，不存在违规替政府融资的行为。

发行人应收账款以应收政府或国有企业工程款为主，主要系委托代建工程款，发行人将加快应收账款催收力度，积极与有关部门和企业沟通，争取早日回收。报告期内应收账款回款情况和未来五年回款计划如下表所示：

图表 2017-2019 年应收账款回款情况和 2020-2024 年应收账款回款计划

单位：亿元

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
0.94	24.23	20.27	25.86	22.25	23.37	24.54	25.76

(3) 预付款项

2017-2019 年末，发行人预付账款分别为 26.21 亿元、65.99 亿元和 70.30 亿元，占资产总额比例分别为 2.48%、5.13%和 4.64%。2018 年末预付账款较 2017 年末增加 39.78 亿元，增幅 151.78%，主要系支付襄阳市樊城区住房和城乡建设局、襄阳市襄城区住房和城乡建设局代建棚户区改造项目拆迁款。2019 年末预付账款较 2018 年末增加 4.31 亿元，增幅 6.53%，变化幅度较小。

截至 2019 年末，发行人支付襄阳市樊城区住房和城乡建设局 28.57 亿元、襄阳市襄城区住房和城乡建设局 10.30 亿元预付账款系支付襄阳市七里桥等四个片区棚户区改造项目、襄阳市贾州三个片区棚户区改造项目、襄阳市 2014 年第三批城市棚户区改造项目与襄阳市 2015 年第一批棚户区改造项目的拆迁款。以上项目发行人均与襄

阳市樊城区住房和城乡建设局、襄阳市襄城区住房和城乡建设局签订了委托协议，根据协议条款要求发行人预先将拆迁款拨付至棚户区改造项目资金专户，再由项目资金专户拨付至代理银行（国家开发银行），国家开发银行将根据项目进展将拆迁款拨付至被征迁户。

（4）其他应收款（不含应收利息和应收股利）

2017-2019 年末，发行人其他应收款分别为 137.61 亿元、169.50 亿元和 205.03 亿元，分别占总资产的 13.02%、13.18%和 13.54%。

截至 2018 年末，发行人其他应收款同比增长 31.89 亿元，增幅 23.17%，主要系新增襄阳市土地储备供应中心土地整理成本和新增对襄阳高新投资开发有限公司转贷款项所致。

截至 2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 35.53 亿元，增幅 20.96%，主要原因系发行人与襄阳市土地储备供应中心、襄阳市财政局等单位之间的往来款项增多所致，其中对襄阳市土地储备供应中心新增往来款系新增土地整理成本，对襄阳市财政局其他应收款系发行人预先支付襄阳市老市政府檀溪片区土地及房屋收购款。

2019 年末，发行人主要其他应收款明细如下：

图表 发行人 2019 年末前五大其他应收款项目情况

单位：万元、%

类型	债务人	账面余额	占其他应收款 账面余额比例	性质或内容
经营性	襄阳市土地储备供应中心	835,130.87	40.73	土地整理前期投资
经营性	襄阳市财政局	340,308.62	16.60	资产转让款
非经营性	襄阳高新投资开发有限公司	257,054.11	12.54	借款
经营性	襄城区住建局	83,961.24	4.10	前期工程款

经营性	襄阳威斯特光电实业有限公司	64,113.09	3.13	用地补偿款
	合计	1,580,567.92	77.09	

发行人其他应收款的来源包括应收政府部门前期工程款、应收资产转让款和用地补偿款，以及部分非经营性拆借款项。发行人将加快应收账款催收力度，积极与有关部门和企业沟通，争取早日回收。报告期内其他应收款回款情况和未来五年回款计划如下表所示：

图表 2017-2019 年其他应收款回款情况和 2020-2024 年其他应收款回款计划

单位：亿元

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
87.51	75.09	43.89	68.83	75.710	83.28	91.61	100.77

(5) 存货

2017-2019 年末，发行人存货账面价值分别为 209.08 亿元、373.00 亿元和 473.56 亿元，占资产总额比例分别为 19.78%、29.00%和 31.26%。2018 年末存货余额较 2017 年增加 163.92 亿元，增幅 78.40%，主要系发行人工程施工投入增加所致。2019 年末存货余额较 2018 年增加 100.56 亿元，增幅 26.96%，主要系发行人工程施工投入增加所致。

截至 2019 年末，发行人存货主要由工程施工、代建项目支出、开发产品、开发成本及土地使用权构成，以上价值总计 472.03 亿元，其中工程施工 229.75 亿元，代建项目支出 122.48 亿元，开发产品 28.18 亿元，开发成本 65.23 亿元，土地使用权 26.39 亿元。

图表 发行人 2019 年末主要工程施工明细表

单位：万元

项目名称	项目类型 (保障房/ 道路)	建设期限	是否为 政府代 建	期末余额	协议签 订日期
2014 年第三批、2015	保障房	2015.09~2020.12	是	610,157.32	2014.09

年第一批棚户区改造项目					
襄阳市菜越片区棚户区改造项目	保障房	2016.05~2020.12	否	326,932.15	2016.03
2016 年第一批棚户区改造项目	保障房	2016.07~2019.12	否	128,330.44	2016.05
樊城衡庄保障性住房功能区项目	保障房	2014.12~2021.12	否	127,973.79	-
襄阳市贾洲片区棚改项目	保障房	2018.06~2021.12	否	152,808.89	2017.04
东津公租房、还建房项目	保障房	2016.04~2021.09	是	84,212.14	2014.09
水岸新城公共租赁住房小区项目	保障房	2016.04~2019.12	否	43,137.88	-
檀溪二期片区棚改范围内其他类房屋征迁项目	保障房	2017.09~2020.12	否	48,273.50	2017.08
深圳工业园住宅小区项目	保障房	2015.12~2019.12	是	40,264.42	2014.06
襄城棚改安置房项目（汉江水畔）	保障房	2018.04-2023.12	否	176,316.63	-
东津棚改安置房项目（沁合园）	保障房	2018.06-2023.06	否	120,408.34	-
襄城尹集住宅小区项目	保障房	2016.09~2019.12	是	40,106.89	2013.06
高新、庞公租赁住房项目	保障房	2020-2022	是	36,127.89	-
襄阳市七里桥片区棚改项目	保障房	2018.06~2022.6	否	105,527.31	2017.04
襄城麒麟保障性住房功能区项目	保障房	/	是	17,414.63	2013.06
菜越片区棚改范围内其他类房屋征迁项目	保障房	2017.12~2020.12	否	25,299.34	2016.10
襄城庞公保障性住房项目	保障房	2020-2022	否	50,151.17	-
合计	-	-	-	2,133,442.73	

注：截至目前，襄城麒麟保障性住房功能区项目仅开展前期工作。

图表 发行人 2019 年末主要代建项目支出明细表

单位：万元

项目名称	项目类型 (保障房/	建设期限	是否为 政府代	期末余额	协议签 订日期
------	---------------	------	------------	------	------------

	道路)		建		
寺湾工业园	道路	2007 年至今	是	291,711.88	2015.11
城区路网	道路	2006 年至今	是	318,156.45	2015.12
内外环线	道路	2010 年至今	是	213,416.94	2015.12
岷山风景区	道路	2012 年至今	是	46,709.71	2015.12
航空工业园	道路	2010 年至今	是	67,668.34	2015.11
汉十铁路	铁路建设	2014 年至今	是	48,998.21	2014 年
南渠防洪应急整治工程	污水工程	2009 年至今	是	11,420.95	2009 年
2016 年三江口棚户区改造项目一期	棚改	2016 年至今	是	22,666.65	2016.09
公租房	保障房	2011 年至今	是	16,183.05	2015.12
2016 年三江口棚户区改造项目四期	棚改	2016 年至今	是	15,119.88	2016.09
污水工程	道路	2006 年至今	是	10,117.47	2015.12
棚户区	道路	2011 年至今	是	10,443.78	2015.12
2016 年三江口棚户区改造项目三期	棚改	2016 年至今	是	12,609.22	2016.09
2016 年三江口棚户区改造项目二期	棚改	2016 年至今	是	9,676.53	2016.09
中原路以西片区棚户区改造项目	棚改	2019 年至今	是	20,528.88	2017.12
2017 年襄城片区一期棚户区改造项目	棚改	2018 年至今	是	31,443.91	2017.12
襄阳市高新 08 片区棚户区改造项目	棚改	2018 年至今	是	50,139.19	2017.12
合计	-	-	-	1,197,011.02	

图表 发行人 2019 年末主要开发成本明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	期末余额
国投襄阳府-公共	商品房	2019.3-2023.5	否	132,668.07
襄投欣悦城-一期	商品房	2018.12-2020.12	否	74,047.73
国投襄阳院子	商品房	2019.3-2022.8	否	48,416.10
国投源墅	商品房	2020.5-2022.10	否	67,891.56
襄投福欣园	商品房	2018.12-2022.11	否	25,404.03
樊城区 67 号地	商品房	2019.3-2023.5	否	21,294.66
管家巷历史文化街区	文化休闲步行街	2019.2-2021.2	否	14,466.33
黄家湾还建房二期	还建房	2019.1-2020.6	否	12,316.96

襄投欣悦城-二期	保障房	2018.12-2020.12	否	11,263.83
庞北还建房	还建房	2014.10-2020.10	否	7,610.98
卧龙新建村	土地	2021-2025（具体建设时间以长江委的批复时间为准）	否	6,712.32
汉江绿色印刷产业园	印刷厂	2018.4-2019.3	否	4,159.46
庞南佳园	还建房	2016.10-2020.12	否	3,528.22
余家湖钱营还建房	还建房	2014.10-2020.12	否	2,058.94
古城片区	综合开发项目	-	否	710.01
襄投锦程	商品房	2019.4-2021.4	否	39,299.04
华府	土地	-	否	111,236.96
合计	-	-	-	583,085.20

图表 发行人 2019 年末主要开发产品明细表

单位：万元、平方米

名称	产权证号	土地证号	建筑面积	所属权人	期末余额	资产性质	资产类别	入账形式
祥瑞小区 1 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70127697 号	尚未办理	5,681.31	襄阳市住房投资有限公司	2,852.02	政府划入	公租房	评估法
祥瑞小区 2 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70127696 号	尚未办理	2,781.24	襄阳市住房投资有限公司	1,396.18	政府划入	公租房	评估法
祥瑞小区 3 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70127695 号	尚未办理	6,336.35	襄阳市住房投资有限公司	4,593.85	政府划入	公租房	评估法
祥瑞小区 4 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70127694 号	尚未办理	713.68	襄阳市住房投资有限公司	358.27	政府划入	公租房	评估法
祥云小区 8 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162016 号	尚未办理	5,553.52	襄阳市住房投资有限公司	2,998.90	政府划入	公租房	评估法
祥云小区 9 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162020 号	尚未办理	4,184.04	襄阳市住房投资有限公司	2,259.38	政府划入	公租房	评估法
东城逸景一期 2 幢	鄂（2016）襄阳市不动产权第 0016169 号	鄂（2016）襄阳市不动产权第 0016169 号	3,781.26	襄阳市住房投资有限公司	2,125.07	政府划入	公租房	评估法

东城逸景一期 3 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0016169 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0016169 号	3,781.96	襄阳市住房投资有限公司	2,125.46	政府划入	公租房	评估法
东城逸景一期 5 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0016169 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0016169 号	3,785.04	襄阳市住房投资有限公司	2,127.19	政府划入	公租房	评估法
东城逸景二期 10 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162031 号	尚未办理	4,652.06	襄阳市住房投资有限公司	2,614.46	政府划入	公租房	评估法
东城逸景二期 11 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162037 号	尚未办理	3,798.62	襄阳市住房投资有限公司	2,134.82	政府划入	公租房	评估法
东城逸景二期 12 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162040 号	尚未办理	5,192.67	襄阳市住房投资有限公司	2,918.28	政府划入	公租房	评估法
东城逸景二期 13 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162048 号	尚未办理	4,916.66	襄阳市住房投资有限公司	2,763.16	政府划入	公租房	评估法
东城逸景二期 15 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162046 号	尚未办理	3,803.94	襄阳市住房投资有限公司	2,137.81	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 1 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	5,934.18	襄阳市住房投资有限公司	3,981.83	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 2 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	13,739.70	襄阳市住房投资有限公司	8,394.96	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 3 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	12,846.59	襄阳市住房投资有限公司	7,194.09	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 4 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	13,739.70	襄阳市住房投资有限公司	8,422.44	政府划入	公租房	评估法

		号						
邓城·芳草园 5 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	12,846.59	襄阳市住房投资有限公司	7,194.09	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 6 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	4,128.27	襄阳市住房投资有限公司	2,827.86	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 7 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	5,566.40	襄阳市住房投资有限公司	3,824.12	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 8 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	5,690.52	襄阳市住房投资有限公司	4,074.41	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 9 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	5,841.83	襄阳市住房投资有限公司	4,918.82	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 10 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	4,887.84	襄阳市住房投资有限公司	2,746.97	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 11 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	4,887.38	襄阳市住房投资有限公司	2,746.71	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 12 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	5,259.94	襄阳市住房投资有限公司	3,539.94	政府划入	公租房	评估法
邓城·芳草园 13 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第	5,259.94	襄阳市住房投资有限公司	3,539.94	政府划入	公租房	评估法

		0003565号						
邓城·芳草园 14 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003565 号	5,259.94	襄阳市住房投资有限公司	3,539.94	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 1 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162041 号	尚未办理	3,298.67	襄阳市住房投资有限公司	4,387.23	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 2 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162038 号	尚未办理	2,657.00	襄阳市住房投资有限公司	2,099.03	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 3 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162062 号	尚未办理	5,332.83	襄阳市住房投资有限公司	4,266.26	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 4 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162060 号	尚未办理	5,712.56	襄阳市住房投资有限公司	4,598.61	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 5 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162058 号	尚未办理	5,712.56	襄阳市住房投资有限公司	4,598.61	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 6 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162056 号	尚未办理	5,262.18	襄阳市住房投资有限公司	2,862.63	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 7 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162054 号	尚未办理	5,262.18	襄阳市住房投资有限公司	2,862.63	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 8 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162052 号	尚未办理	2,447.76	襄阳市住房投资有限公司	1,331.58	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 9 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162050 号	尚未办理	5,712.56	襄阳市住房投资有限公司	4,598.61	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 10 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162043 号	尚未办理	5,332.83	襄阳市住房投资有限公司	4,266.26	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 11 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162033 号	尚未办理	4,060.77	襄阳市住房投资有限公司	2,209.06	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 12 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162023 号	尚未办理	5,274.52	襄阳市住房投资有限公司	4,156.32	政府划入	公租房	评估法
汉江·水	襄阳市房权证	尚未办理	5,274.52	襄阳市住	4,156.32	政府	公	评

云间 13 幢	樊城区字第 70162017 号			房投资有限公司		划入	租房	估法
汉江·水云间 14 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162008 号	尚未办理	4,060.77	襄阳市住房投资有限公司	2,209.06	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 15 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162004 号	尚未办理	3,848.46	襄阳市住房投资有限公司	2,093.56	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 16 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162003 号	尚未办理	4,900.80	襄阳市住房投资有限公司	2,666.04	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 17 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162000 号	尚未办理	5,262.18	襄阳市住房投资有限公司	2,862.63	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 18 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70161998 号	尚未办理	2,814.28	襄阳市住房投资有限公司	1,530.97	政府划入	公租房	评估法
汉江·水云间 19 幢	襄阳市房权证樊城区字第 70162044 号	尚未办理	2,814.28	襄阳市住房投资有限公司	1,530.97	政府划入	公租房	评估法
祥龙·泰然居 1 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	9,987.00	襄阳市住房投资有限公司	6,591.42	政府划入	公租房	评估法
祥龙·泰然居 2 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	7,973.67	襄阳市住房投资有限公司	5,262.62	政府划入	公租房	评估法
祥龙·泰然居 3 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	18,161.48	襄阳市住房投资有限公司	11,986.58	政府划入	公租房	评估法
祥龙·泰然居 5 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	9,975.57	襄阳市住房投资有限公司	6,583.88	政府划入	公租房	评估法
祥龙·泰然居 6 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	16,646.82	襄阳市住房投资有限公司	10,986.90	政府划入	公租房	评估法

		号						
祥龙.泰然居 7 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	20,409.70	襄阳市住房投资有限公司	13,470.40	政府划入	公租房	评估法
祥龙.泰然居 9 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	14,579.70	襄阳市住房投资有限公司	10,701.50	政府划入	公租房	评估法
祥龙.泰然居 10 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	15,643.47	襄阳市住房投资有限公司	11,419.73	政府划入	公租房	评估法
祥龙.泰然居 11 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	14,590.55	襄阳市住房投资有限公司	10,651.10	政府划入	公租房	评估法
祥龙.泰然居 12 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003566 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003566 号	14,689.93	襄阳市住房投资有限公司	10,723.65	政府划入	公租房	评估法
岷山.浩然居 1 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003887 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003887 号	12,389.67	襄阳市住房投资有限公司	5,756.35	政府划入	公租房	评估法
岷山.浩然居 2 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003887 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003887 号	12,392.84	襄阳市住房投资有限公司	5,756.06	政府划入	公租房	评估法
岷山.浩然居 3 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003887 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003887 号	12,392.84	襄阳市住房投资有限公司	5,756.06	政府划入	公租房	评估法
沁心园 1 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003886 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第	2,123.10	襄阳市住房投资有限公司	1,167.71	政府划入	公租房	评估法

		0003886 号						
沁心园 2 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003886 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003886 号	1,819.80	襄阳市住房投资有限公司	1,000.89	政府划入	公租房	评估法
沁心园 3 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003886 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003886 号	1,819.80	襄阳市住房投资有限公司	1,000.89	政府划入	公租房	评估法
沁心园 4 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003886 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003886 号	1,819.80	襄阳市住房投资有限公司	1,000.89	政府划入	公租房	评估法
沁心园 5 幢	鄂(2016)襄阳市不动产权第 0003886 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0003886 号	1,819.80	襄阳市住房投资有限公司	1,000.89	政府划入	公租房	评估法
沁心园 6 幢	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0015445 号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0015445 号	2,421.12	襄阳市住房投资有限公司	1,331.62	政府划入	公租房	评估法
合计	-	-	441,549.54	-	281,786.49	-	-	-

上述公租房目前均用于对外出租，相关租金由襄阳市房管所收取，同时襄阳市财政局以财政补贴的形式将相关收入拨付给发行人。

根据《湖北省城镇保障性住房管理办法》（湖北省人民政府令第 398 号）的规定，承租人连续租赁保障性住房已满 5 年、且符合保障性住房配售条件的，经市、县人民政府同意，可以购买承租的保障性住房。

根据襄阳市住房保障和房屋管理局等多部门联合下发的《襄阳市市区公共租赁住房出售管理暂行办法》（襄房字〔2015〕16 号），当公

租房租赁期满 5 年后，遵循“先租后售、自愿购买、有限产权、区别定价、分步实施、统一管理”的原则，按照国家及襄阳市经济适用住房有关政策规定，在综合考虑开发成本、税金和利润的基础上，经市政府审批同意后，发行人可对外出售该部分房产。

图表 发行人 2019 年末存货类土地使用权明细表

单位：平方米、万元/平方米、%

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值 (万元)	抵押	是否缴纳土地 出让金
1	招拍挂	樊城区松鹤路	襄樊市国用(2010)第 330504030 号	21,058.80	综合用地	出让	成本法	3,191.43	否	是
2	招拍挂	樊城区七桥居委会	襄樊市国用(2010)第 330502082 号	12,362.40	综合用地	出让	成本法	1,686.61	否	是
3	招拍挂	樊城区王寨居委会	襄樊市国用(2010)第 341203061 号	11,081.30	综合用地	出让	成本法	1,243.73	否	是
4	招拍挂	樊城区霁月巷	襄樊国用(2008)第 330510148 号-2	8,076.80	工业用地	出让	成本法	1,892.12	否	是
5	招拍挂	襄城区大桥南路	襄樊国用(2007)第 310249003 号-1	11,427.90	工业用地	出让	成本法	693.51	否	是
6	招拍挂	襄樊市高新黄家 居委会	襄樊市国用(2010)第 341203060 号	13,590.70	综合用地	出让	成本法	1,339.05	否	是
7	招拍挂	襄樊市高新邓城 居委会	襄樊市国用(2010)第 341203062 号	13,507.80	综合用地	出让	成本法	1,330.24	否	是
8	招拍挂	长虹北路	襄阳国用(2012)第 320712064 号	17,228.30	综合用地	出让	成本法	6,639.76	否	是
9	招拍挂	樊城区邓城大道	暂未办证	130,425.20	住宅用地	出让	成本法	4,988.22	否	是
10	招拍挂	襄城区庞公乡洪 庙村	襄阳市国用(2011)第 340504010 号	71,951.60	仓储用地	出让	成本法	4,131.85	是	是

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值 (万元)	抵押	是否缴纳 土地出让金
11	招拍挂	襄阳市深圳工业园	襄州区国用(2013)第410100437号	87,115.50	城镇住宅用地	出让	成本法	3,356.89	否	是
12	招拍挂	襄阳区张湾镇魏庄村	襄阳区国用(2010)第410100354号	81,335.30	工业用地	出让	成本法	1,405.38	是	是
13	招拍挂	襄城十家庙村	襄阳国用(2013)第340507051号	8,819.80	城镇住宅用地	出让	成本法	1,292.25	否	是
14	招拍挂	襄城区河心村	襄阳国用(2013)第340503072号	138,342.20	城镇住宅用地	出让	成本法	20,699.11	是	是
15	招拍挂	襄城区贾洲村	襄阳国用(2013)第340402083、340402082号	54,928.80	城镇住宅用地	出让	成本法	3,532.11	否	是
16	招拍挂	樊城区王伙村	襄阳国用(2014)第20141000590号	54,645.30	商业、住宅	出让	成本法	9,397.89	否	是
17	招拍挂	襄阳市樊城中原西路	襄阳国用(2014)第320611015号	28,307.10	商业用地	出让	成本法	12,543.49	是	是
18	招拍挂	襄阳市东津新区唐庄村	东津新区国用(2014)第412300082号	14,598.98	科教用地	出让	成本法	1,092.78	否	是
19	招拍挂	襄城四季青居委会-洪庙村	襄阳国用(2014)第310475300号	20,013.00	住宅用地	出让	成本法	2,634.19	否	是
20	划拨	襄城贾州村	襄阳国用(2013)第340402017号	40,479.30	商业、住宅	政府储备	评估法	590.18	否	否
21	划拨	襄城区虎头山路	襄阳国用(2013)第310383106-1号	14,894.40	商业、住宅	政府储备	评估法		否	否

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值 (万元)	抵押	是否缴纳 土地出让金
22	划拨	邓城大道	襄阳国用(2013)第 360105004 号	212,192.90	商业、住宅	政府 储备	评估法		否	否
23	划拨	樊城区大庆西路	襄阳国用(2013)第 320905002-5 号	5,628.90	商业、住宅	政府 储备	评估法		否	否
24	划拨	樊城区建设路	襄阳国用(2013)第 330805004-1 号	13,952.20	商业、住宅	政府 储备	评估法		否	否
25	划拨	樊城区大庆路	襄阳国用(2013)第 320925003-1 号	24,362.20	商业、住宅	政府 储备	评估法-		否	否
26	划拨	襄城区檀溪路	襄阳国用(2013)第 340401799 号	47,792.30	商业、住宅	政府 储备	评估法		否	否
27	划拨	鱼梁洲	襄阳国用(2014)第 420606020013GB00007 号	63,786.60	商业 用地	政府 储备	评估法	792.43	否	否
28	划拨	鱼梁洲	襄阳国用(2014)第 420606020013GB00008 号	66,557.90	商业 用地	政府 储备	评估法		否	否
29	招拍挂	襄城区观音阁村	襄阳国用(2014)第 20140900045 号	27,151.80	住宅用地	出让	成本法	5,995.00	否	是
30	招拍挂	富康大道	襄阳国用(2013)第 352206252 号	104,956.90	住宅用地	出让	成本法	12,959.38	否	是
31	招拍挂	高新区富康大道	襄阳国用(2013)第 352206255 号	70,673.50	住宅用地	出让	成本法	8,787.08	否	是

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值 (万元)	抵押	是否缴纳 土地出让金
32	招拍挂	富康大道	襄阳国用(2013)第 352206253 号	75,396.70	住宅用地	出让	成本法	9,215.91	否	是
33	招拍挂	富康大道	襄阳国用(2013)第 352206251 号	111,080.80	住宅用地	出让	成本法	13,811.05	否	是
34	招拍挂	高新区富康大道	襄阳国用(2013)第 352206256 号	134,332.50	住宅用地	出让	成本法	16,278.64	否	是
35	招拍挂	高新区富康大道	襄阳国用(2013)第 352206258 号	93,904.30	商业用地	出让	成本法	12,736.31	否	是
36	招拍挂	钻石大道	襄阳国用(2013)第 410100802 号	108,694.70	住宅用地	出让	成本法	13,514.38	否	是
37	招拍挂	富康大道	襄阳国用(2013)第 352206254 号	48,259.60	住宅用地	出让	成本法	6,000.28	否	是
38	招拍挂	高新区富康大道	襄阳国用(2013)第 352206257 号	108,465.00	住宅用地	出让	成本法	13,257.92	否	是
39	招拍挂	襄城区卧龙镇牌坊村	襄阳国用(2015)第 20150600012	65,495.50	其他商服 用地	出让	成本法	8,181.60	否	是
40	招拍挂	襄城区卧龙镇牌坊村	襄阳国用(2015)第 20150600013	65,495.50	其他商服 用地	出让	成本法	8,181.60	否	是
41	招拍挂	襄城区卧龙镇牌坊村	襄阳国用(2015)第 20150600014		其他商服 用地	出让	成本法		否	是
42	招拍挂	襄城区卧龙镇牌坊村	襄阳国用(2015)第 20150600015		其他商服 用地	出让	成本法		否	是

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值 (万元)	抵押	是否缴纳 土地出让金
43	招拍挂	樊城区霖月巷	襄阳国用(2015)第 20150600006	4,072.20	住宅用地	出让	成本法	3,268.44	否	是
44	招拍挂	襄城营盘村	襄阳国用(2016)第 20160100815	12,360.60	住宅用地	出让	成本法	3,941.62	否	是
45	招拍挂	高新区北经八路	鄂(2017)襄阳市不动 产第 0002706 号	32738	商业住宅 用地	出让	成本法	7717.36	否	是
			鄂(2017)襄阳市不动 产第 0002702 号	33189.68			成本法		否	
46	招拍挂	高新区园林大道	鄂(2017)襄阳市不动 产第 0006053 号	106,038.67	商业住宅 用地	出让	成本法	11,922.85	否	是
47	招拍挂	高新区襄州大道 南京路	鄂(2018)襄阳市不动 产第 0068301 号	86,005.60	商业住宅 用地	出让	成本法	14,766.66	否	是
48	招拍挂	檀溪路	暂没办证	2,450.20	住宅用地	出让	成本法	498.43	否	是
49	招拍挂	高新区深圳工业 园襄州大道	鄂(2018)襄阳市不动 产第 0070792 号	53,641.80	商业住宅 用地	出让	成本法	8,372.65	否	是
合计								263,880.36		

注：1、航空工业园和襄轴还建房两处土地的土地证正在办理当中，因此暂无土地证号。

2、发行人存货中存在划拨地金额为1,382.61万元。

2、非流动资产分析

截至 2019 年末，发行人非流动资产为 546.88 亿元，占发行人资产总计的 36.10%。发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产，分别为 64.71 亿元、9.72 亿元、0.60 亿元、47.75 亿元、397.19 亿元和 26.54 亿元，分别占资产总计的 4.27%、0.64%、0.04%、3.15%、26.22% 和 1.75%。

(1) 可供出售金融资产

2017-2019 年末，公司可出售金融资产余额分别为 29.91 亿元、57.50 亿元和 64.71 亿元，占资产总额比例分别为 2.83%、4.47% 和 4.27%。截至 2018 年末发行人可供出售金融资产同比增加 27.58 亿元，增幅 92.22%，主要系发行人新增对湖北汉十城际铁路有限责任公司汉十高铁项目投入 21.20 亿元，对湖北省客运铁路投资有限责任公司投入 5.89 亿元。截至 2019 年末发行人可供出售金融资产同比增加 7.22 亿元，增幅 12.55%，变化幅度较小。

图表 发行人 2019 年可供出售金融资产明细表

单位：万元

公司名称	2019 年末	2018 年末
襄阳高新投资开发有限公司	95,977.07	95,977.07
湖北省客运铁路投资有限责任公司	169,500.00	121,900.00
襄阳浦耀投资管理有限公司	30,700.00	30,700.00
湖北华电襄阳发电有限公司	22,727.09	22,727.09
湖北银行股份有限公司	20,473.10	20,473.10
湖北汉江产业投资有限公司	9,000.00	9,000.00
襄阳文化旅游投资有限公司	5,000.00	5,000.00
湖北汉十城际铁路有限责任公司	232,000.00	217,000.00

公司名称	2019 年末	2018 年末
襄阳国开投资发展有限公司	3,705.36	3,705.36
葛洲坝襄荆高速公路有限公司	3,600.00	3,600.00
湖北襄谷电力开发有限公司	3,060.00	3,060.00
襄阳中交二航庞公大桥建设有限公司	6,000.00	6,000.00
襄阳市汉江产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	7,365.00
湖北汉襄旭建设投资经营有限公司	1,033.00	1,033.00
襄阳中交基础设施建设有限公司	5,000.00	2,000.00
湖北工建襄阳绿化一期建设运营有限责任公司	1,690.00	1,690.00
中建三局襄阳东西轴线建设运营有限公司	4,000.00	1,000.00
襄阳港务发展有限公司	8,828.68	2,765.90
湖北嘉道建设工程有限公司	2,033.61	2,033.61
襄阳华润燃气有限公司	2,015.21	2,015.21
襄樊高新青山电动汽车有限公司	2,000.00	2,000.00
襄阳山城燃气科技有限公司	1,300.00	1,300.00
襄阳市程通小额贷款股份有限公司	1,000.00	1,000.00
南漳财苑宾馆有限公司	320.00	560.00
襄阳汉江热电有限责任公司	450.00	450.00
保康县尧治河义林水电开发公司	400.00	400.00
南漳县长城房地产开发有限责任公司	400.00	400.00
北京乐邦依投资管理有限公司	400.00	400.00
湖北口碑金融信息服务有限公司	300.00	300.00
襄樊天健石矿开采有限责任公司	230.00	230.00
襄樊天健石膏制品有限公司	200.00	200.00
襄阳农担物流发展有限公司	130.00	130.00
襄阳汉金投资管理有限公司	25.00	25.00
襄阳卧龙商学院	7.00	7.00
湖北华电安能襄阳燃机热电有限公司	0.00	950.00
湖北陆港古德进出口贸易有限公司	6.91	145.20
襄阳博润股权投资基金中心（有限合伙）	296.59	307.94
湖北凌晟药业有限公司	2,950.00	250.00
湖北太航星河飞行器制造有限公司	500.00	500.00
襄阳市倍增微型企业创业创新管理中心（有限合伙）	1,000.00	1,000.00
湖北高长信新材料创业投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	5,000.00
湖北长鑫源汽车实业有限公司	360.00	360.00
中交一公局襄阳投资建设有限公司	2,000.00	-
湖北现代杭萧科技有限公司	1,500.00	-
湖北长投生态襄阳建设投资有限公司	13.00	-
合计	647,131.61	574,960.48

（2）固定资产

截至 2017-2019 年末，发行人固定资产余额分别为 22.74 亿元、46.23 亿元和 47.75 亿元，占资产总额比例分别为 2.15%、3.59%和 3.15%。截至 2018 年末，发行人固定资产余额同比增加 23.50 亿元，增幅 103.35%，主要系部分在建工程完成转入固定资产所致。截至 2019 年末，发行人固定资产余额同比增加 1.52 亿元，增幅 3.28%，变化幅度较小。

发行人固定资产主要由房屋及建筑物构成，截至 2019 年末，房屋及建筑物余额 45.82 亿元，占固定资产总额比例为 95.95%。其中，发行人房屋及建筑物共有 673 个房产证，金额合计 45.82 亿元。

图表 截至 2019 年末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	期末账面价值	期初账面价值
房屋及建筑物	458,164.38	442,525.98
机器设备	13,000.26	13,977.55
运输设备	3,525.03	4,014.48
电子设备	2,812.18	1,827.34
合计	477,501.85	462,345.35

发行人的固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备等，其中固定资产中公益性资产 17.81 亿元，主要为早期政府划拨的道路、博物馆等。扣除该类公益性资产金额后，发行人 2019 年末固定资产账面价值为 29.94 亿元。

（3）在建工程

截至 2017-2019 年末，发行人在建工程分别为 355.44 亿元、339.21 亿元和 397.19 亿元，占资产总额比例分别为 33.63%、26.38%和 26.22%，

是发行人非流动资产的主要组成部分。截至 2018 年末，发行人在建工程同比减少 16.23 亿元，降幅 4.57%，主要系部分在建工程结转所致。截至 2019 年末，发行人在建工程同比增加 57.98 亿元，增幅 17.09%，主要系城区路网、棚户区、襄阳市汉江水环境保护建设项目投入持续增加所致。

（4）投资性房地产

截至 2017-2019 年末，发行人投资性房地产账面金额为 1.55 亿元、0.60 亿元和 0.60 亿元，占资产总额的比例分别为 0.15%、0.05% 和 0.04%。发行人报告期内投资性房地产占比较小。

（六）负债结构分析

图表 发行人 2017-2019 年主要负债数据

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	17.73	1.75	8.05	0.87	4.17	0.54	3.58	0.57
应付票据及 应付账款	7.43	0.73	8.85	0.96	8.40	1.09	9.12	1.47
预收款项	30.81	3.04	18.68	2.03	17.71	2.30	2.06	0.33
应付职工薪酬	0.10	0.01	0.46	0.05	0.28	0.04	0.21	0.03
应交税费	1.09	0.11	2.24	0.24	2.45	0.32	2.01	0.32
其他应付款	17.78	1.75	20.58	2.23	25.87	3.36	13.86	2.23
其中：应付 利息	3.90	0.38	3.95	0.43	2.89	0.38	7.15	1.15
应付股利	0.06	0.01	0.06	0.01	0.06	0.01	0.12	0.02
一年内到期的 非流动负 债	73.50	7.25	48.65	5.28	46.35	6.01	18.29	2.94
其他流动负 债	2.60	0.26	1.90	0.21	1.71	0.22	1.49	0.24

流动负债合计	151.03	14.90	109.40	11.88	106.95	13.88	50.61	8.13
非流动负债：		0.00						
长期借款	550.60	54.30	531.70	57.71	457.77	59.40	391.50	62.92
应付债券	237.08	23.38	195.77	21.25	139.11	18.05	115.17	18.51
长期应付款	43.19	4.26	52.78	5.73	43.85	5.69	54.74	8.80
递延收益	0.75	0.07	0.34	0.04	0.25	0.03	0.25	0.04
其他非流动负债	31.27	3.08	31.27	3.39	22.77	2.95	9.90	1.59
非流动负债合计	862.89	85.10	811.86	88.12	663.74	86.12	571.55	91.87
负债合计	1,013.92	100.00	921.26	100.00	770.69	100.00	622.16	100.00

从负债总额来看，公司 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末负债总额分别为 622.16 亿元、770.69 亿元、921.26 亿元和 1,013.92 亿元，每年负债大幅增加，主要系发行人根据规划继续投入基础设施项目建设，且陆续开展保障房建设业务，项目前期投资金额较大，导致长期借款大幅增加，此外发行人灵活运用直接融资工具，应付债券也逐年增加。从负债结构来看，截至 2019 年末，公司流动负债与非流动负债占总负债比重分别为 11.88%、88.12%，以长期负债为主，符合发行人所从事项目前期投入较大、回报期较长的特点。

1、流动负债分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末公司流动负债分别为 50.61 亿元、106.95 亿元、109.40 亿元和 151.03 亿元，主要为短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

(1) 短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款分别为 3.58 亿元、4.17 亿元和 8.05 亿元。截至 2018 年末，发行人短期借款同比增加 0.59 亿元，增

幅 16.48%，主要系新增子公司融资，主要为襄阳路桥建设集团有限公司 2.15 亿元，湖北汉江粮油储备有限公司 1.07 亿元，襄阳市政建设集团有限公司 0.90 亿元，湖北进源热能供应股份有限公司 0.05 亿元。截至 2019 年末，发行人短期借款同比增加 3.88 亿元，增幅 93.05%，主要系 2019 年信用借款大幅增加所致。

（2）应付账款

2017-2019 年末，发行人应付账款分别为 9.12 亿元、8.40 亿元和 8.75 亿元。2018 年末发行人应付账款较 2017 年减少 0.72 亿元，降幅为 7.89%，主要系发行人与中建三局集团有限公司的 4,341.78 万元大额应付账款已结算。2019 年末发行人应付账款较 2018 年增加 0.35 亿元，增幅为 4.20%，变化幅度较小。

（3）预收款项

2017-2019 年末，发行人预收款项分别为 2.06 亿元、17.71 亿元和 18.68 亿元。2018 年末发行人预收款项较 2017 年增加 15.66 亿元，增幅为 759.71%，主要系新增预收各建设局乡镇污水处理工程建设费。2019 年发行人预收款项较 2018 年增加 0.97 亿元，增幅为 5.48%，变化幅度较小。

图表 发行人 2019 年末账龄超过 1 年的大额预收款项

单位：万元

债权单位名称	余额	未结转原因
襄州区城乡建设局	38,674.15	项目暂未结算
老河口市城乡建设局	11,200.00	项目暂未结算
宜城市城乡建设局	7,994.46	项目暂未结算
南漳县城乡建设局	8,403.14	项目暂未结算
保康县城乡建设局	8,423.19	项目暂未结算

债权单位名称	余额	未结转原因
合计	74,694.94	

(4) 应付利息

2017-2019 年末，发行人应付利息分别为 7.15 亿元、2.89 亿元和 3.95 亿元，应付利息主要为发行人未支付的公司债券利息以及银行借款利息。2018 年末发行人应付利息较 2017 年降低 4.26 亿元，降幅为 59.57%，主要系发行人部分债券到期所致。2019 年末发行人应付利息较 2018 年增加 1.06 亿元，增幅为 36.68%，主要系发行人债券余额增大带来报告期内债券计提利息增加所致。

(5) 其他应付款（不含应付利息和应付股利）

2017-2019 年末，发行人其他应付款账面价值分别为 6.59 亿元、22.91 亿元和 16.56 亿元，占负债总额比例分别为 1.06%、2.97%和 1.80%。2018 年末，发行人其他应付款同比增加 16.33 亿元，增幅为 247.90%，主要原因系财政局拨付的郑万、汉十、东津高铁站专项款因文件未履行完成未投入使用所致。2019 年，发行人其他应付款同比减少 6.35 亿元，降幅为 27.73%，主要是其他应付款中借款减少所致。

截至 2019 年末发行人其他应付款分类情况如下表：

图表 发行人 2019 年末其他应付款分类情况

单位：万元

款项性质	期末余额	期初余额
押金	331.42	264.26
借款	45,706.19	128,514.32
暂收款	46,415.44	71,908.05
保证金	70,426.06	24,750.34
其他	2,696.99	3,672.69
合计	165,576.10	229,109.65

（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 18.29 亿元、46.35 亿元和 48.65 亿元，占负债总额比例分别为 2.94%、6.01%和 5.28%。发行人一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券及一年内到期的长期应付款构成。

截至 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债同比增加 28.06 亿元，增幅为 153.42%，主要是发行人一年内即将到期的外部融资较多所致。截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债同比增加 2.29 亿元，增幅为 4.95%，变化幅度较小。

2、非流动负债分析

发行人 2017-2019 年末非流动负债分别为 571.55 亿元、663.74 亿元和 811.86 亿元，主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

（1）长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款余额分别为 391.50 亿元、457.77 亿元和 531.70 亿元，占负债总额比例分别为 62.92%、59.40%和 57.71%。截至 2018 年末，发行人长期借款同比增长 66.27 亿元，增幅 16.93%，变化不大。截至 2019 年末，发行人长期借款同比增长 73.93 亿元，增幅 16.15%，变化不大。

图表 发行人最近三年末长期借款情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	3,434,212.50	4,033,653.64	3,204,025.50
抵押借款	437,195.47	32,050.00	42,205.00
保证借款	41,709.17	66,947.44	62,013.24

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
信用借款	1,403,864.88	445,050.00	606,714.97
合计	5,316,982.01	4,577,701.08	3,914,958.71

(2) 应付债券

2017-2019 年末,发行人应付债券余额分别为 115.17 亿元、139.11 亿元和 195.77 亿元,占负债总额比例分别为 18.51%、18.05%和 21.25%。截至 2018 年末,发行人应付债券同比增加 23.94 亿元,增幅 20.79%,主要系发行人 2018 年新发行 4 笔中期票据,债券简称分别为 18 汉江国资 MTN001、18 汉江国资 MTN002、18 汉江国资 MTN003 和 18 汉江国资 MTN004,增加的应付债券余额分别为 5.00 亿元、5.00 亿元、10.00 亿元和 10.00 亿元。发行人外部融资能力较强,能够满足发行人长期资金的需要。截至 2019 年末,发行人应付债券同比增加 56.66 亿元,增幅 40.73%,主要系发行人 2019 年新发行 1 笔企业债、2 笔中期票据、1 笔短期融资券及 3 笔超短期融资券,债券简称分别为 19 汉江国投停车场债、19 汉江国资 MTN001、19 汉江国资 MTN002、19 汉江国资 CP001、19 汉江国资 SCP001、19 汉江国资 SCP002 和 19 汉江国资 SCP004。

截至 2019 年末,发行人应付债券情况表如下:

图表 发行人 2019 年末发行人应付债券余额表

单位: 亿元、%

债券名称	起息日	到期日	发行金额	票面利率	账面余额
13 襄建投债	2013/11/11	2020/11/11	15.00	7.30	3.00
16 襄阳建投 PPN001	2016/1/22	2021/1/22	20.00	4.57	16.78
16 襄阳建投 PPN002	2016/9/26	2021/9/26	10.00	4.30	9.92
16 襄阳建投 PPN003	2016/9/26	2021/9/26	10.00	4.30	9.92

17 襄投债	2017/4/21	2024/4/21	25.00	5.40	24.82
17 襄阳房投 PPN001	2017/6/29	2022/6/29	10.00	5.80	9.96
17 襄阳房投债	2017/12/25	2024/12/25	21.90	6.10	17.38
18 汉江国资 MTN001	2018/4/25	2021/4/25	5.00	6.36	4.99
18 汉江国资 MTN003	2018/8/10	2021/8/10	10.00	4.50	10.01
18 汉江国资 MTN002	2018/8/27	2021/8/27	5.00	6.34	4.99
18 汉江国资 MTN004	2018/9/4	2023/9/4	10.00	5.43	10.01
2018 年度第一期债权融资计划	2018/12/15	2021/12/15	10.00	6.50	9.88
19 汉江国投停车场债	2019/4/10	2026/04/10	24.00	5.38	24.09
19 汉江国资 SCP002	2019/09/23	2020/04/20	5.00	3.20	5.00
19 汉江国资 MTN001	2019/10/16	2024/10/16	10.00	4.38	10.01
19 汉江国资 SCP004	2019/12/20	2020/09/15	5.00	3.33	5.00
19 汉江国资 MTN002	2019/12/16	2024/12/16	10.00	4.15	10.01
19 汉江国资 CP001	2019/12/09	2020/12/09	10.00	3.34	9.98
合计					195.77

(3) 长期应付款

2017-2019 年末,发行人长期应付款余额分别为 54.74 亿元、43.85 亿元和 52.78 亿元,占负债总额比例分别为 8.80%、5.69%和 5.73%。2018 年末发行人长期应付款较 2017 年末减少 10.89 亿元,降幅为 19.90%,主要系专项应付款减少所致。2019 年末发行人长期应付款较 2018 年末增加 8.93 亿元,增幅为 20.37%,主要系对平安国际融资租赁及平安银行的应付款增加。

五、发行人资产情况分析

(一) 土地使用权情况分析

截至 2019 年末,发行人计入无形资产的土地使用权账面价值为 182,436.58 万元,计入存货土地使用权账面价值为 263,880.36 万元,合计金额为 446,316.94 万元,合计占发行人同期末资产总额比重为 2.95%。

图表 2019 年末土地使用权分类汇总情况

单位：万元

类型	账面价值	宗数	出让金缴纳情况	权证获取情况	抵质押情况
存货中的出让地	262,497.77	40	已缴纳	61 宗已获取；2 宗正在办理中	以下土地已抵押： 襄阳市国用（2011）第 340504010 号 襄阳区国用（2010）第 410100354 号 襄阳国用（2014）第 320611015 号 襄阳国用（2013）第 340503072 号
无形资产中的出让地	40,563.47	23			襄阳市国用（2012）第 330503010-1 号已抵押
出让地合计	298,993.08	63			-
存货中的划拨地	1,382.61	9	-	已获取	否
无形资产中的划拨地	132,301.24	25			襄樊国用（2008）第 310313001-1 号已抵押
划拨地合计	137,754.01	34			否
土地经营权	9,571.88	1	-	-	-

注：截至 2019 年 12 月 31 日，土地使用权中隆中风景区账面原值为 95,718,800.00 元的土地为经营权。

图表 发行人 2019 年末土地使用权明细表

单位：万元、%、平方米

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值(万元)	抵押	是否缴纳土地出让金
1	划拨	诸葛亮广场	襄樊国用(2007)第330612085号	85,377.20	综合用地	划拨	评估法	14,317.03	否	否
2	划拨	环城公园	襄樊国用(2008)第310247001号	166,364.50	综合用地	划拨	评估法	41,027.59	否	否
3	划拨	环城公园	襄樊国用(2008)第310465006号	386,101.50	综合用地	划拨	评估法		否	否
4	划拨	环城公园	襄樊国用(2008)第310126120号	167,026.10	综合用地	划拨	评估法		否	否
5	划拨	环城公园	襄樊国用(2008)第310304100号	66,051.00	综合用地	划拨	评估法		否	否
6	划拨	环城公园	襄樊国用(2008)第310313100号	14,215.00	综合用地	划拨	评估法		否	否
7	划拨	月亮湾公园	襄樊国用(2008)第340206040号	1,053,557.60	综合用地	划拨	评估法	49,938.63	否	否
8	划拨	人民广场	襄樊国用(2008)第320926003-7号	26,896.30	综合用地	划拨	评估法	1,421.98	否	否
9	划拨	人民公园	襄樊国用(2008)第320926003-21号	24,640.50	综合用地	划拨	评估法	1,302.72	否	否
10	划拨	南湖宾馆	襄樊国用(2008)第310313001-1号	106,687.60	商业用地	划拨	评估法	20,750.74	是	否
	-	隆中风景区	为经营权	-	-	-	-	9,571.88	否	否
11	招拍挂	襄环城东路	鄂 2017 襄阳市不动产	1,558.60	公共设施	出让	成本法	329.18	否	是

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值(万元)	抵押	是否缴纳土地出让金
			权第 0026905 号		用地					
12	招拍挂	贾洼居委会	鄂 2017 襄阳市不动产权第 0050206 号	15,261.80	公共设施用地	出让	成本法			
13	招拍挂	余家湖工业园(曹湾村)	襄阳国用 2013 第 390106083	9,893.40	公共设施用地	出让	成本法	166.88	否	是
14	招拍挂	樊城区汉江路	襄阳市国用(2012)第 330503010-1 号	4,424.00	科教用地	出让	成本法	471.95	是	是
15	划拨	檀溪路 18 号	襄樊国用(2008) 310301021-8	2283.10	公共设施用地	划拨	评估法	116.40	否	否
16	招拍挂	兴隆街	襄州区国用 B' (2011) 第 412400013-1	5333.30	工业用地	出让	成本法	150.08	否	是
17	招拍挂	鄢城办事处太平村	鄂(2017)宜城市不动产权第 0011603 号	36,335.00	市政公用设施	出让	成本法	483.50	否	是
18	招拍挂	窑湾社区居民委员会	鄂(2017)宜城市不动产权第 0011605 号	1,980.94	公共基础设施	出让	成本法	54.68	否	是
19	招拍挂	窑湾七组	鄂(2017)宜城市不动产权第 0011602 号	384.52	公共基础设施	出让	成本法	7.52	否	是
20	招拍挂	自忠路	襄樊国用(2006)第 000224031 号	964.70	公共基础设施	出让	成本法	19.49	否	是
21	招拍挂	小河联盟村	鄂(2017)宜城市不动产权第 0011608 号	3,191.40	市政公用设施	出让	成本法	42.90	否	是
22	划拨	樊城区光明巷	襄阳国用(2013)第 330806024-1 号	985.30	城镇住宅用地	划拨	评估法	0.63	否	否
23		樊城区桥北西路	襄阳国用(2013)字第 320907056 号	102.80	城镇住宅用地					
24		樊城区大庆路	襄阳国用(2013)第	1,628.90	公共设施					

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值(万元)	抵押	是否缴纳土地出让金
			320911017-1 号		用地					
25		樊城区春园路	襄阳国用(2013)第320715003-1 号	4,077.10	城镇住宅用地					
26		襄城区西内环路	襄阳国用(2015)第20151100565 号	4,536.80	公共设施用地					
27	划拨	襄城区滨江路	鄂(2016)襄阳市不动产权第0012538 号	5,355.30	国有建设用地使用权	划拨	评估法	1.06	否	否
28		樊城区沿江大道	襄樊国用(2009)第330806028-1 号	1,427.30	公共设施					
29	招拍挂	二汽开发区东风汽车大道	襄樊国用(2009)第35010703 号	4,674.90	综合用地	出让	成本法	112.36	否	是
30	招拍挂	工程公司建设路	襄樊国用(2009)第330806022-3 号	4,372.10	综合用地	出让	成本法	187.75	否	是
31	招拍挂	工程公司建设路	襄樊国用(2004)第330806022-3 号	6,368.10	综合用地	出让	成本法		否	是
32	招拍挂	鱼梁洲	襄樊国用第(2000)372001001	9560.3	住宅	出让	成本法	269.85	否	是
33	划拨	春园路泳池巷	襄樊国用(2000)字第320710005 号	5470.3	仓储	划拨	评估法	241.61	否	否
34	划拨	襄城区青山路	襄樊国用(2009)第310384010-1 号	28457.1	工业用地	划拨	评估法	940.58	否	否
35	划拨	樊城区建华路	襄樊国用(2009)第320703002-1 号	9026.5	仓储	划拨	评估法	582.84	否	否
36	划拨	中原路	襄樊国用(2000)字第320713136	979.2	商业用地	划拨	评估法	66.02	否	否

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值(万元)	抵押	是否缴纳土地出让金
37	划拨	樊城区大桥北路	襄樊国用(2010)第320916003-1号	8903.8	城镇住宅用地	划拨	评估法	804.75	否	否
38	招拍挂	襄城区尹集乡木桥村	暂未办证	84,255.40		出让	成本法	3,146.31	否	是
39	招拍挂	高新区汽车工业园	襄阳国用(2015)第4206071号	281,371.74	工业用地	出让	成本法	6,175.79	否	是
40	招拍挂	高新区东风汽车大道	鄂(2017)襄阳市不动产权第0004355号	35,122.60	工业用地	出让	成本法	851.02	否	是
41	招拍挂	保税路米芾路	鄂(2018)襄阳市不动产权第0068123号	13,779.70	商服用地	出让	成本法	2,285.78	否	是
42	招拍挂	粮仓用土地	-	-	-	出让	成本法	1,391.53	否	是
43	划拨	粮仓用土地	-	-	-	划拨	评估法	309.46	否	否
44	划拨	襄州区钻石大道北	鄂(2019)襄州区不动产权证第0012562号	4,536.80	综合用地	划拨	评估法	479.20	否	否
45	招拍挂	襄城区周营村	鄂(2019)襄阳市不动产权第0068174号	100,032.20	工业用地	出让	成本法	4,070.16	否	是
46	招拍挂	高新区米芾路产业大道	鄂(2019)襄阳市不动产权第0011933号	105,561.20	工业用地	出让	成本法	14,882.24	否	是
47		高新区产业大道、17号路、22号路	鄂(2019)襄阳市不动产权第0011934号	106,313.10	工业用地					
48	招拍挂	高新区米芾路	鄂(2019)襄阳市不动产权第0065967号	41,308.30	其他商服用地	出让	成本法	5,464.50	否	是
无形资产中土地使用权合计								182,436.58		

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值(万元)	抵押	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	樊城区松鹤路	襄樊市国用(2010)第330504030号	21,058.80	综合用地	出让	成本法	3,191.43	否	是
2	招拍挂	樊城区七桥居委会	襄樊市国用(2010)第330502082号	12,362.40	综合用地	出让	成本法	1,686.61	否	是
3	招拍挂	樊城区王寨居委会	襄樊市国用(2010)第341203061号	11,081.30	综合用地	出让	成本法	1,243.73	否	是
4	招拍挂	樊城区霁月巷	襄樊国用(2008)第330510148号-2	8,076.80	工业用地	出让	成本法	1,892.12	否	是
5	招拍挂	襄城区大桥南路	襄樊国用(2007)第310249003号-1	11,427.90	工业用地	出让	成本法	693.51	否	是
6	招拍挂	襄樊市高新黄家居委会	襄樊市国用(2010)第341203060号	13,590.70	综合用地	出让	成本法	1,339.05	否	是
7	招拍挂	襄樊市高新邓城居委会	襄樊市国用(2010)第341203062号	13,507.80	综合用地	出让	成本法	1,330.24	否	是
8	招拍挂	长虹北路	襄阳国用(2012)第320712064号	17,228.30	综合用地	出让	成本法	6,639.76	否	是
9	招拍挂	樊城区邓城大道	暂未办证	130,425.20	住宅用地	出让	成本法	4,988.22	否	是
10	招拍挂	襄城区庞公乡洪庙村	襄阳市国用(2011)第340504010号	71,951.60	仓储用地	出让	成本法	4,131.85	是	是
11	招拍挂	襄阳市深圳工业园	襄州区国用(2013)第410100437号	87,115.50	城镇住宅用地	出让	成本法	3,356.89	否	是
12	招拍挂	襄阳区张湾镇魏庄村	襄阳区国用(2010)第410100354号	81,335.30	工业用地	出让	成本法	1,405.38	是	是

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值(万元)	抵押	是否缴纳土地出让金
13	招拍挂	襄城十家庙村	襄阳国用(2013)第340507051号	8,819.80	城镇住宅用地	出让	成本法	1,292.25	否	是
14	招拍挂	襄城区河心村	襄阳国用(2013)第340503072号	138,342.20	城镇住宅用地	出让	成本法	20,699.11	是	是
15	招拍挂	襄城区贾洲村	襄阳国用(2013)第340402083、340402082号	54,928.80	城镇住宅用地	出让	成本法	3,532.11	否	是
16	招拍挂	樊城区王伙村	襄阳国用(2014)第20141000590号	54,645.30	商业、住宅	出让	成本法	9,397.89	否	是
17	招拍挂	襄阳市樊城中原西路	襄阳国用(2014)第320611015号	28,307.10	商业用地	出让	成本法	12,543.49	是	是
18	招拍挂	襄阳市东津新区唐庄村	东津新区国用(2014)第412300082号	14,598.98	科教用地	出让	成本法	1,092.78	否	是
19	招拍挂	襄城四季青居委会-洪庙村	襄阳国用(2014)第310475300号	20,013.00	住宅用地	出让	成本法	2,634.19	否	是
20	划拨	襄城贾州村	襄阳国用(2013)第340402017号	40,479.30	商业、住宅	政府储备	评估法	590.18	否	否
21	划拨	襄城区虎头山路	襄阳国用(2013)第310383106-1号	14,894.40	商业、住宅	政府储备	评估法		否	否
22	划拨	邓城大道	襄阳国用(2013)第360105004号	212,192.90	商业、住宅	政府储备	评估法		否	否
23	划拨	樊城区大庆西路	襄阳国用(2013)第320905002-5号	5,628.90	商业、住宅	政府储备	评估法		否	否

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值(万元)	抵押	是否缴纳土地出让金
24	划拨	樊城区建设路	襄阳国用(2013)第330805004-1号	13,952.20	商业、住宅	政府储备	评估法		否	否
25	划拨	樊城区大庆路	襄阳国用(2013)第320925003-1号	24,362.20	商业、住宅	政府储备	评估法		否	否
26	划拨	襄城区檀溪路	襄阳国用(2013)第340401799号	47,792.30	商业、住宅	政府储备	评估法		否	否
27	划拨	鱼梁洲	襄阳国用(2014)第420606020013GB00007号	63,786.60	商业用地	政府储备	评估法	792.43	否	否
28	划拨	鱼梁洲	襄阳国用(2014)第420606020013GB00008号	66,557.90	商业用地	政府储备	评估法		否	否
29	招拍挂	襄城区观音阁村	襄阳国用(2014)第20140900045号	27,151.80	住宅用地	出让	成本法	5,995.00	否	是
30	招拍挂	富康大道	襄阳国用(2013)第352206252号	104,956.90	住宅用地	出让	成本法	12,959.38	否	是
31	招拍挂	高新区富康大道	襄阳国用(2013)第352206255号	70,673.50	住宅用地	出让	成本法	8,787.08	否	是
32	招拍挂	富康大道	襄阳国用(2013)第352206253号	75,396.70	住宅用地	出让	成本法	9,215.91	否	是
33	招拍挂	富康大道	襄阳国用(2013)第352206251号	111,080.80	住宅用地	出让	成本法	13,811.05	否	是

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值(万元)	抵押	是否缴纳土地出让金
34	招拍挂	高新区富康大道	襄阳国用(2013)第352206256号	134,332.50	住宅用地	出让	成本法	16,278.64	是	是
35	招拍挂	高新区富康大道	襄阳国用(2013)第352206258号	93,904.30	商业用地	出让	成本法	12,736.31	是	是
36	招拍挂	钻石大道	襄阳国用(2013)第410100802号	108,694.70	住宅用地	出让	成本法	13,514.38	是	是
37	招拍挂	富康大道	襄阳国用(2013)第352206254号	48,259.60	住宅用地	出让	成本法	6,000.28	是	是
38	招拍挂	高新区富康大道	襄阳国用(2013)第352206257号	108,465.00	住宅用地	出让	成本法	13,257.92	是	是
39	招拍挂	襄城区卧龙镇牌坊村	襄阳国用(2015)第20150600012	65,495.50	其他商服用地	出让	成本法	8,181.60	否	是
40	招拍挂	襄城区卧龙镇牌坊村	襄阳国用(2015)第20150600013	65,495.50	其他商服用地	出让	成本法	8,181.60	否	是
41	招拍挂	襄城区卧龙镇牌坊村	襄阳国用(2015)第20150600014		其他商服用地	出让	成本法		否	是
42	招拍挂	襄城区卧龙镇牌坊村	襄阳国用(2015)第20150600015		其他商服用地	出让	成本法		否	是
43	招拍挂	樊城区雾月巷	襄阳国用(2015)第20150600006	4,072.20	住宅用地	出让	成本法	3,268.44	否	是
44	招拍挂	襄城营盘村	襄阳国用(2016)第20160100815	12,360.60	住宅用地	出让	成本法	3,941.62	否	是

序号	取得方式	坐落	土地证号	面积 (平方米)	用途	使用权类型	入账方式	账面价值(万元)	抵押	是否缴纳土地出让金
45	招拍挂	高新区北经八路	鄂(2017)襄阳市不动 产第 0002706 号	32,738	商业住宅 用地	出让	成本法	7,717.36	否	是
			鄂(2017)襄阳市不动 产第 0002702 号	33,189.68			成本法		否	
46	招拍挂	高新区园林大道	鄂(2017)襄阳市不动 产第 0006053 号	106,038.67	商业住宅 用地	出让	成本法	11,922.85	否	是
47	招拍挂	高新区襄州大道 南京路	鄂(2018)襄阳市不动 产第 0068301 号	86,005.60	商业住宅 用地	出让	成本法	14,766.66	否	是
48	招拍挂	檀溪路	暂没办证	2,450.20	住宅用地	出让	成本法	498.43	否	是
49	招拍挂	高新区深圳工业 园襄州大道	鄂(2018)襄阳市不动 产第 0070792 号	53,641.80	商业住宅 用地	出让	成本法	8,372.65	否	是
存货中土地使用权合计								263,880.36		

注：1、截至 2019 年 12 月 31 日，粮仓用土地已办理土地证，具体坐落因国家相关要求不予披露。

2、航空工业园和襄轴还建房两处土地的土地证正在办理当中，因此暂无土地证号。

（二）投资性房地产情况分析

发行人投资性房地产主要为房屋。截至 2019 年末，发行人投资性房地产账面金额为 6,003.98 万元，占资产总额的比例为 0.04%，占比较小。

图表 发行人 2019 年末投资性房地产明细

单位：平方米、万元

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押	是否出租
1	襄阳市房权证樊城区字第 70110213 号	樊城区大庆西路焦家台巷 1 号	非住宅	8,415.01	6,003.98	评估法	否	否
合计				8,415.01	6,003.98			

（三）在建工程分析

截至2019年末，发行人在建工程余额为3,971,879.51万元，主要为基础设施代建项目，占2019年末资产总额的比例为26.22%，其中前五大在建工程明细如下：

截至 2019 年末，发行人在建工程明细如下：

图表 发行人 2019 年末前五大在建工程明细表

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	占余额比例	是否签订协议	签订日期
1	城区路网	道路	长期	是	916,596.21	23.08	是	2015.12
2	内外环线	道路	长期	是	709,158.36	17.85	是	2015.12
3	棚户区	保障房	2014 年-2039 年	是	634,107.43	15.96	是	2015.12
4	寺湾（深圳）工业园	基础设施	2008 年-2020 年	是	395,346.04	9.95	是	2015.11
5	东津新城	基础设施	2017 年-2022 年	是	308,009.16	7.75	是	2014.04
合计	-	-	-	-	2,963,217.20	74.59	-	-

截至本募集说明书签署日，上述项目均处于建设过程中。

（四）应收款项分析

图表 截至 2019 年末发行人前五大应收账款项目情况

单位：万元、%

类型	单位名称	金额	占比	性质
经营性	襄阳市住房保障和房屋管理局	39,080.41	15.11	应收保障房代建工程款
经营性	襄阳市政府投资工程建设管理中心	12,635.33	4.89	工程款
经营性	襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司	5,588.14	2.16	工程款
经营性	南漳县长城建筑安装工程有限责任公司	4,689.00	1.81	工程款
经营性	湖北诚凯商贸有限公司	4,248.97	1.64	贸易款
	合计	66,241.85	25.61	

图表 发行人 2019 年末前五大其他应收款项目情况

单位：万元、%

类型	债务人	账面余额	占其他应收款账面余额比例	性质或内容
经营性	襄阳市土地储备供应中心	835,130.87	40.73	土地整理前期投资
经营性	襄阳市财政局	340,308.62	16.60	资产转让款
非经营性	襄阳高新投资开发有限公司	257,054.11	12.54	借款
经营性	襄城区住建局	83,961.24	4.09	前期工程款
经营性	襄阳威斯特光电实业有限公司	64,113.09	3.13	用地补偿款
	合计	1,580,567.92	77.09	

发行人经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制：

决策权限：根据发行人《汉江国有资本投资集团有限公司资金管理办法》，发行人大额的非经营性其他应收款必须经集团分管领导审

批后办理支付手续。

决策程序：

- ①集团财务部资金管理专员审核资金拆借申请。
- ②集团财务部部长审核资金拆借申请。
- ③集团财务分管领导审批资金拆借申请
- ④集团财务部根据审批通过的资金拆借

定价机制：发行人前五大其他应收款中，应收襄阳高新投资开发有限公司的款项系非经营性其他应收款，发行人与襄阳高新投签署借款协议，按市场价格计息。除此之外发行人不存在对外的非经营性其他应收款。发行人对政府部门的其他应收款均系经营性其他应收款目前不计息。

截至 2019 年末，发行人政府类应收款项合计为 1,313,710.96 万元，占发行人总资产 8.67%。

（五）公益性资产情况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《汉江国有资本投资集团有限公司资产清单》，截至2019年末，发行人公益性资产金额为396,790.41万元。

六、发行人负债情况分析

（一）有息负债余额

截至 2019 年末，发行人有息负债总额为 847.69 亿元，主要是银行贷款、应付债券和其它融资，发行人不存在高利融资情况。

截至 2019 年末，发行人最大的 10 项有息负债具体情况如下：

图表 发行人 2019 年末前 10 大有息债务情况表

单位：万元、%、年

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	国家开发银行	银行借款	365,000.00	4.45	25	质押借款
2	国家开发银行	银行借款	343,500.00	4.45	25	质押借款
3	国家开发银行	银行借款	328,460.00	4.45	15	质押借款
4	国家开发银行	银行借款	322,320.00	5.00	25	质押借款
5	国家开发银行	银行借款	295,659.00	4.90	25	质押借款
6	国家开发银行	银行借款	291,400.00	4.90	25	质押借款
7	中国银行	银行借款	284,500.00	4.90	25	抵押借款
8	国家开发银行	银行借款	272,392.00	4.90	20	质押借款
9	17 襄投债	企业债	250,000.00	5.40	7	-
10	19 汉江国投停车场债	企业债	240,000.00	5.38	7	-
合计		-	2,993,231.00	-	-	-

注：国开发展基金有限公司投资发行人子公司襄阳房投8.4亿元，该投资涉及带息分红条款故认定为有息债务。该投资计入发行人合并报表“少数股东权益”科目，未在有息债务总额中体现。

（二）有息负债期限结构

截至2019年末，发行人有息负债期限结构如下：

图表 2019年末发行人有息负债期限结构

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	一年内到期的有息债务	755,744.00	8.92
2	一年以上到期的有息债务	7,721,402.50	91.08
合计		8,476,881.00	100.00

（三）有息负债信用融资与担保融资的结构

截至2019年末，公司有息负债信用融资与担保融资的构成如下：

图表 2019年末有息负债信用融资与担保融资的构成情况

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	信用借款	3,230,838.00	38.11
2	保证借款	189,000.00	2.23

3	质押借款	4,465,539.00	52.68
4	抵押借款	591,504.00	6.98
-	合计	8,476,881.00	100.00

（四）债务偿还压力测算

为了解本次公司债券在存续期偿还有息负债的压力，保障债权人的合法权益，发行人对债券存续期的有息负债偿还压力进行测算，具体如下：

图表 债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

到期年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
银行借款偿还规模	359,830.34	426,844.53	708,203.95	453,078.62	417,681.95	3,814,327.14
信托计划偿还规模	225,700.00	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	419,551.00	776,639.20	290,657.40	276,903.20	363,519.00	103,747.20
其它债务偿还规模	151,928.51	207,198.70	254,658.34	136,218.99	241,357.78	246,383.30
有息负债当年偿付规模合计	1,157,009.85	1,410,682.43	1,253,519.69	866,200.80	1,022,558.73	4,164,457.64

未来通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，同时丰富偿债资金来源，确保各类债务按期偿付。2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 76.73 亿元、86.83 亿元和 110.37 亿元，净利润分别为 53.62 亿元、35.07 亿元和 54.25 亿元，年平均实现净利润为 47.65 亿元，随着发行人经营性业务的进一步增加，营业收入和净利润均会稳步增加，有效的保障了未来有息负债的偿还。此外，截至 2019 年 12 月末，发行人获得授信总额 933.11 亿元，已使用授信 594.11 亿元，剩余授信 339.00 亿元，进一步保障了发行人未来债务的按期偿还。

综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加

大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事工程建设、土地开发整理等行业的特点。

七、发行人对外担保情况

截至2019年12月31日，发行人为合并报表范围外公司提供担保的责任余额为28.45亿元。具体担保情况如下：

图表 发行人 2019 年末对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	担保到期日	反担保措施
1	襄阳深开土地开发有限公司	199,500.00	贷款	信用担保	2025 年 3 月 7 日	无
2	襄阳升腾机场建设有限公司	85,000.00	贷款	信用担保	2025 年 2 月 25 日	无
合计	-	284,500.00	-	-	-	-

八、受限资产情况

截至2019年末，发行人受限资产合计463,563.29万元，占同期末净资产的比重为7.81%，占同期总资产的比重为3.06%。

图表 发行人期末受限资产明细表

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	受限原因
1	货币资金	1,855.03	保证金
2	固定资产	6,677.71	抵押借款
3	存货	434,279.81	抵押借款
4	无形资产	20,750.74	抵押借款
合计		463,563.29	-

注：发行人存在质押借款，主要为项目公司以项目未来收益权进行质押。

九、未决诉讼（仲裁）

截至 2019 年末，发行人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，发行人董事长、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、关联方和关联交易情况

（一）主要关联方

1、发行人股东

发行人股东为襄阳市国有资产监督管理委员会，持有100%股权，企业性质为国有。襄阳市国资委是发行人唯一股东和实际控制人。

2、发行人的子公司情况

详见“五、发行人与其下属公司的投资关系”中“表 8-1 发行人全资及控股子公司情况”

3、发行人合营和联营公司情况

图表 发行人联营企业情况表

企业名称	与发行人的关系
襄阳中环水务有限公司	联营企业
襄阳一冶房投建设工程有限公司	联营企业
湖北天乾襄阳资产管理有限公司	联营企业
襄阳万基威能源开发有限公司	联营企业
襄阳智勤教育投资有限公司	联营企业
湖北自贸区海仓陆港运营管理有限公司	联营企业
湖北汉江融资租赁有限公司	联营企业
襄阳市智投汇文综合高中有限公司	联营企业
襄阳智投当代海嘉教育科技有限公司	联营企业
襄阳智投当代少年教育科技有限公司	联营企业
湖北华电安能襄阳燃机热电有限公司	联营企业
湖北融安押运保安服务有限公司	联营企业
襄阳招投房地产有限公司	联营企业
宜城楚业发展控股有限公司	联营企业
襄阳市鸿禾商业保理有限公司	联营企业

企业名称	与发行人的关系
东风咨询有限公司	联营企业
襄阳市汉江产业股权投资基金合伙企业	联营企业
中建三局襄阳樊城环形绿道及公园建设有限公司	联营企业

(二) 关联交易

图表 发行人 2019 年末关联担保情况

单位：亿元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	担保到期日	反担保措施
1	襄阳市三水庞公建设投资发展有限公司	4.70	贷款	信用担保	2020 年 12 月 28 日	无
2	襄阳新越星建设项目管理有限公司	10.20	贷款	信用担保	2031 年 12 月 31 日	无
3	襄阳惠银建设项目管理有限公司	2.20	贷款	信用担保	2026 年 12 月 25 日	无
合计	-	17.10	-	-	-	-

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2020 年末,发行人合并口径已发行尚未兑付的债券共 29 期,存续金额共计 329.32 亿元,其中 72.32 亿元企业债券、50 亿元超短期融资券、10 亿元短期融资券、47 亿元公司债券、100 亿元中期票据(含永续中期票据),50 亿元定向债务融资工具,相关情况如下:

图表 截至 2020 年末发行人及其全资、控股子公司已发行未兑付债券情况

单位:亿元、年、%

发行主体	证券名称	发行规模	债券余额	发行期限	发行日	到期日期	票面利率	证券类别	发行方式
发行人	16 襄阳建投 PPN001	20.00	20.00	5	2016-01-21	2021-01-22	4.57	定向工具	私募
发行人	16 襄阳建投 PPN002	10.00	10.00	5	2016-09-26	2021-09-26	4.30	定向工具	私募
发行人	16 襄阳建投 PPN003	10.00	10.00	5	2016-09-26	2021-09-26	4.30	定向工具	私募
发行人	17 襄投债	25.00	20.00	7	2017-04-21	2024-04-21	5.40	一般企业债	公募
襄阳房投	17 襄阳房投 PPN001	10.00	10.00	5	2017-06-28	2022-06-28	5.80	定向工具	私募
襄阳房投	17 襄阳房投债	21.90	17.52	7	2017-12-15	2024-12-15	6.10	一般企业债	公募
发行人	18 汉江国资 MTN001	5.00	5.00	3	2018-04-25	2021-04-25	6.36	一般中期票据	公募
发行人	18 汉江国资 MTN003	10.00	10.00	3	2018-08-10	2021-08-10	4.50	一般中期票据	公募
发行人	18 汉江国资 MTN002	5.00	5.00	3	2018-08-27	2021-08-27	6.34	一般中期票据	公募
发行人	18 汉江国资 MTN004	10.00	10.00	5	2018-09-04	2023-09-04	5.43	一般中期票据	公募
发行人	19 汉江国投停车场债	24.00	24.00	7	2019-04-10	2026-04-10	5.38	一般企业债	公募
发行人	19 汉江国资 MTN001	10.00	10.00	5	2019-10-16	2024-10-16	4.38	一般中期票据	公募
发行人	19 汉江国资 MTN002	10.00	10.00	5	2019-12-16	2024-12-16	4.15	一般中期票据	公募

发行人	20 汉江国资 SCP003	5.00	5.00	270D	2020-04-22	2021-01-19	1.99	超短期融资债券	公募
襄阳置业	20 襄置 01	20.00	20.00	3+3	2020-04-29	2026-04-29	4.45	公司债	私募
发行人	20 汉江国资 MTN001	10.00	10.00	5	2020-06-15	2025-06-17	3.99	一般中期票据	公募
发行人	20 汉江国资 SCP004	8.00	8.00	270D	2020-08-24	2021-5-21	2.65	超短期融资债券	公募
发行人	20 汉江国资 SCP005	7.00	7.00	270D	2021-09-04	2021-06-01	3.20	超短期融资债券	公募
发行人	20 汉江国投公司债	10.80	10.80	5+2	2020-09-21	2027-09-21	4.58	一般企业债	公募
发行人	20 汉江国资 MTN002	10.00	10.00	3	2020-09-21	2023-09-23	3.95	一般中期票据	公募
发行人	20 汉江国资 MTN003	10.00	10.00	3	2020-10-13	2023-10-15	3.92	一般中期票据	公募
发行人	20 汉江国资 MTN004	10.00	10.00	3	2020-10-21	2023-10-23	3.86	一般中期票据	公募
发行人	20 汉江国资 MTN005	10.00	10.00	3	2020-11-02	2023-11-04	3.85	一般中期票据	公募
发行人	20 汉江国资 SCP006	10.00	10.00	140D	2020-11-12	2021-06-11	2.74	超短期融资债券	公募
发行人	20 汉江国资 CP001	10.00	10.00	1	2020-12-02	2021-12-04	3.79	一般短期融资券	公募
襄阳置业	20 襄置 02	12.00	12.00	3+3	2020-11-12	2026-11-12	5.25	公司债	私募
襄阳房投	20 襄阳 01	15.00	15.00	5	2020-11-17	2025-11-17	4.80	公司债	私募
发行人	20 汉江国资 SCP007	10.00	10.00	240D	2020-12-21	2021-08-18	3.49	超短期融资债券	私募
发行人	20 汉江国资 SCP008	10.00	10.00	240D	2020-12-23	2021-08-20	3.59	超短期融资债券	私募
合计		338.70	329.32	-	-	-	-	-	-

发行人已发行尚未兑付的企业债券情况如下所示：

公司于 2017 年 4 月 21 日发行了 25 亿元的“2017 年襄阳市建设

投资经营有限公司公司债券”（简称“17 襄投债”），债券期限为 7 年期，票面年利率为 5.40%。本期债券募集资金 25 亿元，其中 18 亿元用于襄阳市庞公片区城市棚户区改造一期项目，7 亿元用于补充公司营运资金。截至目前债券余额 20 亿元。

发行人子公司襄阳房投于 2017 年 12 月 15 日发行了 21.90 亿元的“2017 年襄阳市住房投资有限公司公司债券”（简称“17 襄阳房投债”），债券期限为 7 年期，票面年利率为 6.10%。本期债券募集资金 21.90 亿元，其中 14.3 亿元用于樊城衡庄保障性住房功能区，2.7 亿元用于水岸新城公共租赁住房小区两个保障性住房项目中的公租房部分的建设；4.9 亿元募集资金用于补充营运资金。截至目前债券余额 17.52 亿元。

公司于 2019 年 4 月 10 日发行了 24 亿元的“2019 年汉江国有资本投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”（简称“19 汉江国投停车场债”），债券期限为 7 年期，票面年利率为 5.38%。本期债券募集资金 24 亿元，18 亿元用于襄阳市中心城区路边及公共停车场智慧停车系统建设项目，6 亿元用于补充公司营运资金。截至目前债券余额 24 亿元。

公司于 2020 年 9 月 21 日发行了 10.80 亿元“2020 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券”（简称“20 汉江国投公司债”），债券期限为 7 年期（含第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面年利率为 4.58%。本期债券募集资金 10.80 亿元，拟用于偿还 2020 年内到期的企业债券本金及利息。截至目前债券余

额 10.80 亿元。

截至本募集说明书出具日，发行人已发行债券均无延迟支付本息的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向情况

本期债券基础发行规模 18 亿元，全部用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，总发行规模为 24 亿元，全部用于补充营运资金。

发行人承诺本次募集资金用于符合国家产业政策的用途。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房、城镇老旧小区改造以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策相关领域，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于金融板块的业务投资，不用于境外收购。

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人依法不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集说明书披露用途使用募集资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，发行人已制定相应流程规范本期债券募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（一）募集资金使用计划

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

（二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人设立募集资金使用专户。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、在本期债券发行时签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

一、发行人自身偿付能力

（一）发行人较强的资产实力是本期债券按期偿付的根本保障

发行人拥有土地、保障房建设及配套、工程建设、综合开发项目等多种类优质资产，资产状况良好、抗风险能力强。近年来，发行人资产规模持续快速增长，截至 2019 年末，发行人总资产为 15,148,152.25 万元，净资产为 5,935,531.44 万元，资产负债率 60.82%。发行人货币资金较充足，2017 年至 2019 年末，货币资金余额分别为 2,218,929.47 万元、1,749,896.10 万元和 1,848,056.86 万元。此外，2017 年至 2019 年末，发行人的可变现资产（货币资金、应收账款、应收票据、存货）合计分别为 4,569,963.76 万元、5,684,125.31 万元和 6,843,037.04 万元，金额较大，变现能力较强。若本期债券到期前，发行人所持有的现金不足以偿还本息，发行人可以在市场上出售上述流动资产用于补充偿债资金缺口。

（二）发行人良好的融资能力是本期债券按期偿付的有力保障

发行人的经营情况和财务状况良好，且与各大商业银行一直保持着良好的业务合作关系，得到了商业银行大量的信贷支持，截至 2019 年末，发行人银行授信额度 933.11 亿元，未使用额度 339.00 亿元。公司资产规模较大，债务融资能力较强，且公司信用良好，无逾期贷款。在出现暂时的流动性困难时，公司可以通过银行借贷，获得银行的流动性支持来筹集偿债资金。同时，发行人积极拓宽资本市场等直接融资渠道，有效利用多元化多渠道融资。本期债券发行后，发行人将进一步加强与各商业银行的业务联系，并将按照要求强化规范管理，提升运营效率，加大信息披露力度。

（三）政府的强力支持是本期债券按期偿付的坚实保障

作为襄阳市重要的城市开发建设主体和资本运营实体，发行人为襄阳市的基础设施建设作出了重要贡献，极大地推动了襄阳市城市化进程，也得到了省、市各级人民政府的大力支持。自发行人成立以来，襄阳市政府逐步对发行人进行增资；同时，发行人持续收到政府补贴。政府的强力支持为发行人偿债提供了坚实保障。

（四）其他偿债措施安排

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

二、偿债计划和安排

（一）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到本期债券付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

同时，公司在正常经营的基础上，将依托稳健的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金。

（三）偿债保障制度性安排

1、聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人聘请了海通证券作为本期债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。

2、聘请账户及资金监管人

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人将针对本期债券发行时聘请账户及资金监管人，并与账户及资金监管人和债权代理人签署《账户及资金监管协议》。发行人将于账户及资金监管人处开立本期债券的募集资金使用专户和偿债资金专户，并按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管人的监管。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险及对策

（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、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

2、偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

由于本期债券的具体上市或交易流通审批需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

4、违规使用债券资金相关风险

本期债券募集金额较大，在债券的存续期中，可能会有部分募集资金处于闲置状态。如果发行人利用闲置的债券募集资金进行其他活动，或者发行人没有按照募集说明书披露的用途使用募集资金，将会使得债券的还本付息得不到保障，产生不利影响。

5、偿债保障措施相关风险

本期债券募集资金期限较长，虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本期债券本息的偿付。

（二）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，考虑了对利率风险的补偿。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流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险的对策

发行人目前经营状况良好，现金流量较充足，其自身现金流可以满足本期债券本息兑付的要求。发行人还将加强对募投项目的管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，争取早日创造效益，为本期债券的按时足额兑付提供资金保证。

3、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，主承销商将协助发行人尽快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，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。同时，随着债券市场的发展，公司债券交易日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

4、违规使用债券资金相关风险的对策

发行人将在本期债券发行前聘请账户及资金监管人。待本期债券募集资金到位后，账户及资金监管人将对发行人募集资金使用专户和偿债资金专户进行监管，督促发行人按照协议的约定接收、存储及划转相关资金，同时主承销商也将切实履行监督职责，确保募集资金的合规使用。

5、偿债保障措施相关风险的对策

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债计划。同时在本期债券存续期间，发行人还将进一步加强自身经营能力，确保有足够的资金来偿付本期债券的本息。

二、与发行人相关的风险和对策

（一）与发行人相关的风险

1、管理风险

（1）子公司管理风险

发行人作为控股股东对下属子公司承担重要的管理职能。截至2019年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共计83家，数量较多，且涉及行业种类较多，对发行人的管控能力要求很高。未来随着公司

的发展,其面临的管理压力将进一步加大,如管理能力不能有效提高,将存在管理风险。

(2) 关联交易风险

公司与关联方之间存在关联交易,公司制定了关联交易定价政策,但如公司与关联方之间的交易未严格按照关联交易定价政策进行定价及决策,可能存在关联交易不规范、定价不公允的情况,给公司生产经营带来不利影响。

(3) 突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合、相互制衡的较为完善的公司治理结构,如发生突发事件,例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等,可能会对发行人的治理结构造成一定的负面影响。发行人存在突发事件引发的治理结构突然变化的风险。

(4) 公务员兼职风险

根据经批准的发行人公司章程的规定,发行人有 3 名监事成员由襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会委派,且不从发行人处领取薪酬,符合《公务员法》的有关规定及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》相关规定,且不会对本期债券的发行产生实质性的影响。但若未来相关法律法规发生变化,可能会对发行人产生一定影响。

(5) 投融资管理风险

发行人投资运营的土地开发、基础设施建设项目具有投入资金量

大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着襄阳市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

2、财务风险

（1）资产负债率逐年上升的风险

2017 年末至 2019 年末，发行人合并报表资产负债率分别为 58.87%、59.93%和 60.82%，近年来持续上升，主要是由于公司正处于高速发展期，对外投资较大，资金需求量较大。随着在建、拟建项目的陆续开工，发行人未来几年融资规模还将继续扩大，客观上存在一定的还本付息压力。

（2）经营活动现金流净额持续为负的风险

2017 年至 2019 年，发行人经营活动净现金流净额分别为-25.18 亿元、-58.68 亿元和-50.29 亿元，持续为负，主要原因为发行人项目处于建设期，尚未产生现金流入，收入的滞后性可能影响发行人偿债资金来源的稳定性。经营活动净现金流净额持续为负可能对发行人偿债能力造成不利影响。

（3）现金及现金等价物净增加额波动较大的风险

2017 年至 2019 年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 74.04 亿元、-46.77 亿元和 9.65 亿元，波动幅度较大，对公司经营的稳定性造成一定的风险，可能影响未来还款资金安排，对发行人偿债能力造成不利影响。

（4）未来资本支出压力较大且投资性现金流持续流出的风险

发行人土地委托代建业务和基础设施建设与施工业务开展所需资金除资本金外，主要依靠债务融资来解决。最近三年，发行人投资活动现金流量净额分别为-98.83 亿元、-150.32 亿元和-86.83 亿元，资本支出较大。持续的资本支出将给发行人未来的资金筹措和管理带来一定的压力，如果发行人不能很好地安排各项投资的资金投入，可能会引发一定程度的财务风险。

（5）有息负债金额较大的风险

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有息负债总额为 847.69 亿元，主要是银行贷款、应付债券和其它融资。公司有息债务金额较大，可能存在债务到期偿还的压力，从而对本期债券本息的按期足额偿付产生不利影响。

（6）应收账款回收风险

2017 至 2019 年末，发行人应收账款分别为 25.87 亿元、20.36 亿元和 25.86 亿元，在总资产中的占比分别为 2.45%、1.58%和 1.71%。发行人应收账款主要欠款单位是襄阳市住房保障和房屋管理局、襄阳市政府投资工程建设管理中心以及其他政府相关部门，虽然该类应收账款坏账率较低，但回款时间具有一定的不确定性。如果未来时间内，政府财政性资金状况波动较大，将造成发行人应收账款回收不及时，进而影响发行人的正常运营。

（7）其他应收款占比较大风险

2017 至 2019 年末，发行人其他应收款分别为 137.61 亿元、169.50 亿元和 205.03 亿元，在总资产中的占比分别为 13.02%、13.18%和

13.54%。从集中度上来看，截至 2019 年末发行人前五大欠款客户占其他应收款的比例在 77.09%左右，集中度较高，其中欠款客户主要以襄阳市土地储备供应中心占比最大。由于欠款回收周期具有一定的不确定性且金额较大、时间较长，给公司带来了较大的资金周转压力。若未来该项科目余额继续增加，将进一步给公司资金周转带来压力。

(8) 资产流动性偏低风险

2017 至 2019 年末，发行人存货账面价值分别为 209.08 亿元、373.00 亿元和 473.56 亿元，占资产总额比例分别为 19.78%、29.00%和 31.26%。发行人存货主要由工程施工、代建项目支出、开发产品、开发成本及土地使用权构成，流动性均较差。一旦公司经营环境发生不利变化，通过变现存货以获取资金偿还债务需要一定的时间周期，且变现率存在一定的不确定性，从而不利于本期债券本息的按期足额偿付。

(9) 营运能力降低风险

2017 年至 2019 年，发行人的存货周转率分别为 0.31、0.21 和 0.18，总资产周转率分别为 0.08、0.07 和 0.08，营运能力指标偏低。随着业务规模扩大、在建项目持续建设，发行人资产规模还将持续增长。若新增资产不能按计划实现盈利，发行人营运能力持续较低，将可能使发行人资金周转出现问题，从而引发一定程度的财务风险。

(10) 补贴收入不确定风险

2017 年至 2019 年，政府拨付发行人的财政补贴资金分别为 9.03 亿元、13.97 亿元和 24.71 亿元。如若政府补贴政策有所变动，将造成

发行人补贴收入的不确定，进而对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定影响。

（11）部分子公司亏损的风险

发行人部分子公司在报告期内存在亏损风险，表现出发行人部分下属子公司独立运作的盈利能力较弱，可能对母公司盈利能力和偿债能力造成一定负担。

（12）短期偿债压力较大的风险

根据发行人有息负债偿还压力测算，截至 2019 年末，发行人短期偿债压力较大，2020-2022 年每年有息负债偿付规模均在 100 亿元以上，若发行人未来有息负债偿债规模持续增加或盈利能力下降，将会对发行人的偿债造成一定程度的影响。

（13）质押借款金额较大的风险。

发行人报告期内质押借款金额较大，主要为项目公司以工程项目未来收益权进行质押。若发行人未来盈利能力下降，将会对发行人的偿债造成一定程度的影响。

3、经营风险

（1）经济周期风险

公司的盈利能力与经济周期有着较为明显的相关性，公司所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。公司所涉及的土地整理、城市基础设施建设等行业与宏观经济环境存在正相关性，投资规模和收益都受到经济周期波动和产业周期波动的影响，如出现经济增长放缓或衰退，相关行业企业的盈利能力可能会出

现下降，最终会对公司的经营产生负面影响。

(2) 土地委托代建行业特有风险

发行人主营业务包含土地委托代建，由于其行业特点，在土地整理前期的拆迁费用、整理期间的成本投入、工程质量的优劣均会直接影响发行人的经营状况。土地整理业务是城市基础设施建设的基础，受经济发展速度及国家调控政策影响比较大。经济周期的变化会直接导致经济活动对土地需求的变化，从而导致土地整理规模及结算回款的变化。以上因素有可能导致发行人的经营业绩受到一定的影响。

(3) 原材料价格波动风险

发行人主营业务包含工程代建和保障房建设等在内的各类大型工程建设，工程投资巨大，建设周期较长。工程施工所需的原材料涉及的种类较多，主要是钢材、水泥、沥青、砂石、汽油、柴油、锚具、重油等。项目建设和运营期间易出现原材料成本波动，可能导致项目总成本上升，从而对发行人盈利水平产生一定程度影响。

(4) 工程质量管理风险

发行人目前从事的建筑施工场所分散，管理难度较大。同时，项目建设周期长、不确定性因素较多、专业性要求较高，因此工程质量、进度、成本等易受到众多内外部因素的影响，将对发行人投资建设的项目顺利实施和经济效益的及时实现造成一定风险。

(5) 突发事件引发的经营风险

发行人在业务经营过程中可能受到自然灾害、重大安全事故、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等突发事件的影响，突发事件

可能造成发行人社会形象受到影响，企业财产和员工人身安全受到危害，从而对发行人的经营情况造成不利影响。发行人存在突发事件引发的经营风险。

(6) 新冠疫情导致的经营性风险。

发行人位于湖北省襄阳市，是疫情防控重点地区。公司作为城市资源运营商在本次疫情防控中，公司承担重要的疫情防控任务。受新冠疫情的影响，襄阳市全市 2020 年 3 月下旬才逐步复工，对发行人的主营业务产生了一定的影响。若未来发行人经营状况不能迅速调整，则会影响本期债券本息的偿付。

(二) 与发行人相关的风险对策

1、管理风险的对策

发行人将进一步完善公司法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。同时按照市场化的机制，选拔优秀管理人才参与国有资产的经营、管理等各项工作。

2、财务风险的对策

发行人制定了《汉江国有资本投资集团有限公司财务管理制度》《汉江国有资本投资集团有限公司全面预算管理办法》，公司将通过预算的编制、审批、执行、控制、调整、评级、考核及监督等来引导各项现金流平稳发生，建立相对完善的收支管理体系，应对资本支出压力较大、盈利能力波动等各项财务风险。

3、经营风险的对策

作为襄阳市重要的国有资产运营主体，发行人主体评级为 AAA，

信用等级较高。多年来，公司积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹融资，融资能力较强，较好地保证了项目建设的资金需求。未来发行人将不断提高管理水平，提升公司整体运营实力，降低经营风险。

三、政策风险

（一）政策风险

1、宏观调控政策风险

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

2、土地政策风险

发行人土地一级开发业务与土地政策变化密切相关，随着土地政策的变化，发行人的土地一级开发模式及其获利模式可能受到土地政策新变化和政府土地规划变化的影响，如果出现不利于发行人的土地的政策及政府规划，将会对其经营能力造成影响，存在土地政策变更风险。

（二）政策风险的对策

发行人在现有政策条件下将加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，提升公司可持续发展能力。同时公司将与主管机关保持密切

的沟通，继续加强政策和收集与研究，准确掌握行业发展动态，把握产业发展机遇，并根据政策变化制定出相应的发展策略，尽量降低政策和经营环境的变化对公司经营带来的不利影响。

第十五条 信用评级

一、信用评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司评定汉江国有资本投资集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，评定本期债券的信用等级为 AAA。

（一）企业主体及长期债券信用等级符号及定义

信用等级设置	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

注：除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

（二）评级报告内容摘要

东方金诚认为，襄阳市经济实力很强；公司业务具有很强的区域专营性，得到股东给及相关各方的大力支持；公司转型计划逐步推进，综合实力将持续增强。同时，东方金诚关注到，公司债务规模增长较快，资产流动性有待进一步提升，资金来源对筹资活动有所依赖。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

1、优势

（1）凭借区位优势，襄阳市近年来经济发展迅速，经济总

量在湖北省名列前茅，经济实力很强；

（2）公司主要从事襄阳市基础设施建设、土地开发整理、保障房建设等业务，主营业务具有很强的区域专营性；

（3）公司是襄阳市最重要的基础设施建设主体，在增资、资产划拨、财政补贴和债务置换等方面得到股东及相关各方的大力支持；

（4）公司转型计划逐步推进，涉及环境与能源、健康文旅、交通及金融等经营性领域，综合实力将持续增强。

2、关注

（1）公司债务规模保持较快增长，随着在建和拟建项目投资的推进，预计债务规模将持续上升；

（2）公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，资产流动性有待进一步提升；

（3）公司经营和投资活动现金流持续净流出，资金来源对筹资活动有所依赖。

3、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，东方金诚将在“2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券”的存续期内密切关注汉江国有资本投资集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向汉江国有资本投资集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，汉江国有资本投资集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如汉江国有资本投资集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

（三）近三年主体评级情况

图表 发行人近三年主体评级情况

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2020-05-19	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-11-08	Baa3	稳定	首次	穆迪公司（MOODY'S）
主体评级	2019-08-08	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-07-30	AAA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2019-06-27	AAA	稳定	调高	东方金诚
主体评级	2019-06-26	AA+	稳定	维持	大公国际
主体评级	2019-06-18	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-04-15	AA+	稳定	首次	中诚信证券评估
主体评级	2019-03-25	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-08-27	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-07-31	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-07-02	AA+	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2018-06-26	AA+	稳定	维持	大公国际
主体评级	2018-06-21	AA+	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2018-02-07	AA+	稳定	首次	中诚信国际
主体评级	2018-01-22	AA+	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2017-06-23	AA+	稳定	维持	大公国际
主体评级	2017-06-23	AA+	稳定	维持	东方金诚

图表 发行人近三年在境内发行的其他债券的评级情况

债券名称	发行日	主体级别	债项级别	评级机构
------	-----	------	------	------

20 汉江国资 CP001	2020-12-02	AAA	A-1	东方金诚
20 汉江国资 SCP006	2020-11-12	AAA	-	-
20 汉江国资 MTN005	2020-11-02	AAA	AAA	东方金诚
20 汉江国资 MTN004	2020-10-21	AAA	AAA	东方金诚
20 汉江国资 MTN003	2020-10-13	AAA	AAA	东方金诚
20 汉江国资 MTN002	2020-09-21	AAA	AAA	东方金诚
20 汉江国投公司债	2020-09-17	AAA	AAA	东方金诚
20 汉江国资 SCP005	2020-09-02	AAA	-	-
20 汉江国资 SCP004	2020-08-20	AAA	-	-
20 汉江国资 MTN001	2020-06-15	AAA	AAA	东方金诚
20 汉江国资 SCP003	2020-04-22	AAA	-	-
20 汉江国资 SCP002	2020-03-27	AAA	-	-
20 汉江国资 SCP001	2020-01-20	AAA	-	-
19 汉江国资 SCP004	2019-12-18	AA+	-	-
19 汉江国资 MTN002	2019-12-12	AAA	AAA	东方金诚
19 汉江国资 CP001	2019-12-05	AAA	A-1	中诚信国际
19 汉江国资 MTN001	2019-10-14	AA+	AA+	中诚信国际
19 汉江国资 SCP002	2019-09-19	AAA	-	-
19 汉江国投停车场债	2019-04-09	AA+	AA+	中诚信国际
19 汉江国资 SCP001	2019-03-15	AA+	-	-
18 汉江国资 SCP002	2018-12-12	AA+	-	-
18 汉江国资 MTN004	2018-08-31	AA+	AA+	中诚信国际
18 汉江国资 MTN002	2018-08-23	AAA	AAA	东方金诚
18 汉江国资 MTN003	2018-08-08	AA+	AA+	中诚信国际
18 汉江国资 SCP001	2018-06-13	AA+	-	-
18 汉江国资 MTN001	2018-04-23	AAA	AAA	东方金诚
17 襄投债	2017-04-20	AAA	AAA	东方金诚

2019 年 6 月 27 日根据东方金诚评级出具《信用等级通知书》(东方金诚债跟踪评字〔2019〕372 号),此次跟踪评级上调公司主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定,同时上调 17 襄投债的信用等级为 AAA。

东方金诚认为,跟踪期内,襄阳市经济继续保持较快增长,工业经济发展势头较好,经济实力很强;汉江国有资本投资集团有限公司继续从事襄阳市的基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设等业务,主营业务仍具有很强的区域专营性;公司在资产注入、股权划

拨和财政补贴等方面继续得到股东及相关各方的大力支持；随着财政专项资金拨付、资产注入及未分配利润的增加，公司所有者权益持续快速上升，综合财务实力不断增强；公司转型计划逐步推进，涉及环境与能源、健康文旅、交通及金融等经营性领域，将带动综合实力的持续增强。同时，东方金诚也关注到，公司债务规模保持较快增长，随着在建和拟建项目投资的推进，预计债务规模将持续上升；公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较大，资产流动性有待进一步提升；公司经营性和投资性现金净流出规模继续扩大，资金来源对筹资活动现金流依赖较大。

综合考虑，东方金诚上调公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

二、银行授信情况

发行人资信状况良好，与商业银行及政策性银行均保持良好、稳定的授信关系，具有较强的间接融资能力。截至 2019 年 12 月末，发行人授信总额 933.11 亿元，其中未使用授信额度为 339.00 亿元。公司具有较大的后续融资空间。

截至 2019 年末，发行人授信情况如下所示：

图表 发行人 2019 年末授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信金额	已使用金额	授信余额
1	国开行	452.44	272.44	180.00
2	中国银行	71.40	42.87	28.53
3	农发行	52.42	17.46	34.96
4	交通银行	46.03	40.21	5.82
5	工商银行	31.02	25.28	5.74

序号	授信银行	授信金额	已使用金额	授信余额
6	民生银行	30.80	21.33	9.47
7	上海国际信托	30.57	15.27	15.30
8	兴业银行	28.64	26.44	2.20
9	平安银行	21.00	21.00	-
10	国中租赁	20.00	18.90	1.10
11	光大银行	15.20	10.07	5.13
12	保净源	15.00	10.65	4.35
13	上海诚济	15.00	13.50	1.50
14	农商行	13.40	4.04	9.36
15	中信银行	10.50	2.14	8.37
16	农业银行	10.46	0.80	9.66
17	建信租赁	10.00	7.25	2.75
18	中德住房储蓄银行	10.00	10.00	-
19	招商银行	7.33	3.20	4.12
20	世界银行	6.42	5.95	0.46
21	湖北银行	5.79	5.74	0.05
22	建设银行	5.30	5.12	0.18
23	平安租赁	5.11	3.37	1.74
24	进出口银行	5.00	2.00	3.00
25	中信逸百年	5.00	4.50	0.50
26	华夏银行	3.88	0.67	3.22
27	广发银行	3.00	2.97	0.03
28	富邦华一	1.10	-	1.10
29	汉口银行	1.08	0.80	0.28
30	浦发银行	0.24	0.15	0.08
	合计	933.11	594.11	339.00

三、发行人信用记录

发行人信用记录良好，最近三年不存在债务违约或其他重大违约情况。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师北京天达共和（武汉）律师事务所出具的《北京天达共和（武汉）律师事务所关于 2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券之法律意见书》认为：

（一）发行人已经履行了本次发行的内部批准和授权，该批准和授权合法、有效，本次发行已经向国家发改委履行了注册程序；

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

（三）发行人本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的申请发行企业债券的各项实质条件；

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

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

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件规定；

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

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

（九）发行人未履行完毕的重大合同合法有效，合同履行不存在实质性的法律障碍，也不存在潜在纠纷与风险；发行人已履行完毕的重大合同不存在潜在纠纷与风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；

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

（十一）发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形；

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

（十三）发行人本期债券募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，符合相关法律法规；

（十四）发行人及其出资人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）发行人本期债券的发行无担保，不存在信用增进措施；

（十六）《募集说明书》对本期债券的信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，内容及形式符合有关法律、法规和规范性文件及国家发改委等政府主管部门的要求；

（十七）本期债券信用等级为 AAA 级，发行人主体信用等级为

AAA 级，东方金诚对本期债券进行信用评级，符合《证券法》、《管理条例》等相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十八）本次发行的《承销协议》，系各方的真实意思表示，对各方的权利义务作出了明确约定，其内容符合《证券法》、《管理条例》、发改财金〔2004〕1134 号文等相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十九）发行人与债券代理人签署的关于本期债券的《债券债权代理协议》是各方真实意思表示，本期债券关于《账户开立和监管协议》的签署、募集资金专项账户的设立等事宜符合《合同法》、《管理条例》及相关规范性文件的规定；

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

第十七条 其他应说明的事项

一、税务提示

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

二、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快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。

三、发行条件

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人承诺本期债券发行条件持续合法合规，各项发行条件能够持续满足《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》和《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》等法律法规对发行优质企业债券的有关规定：

（一）企业债发行条件

1、发行人具备健全且运行良好的组织结构

经查阅发行人公司章程、组织机构图、内部控制制度等文件，发行人具备健全且运行良好的组织机构。

2、发行人经营效益良好，发行本期债券前连续三年盈利且最近三年平均可分配利润足以覆盖本期债券一年的利息

根据经审计的财务报告，发行人最近三年连续盈利。2017年、2018年和2019年实现净利润分别为536,191.82万元、350,715.51万元和

542,462.12万元。发行人最近三年平均净利润为476,456.48万元。主承销商认为，按照当前市场合理利率水平计算，最近三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。

3、发行人资产负债结构合理，具备正常的现金流量

发行人近三年资产负债率分别为58.87%、59.93%和60.82%，属于行业正常水平；近三年发行人经营活动现金流入分别为1,751,926.20万元、1,711,568.45万元和1,580,346.80万元。整体而言，发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。

4、发行人本期债券募集资金用途符合国家产业政策

本期债券基础发行规模18亿元，全部用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，总发行规模为24亿元，全部用于补充营运资金。符合本期债券批复的用途范围。

5、发行人本期债券发行利率不超过国务院限定的利率水平

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。根据债券市场状况、发行人的资信水平和偿债能力，以及本次债券自身情况综合分析，本次债券的票面利率不会超过国务院规定的利率水平。

6、发行人偿债资金来源70%以上来自自身收益

发行人本期债券的偿付资金主要来源于发行人自身经营收益。报告期内，发行人营业收入主要来自于土地委托代建、工程代建、工程施工、水电煤气销售等，以自身经营性收益为主，政府补贴占比较小。

7、发行人本次发行符合财政预算管理要求

本次发行获得国家发展改革委注册通过，本次发行募集资金用途符合国家产业政策。符合政府财政预算管理要求，符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于试行国有资本经营预算的意见》（国发〔2007〕26号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）文件等规定。

8、发行人本次发行不涉及新增地方政府债务

在严格遵守本期债券募集资金使用的正负面清单基础上，发行人本次发行募集资金将补充营运资金，发行人已在募集说明书中承诺“发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。”本次发行募集资金用途不涉及新增地方政府债务。

9、禁止发行企业债券的情形

发行人不存在《证券法》、《管理条例》及《企业债券管理工作的通知》等规定的如下情形：

- （1）前一次公开发行的公司债券尚未募足等情形；
- （2）已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；
- （3）违反法律规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途；
- （4）最近三年存在重大违法违规行为；
- （5）存在重大诉讼、仲裁、行政处罚或其它可以预见的影响发行人偿付本期债券能力的情形。

综上，发行人发行本期债券符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》、《事项通知》、《工作通知》等法律、法规和规范性文件规定的公

司发行债券的实质条件。

（二）优质企业债的发行条件

1、主体信用等级达到AAA。

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA。

2、主要经营财务指标应处于行业或区域领先地位。

发行人行业分类为综合，根据优质企业经营财务指标参考标准，需满足资产总额大于1,000亿元、营业收入大于100亿元、资产负债率原则上不得超过85%的标准。截至2019年末，发行人总资产为1,514.82亿元，资产负债率为60.82%，2019年度营业收入为110.37亿元，符合前述标准。

3、生产经营符合国家产业政策和宏观调控政策。

发行人生产经营符合国家产业政策和宏观调控政策。

4、最近3年未发生公司信用类债券或其他债务违约，且不存在处于持续状态的延迟支付本息事实。

发行人最近3年未发生公司信用类债券或其他债务违约，且不存在处于持续状态的延迟支付本息事实。

5、最近3年无重大违法违规行为，未纳入失信黑名单。

发行人最近3年无重大违法违规行为，未纳入失信黑名单。

6、报告期内财务报表未被注册会计师出具否定意见或无法表示意见，如被注册会计师出具保留意见的，保留意见所涉及事项的重大影响已经消除。

发行人2017-2019年度合并及母公司财务报表由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字〔2018〕第2-01224号、大信审字〔2019〕第2-01087号和大信审字〔2020〕第2-00467号标准无保留意见的审计报告。

四、重大期后事项说明

发行人已经国家发展改革委《国家发展改革委关于汉江国有资本投资集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕40号）同意注册发行不超过48亿元公司债券。发行人对领取上述文件之日起至本期债券募集说明书出具之日的期后事项进行了审慎核查，具体如下：

序号	内容	是否发生所述情况
1	发行人生产经营状况（包括但不限于名称、经营方针、经营反馈或者生产经营外部条件等）发生重大变化	否
2	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否
3	发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组	否
4	发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
5	发行人发生未能清偿到期债务的违约情形	否
6	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分	否
7	发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进行破产程序	否
8	发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者其他违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动	否
9	发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更	否
10	发行人主体或者债券信用评级发生变化	否
11	其他对投资者做出投资决策有重大影响的事项	否

综上所述，发行人自领取本次债券注册通知文件起至本期债券募集说明书出具之日止，未发生影响发行人本期债券发行和投资者判断的重大事项。

五、其他事项

发行人承诺，经《国家发展改革委关于汉江国有资本投资集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕40号）同意注册发行的不超过 48 亿元公司债券注册通知文件项下最终发行规模用于项目和补充营运资金的占比符合企业债券管理和注册通知文件的相关要求，依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 《2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2017 年、2018 年和 2019 年审计报告，以及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券提供的信用评级报告；
- (五) 北京天达共和（武汉）律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）；
- (七) 《资金账户开立和监管协议》。

二、查询方式

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 发行人：汉江国有资本投资集团有限公司

住所：襄阳市襄城区胜利街 176 号

联系人：郭怡睿

联系地址：襄阳市襄城区胜利街 176 号

联系电话：0710-6311871

传真：0710-3531998

邮政编码：441021

（二）牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

联系人：熊婕宇、张琳、江艳、张康明、解佳转、刘念

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

投资者也可以在本期债券发行期内到国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本期债券募集说明书全文。

（本页无正文，为《2021 年汉江国有资本投资集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页）

汉江国有资本投资集团有限公司



附表一：2021 年第一期汉江国有资本投资集团有限公司公司债券发行网点表一览表

序号	主承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资总部	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层	宋文雯	010-88027229
2	天风证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区佟麟阁路 85 号	杜卓达	010-59833029
3	中信建投证券股份有限公司	债券承销部	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	张骏康	010-85156482
4	长江证券股份有限公司	资本市场部	湖北省武汉市新华路特 8 号长江证券大厦	付杰	027-65799716
5	中信证券股份有限公司	固定收益部	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	孙泽远	010-60836974

附表二：发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	1,964,199.35	1,848,056.86	1,749,896.10	2,218,929.47
应收票据及应收账款	286,418.47	259,361.34	204,243.20	260,281.70
其中：应收票据	696.00	712.27	680.00	1,582.98
应收账款	285,722.47	258,649.07	203,563.20	258,698.72
预付款项	660,153.40	702,980.94	659,910.20	262,093.14
其他应收款	1,721,572.44	2,050,466.35	1,695,176.72	1,376,310.40
存货	5,494,314.70	4,735,618.84	3,729,986.01	2,090,752.60
其他流动资产	112,978.13	82,912.50	104,742.49	5,030.09
流动资产合计	10,239,636.49	9,679,396.84	8,143,954.72	6,213,397.39
非流动资产：				
可供出售金融资产	651,621.61	647,131.61	574,960.48	299,113.20
长期应收款	59.78	59.78	1,440.00	-
长期股权投资	142,269.19	97,229.16	47,607.41	29,521.97
投资性房地产	6,003.98	6,003.98	6,016.65	15,547.38
固定资产	528,781.53	477,501.85	462,345.35	227,360.11
在建工程	4,351,328.29	3,971,879.51	3,392,070.48	3,554,401.56
无形资产	269,632.08	265,398.31	230,389.28	228,225.32
长期待摊费用	2,034.68	2,097.13	661.29	197.56
其他非流动资产	1,454.08	1,454.08	1,454.08	1,462.17
非流动资产合计	5,953,185.24	5,468,755.41	4,716,945.01	4,355,829.29
资产总计	16,192,821.73	15,148,152.25	12,860,899.73	10,569,226.68

附表二（续）：发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债
表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动负债：				
短期借款	177,279.61	80,475.41	41,705.41	35,770.41
应付票据及应付账款	74,260.12	88,523.94	83,980.54	91,210.09
预收款项	308,074.34	186,770.81	177,128.66	20,554.78
应付职工薪酬	1,016.78	4,616.39	2,823.69	2,066.42
应交税费	10,910.05	22,440.84	24,518.78	20,105.41
其他应付款	177,797.51	205,758.14	258,672.16	138,585.57
一年内到期的非流动负债	735,000.00	486,470.87	463,535.97	182,851.67
其他流动负债	25,963.75	18,957.80	17,142.65	14,935.53
流动负债合计	1,510,302.16	1,094,014.19	1,069,507.87	506,079.88
非流动负债：				
长期借款	5,505,998.01	5,316,982.01	4,577,701.08	3,914,958.71
应付债券	2,370,782.74	1,957,734.37	1,391,118.62	1,151,722.82
长期应付款	431,883.91	527,798.88	438,483.46	547,386.28
递延收益	7,537.52	3,441.35	2,485.67	2,481.96
其他非流动负债	312,650.00	312,650.00	227,650.00	99,000.00
非流动负债合计	8,628,852.17	8,118,606.62	6,637,438.83	5,715,549.77
负债合计	10,139,154.34	9,212,620.81	7,706,946.70	6,221,629.65
股东权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	2,647,777.81	2,597,833.97	2,355,378.94	1,887,701.10
专项储备	248.44	221.64	245.56	276.56
盈余公积	161,157.82	161,157.82	161,157.82	161,157.82
一般风险准备	1,584.76	1,584.76	1,584.76	1,584.76
未分配利润	2,476,806.85	2,408,264.97	1,910,026.06	1,577,901.40
归属于母公司股东权益合计	5,587,575.67	5,469,063.16	4,728,393.14	3,928,621.64
少数股东权益	466,091.73	466,468.28	425,559.90	418,975.39
股东权益合计	6,053,667.40	5,935,531.44	5,153,953.03	4,347,597.03
负债和或股东权益总计	16,192,821.73	15,148,152.25	12,860,899.73	10,569,226.68

附表三：发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	282,809.17	1,103,719.52	868,311.96	767,252.16
减：营业成本	235,124.91	754,761.03	624,561.69	543,365.08
税金及附加	4,577.52	14,893.37	10,004.17	3,645.03
销售费用	4,390.32	1,849.31	931.32	762.65
管理费用	24,831.49	41,053.96	30,049.29	21,530.64
研发费用	10.74	-	-	-
财务费用	3,592.94	-1,489.67	-683.57	-9,079.65
资产减值损失	-71.42	2,734.61	2,399.21	356.56
加：其他收益	2,029.36	17,685.12	688.93	2,346.16
投资收益（损失以“—”号填列）	2,462.82	7,406.04	7,057.60	9,064.55
资产处置收益（损失以“—”号填列）	26.53	-7.34	10,211.23	803.85
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	14,728.53	314,988.06	216,496.30	218,546.23
加：营业外收入	54,909.48	232,685.05	140,452.87	321,087.42
减：营业外支出	400.59	3,090.62	1,498.21	359.56
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	69,237.42	544,582.50	355,450.96	539,274.09
减：所得税费用	1,072.10	2,120.37	4,735.45	3,082.27
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	68,165.32	542,462.12	350,715.51	536,191.82
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	68,165.32	542,462.12	350,715.51	536,191.82
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	68,541.87	538,238.92	342,599.79	524,351.40
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-376.55	4,223.21	8,115.72	11,840.43
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	68,165.32	542,462.12	350,715.51	536,191.82
归属于母公司股东的综合收益总额	68,541.87	538,238.92	342,599.79	524,351.40
归属于少数股东的综合收益总额	-376.55	4,223.21	8,115.72	11,840.43

附表四：发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

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	368,280.66	1,140,942.20	960,172.67	728,389.05
收到的税费返还	1.04	490.83	272.93	152.41
收到其他与经营活动有关的现金	319,601.16	438,913.76	751,122.85	1,023,384.74
经营活动现金流入小计	687,882.86	1,580,346.80	1,711,568.45	1,751,926.20
购买商品、接受劳务支付的现金	474,568.64	1,261,802.26	1,265,368.51	1,058,762.56
支付给职工以及为职工支付的现金	14,646.98	27,488.60	26,669.57	20,935.92
支付的各项税费	30,482.13	55,666.15	75,966.56	13,005.19
支付其他与经营活动有关的现金	283,698.10	738,250.78	930,327.65	911,052.97
经营活动现金流出小计	803,395.85	2,083,207.79	2,298,332.28	2,003,756.64
经营活动产生的现金流量净额	-115,512.99	-502,860.99	-586,763.83	-251,830.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	6,677.46	1,493.53	100.00
取得投资收益收到的现金	2,462.82	3,725.89	6,901.33	10,358.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	80.10	29,983.68	867.15
收到其他与投资活动有关的现金	-	285.22	1,326.02	-
投资活动现金流入小计	2,462.82	10,768.67	39,704.56	11,325.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	275,907.87	742,726.34	1,209,090.21	890,062.92
投资支付的现金	49,530.04	128,984.87	316,632.68	109,541.97
支付其他与投资活动有关的现金	-	7,400.00	17,145.63	-
投资活动现金流出小计	325,437.90	879,111.21	1,542,868.52	999,604.88
投资活动产生的现金流量净额	-322,975.09	-868,342.54	-1,503,163.95	-988,278.91
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	63,592.33	20,880.61	8,808.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	54,772.33	2,990.00	-
取得借款收到的现金	1,600,466.04	2,333,580.05	2,098,379.60	1,619,558.00
收到其他与筹资活动有关的现金	42,256.34	288,125.97	582,584.65	962,756.47
筹资活动现金流入小计	1,642,722.38	2,685,298.35	2,701,844.86	2,591,122.47
偿还债务支付的现金	687,093.04	624,662.95	562,804.92	446,161.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	333,584.78	340,224.32	369,448.99	78,070.34

支付其他与筹资活动有关的现金	67,414.00	252,741.70	147,395.95	86,336.93
筹资活动现金流出小计	1,088,091.82	1,217,628.97	1,079,649.86	610,568.85
筹资活动产生的现金流量净额	554,630.56	1,467,669.37	1,622,194.99	1,980,553.62
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	116,142.48	96,465.84	-467,732.79	740,444.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,848,056.86	1,749,735.99	2,217,468.77	1,475,935.18
六、期末现金及现金等价物余额	1,964,199.35	1,846,201.83	1,749,735.99	2,216,379.45