

# 2021 年洪湖市弘瑞投资开发有限公司 城市停车场建设专项债券募集说明书

本期债券注册金额	2.90 亿元
本期债券发行金额	2.90 亿元
本期债券期限	7 年
担保机构	湖北省融资担保集团有限责任公司
债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人主体信用等级	AA-
本期债券信用等级	AAA

发行人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

主承销商/簿记管理人：天风证券股份有限公司



分销商：申港证券股份有限公司



二〇二一年七月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

### 四、主承销商勤勉尽职声明

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

发行人承诺，根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接

受投资者监督，并及时、公平地履行信息披露义务。

## 五、律师事务所及律师声明

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

## 六、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次债券均视作同意本募集说明书中关于权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、本次债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

## 七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说

明。

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

## 八、本次债券基本要素

**(一) 债券名称：**2021年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21洪湖城投专项债”）。

**(二) 发行总额：**2.90亿元。

**(三) 债券期限：**7年期。

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

**(五) 还本付息方式：**每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年分别偿还本次债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第3至第7个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

**(六) 发行方式：**本次申报债券为实名制记账式，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。

**(七) 债券形式：**实名制记账式债券。

**（八）发行范围及对象：**通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（九）认购与托管：**本次债券在中央国债登记公司进行总登记托管，在中国证券登记公司上海分公司分托管。

**（十）信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA-。

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

**（十二）上市或交易流通安排：**本次债券发行结束后1个月内，发行人将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。

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

## 目 录

声明及提示.....	1
目 录.....	5
第一节 释义 .....	6
第二节 风险提示及说明 .....	10
第三节 发行条款 .....	18
第四节 募集资金运用 .....	24
第五节 企业基本情况 .....	57
第六节 企业主要财务情况 .....	88
第七节 企业信用状况 .....	132
第九节 担保情况 .....	137
第九节 税项 .....	142
第十节 信息披露安排 .....	144
第十一节 投资者保护机制 .....	148
第十二节 债权代理人 .....	168
第十三节 发行有关机构 .....	173
第十四节 法律意见书 .....	178
第十五节 发行人及中介机构声明 .....	180
第十六节 备查文件 .....	187

## 第一节 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有

以下含义：

发行人/公司/ 洪湖城投	洪湖市弘瑞投资开发有限公司
弘投置业	洪湖市弘投置业有限公司
洪盛投资	洪湖市洪盛投资有限公司
文泉投资	洪湖市文泉投资有限公司
洪兴投资	洪湖市洪兴投资有限公司
弘利交投	洪湖市弘利交通投资有限公司
兴瑞投资	洪湖市兴瑞投资有限公司
湖瑞投资	洪湖市湖瑞投资有限公司
本次债券	发行总额为 2.90 亿元的 2021 年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
本次发行	经有关主管部门正式注册，本次债券在中国境内的公开发售
募集说明书	发行人为本次债券发行而根据有关法律法规制作的《2021 年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
法律意见书	律师事务所为本次债券发行而根据有关法律法规制作的《湖北众勤律师事务所关于 2021 年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券发行之法律意见书》
主承销商/簿 记管理人/债 权代理人/天 风证券	天风证券股份有限公司

簿记建档	指由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
承销团	主承销商为本次债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销团协议	主承销商与承销团其他成员签署的《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》
余额包销	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额所对应的款项
募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行	湖北洪湖农村商业银行股份有限公司和湖北银行股份有限公司荆州分行
中央国债登记公司	中央国债登记结算有限责任公司
《债权代理协议》	发行人与债权人签署的《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	发行人签署的《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》
《募集资金专项账户监管协议》	发行人与湖北银行股份有限公司荆州分行签署的《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集资金专项账户监管协议》

《偿债资金专项账户监管协议》	发行人与湖北银行股份有限公司荆州分行签署的《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专项账户监管协议》
《募集和偿债资金专项账户监管协议》	发行人与湖北洪湖农村商业银行股份有限公司签署的《2021年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集和偿债资金专项账户监管协议》
募集资金专项账户	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金的账户
偿债资金专项账户	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本次债券本息的账户
审计报告	大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2018年标准无保留意见的审计报告（大华审字[2019]009478号）、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2019年标准无保留意见的审计报告（大华审字[2020]0011825号）和大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2020年标准无保留意见的审计报告（大华审字[2021]009833号）
资产说明	大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《洪湖市弘瑞投资开发有限公司发行城市停车场建设专项债券资产情况的专项说明》
法定节假日或休息日	中华人民共和国的法定及政府定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元	人民币元
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》

《企业债券管理条例》	国务院于 2011 年 1 月 8 日修改的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	《国家发展改革委关于进一步加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）
《公司章程》	《洪湖市弘瑞投资开发有限公司公司章程》
发改委	国家发展和改革委员会
市国资委	洪湖市人民政府国有资产监督管理局（曾用名：洪湖市国有资产监督管理委员会办公室）
中证鹏元	中证鹏元资信评估股份有限公司
湖北省担保	湖北省融资担保集团有限责任公司（曾用名：湖北省担保集团有限责任公司）
近三年	2018-2020 年
近三年末	2018-2020 年末

备注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第二节 风险提示及说明

本次公司债券风险由投资者自行承担。投资者购买本次公司债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次公司债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本次公司债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

### 一、投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给本次债券的投资收益带来一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本次债券发行后拟在上海证券交易所以及中国银行间市场上市交易。由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本次债券能够按照预期上市，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

#### （三）偿付风险

本次债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及

发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

#### **（四）本次债券安排所特有的风险**

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

#### **（五）资信风险**

发行人目前资信状况良好，最近三年内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本次债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付。

## **二、与发行人相关的风险**

### **（一）财务风险**

#### **1、公司资产流动性较弱**

公司资产流动性较弱。公司资产以存货中的土地及工程施工为主，截至2020年末公司存货中拟开发土地和工程施工账面价值合计821,857.79万元，占总资产的比重为75.81%，整体资产流动性较弱。

#### **2、公司经营性净现金流持续为负，有息负债占比较大，偿债压力较大**

2018-2020 年公司经营活动产生的现金流量净额规模为-17.28 亿元、-7.62 亿元和-2.53 亿元。截至 2020 年末，发行人有息负债主要由银行借款等构成，余额共计 572,125.22 万元，占负债总额的 87.34%。总体来看发行人有息负债占比较大，近三年经营活动产生的现金流量净额持续为负，偿债压力较大。

## **(二) 经营风险**

### **1、经济周期风险**

发行人主要从事基础设施投资、建设、运营和管理等业务，其盈利能力与宏观经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，地方政府可能改变有关基础设施建设规划，建成的基础设施的使用需求可能减少，从而对发行人盈利能力产生影响。

### **2、区域经济风险**

发行人的主要业务集中于洪湖市，洪湖市的经济发展水平及未来发展趋势对公司经营项目的经济效益影响较大。如果洪湖市经济发展受到重大不利因素影响或出现明显下滑，甚至衰退，发行人盈利能力可能受到影响。

### **3、原材料、能源和劳动力等成本上涨的风险**

发行人目前拥有较多的在建项目且多为基础设施建设项目，项目规模较大，建设周期较长。在项目建设和运营期间，如出现原材料、能源价格以及劳动力成本上涨，可能导致项目总成本上升，从而对发行人的盈利水平产生不利影响。

### **4、建设施工和工程管理风险**

发行人承建的城市基础设施项目主要为安置房、城市道路政府工程等，项目建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自

然灾害、意外事故、突发状况等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，影响项目进展，从而可能导致项目延迟交付。

## 5、持续融资风险

发行人主要从事业务项目建设周期长、需要资金量大，公司面临持续性融资需求。未来公司将面临一定的筹资压力，一旦融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

## 6、市场竞争风险

尽管发行人在洪湖市基础设施建设和运营领域占据领先地位，但由于市场化竞争的加快，可能会导致发行人经营业绩及偿债能力的下降。随着城市基础设施建设市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，进一步推进城市基础设施建设的市场化进程，洪湖市城市基础设施建设现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业地位受到一定影响。

## 7、突发事件引发的经营风险

突发事件是指突然发生、已经或可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件，包括自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、实际控制人或公司管理层无法履行职责等事件。发行人如遇突发事件，可能造成公司社会形象受到影响、人员生命及财产安全受到危害、公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

## 8、合同定价风险

公司主要从事基础设施施工和运营维护，而具体的施工业务主要通过签订施工合同，委托外部具有施工业务资质的企业具体实施。目

前公司合同制作规范，但假设在未来施工合同中未能对建设工程要素价格风险条款、工程合同价款调整作出明确规定，公司会面临一定的合同定价风险。

## **9、合同履约风险**

在工程项目建设过程中，发行人需要签订多种合同，只有这些合同按时履行，才能保证项目的顺利进行。与此同时，建筑工程生产过程中还存在很多不确定因素，例如：设计变更、自然气候变化、资金不到位等，这些因素会对合同能否如约履行带来不确定性，发行人对这种不确定性，如果不能及时控制或者控制不当，可能会面临履约风险。

### **（三）管理风险**

#### **1、对子公司管理控制的风险**

截至报告期末，发行人合并报表内下辖7家子公司，为加强对子公司的管理控制，发行人制定了内部管理制度，对下属子公司的人事、财务、工程项目和投资等方面进行管理和控制。但若上述制度不能有效实行，发行人的运营可能受到影响。

#### **2、安全、环保风险**

发行人成立以来未发生违反安全和环保法律、法规的行为，未发生重大安全和环境污染事故。如果发行人出现安全生产或环保方面的意外事件，将可能对发行人的生产经营活动造成不利影响，重大意外事件甚至会导致生产经营活动的中断。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，发行人可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门的要求，这将可能导致发行人的运营成本上升。

#### **3、工程质量管理风险**

因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、工程不能按期交工、因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致诉讼事件，将对发行人信誉及经营形成不利影响。

#### **4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**

发行人逐步建立和完善了由股东、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，健全了一系列的治理文件，治理结构比较完善。但若发生突发事件导致企业董事、监事和高级管理人员出现缺位，将对公司治理结构产生较大影响。而公司的安全性和成长性均取决于公司的内设机构履行职能的情况，导致公司治理结构变化的突发事件还将广泛影响发行人的生产经营。

### **（四）政策风险**

#### **1、宏观和地区政策风险**

发行人主要从事的城市基础设施建设现阶段属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策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影响发行人的经营管理活动。

#### **2、银行信贷政策变化风险**

基础设施建设需要的资金量大、周期长，发行人无法全部以自有资金进行开发，需要银行信贷支持。银行能否提供贷款支持受国家信贷政策、银行内部信贷政策等制约，发行人有可能面临筹资风险。

#### **3、融资平台政策变化风险**

监管不断增强的政策风险继 2010 年出台《国务院关于加强政府融资平台公司管理有关问题的通知》后，财政部、国家发展和改革委员会、中国银行业监督管理委员会、中国人民银行、中华人民共和国

审计署等监管机构陆续出台了包括《关于贯彻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相关事项的通知》、《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》、《关于加强2012年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》、《关于加强2013年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》在内的一系列政策以监管和防范地方融资平台风险，前述政策可能限制发行人的融资行为，如发行人未来无法拓宽并丰富融资渠道，有效管理资金平衡，以应对地方融资平台风险监管政策所带来的不利影响，则发行人建设项目的融资能力可能受到不利影响。

#### **4、政府支持力度风险**

发行人作为承担基础设施建设的主体，地方财政实力对发行人的运作和偿债能力有重要作用。发行人所从事的部分基础设施建设项目投资金额大，项目盈利能力弱，若地方政府财政收入出现波动，将直接影响到发行人部分债务清偿能力，对发行人产生消极影响。

#### **5、地方政府债务政策变化风险**

2010年以来，国务院及有关部委陆续印发了《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）、《关于加强2013年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发[2013]10号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号文）等文件，对地方政府融资平台的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高。虽然发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求，但是发行人投融资业务在一定程度上依然受到地方政府监管政策变化的风险。

## 6、基础设施建设政策变化风险

发行人目前主要从事城市基础设施建设，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生不利影响。

### 第三节 发行条款

#### 一、本次公司债券发行的基本情况

##### （一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2019年9月10日，公司召开董事会，决定公开发行本次城市停车场建设专项债券，并提交公司股东审议；2019年9月10日，公司股东决议同意公开发行本次债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕259号文注册公开发行。

##### （二）主要发行条款

1、本次公司债券名称：2021年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21洪湖城投专项债”）。

2、发行人全称：洪湖市弘瑞投资开发有限公司。

3、主承销商：天风证券股份有限公司。

4、簿记管理人：天风证券股份有限公司。

5、债权代理人：天风证券股份有限公司。

6、注册通知书文号：发改企业债券〔2020〕259号。

7、注册金额：人民币贰亿玖仟万元整（RMB290,000,000.00元）。

8、本次发行金额：人民币贰亿玖仟万元整（RMB290,000,000.00元）。

9、公司债券期限：7年期。

10、公司债券面值：人民币壹佰元整（RMB100元）。

**11、发行价格或利率确定方式：**本次债券的债券面值为 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**12、发行方式：**本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

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

**14、发行对象：**通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

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

**16、承销方式：**承销团余额包销。

**17、发行公告刊登日期：**2021 年 7 月 29 日。

**18、簿记建档日：**2021 年 8 月 5 日

**19、发行日期：**2021年8月6日至2021年8月10日。

**20、起息日（缴款日）：**2021年8月10日。

**21、付息日：**2022年至2028年每年的8月10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）。

**22、上市或交易流通安排：**本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

**23、兑付价格：**本次公司债券到期按面值兑付。

**24、付息兑付方式：**每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年分别偿还本次债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第3至第7个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

**25、兑付日：**本次债券的兑付日为2024年至2028年每年的8月10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）。

**26、偿付顺序：**本次公司债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还公司债券。

**27、信用评级机构及评级结果：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA-。

**28、担保情况及其他信用增进措施：**本次债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

## 二、本次债券的发行安排

### （一）集中簿记建档安排

本次公司债券簿记管理人为天风证券股份有限公司。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

### （二）缴款和结算安排

1、缴款时间：2021年8月10日16:00点前。

2、簿记管理人将在发行日通过集中簿记建档系统发送《2021年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个投资者获配公司债券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、投资者应于缴款日16点前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

开户行：中国农业银行股份有限公司湖北自贸试验区武汉片区分行

资金账号：17060101040019880

户名：天风证券股份有限公司

人行支付系统号：103521006015

4、如投资者不能按期足额缴款，则按照国家发展和改革委员会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

5、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的转让。

### （三）登记托管安排

1、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构登记托管。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

2、通过承销团成员设置的营业网点公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本

次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

4、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让。

#### **（四）上市流通安排**

本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

#### **（五）其他**

无。

## 第四节 募集资金运用

### 一、本次公司债券募集资金用途概况

本次债券募集资金人民币 2.90 亿元，全部用于洪湖市城市停车场建设项目。发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于缴纳土地出让金、偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。拟用募集资金情况如下：

募集资金投向表

单位：万元

项目名称	总投资	拟用募集资金	拟用募集资金占项目总投资比例
洪湖市城市停车场建设项目	43,130.00	29,000.00	67.24%
总计		<b>29,000.00</b>	

数据来源：可行性研究报告

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

### 二、募投资金投资项目概况

#### （一）募集资金投资项目审批情况

本项目实施主体：洪湖市弘瑞投资开发有限公司，同时系本次债券发行人。

本项目已获批复文件如下表：

募投资项目相关批文情况表

审批机关	文件名称	证号	出具时间	主要内容
洪湖市发展和改革委员会	湖北省固定资产投资项目备案证	2019-421083-78-03-050996	2019-10-16	同意洪湖市城市停车场建设项目备案
洪湖市自然资源和规划局	洪湖市自然资源和规划局关于洪湖市城市停车场建设项目用地预审和规划的意见	洪自然资预审函(2019)32号	2019-10-21	通过洪湖市城市停车场建设项目用地预审及规划意见

中共洪湖市委政法委员会办公室	中共洪湖市委政法委员会办公室关于洪湖市城市停车场建设项目社会稳定风险评估报告的批复	-	2019-10-10	原则同意洪湖市城市停车场建设项目社会稳定风险评估报告
洪湖市发展和改革委员会	洪湖市固定资产投资项目节能登记表	-	2019-10-16	洪湖市城市停车场建设项目符合节能要求，同意备案
洪湖市环境保护局	洪湖市环境保护局关于《洪湖市城市停车场建设项目环境影响报告表》的审批意见	洪环函〔2019〕13号	2019-10-21	通过洪湖市城市停车场建设项目的环境影响报告表

## （二）项目建设规模及主要内容

项目计划新建停车场 23 座，占地面积合计 132,226.00 平方米，建成后共计 4,120 个停车位，全部为地上停车位，其中 827 个停车位配备有新能源汽车充电桩，配套完成停车场内道路、绿化、管理设施等附属工程建设。停车场全部为居民生活区、社区周边配套的集中式停车场，各工程建设内容及规模具体如下：

### 项目建设内容及规模

单位：个

序号	项目名称	数量	其中含充电桩数量
1	新堤大道（园丁小区）停车场	75	15
2	园林路（石油小区）停车场	115	23
3	江滩公园停车场	158	32
4	逸群路（大市场）停车场	166	33
5	文泉西路（三桥加油站旁）停车场	88	18
6	沿河西路（原审计局旁）停车场	68	14
7	沿河西路（金属大院）停车场	179	36
8	农机巷（种子公司宿舍）停车场	90	18
9	赤卫路（一桥）停车场	71	14
10	荷花广场西侧停车场	68	14
11	人民路（A区）停车场	278	56
12	人民路（B区）停车场	71	14
13	人民路（C区）停车场	69	14
14	老电影院（宏伟南路）停车场	118	24
15	爱国路（老气象局）停车场	451	90
16	长渠路（粮食宿舍）停车场	251	50
17	长渠公园（春雨亭三巷）停车场	79	16

18	长渠公园（茅江大道十字路口）停车场	109	22
19	长渠公园（中储粮）停车场	338	68
20	乌林大道（中国石化）停车场	63	13
21	乌林大道（城管局）停车场	135	27
22	沿河东路（公路局宿舍）停车场	176	35
23	沿河东路（盐业公司宿舍）停车场	904	181
合计		<b>4,120</b>	<b>827</b>

项目建设地点位于荆州市洪湖市境内，具体位置如下：



### （三）申请发行本次债券的背景及意义

2017年洪湖市汽车保有量为23,304辆；2018年末洪湖市汽车保有量26,887辆，其中，大型车3,656万辆，小型车23,231万辆；截止2019年末，洪湖市汽车保有量29,476辆。

机动车保有量的快速增长折射出的是洪湖市经济社会的发展和市民生活水平的极大提高，但城市停车基础设施跟不上城市汽车保有量的快速增长，停车位缺口约为4,050个，停车难问题尤为突出。交警支队多次和城管局协商施划车位，仍不能满足现有状况。特别是洪

湖市主城区机动车保有量大约在 22,854 辆左右，而现有公共停车位只有约 18,500 个，缺口较大。

项目建成后，将新增社会停车位 4,120 个，停车位需求和建设内容相匹配，有利于进一步促进节约、集约、高效用地，控制总量，有效盘活存量；有利于破解洪湖因用地紧张造成的停车位少，停车困难等问题，提高城市交通效率；有利于缓解交通堵塞、噪音污染、尾气污染等一系列严峻形式，提高新能源汽车覆盖率和公共交通覆盖率，改善居民居住环境，提高居民生活质量；有利于加快城市基础设施转型升级，全面提升城市基础设施的整体供给能力，加快推进城市建设步伐，大大提高城市服务水平和功能，从而增强城市的宜居性、居民的幸福度以及对城市的归属感。项目的建设对推进洪湖建设“两圈一带”节点城市，促进洪湖经济社会发展等方面都具有重要和深远的意义。因此，项目建设，十分必要。

### **1、是完善基础设施建设，改善居民生活条件的需要**

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率等方面都具有重要作用。2018 年末洪湖市机动车保有量 29,476 辆，并且随着 2019 年年底洪监高速的通车，洪湖市将加快与武汉以及鄂西的联系，汽车保有量在未来会进一步上升。从目前洪湖市停车位供应角度来看，由于长期以来停车设施建设明显滞后于车辆增长的要求，停车位与机动车保有量比例严重失衡，同时存在建设标准不高、运行管理粗放等诸多问题。本项目通过统筹规划建设高标准的公共停车场，一是加速推进城区停车设施建设，满足城市规模的扩大和人口数量的增加必然带来更多的停车需求，二是加快城市基础设施转型升级，全面提升城市基础设施的整体供给能力，加快推进城市建设步伐，大大提高城市服务水

平和功能，从而增强城市的宜居性、居民的幸福度以及对城市的归属感。

## **2、是解决居民停车困难，缓解城市交通拥堵的需要**

随着洪湖经济的迅猛发展以及交通道路的不断完善，城市机动车的拥有量及外来机动车数量急剧增加，洪湖面临日益尖锐的停车问题，停车位严重不足给洪湖市交通及市民日常生活带来了多方面负面影响：一方面，沿街商铺为了占用停车位各出奇招，在市区不少道路都可以看到商铺用花盆、招牌、摩托车甚至是挂满了衣服的晾衣架占据门口的道路和划线停车位的现象，使城市环境显得杂乱无章，严重损害市容市貌；另一方面，找不到停车位的车辆随意停放，使道路更加拥堵。停车难使市民在寻找车位停车上耗费了大量的时间和精力，反而给有车一族带来了办事效率低等工作生活上的诸多不便，严重困扰了市民的出行，导致“有车不敢开”。加之缺乏完善的停车法规和管理措施，造成乱停乱放、私自占道现象愈演愈烈，导致道路通行能力大大降低、市区交通拥挤，形成了车辆停放与车辆通行互相干扰的恶性循环，使得城市环境恶化，直接影响了居民的工作和日常生活。因此，本项目通过建设 4,120 个停车位，可有效解决停车困难，缓解交通拥堵的需要，对促进洪湖经济社会可持续发展具有十分重要的现实意义。

## **3、是集约利用土地资源，提高土地利用效率的需要**

近年来，洪湖市内私家车数量急剧增加，但是停车设施建设的投入不大，没有对停车设施进行合理的规划和必要的建设，导致区域停车位缺口逐年增大。随着洪湖现代化建设的不断加快，城市内部空间逐渐变得拥挤，土地资源越发稀缺，使得停车场的建设和规划增加了难度，尤其是洪湖市停车泊位的现状，主要为路面停车，已严重影响

到城区交通和居民生活，停车难现象已经逐步成为市民关注的主要问题之一。因此节约建设用地、开发空地废地将是缓解城市土地紧缺的有效途径。开发利用城市空闲土地资源，可保护现有土地不被破坏，有利于提高土地利用效率，提高城市化水平。因此，洪湖市内空闲土地的开发利用是洪湖未来加快建设现代化城市的必经之路，也只有这样才能保证洪湖基础服务设施得以完善。本项目拟建的 23 个停车场，共计 4,120 个停车位，将为洪湖市民、外来游客提供方便快捷的停车服务，对于缓解城市建设与土地资源紧缺的矛盾也将起到积极的作用。

#### **4、是完善区域统筹规划，建设两圈一带城市的需要**

洪湖素有“鱼米之乡”、“湖北之肾”的美誉。同时为著名老区、百湖之市、水产之都、旅游胜地和湖北工业新城，同时也在大力建设武汉城市圈、鄂西生态文化旅游圈和湖北长江经济带的重要节点城市，其交通文明是洪湖城市文化的一个重要组成部分。但由于洪湖城市停车场建设相对滞后，导致城市公共区域停车场不能满足现有需求，从而出现了大量机动车私自占用人行道和非机动车道、扰乱交通秩序、停靠杂乱无章、管理无序的现象，恶化了洪湖市民的生活环境，严重损坏了洪湖的城市形象，因此，通过本项目的实施，完善城区道路网络规划布局，以引导和支撑城市空间布局结构的调整优化，创建“安全、高效、公平、畅达、舒适、环保”的交通环境，实现城市全面、协调、可持续发展，同时将有效缓解区域车辆乱停乱放现象，建立完整的停车管理制度，为市民营造一个整洁干净、文明有序的城市环境，更为洪湖建设“两圈一带”节点城市在基础设施建设上做到示范带头作用。

#### **（四）募集资金投资项目盈利性分析**

该项目具有良好的经济效益，该项目收入来源主要是停车费、充电服务费及广告位租赁费等，占地面积合计 132,226.00 平方米，包括 23 个停车场，共计 4,120 个地上停车位，项目成本不涉及拆迁费用。其中，项目建设第 1-2 年为项目建设期，第 1-7 年为债券存续期，第 3-18 年为项目运营期。

### 1、充电桩充电服务收入

项目提供 60kW 充电桩 827.00 个，年最大充电量 21,733.56 度。本项目充电桩收费平均保守定价为 0.70 元/度。

根据洪湖市新能源汽车保有量估计，洪湖市机动车增长率约为 8.58%，考虑到政策的支持及新能源汽车的普及，未来新能源汽车持续增长，充电桩的利用率也会持续上升。根据谨慎性原则，本项目利用率按 2%-3% 增长。项目建设第 3-4 年利用率按 8% 计，5-10 年利用率按 10% 计，11-15 年利用率按 12% 计，16-18 年利用率按 15% 计算。

经计算，项目在运营期内充电桩充电服务收入合计 27,536.42 万元。

### 2、地面停车位收入

项目停车场停车位合计 3,293.00 个，项目停车位收费日间为 2.00 元/小时，夜间为 10.00 元/次。其中日间停车时间为 8:00-20:00，夜间停车时间为 20:00-次日 8:00。

项目运营期日间平均停车时间为 8.00 小时/日，预计项目建设第 3 年的日间停车利用率为 65%，并在随后逐步增长至 80% 到达峰值并趋于稳定；夜间停车预计项目建设第 3 年的利用率为 15%，并保持增长，直至第 6 年增长到 25% 的利用率达到峰值并趋于稳定。

经计算，项目运营期内停车位收入合计 27,644.74 万元。

### 3、广告位租赁收入

本项目建成后可供出租的广告位数量为 46 个，广告牌主要布置在停车场内部及附近人员流动密集的地方，用于展示商业广告，社会及政策宣传等。其尺寸均为 5.5M\*4M，LED 广告位，以 2 分钟（120 秒）流动广告宣传片为基数，一般可容纳 12-15 个不同类别广告。本项目广告位出租价格根据洪湖市内部分商圈的广告租赁价格为基础，具体调查结果如下：

洪湖市部分商圈广告位出租价格表

序号	广告位置	日价格（元/半分钟）	每周价格（元）	每月价格（元）	每年价格（元）
1	人民路老凤祥银楼	150	945	3,825	43,800
2	赤卫路滨江国际	170	1,071	4,335	49,640
3	赤卫路购物公园	180	1,134	4,590	52,560
4	赤卫路聚金广场	200	1,260	5,100	58,400
5	宏伟南路商业区	220	1,386	5,610	64,240
平均		<b>184</b>	<b>1,159.2</b>	<b>4,692</b>	<b>53,728</b>

洪湖市商业广告出租价格大约为 5.37 万元/年/个。本项目结合业态毛利水平及市场价格为基础，预计租赁价格为 4.00 万元/年/个，并预计广告位的出租率第 3 年按 60% 计、第 4 年按 80% 计、第 5 年按 90% 达到峰值并趋于稳定。运营期内广告位出租收入合计 2,576.00 万元。

#### 4、增值税及附加税

本项目增值税计算标准：充电桩充电服务收入销项税按 13% 计算，其他按 9% 计算；进项税分别按照 13% 和 6% 计算。附加税计算标准：城市维护建设税、教育费附加、地方教育发展费分别按照增值税的 5%、3%、2% 计算。

项目期第 1-9 年进项税与销项税全部抵扣，无增值税产生，因此，无附加税产生。

项目期第 10 年工程费用进项税抵扣全部抵扣完，遂产生增值税，项目期第 10-18 年增值税由 224.17 万元逐年增长至 453.48 万元，同时附加税由 22.42 万元逐年增长至 45.35 万元。

根据以上内容，充电桩充电服务收入按照 0.7 元/度、利用率 8% 计算，地面停车位收入按照日间 2.00 元/小时、夜间 10.00 元/次计算，广告位租赁收入按照 4.00 万元/年/个计算。存续期内，项目可实现综合收入合计 15,841.70 万元，其中充电桩充电服务收入 6,998.21 万元，地面停车位收入 8,089.09 万元，广告位租赁收入 754.40 万元。运营期内，项目可实现综合收入合计 57,757.16 万元，其中充电桩充电服务收入 27,536.42 万元，地面停车位收入 27,644.74 万元，广告位租赁收入 2,576.00 万元。

根据以上内容，充电桩充电服务收入按照 0.70 元/度、利用率 8% 计算，地面停车位收入按照日间 2.00 元/小时、夜间 10.00 元/次计算，广告位租赁收入按照 4.00 万元/年/个计算。存续期内，项目可实现综合收入合计 15,841.70 万元，其中充电桩充电服务收入 6,998.21 万元，地面停车位收入 8,089.09 万元，广告位租赁收入 754.40 万元。运营期内，项目可实现综合收入合计 57,757.16 万元，其中充电桩充电服务收入 27,536.42 万元，地面停车位收入 27,644.74 万元，广告位租赁收入 2,576.00 万元。项目收入详见下表：

发行人债券存续期项目收入情况表

单位：万元

序号	项目	税率	单位	合计	建设期		债券存续期				
					1	2	3	4	5	6	7
<b>1</b>	<b>营业收入合计</b>		万元	<b>15,841.70</b>			<b>2,757.79</b>	<b>2,854.69</b>	<b>3,369.67</b>	<b>3,429.77</b>	<b>3,429.77</b>
<b>1.1</b>	<b>充电桩充电服务收入</b>	<b>13%</b>		<b>6,998.21</b>			<b>1,217.08</b>	<b>1,217.08</b>	<b>1,521.35</b>	<b>1,521.35</b>	<b>1,521.35</b>
	充电桩数量		个				827.00	827.00	827.00	827.00	827.00
	服务收费标准		元/度				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	年最大充电量		度				21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56
	利用率		%				8.00	8.00	8.00	8.00	10.00
<b>1.2</b>	<b>地面停车位收入</b>	<b>9%</b>		<b>8,089.08</b>			<b>1,430.31</b>	<b>1,490.41</b>	<b>1,682.72</b>	<b>1,742.82</b>	<b>1,742.82</b>
<b>1.2.1</b>	<b>日间临时停车--小型轿车</b>			<b>6,827.03</b>			<b>1,250.02</b>	<b>1,250.02</b>	<b>1,442.33</b>	<b>1,442.33</b>	<b>1,442.33</b>
	收费标准		元/小时				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位		个				3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00
	停车时间		小时/日				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	利用率		%				65.00	65.00	75.00	75.00	75.00
<b>1.2.2</b>	<b>夜间临时停车--小型轿车</b>			<b>1,262.05</b>			<b>180.29</b>	<b>240.39</b>	<b>240.39</b>	<b>300.49</b>	<b>300.49</b>

	收费标准		元/次				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	停车位		个				3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00
	利用率						15.00	20.00	20.00	25.00	25.00
<b>1.3</b>	<b>广告位租赁收入</b>	<b>9%</b>		<b>754.40</b>			<b>110.40</b>	<b>147.20</b>	<b>165.60</b>	<b>165.60</b>	<b>165.60</b>
	广告牌数量		个				46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	出租率		%				60.00	80.00	90.00	90.00	90.00
	年租金标准		元/个				40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
<b>2</b>	<b>增值税金及附加</b>		万元	<b>0.00</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>2.1</b>	<b>增值税</b>		万元	<b>0.00</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	销项税		万元	<b>1,705.67</b>			296.88	305.61	364.12	369.53	369.53
	进销税		万元	<b>86.93</b>			12.32	15.14	17.95	20.76	20.76
	工程费用进项税抵扣		万元	<b>1,618.75</b>			284.56	290.47	346.18	348.77	348.77
<b>2.2</b>	<b>附加税</b>		万元	<b>0.00</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	城市维护建设税	5%	万元	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育费附加	3%	万元	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	地方教育发展费	2%	万元	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>3</b>	<b>经营成本</b>		万元	<b>1,535.77</b>			<b>217.73</b>	<b>267.41</b>	<b>317.09</b>	<b>366.77</b>	<b>366.77</b>

4	净收益		万元	14,350.93			2,540.06	2,587.28	3,052.58	3,063.00	3,063.00
---	-----	--	----	-----------	--	--	----------	----------	----------	----------	----------

数据来源：可行性研究报告

发行人运营期项目收入情况表（1）

单位：万元

序号	项目	税率	单位	合计	建设期		运营期						
					1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	营业收入合计		万元	57,757.16			2,757.79	2,854.69	3,369.67	3,429.77	3,429.77	3,429.77	3,429.77
1.1	充电桩充电服务收入	13%		27,536.42			1,217.08	1,217.08	1,521.35	1,521.35	1,521.35	1,521.35	1,521.35
	充电桩数量		个				827.00	827.00	827.00	827.00	827.00	827.00	827.00
	服务收费标准		元/度				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	年最大充电量		度				21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56
	利用率		%				8.00	8.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	地面停车位收入	9%		27,644.74			1,430.31	1,490.41	1,682.72	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,742.82
1.2.1	日间临时停车--小型轿车			23,077.34			1,250.02	1,250.02	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33
	收费标准		元/小时				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位		个				3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00
	停车时间		小时/日				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

	利用率 (%)		%			65.00	65.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
<b>1.2.2</b>	<b>夜间临时停车--小型轿车</b>			<b>4,567.39</b>		<b>180.29</b>	<b>240.39</b>	<b>240.39</b>	<b>300.49</b>	<b>300.49</b>	<b>300.49</b>	<b>300.49</b>
	收费标准		元/次			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	停车位		个			3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00
	利用率					15.00	20.00	20.00	25.00	25.00	25.00	25.00
<b>1.3</b>	<b>广告位租赁收入</b>	<b>9%</b>		<b>2,576.00</b>		<b>110.40</b>	<b>147.20</b>	<b>165.60</b>	<b>165.60</b>	<b>165.60</b>	<b>165.60</b>	<b>165.60</b>
	广告牌数量		个			46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	出租率		%			60.00	80.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	年租金标准		元/个			40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
<b>2</b>	<b>增值税金及附加</b>		万元	<b>3,883.51</b>		<b>0.00</b>						
<b>2.1</b>	<b>增值税</b>		万元	<b>3,530.47</b>		<b>0.00</b>						
	销项税		万元	6,299.60		296.88	305.61	364.12	369.53	369.53	369.53	369.53
	进销税		万元	330.57		12.32	15.14	17.95	20.76	20.76	21.54	21.54
	工程费用进项税抵扣		万元	2,438.56		284.56	290.47	346.18	348.77	348.77	348.00	348.00
<b>2.2</b>	<b>附加税</b>		万元	<b>353.05</b>		<b>0.00</b>						
	城市维护建设税	5%	万元	176.52		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育费附加	3%	万元	105.91		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	地方教育发展费	2%	万元	70.61			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	经营成本		万元	5,840.05			217.73	267.41	317.09	366.77	366.77	380.51	380.51
4	净收益		万元	48,033.59			2,540.06	2,587.28	3,052.58	3,063.00	3,063.00	3,049.26	3,049.26

数据来源：可行性研究报告

发行人运营期项目收入情况表（2）

单位：万元

序号	项目	税率	单位	合计	运营期								
					10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	营业收入合计		万元	57,757.16	3,429.77	3,734.04	3,734.04	3,734.04	3,734.04	3,830.19	4,286.60	4,286.60	4,286.60
1.1	充电桩充电服务收入	13%		27,536.42	1,521.35	1,825.62	1,825.62	1,825.62	1,825.62	1,825.62	2,282.02	2,282.02	2,282.02
	充电桩数量		个		827.00	827.00	827.00	827.00	827.00	827.00	827.00	827.00	827.00
	服务收费标准		元/度		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	年最大充电量		度		21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56	21,733.56
	利用率		%		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	15.00	15.00	15.00
1.2	地面停车位收入	9%		27,644.74	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,838.98	1,838.98	1,838.98	1,838.98
1.2.1	日间临时停车--小型轿车			23,077.34	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,538.49	1,538.49	1,538.49	1,538.49
	收费标准		元/小时		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	停车位		个		3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00
	停车时间		小时/每日		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	利用率		%		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	80.00	80.00	80.00	80.00
<b>1.2.2</b>	<b>夜间临时停车--小型轿车</b>				<b>4,567.39</b>	<b>300.49</b>							
	收费标准		元/次		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	停车位		个		3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00	3,293.00
	利用率				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
<b>1.3</b>	<b>广告位租赁收入</b>	<b>9%</b>			<b>2,576.00</b>	<b>165.60</b>							
	广告牌数量		个		46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	出租率		%		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	年租金标准		元/个		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
<b>2</b>	<b>增值税金及附加</b>		<b>万元</b>		<b>3,883.51</b>	<b>246.59</b>	<b>426.31</b>	<b>426.31</b>	<b>425.28</b>	<b>425.28</b>	<b>434.80</b>	<b>500.06</b>	<b>498.83</b>
<b>2.1</b>	<b>增值税</b>		<b>万元</b>		<b>3,530.47</b>	<b>224.17</b>	<b>387.55</b>	<b>387.55</b>	<b>386.62</b>	<b>386.62</b>	<b>395.27</b>	<b>454.60</b>	<b>453.48</b>
	销项税		万元		6,299.60	369.53	409.09	409.09	409.09	417.74	477.07	477.07	477.07
	进销税		万元		330.57	21.54	21.54	21.54	22.47	22.47	22.47	22.47	23.59
	工程费用进项税抵扣		万元		2,438.56	123.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>2.2</b>	<b>附加税</b>		<b>万元</b>		<b>353.05</b>	<b>22.42</b>	<b>38.76</b>	<b>38.76</b>	<b>38.66</b>	<b>38.66</b>	<b>39.53</b>	<b>45.46</b>	<b>45.35</b>

	城市维护建设税	5%	万元	176.52	11.21	19.38	19.38	19.33	19.33	19.76	22.73	22.73	22.67
	教育费附加	3%	万元	105.91	6.73	11.63	11.63	11.60	11.60	11.86	13.64	13.64	13.60
	地方教育发展费	2%	万元	70.61	4.48	7.75	7.75	7.73	7.73	7.91	9.09	9.09	9.07
<b>3</b>	<b>经营成本</b>		<b>万元</b>	<b>5,840.05</b>	<b>380.51</b>	<b>380.51</b>	<b>380.51</b>	<b>396.99</b>	<b>396.99</b>	<b>396.99</b>	<b>396.99</b>	<b>396.99</b>	<b>416.78</b>
<b>4</b>	<b>净收益</b>		<b>万元</b>	<b>48,033.59</b>	<b>2,802.67</b>	<b>2,927.22</b>	<b>2,927.22</b>	<b>2,911.77</b>	<b>2,911.77</b>	<b>2,998.40</b>	<b>3,389.55</b>	<b>3,389.55</b>	<b>3,370.99</b>

数据来源：可行性研究报告

根据项目的可行性研究报告，洪湖市城市停车场建设项目总投资43,130.00万元。该项目运营期内可实现综合收入合计57,757.16万元，扣除经营成本、增值税金及附加共计9,723.56万元，可实现净收益48,033.59万元，可覆盖项目总投资；债券存续期内可实现综合收入15,841.70万元，扣除经营成本、增值税金及附加共计1,535.77万元，可实现净收益为14,350.93万元，可覆盖本期债券用于募投项目的资金利息12,000.00万元，不能覆盖本期债券用于募投项目的资金本息和42,000.00万元。为此发行人制定了详细的资金缺口偿债资金规划：

① 发行人营业收入持续稳定增长，应对偿债的资金缺口。

2018-2020年发行人分别实现营业收入45,292.78万元、56,560.44万元和74,226.29万元，分别实现利润总额6,497.06万元、7,542.48万元和6,253.83万元，分别实现净利润6,494.09万元、7,064.79万元和6,160.47万元。综合来看，发行人盈利能力较良好。为保障本期债券偿付，发行人将公司资产和盈利优先用于本期债券按期还本付息。

② 发行人应收账款可回收性良好，拥有大量可变现资产，应对偿债的资金缺口。截至2020年末，发行人应收账款及其他应收款金额合计为15.73亿元，绝大部分为政府应收款，可收回性良好。

③ 发行人出具了《关于募投项目收益优先用于债券本息偿还的承诺》，承诺将本次债券募投项目未来所产生收入优先用于本次债券还本付息。同时，发行人一方面将加强资金管理水平，提高应收账款周转率，保证市政工程类项目收入能够得到及时兑现，完成“以项目养项目”的工程资金良性循环模式；另一方面，发行人将合理安排融资计划，控制负债额度，降低融资成本，有效提高资金的使用效率，同时发行人将积极拓宽融资渠道，通过企业债券、中期票据等多种方

式调整和优化融资结构，以多渠道资金保证规划项目的按时开工以及公司有息负债的利息支付。

### 三、募集资金使用计划及管理制度

#### 1、募集资金使用计划

本次债券募集资金 2.90 亿元人民币，公司将严格按照国家发展和改革委员会注册的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本次债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

#### 2、募集资金管理制度

为确保本次债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与湖北洪湖农村商业银行股份有限公司签订的《募集和偿债资金专项账户监管协议》及与湖北银行股份有限公司荆州分行签订的《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后实施，并报发改委备案且及时进行信息披露。

#### 四、发行人关于本次募集资金用途的承诺

发行人承诺在本次债券存续期内，将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，且及时在国家发展和改革委员会指定网站披露有关信息。

发行人承诺“21 洪湖城投专项债”募投项目收益将优先用于偿还本次债券本金和利息。

发行人举借该期债务符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

#### 五、偿债计划及其他保障措施

##### （一）本次债券的偿债计划

发行人在对本次债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本次债券的本息支付做了相应的偿债安排：公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

## 1、设立偿债专户和归集偿债资金

发行人与湖北洪湖农村商业银行股份有限公司签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》及与湖北银行股份有限公司荆州分行签订了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，将指定偿债账户，在本次债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

## 2、偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理吴伟担任组长，财务负责人覃松涛为组员，小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动，则偿债工作小组成员相应变动。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿债工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿债工作小组负责制订债券利息及本金偿付办法。

## 3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、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。

### (1) 偿债资金归集计划

公司将于本次债券注册发行之后的一个月之内在监管银行开设偿债专户，专项用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本次债券当期应付本息。

### (2) 偿债资金来源

偿债资金将来源于本次债券募投项目收益和公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本次债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

## （二）本次债券偿债保障措施

### 1、本次债券募投项目所产生的经营收益是本次债券本息偿付重要的资金来源

洪湖市城市停车场建设项目计划新建停车场 23 座，占地面积合计 132,226.00 平方米，建成后共计 4,120 个停车位，全部为地上停车位，其中 827 个停车位配备有新能源汽车充电桩。

洪湖市城市停车场建设项目收入来源主要是停车费、充电服务费及广告位租赁费等。存续期内，项目可实现综合收入合计 15,841.70 万元，其中充电桩充电服务收入 6,998.21 万元，地面停车位收入 8,089.09 万元，广告位租赁收入 754.40 万元；运营期内，项目可实现综合收入合计 57,757.16 万元，其中充电桩充电服务收入 27,536.42 万元，地面停车位收入 27,644.74 万元，广告位租赁收入 2,576.00 万元。洪湖市城市停车场建设项目的收益为本次债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。项目收益测算如下表。

发行人项目收入情况表

序号	项目	税率	单位	合计	建设期		运营期						
					1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	营业收入合计		万元	57,757.16			2,757.79	2,854.69	3,369.67	3,429.77	3,429.77	3,429.77	3,429.77
1.1	充电桩充电服务收入	13%		27,536.42			1,217.08	1,217.08	1,521.35	1,521.35	1,521.35	1,521.35	1,521.35
1.2	地面停车位收入	9%		27,644.74			1,430.31	1,490.41	1,682.72	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,742.82
1.2.1	日间临时停车--小型轿车			23,077.34			1,250.02	1,250.02	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33
1.2.2	夜间临时停车--小型轿车			4,567.39			180.29	240.39	240.39	300.49	300.49	300.49	300.49
1.3	广告位租赁收入	9%		2,576.00			110.40	147.20	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60
2	增值税金及附加		万元	3,883.51			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税		万元	3,530.47			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	附加税		万元	353.05			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	税率	单位	合计	运营期								
					10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	营业收入合计		万元	57,757.16	3,429.77	3,734.04	3,734.04	3,734.04	3,734.04	3,830.19	4,286.60	4,286.60	4,286.60
1.1	充电桩充电服务收入	13%		27,536.42	1,521.35	1,825.62	1,825.62	1,825.62	1,825.62	1,825.62	2,282.02	2,282.02	2,282.02

1.2	地面停车位收入	9%		27,644.74	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,838.98	1,838.98	1,838.98	1,838.98
1.2.1	日间临时停车--小型轿车			23,077.34	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,538.49	1,538.49	1,538.49	1,538.49
1.2.2	夜间临时停车--小型轿车			300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49
1.3	广告位租赁收入	9%		165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60
2	增值税金及附加		万元	3,883.51	246.59	426.31	426.31	425.28	425.28	434.80	500.06	500.06	498.83
2.1	增值税		万元	3,530.47	224.17	387.55	387.55	386.62	386.62	395.27	454.60	454.60	453.48
2.2	附加税		万元	353.05	22.42	38.76	38.76	38.66	38.66	39.53	45.46	45.46	45.35

## 2、发行人较强的整体综合经营实力是债券偿付的有效保证

公司 2018-2020 年的营业收入分别为 45,292.78 万元、56,560.44 万元和 74,226.29 万元，近三年归属于母公司所有者的净利润分别为 6,495.83 万元、7,067.31 万元和 6,159.83 万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为 6,574.32 万元，足以支付本次债券一年的利息。2018-2020 年末公司的资产负债率分别为 56.64%、59.83%和 60.43%，公司具备一定负债空间，通过发行本次债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。长远来看，随着本次债券募集资金投资项目效益的产生，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本次债券偿付的根本保障。

## 3、第三方担保为本次债券本息的偿付提供了强有力的保障

湖北省担保作为本次债券的担保人，为本次债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，截至 2020 年 12 月 31 日，湖北省担保总资产为 1,457,634.59 万元，所有者权益合计为 1,126,252.82 万元，资金实力强大，经联合信用评级有限公司评定，湖北省担保长期主体信用级别为 AAA 级，资信状况良好。担保公司较强的担保实力为本次债券本息的偿付提供了强有力的保障。

## 4、公司丰富的土地资源是本次债券本息偿还的重要保障

截至 2020 年末，公司存货科目中的国有土地使用权土地面积 1,786,488.19 平方米，账面价值 324,216.73 万元（其中未抵押土地面积 597,326.08 平方米，账面价值 117,052.34 万元），该部分土地除一宗土地使用权类型为划拨外，其他土地使用权类型均为出让、转让，土地用途大部分为住宅用地、商住用地，变现能力强且具有较大的升值空间，为本次债券本息及时偿付提供重要保障。具体情况如下：

公司土地明细表

序号	土地证编号	坐落	性质	记载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	是否抵押
1	洪湖国用(2014)第1112号	市城区010926004号地新堤办事处沿江路土地使用权	出让	住宅用地	10,806.38	2,811.82	否
2	洪湖国用(2014)第1114号	市滨湖办事处040103076号地远景村土地使用权	出让	住宅用地	19,284.03	5,359.03	是
3	洪湖国用(2014)第1111号	市城区010514013号地新堤办事处园林路71号	出让	住宅用地	15,868.86	6,923.58	是
4	洪湖国用(2015)第1444号	洪湖市新堤办事处跑马路以北	出让	商业用地、城镇住宅用地	36,720.38	2,007.20	否
5	洪湖国用(2015)第2065号	市城区020403232号桑柳村	出让	商业、住宅用地	30,043.74	6,786.88	是
6	洪湖国用(2015)第2062号	洪湖市新堤办事处新堤大道	出让	商业用地	19,842.14	3,236.25	是
7	洪湖国用(2015)第2063号	洪湖市新堤办事处文泉大道	出让	商业、住宅用地	38,539.16	10,752.43	是
8	洪湖国用(2015)第2064号	洪湖市乌林镇石码头村	出让	商业、住宅用地	65,489.22	11,532.65	是
9	洪湖国用(2013)第101号	洪湖市新堤办事处爱国路	出让	商业、住宅用地	33,994.90	7,733.84	否
10	洪湖国用(2013)第102号	洪湖市新堤办事处爱国路	出让	商业、住宅用地	16,729.25	3,849.40	是
11	洪湖国用(2013)第104号	洪湖市新堤办事处长渠路北侧	出让	商业、住宅用地	24,483.47	5,672.82	否
12	洪湖国用(2013)第105号	洪湖市新堤办事处长渠路	出让	商业、住宅用地	57,361.73	13,560.31	否

13	洪湖国用 (2013) 第 1479 号	洪湖市宏伟北路(滨 湖办事处新旗村)	出让	商服 用地	938.22	259.32	否
14	鄂 (2017) 洪湖市不 动产权第 0001780 号	洪湖市新堤办事处经 济开发区	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	21,857.06	2,322.93	是
15	鄂 (2017) 洪湖市不 动产权第 0001781 号	洪湖市新堤办事处经 济开发区	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	33,154.34	3,412.49	否
16	鄂 (2017) 洪湖市不 动产权第 0001782 号	洪湖市新堤办事处经 济开发区	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	66,666.67	7,039.97	是
17	鄂 (2017) 洪湖市不 动产权第 0004306 号	洪湖市新堤办事处经 济开发区	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	7,187.07	912.80	是
18	鄂 (2017) 洪湖市不 动产权第 0004309 号	洪湖市新堤办事处经 济开发区	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	3,500.04	445.76	是
19	鄂 (2017) 洪湖市不 动产权第 0004307 号	洪湖市新堤办事处经 济开发区	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	3,061.33	387.44	是
20	鄂 (2017) 洪湖市不 动产权第 0004308 号	洪湖市新堤办事处经 济开发区	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	29,351.24	3,715.13	是

21	鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0009035号	洪湖市新堤办事处芙蓉大道	出让	商服用地、 城镇住宅用地	20,035.38	2,547.29	是
22	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0000087号	洪湖市新堤办事处文泉西路	出让	商服用地、 城镇住宅用地	11,166.90	5,299.83	是
23	鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0009034号	洪湖市新堤办事处文泉西路	出让	商服用地、 城镇住宅用地	39,453.22	1,278.00	是
24	鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0009033号	洪湖市新堤办事处文泉西路	出让	商服用地、 城镇住宅用地	62,609.58	5,390.24	是
25	洪湖国用 (2015) 第1338号	新堤办事处乌林大道	出让	商业、 住宅用地	10,996.91	2,419.32	是
26	洪湖国用 (2015) 第1337号	滨湖办事处远景村	出让	商业、 住宅用地	13,860.00	2,910.60	是
27	洪湖国用 (2015) 第1339号	新堤办事处名流大道	出让	商业、 住宅用地	98,641.60	22,687.57	是
28	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009594号	洪湖市新堤办事处河岭村	出让	商服用地、 城镇住宅用地	13,724.74	4,160.00	是
29	鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0009591号	洪湖市新堤办事处河岭村	出让	商服用地、 城镇住宅用地	33,390.00	10,088.00	否

30	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009249号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地	34,278.47	6,640.85	是
31	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009248号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地	27,683.64	5,375.76	是
32	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009247号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地	27,649.87	5,375.67	是
33	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0010479号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用途	34,801.88	11,012.25	否
34	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0010358号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地	49,285.76	7,400.00	是
35	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006066号	洪湖市新堤办事处茅 江大道	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	8,447.39	1,075.36	否
36	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006065号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	12,501.35	834.08	否
37	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009245号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	25,206.88	7,967.02	是
38	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006865号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	26,756.20	8,490.89	是

39	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006868号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	28,521.82	9,119.30	是
40	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006866号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	26,339.89	8,385.85	是
41	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006867号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地	27,166.26	8,595.92	是
42	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009246号	洪湖市新堤办事处望 江路以西	出让	城镇 住宅 用地	31,318.78	5,631.90	是
43	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009592号	洪湖市新堤办事处河 岭新村	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	33,276.67	9,984.00	否
44	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009593号	洪湖市新堤办事处河 岭新村	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	27,333.33	8,320.00	否
45	鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0010151号	洪湖市经济开发区洪 林大道3号	出让	仓储 用地	44,711.85	6,800.00	否
46	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008260号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地	24,457.22	5,000.00	是
47	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008302号	洪湖市螺山镇新联村 四湖路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	12,282.60	2,100.00	否

48	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008261号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地	24,423.59	4,950.00	是
49	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008273号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地	23,277.56	4,800.00	是
50	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008258号	洪湖市新堤办事处新 堤渔场	出让	商服 用地	22,781.86	4,700.00	是
51	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008259号	洪湖市新堤办事处洪 湖大道东侧	出让	商服 用地	28,402.38	8,600.00	是
52	鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006357号	洪湖市小港管理区二 大队老电排河路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	2,873.35	180.00	否
53	鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006358号	洪湖市小港管理区 (洋圻湖社区)三大 队马鞍路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	2,660.73	170.00	否
54	鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006362号	洪湖市府场镇中华路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	14,173.20	940.00	否
55	鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006359号	洪湖市戴家场镇运粮 河沿河路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	14,427.64	790.00	否
56	鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006360号	洪湖市戴家场镇洪旭 大道	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	8,942.42	560.00	否

57	鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006427号	洪湖市大同湖管理区 同荆路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	517.49	45.00	否
58	鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006429号	洪湖市大同湖管理区 同荆路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	527.06	45.00	否
59	鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006426号	洪湖市大同湖管理区 同荆路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	4,195.28	300.00	否
60	鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006428号	洪湖市大同湖管理区 同荆路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	6,274.50	450.00	否
61	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008285号	洪湖市大同湖管理区 汉洪公路北侧	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	26,666.67	2,000.00	是
62	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008301号	洪湖市万全镇黄丝路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	63,999.76	4,900.00	是
63	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008307号	洪湖市大沙湖管理区 文卫路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	14,897.74	1,200.00	是
64	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008298号	洪湖市大沙湖管理区 文卫路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	13,068.45	1,000.00	是

65	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008283号	洪湖市府场镇中山路	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	24,485.12	1,900.00	是
66	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008306号	洪湖市府场镇迎龙街	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	1,907.01	130.00	是
67	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008286号	洪湖市府场镇迎龙街	出让	商服 用地、 城镇 住宅 用地	5,869.46	390.00	是
68	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008305号	洪湖市新滩镇共建大 道	出让	城镇 住宅 用地	21,918.71	1,820.00	是
69	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008304号	洪湖市新滩镇共建大 道	出让	工业 用地	27,055.33	340.00	是
70	鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008303号	洪湖市新滩经合区共 建大道以北	出让	工业 用地	51,124.41	695.00	是
71	鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0004451号	洪湖市新堤办事处虹 雨路以东	出让	城镇 住宅	30,830.05	7,100.00	否
72	鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0004450号	洪湖市新堤办事处一 支渠路南侧	出让	城镇 住宅	10,410.90	2,600.00	否
合计	-	-	-	-	<b>1,786,488.19</b>	<b>324,216.73</b>	-

数据来源：资产说明、公司提供

## 5、畅通的融资渠道为本次债券偿付提供了后备支持

作为洪湖市城市基础设施投资建设的重要主体，发行人自成立以来与中国农业银行、中国银行、中国工商银行等多家银行保持着长期良好的合作关系，在各贷款银行均拥有优良的信用记录，无不良贷款记录。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

## 6、地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础

公司作为洪湖市城市基础设施投资建设的重要主体，受到了政府从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。2018-2020年，公司先后收到3,012.88万元、1,550.00万元和700.63万元的财政补贴，为公司的发展提供了坚实的基础，也为本次债券的还本付息提供了有力的支持。

## 7、《债权代理协议》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与湖北洪湖农村商业银行股份有限公司签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》及与湖北银行股份有限公司荆州分行签订了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前10个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

## 第五节 企业基本情况

### 一、基本情况

注册名称:	洪湖市弘瑞投资开发有限公司
法定代表人:	向晋贤
注册资本:	人民币 17,228.00 万元
实缴资本:	人民币 17,128.00 万元
成立日期:	2005 年 9 月 26 日
统一社会信用代码:	914210837809002010
住所:	洪湖市新堤办事处宏伟南路 2 号
邮编:	433200
联系人:	覃松涛
电话:	0716-2444505
传真:	0716-2444505
经营范围:	受市政府授权委托从事土地收购、储备、开发、农村和城市基础设施及中小企业投融资、担保、农村和城市基础设施及公用事业建设开发、政府公共资源特许经营；房地产开发；国内各类广告的设计、制作、发布、代理。

发行人承诺市国资委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。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人历次注资行为合法合规，不存在股东借款、借贷资金等债务性资金和以储备土地等方式违规出资或出资不实的情形。

发行人主营业务中城市基础设施建设业务符合国家相关规定。发行人不存在政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府

或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的行为。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司经审计合并口径的资产总额为 1,084,051.33 万元，负债总额为 655,063.23 万元，所有者权益为 428,988.11 万元；2020 年实现营业收入 74,226.29 万元，净利润 6,160.47 万元。

## 二、历史沿革

发行人是经洪湖市人民政府《洪湖市人民政府关于成立洪湖市弘瑞投资开发有限公司的通知》（洪政发〔2005〕11 号）批准，于 2005 年 9 月 26 日在洪湖市工商行政管理局登记成立，成立时注册资本为 15,200 万元，出资情况如下：股东洪湖市国有资产监督管理委员会办公室以实物及货币出资 15,100 万元，股东洪湖市城市客运管理处以货币出资 100 万元，该次出资经武汉天立合伙会计师事务所出具武天立验字【2005】026 号验资报告验证。

2008 年 8 月，发行人增加注册资本 28 万元，本次增资全部由股东洪湖市国有资产监督管理委员会办公室认缴。增资后发行人的注册资本变更为 15,228 万元。

2016 年 10 月，依据公司股东会决议以及股东洪湖市城市客运管理处与洪湖市国有资产监督管理委员会办公室签订的《股权转让协议》。洪湖市城市客运管理处将其持有的发行人全部股权转让给股东洪湖市国有资产监督管理委员会办公室。本次股权变更后，洪湖市国有资产监督管理委员会办公室持有发行 100% 股权。股权转让事项已经洪湖市工商行政管理局核准并办理完成工商变更。

2017年11月16日,公司注册资本由原15,228万元变更为17,228万元。增资后,股东洪湖市国有资产监督管理委员会办公室出资15,228万元,持有公司股权88.39%;股东国开发展基金有限公司出资2,000万元,持有公司股权11.61%。

发行人现持有由洪湖市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》,社会信用代码为914210837809002010。

### 三、控股股东和实际控制人

#### (一) 股权控制关系

截至2020年末,发行人股权关系如下:

截至2020年末发行人股东结构表

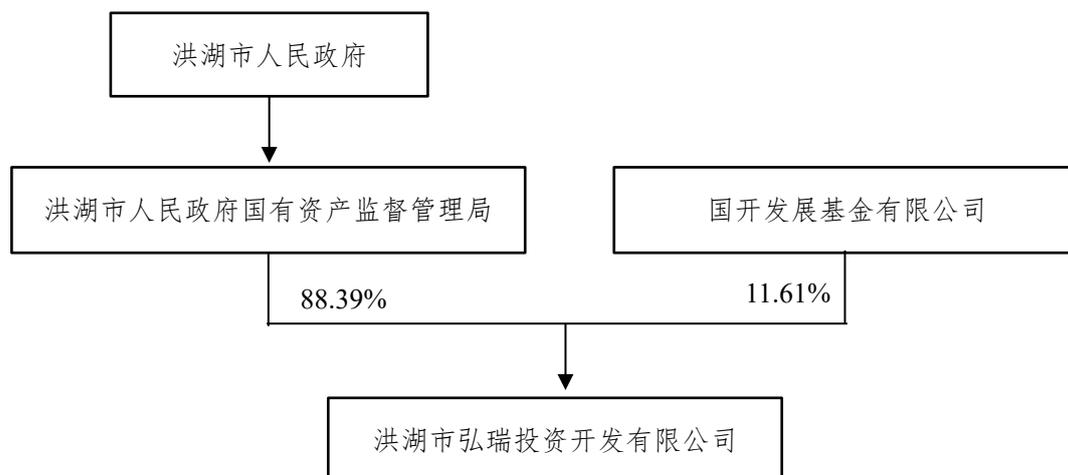
单位:万元

序号	股东名称	持股金额	比例
1	洪湖市人民政府国有资产监督管理局	15,228.00	88.39%
2	国开发展基金有限公司	2,000.00	11.61%

#### (二) 控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东为洪湖市人民政府国有资产监督管理局,实际控制人为洪湖市人民政府。洪湖市人民政府授权洪湖市人民政府国有资产监督管理局行使国有资产出资人职权,决定公司的重大事项。截至2020年末公司的股权结构图如下:

## 截至 2020 年末公司股权结构图



## (三) 控股股东持有公司股份变动、质押情况

截至募集说明书签署日，洪湖市人民政府国有资产监督管理局持有洪湖市弘瑞投资开发有限公司的股权不存在抵押、质押或其他争议情况。

## 四、发行人主要控股子公司及参股公司

## (一) 纳入合并范围的子公司

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围内的子公司共 7 家，具体情况如下：

## 发行人纳入合并范围内子公司情况

单位：%

公司名称	级次	持股比例	表决比例
洪湖市弘投置业有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市洪盛投资有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市文泉投资有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市洪兴投资有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市弘利交通投资有限公司	三级	90.00	90.00
洪湖市兴瑞投资有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市湖瑞投资有限公司	二级	100.00	100.00

资料来源：审计报告

发行人纳入合并范围的主要子公司介绍：

### **1、洪湖市弘投置业有限公司**

洪湖市弘投置业有限公司成立于2014年1月14日，其注册资本为14,000万元人民币，法定代表人：胡克。弘投置业经营范围为：房地产开发经营；城乡基础设施投资与管理；建材销售。（涉及许可证经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2020年末，弘投置业总资产为399,057.58万元，净资产为95,167.62万元；2020年度，实现营业收入30,239.28万元，实现净利润2,983.38万元。

### **2、洪湖市洪盛投资有限公司**

洪湖市洪盛投资有限公司成立于2015年4月13日，其注册资本为30,000万元人民币，法定代表人：吴伟。洪盛投资经营范围为：城市和农村基础设施、房地产、农业、水利、交通、工业、商业、文化、教育、卫生、旅游实体投资与管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2020年末，洪盛投资总资产为199,230.15万元，净资产为58,334.89万元；2020年度，洪盛投资未确认收入，实现净利润25.56万元。

### **3、洪湖市文泉投资有限公司**

洪湖市文泉投资有限公司成立于2015年8月21日，其注册资本为18,000万元人民币，法定代表人：刘纯一。文泉投资经营范围为：城市和农村基础设施、房地产、农业、水利、交通、工业、商业、文化、教育、卫生、旅游实体投资与管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2020年末，文泉投资总资产为139,416.35万元，净资产为32,191.96万元；2020年度，实现营业收入75.75万元，实现净利润

44.44 万元。

#### **4、洪湖市洪兴投资有限公司**

洪湖市洪兴投资有限公司成立于 2015 年 8 月 21 日，其注册资本为 16,000 万元人民币，法定代表人：覃松涛。洪兴投资经营范围为：城市和农村基础设施、房地产、农业、水利、交通、工业、商业、文化、教育、卫生、旅游实体投资与管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2020 年末，洪兴投资总资产为 103,827.93 万元，净资产为 23,589.32 万元；2020 年度，洪兴投资未确认收入，实现净利润-10.03 万元。

#### **5、洪湖市弘利交通投资有限公司**

洪湖市弘利交通投资有限公司成立于 2017 年 5 月 12 日，其注册资本为 6,000 万元人民币，法定代表人：覃松涛。弘利交投经营范围为：交通建设项目及交通设施投资、建设、管理服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2020 年末，弘利交投总资产为 392,254.80 万元，净资产为 6,138.73 万元；2020 年度，实现营业收入 23.35 万元，实现净利润 6.42 万元。

#### **6、洪湖市兴瑞投资有限公司**

洪湖市兴瑞投资有限公司成立于 2018 年 6 月 5 日，其注册资本为 15,000 万元人民币，法定代表人：汤光祥。兴瑞投资经营范围为：城市和农村基础设施、房地产、农业、林业、渔业、水利、交通、工业、商业、文化、教育、卫生、体育、旅游、仓储、物流、港口码头、环保建设项目的实体投资与资产管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2020 年末，兴瑞投资总资产为 50,120.49 万元，净资产为 28,314.12 万元；2020 年度，实现营业收入 19.42 万元，实现净利润-226.11 万元。

## 7、洪湖市湖瑞投资有限公司

洪湖市湖瑞投资有限公司成立于 2018 年 6 月 5 日，其注册资本为 15,000 万元人民币，法定代表人：王圣章。湖瑞投资经营范围为：城市和农村基础设施、房地产、农业、林业、渔业、水利、交通、工业、商业、文化、教育、卫生、体育、旅游、仓储、物流、港口码头、环保建设项目的实体投资与资产管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2020 年末，湖瑞投资总资产为 18,345.51 万元，净资产为 17,632.70 万元；2020 年度，湖瑞投资尚未开始经营，未产生营业收入，实现净利润-1.29 万元。

## 五、公司治理及组织结构

### （一）治理结构

发行人是按照《公司法》组建，实行公司决策层和执行层分离，并具有完善法人治理结构的国有控股公司。公司设有股东会、董事会、监事会和经营管理层。

#### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定有关董事长、董事的报酬事项；
- （3）选举或更换监事，决定监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事长及监事的报告；

- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对股东转让出资作出决议；
- (10) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- (11) 修改公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，董事会成员为5人，由洪湖市人民政府国有资产监督管理局任免，董事会设董事长1人，由董事会选举产生。董事及董事长任期3年，任届期满，连选可连任。董事会成员中有公司职工代表1名，职工代表由公司职工民主选举产生。董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会，检查股东会会议的落实情况，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会决议；
- (3) 指定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (7) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或解聘公司副总经理及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东会报告。

### 3、监事会

公司设监事会，监事会成员 5 人，其中职工代表 2 人，由公司职工代表大会选举产生，监事会成员由股东任免，监事会主席由股东从监事会成员中指定。监事会或者监事行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

(2) 对董事执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事的行为损害公司的利益时，要求董事予以纠正；

(4) 提议召开临时股东大会；

(5) 公司章程规定的其他职权。

### 4、经营管理层

公司实行董事会领导下的总经理负责制。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理；

(7) 决定聘任或者解聘公司各部门负责人；

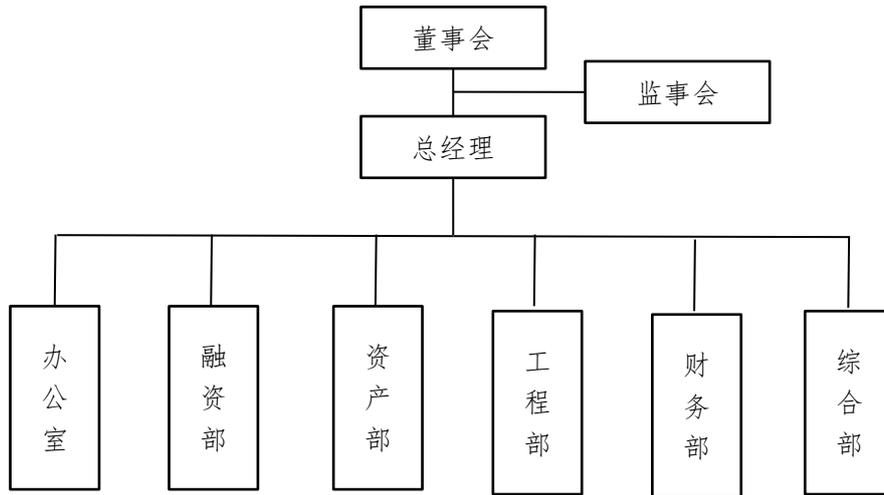
(8) 决定公司员工的聘用或者解聘、加薪和奖惩；

(9) 董事会授予的其它职权。

## (二) 内部组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人内部组织结构如下图所示：

发行人内部组织结构图



公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了办公室、融资部、资产部、工程部、财务部、综合部等职能部门，其主要职责如下：

### 1、办公室

负责公司的日常事务工作和对外联系工作；做好公司各部门之间的联络服务工作；负责公司决定事项的督促检查；完成公司交办的其他事项。

### 2、融资部

负责与财政、税务、金融、审计、评估等机构的业务联系与协调，建立良好的融资渠道，根据公司资金需求，确定筹资融资方案；负责公司融资项目的选择与确定、融资项目相关资料的准备及报送、审核

融资项目的可研报告、办理项目立项审批等手续；负责承办向金融机构申请贷款的资料准备及报送、签订借款合同，对借款资金落实到位情况进行全程跟踪，并随时向公司主要领导汇报情况；负责制定还款计划，履行还款手续，按期偿还借款本金和利息；对公司投资项目的运作情况及效益情况进行测算、监控。定期向公司领导报送融资、投资情况；负责制定利用政府信用取得建设性资金的管理办法并实施执行，建立健全守信有效的还款机制和风险防范机制；负责融资资料的整理及归档；完成公司领导和上级部门交办的其他工作。

### **3、资产部**

负责承办与国有资产接收、转让、变更、处置等相关的文件及资料的审查、接收、整理、报批归档和资产的移交工作；负责政府授权管理的国有资产档案的建立，组织实施授权管理的国有资产的管理和检查，发现问题及时提出纠正的办法措施；强化国有资产的管理和经营，根据市场行情变化适时提出调整对外出租房屋租金方案或招租方案，经公司董事会批准后负责实施，确保国有资产保值增值；负责对外出租房屋租赁合同的签订和租金的收缴工作；负责监督授权管理的国有投资项目的进展情况，发现问题及时提出意见或建议；根据上级授权，负责拟订公司国有资产处置方案和报废物品的处理意见；完成领导交办的其他工作。

### **4、工程部**

严格依照国家的法规和招投标法定程序负责公司工程立项、设计，招投标资料的准备、报批和实施，参与工程造价概算工作；负责对工

工程施工、监理等合同进行审核，报领导审批后签订实施；严格执行有关管理制度，行使对工程投资、工程质量、进度、安全的检查和监督。参与工程项目所需重要材料设备的看样定货，监督检查现场文明施工。签署工程款支付意见并做好登记；按程序对工程承建方提出的有关报告拟出处理意见并上报，经审批后及时反馈实施；负责组织工程项目施工协调会，协调参建各方的关系；及时处理工程项目施工过程中出现的问题；负责对工程项目结算进行审核；负责工程竣工项目的资料收集、整理并及时归档；负责工程竣工审计资料的收集、整理、上报工作；负责工程项目保修期内有关工程质量问题的跟踪检查，落实工程的保修事宜；保修期满签署保修和保修金支付意见；完成公司领导和上级部门交办的其他工作。

## 5、财务部

负责贯彻落实国家财经政策，做好公司生财、聚财和用财的管理和监督工作，建立健全经济核算制度，利用财务会计资料进行经济活动分析，搞好经营成本费用预测、计划、控制及核算，节约费用，提高经济效益，为公司领导当好参谋；负责公司日常财务收支、会计核算、国有资产的清产核资工作；编报各类财务报表及财务会计报告；参与制定资产变更、处置方案等工作；负责审核国有资产保值增值指标、被投资企业中的国有资产股本收益情况、借用资金使用及利息收缴情况，审查涉及财务收支的业务有关费用、经济合同、经济协议和项目建议书；负责提供公司的资产经营及基本建设投资数据资料，为领导决策提供科学依据；参与公司资产经营管理方案的制定和重大经济

合同、经济协议的洽谈、审查、签订工作；根据制度要求，按期进行会计核算工作，做到手续完备、数字准确、账目清楚、处理及时、按期报账；完成公司领导交办的其他工作。

## **6、综合部**

负责协助公司领导组织协调公司日常工作；做好领导批办事项的督办工作；负责公司综合性文稿的撰写、打印和上报工作；审核各科室以公司的名义上报下发的文件；负责公司公章的使用管理；负责公文处理、信息、会务、内保、宣传、信访、建议、档案、保密、接待联络工作；负责文件的收发、传阅、保管、清退、核销和立卷归档工作。管理文书档案，履行建档和查阅手续；负责拟订公司各项规章制度，并督促执行；负责公司董事会、综合部会等会议记录及相关纪要、决议的督办检查工作；负责公司人事、劳资、福利、社保等工作；负责公司计算机等综合部设施的管理、综合部物资的采购和领用分发工作；负责公司后勤服务工作和协调各部门工作；完成公司领导和上级部门交办的其他工作。

### **（三）公司内部控制**

发行人重视内部控制体系的建设，根据《公司法》等相关规定，制定了体系化的内部控制制度。具体内容包括：

#### **1、公司治理**

发行人制定了《公司章程》等法人治理结构方面的规章制度，并严格遵照实施，促进了公司法人治理结构完善和规范的运作。

#### **2、预算与财务管理制度**

发行人根据财政部《企业内部控制基本规范》、《银行账户管理办法》、《支付结算办法》、《现金暂行管理条例》、《中华人民共和国票据法》等相关法律法规，结合公司的情况，制定了《财务管理制度及办法》，对预算、货币资金管理、借款及报销管理、资金拨付、发票管理、财务印章管理、财务人员保密、各级子公司财务管理进行规范。

### 3、融资管理制度

发行人参照相关法律、法规、规章和规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了《融资管理制度》，明确了融资管理原则、融资决策管理部门和融资过程管理。发行人董事会、领导班子联席会是融资的审批机构，融资部和财务部是公司实施融资及其管理的主要职能部门。融资部和财务部每年根据公司经营战略、预算情况与资金现状等因素，编制年度融资方案。融资方案经科学论证后，应根据融资额度情况经董事会审批后方可执行。未经许可及授权严禁签订任何形式的融资合同、担保合同、抵押合同等。年度融资方案之外的新增融资需求，须另行提交董事会或股东审议，经批准后实施。

公司严格按照相关规定，对筹集的资金进行专户存储，严格履行资金使用的审批手续，确保筹集资金按照约定用途使用，及时履行信息披露义务。

### 4、重大决策制度

为规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，促进科学发展，公司按照中央关于凡属重大决策、重要人士任免、重大项目安排和大额度资金运作（简称“三重一大”）事项必须由领导班子集体作出决定的要求，制定了《贯彻落实“三重一大”决策制度实施办法》，明

确了“三重一大”的具体决策范围和基本决策程序，明确公司董事长、党委负责人为实施本办法的主要责任人，公司党委、董事会、经营层应当以会议的形式，对职责权限内的“三重一大”事项作出集体决策，不得以个别征求意见等方式作出决策。

## 5、关联交易政策

为规范公司的关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，保证公司与各关联方的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保关联交易行为不损害公司和相关各方的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》及《企业会计准则》等的相关规定，并结合公司实际，制定了《关联交易管理制度》，明确了关联交易的原则和一般规定、关联关系的认定、关联交易的决策权限和程序、定价机制、信息披露、违法违规情形及处罚。

根据该管理制度，关联交易活动应遵循以下原则：诚实信用、自愿、平等原则；公平、公开、公允原则；不损害公司、成员公司及其他相关各方合法利益原则。管理制度要求应当根据客观标准判断关联交易是否对发行人有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问；应当采取有效措施防止关联方以各种形式占用或转移发行人的资金、资产和其他资源。

决策权限和程序：公司与关联方之间的关联交易总额高于人民币3亿元，或占公司最近经审计净资产值的5%以上的关联交易由董事会、股东审批。公司与关联方之间的关联交易总额为3亿元以下且占公司最近经审计净资产5%以下的，由总经理审批，向董事会、股东报备。所指关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一

关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额。在公司总经理审批权限范围内的关联交易，由每笔关联交易的项目负责人将关联交易的申请提交总经理审批。需要经董事会和股东审批的，由公司提交关联交易的申请及其意见，由董事会和股东根据公司章程规定的程序审批。

## 六、发行人独立性情况

公司构建了完全独立于控股股东及实际控制人的资产、人员、机构、财务和业务管理体系，同时在经营管理方面也独立于其他股东、机构及个人，是依据国家法律、法规、政府部门的规章、公司章程及管理制度设立的独立经营、自主管理、自负盈亏的独立法人。

### （一）资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日，发行人不存在资产被股东无偿占用的情况，不存在与出资人共享生产经营资产的情况。发行人对其资产拥有完全的产权，独立登记，建账、核算、管理，能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

### （二）机构独立情况

发行人是按照《企业法》注册的国有控股企业，公司各项决策的执行由公司领导班子成员按各自分工组织其分管单位予以实施。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

### （三）人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业领取薪酬。

#### （四）财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，独立在银行开户，独立纳税。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

#### （五）业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来了完整组织体系；发行人能够顺利开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

### 七、董事、监事、高级管理人员情况简介

#### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

公司董事、监事、高级管理人员共 10 人。其中董事会成员 5 人，监事会成员 5 人，非董事高管 0 人。基本情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人董监高情况

项目	姓名	职务	出生年份	任期日期
董事会	向晋贤	董事长	1963	2017.06.07
	吴伟	董事	1978	2017.01.13
	覃松涛	董事	1974	2017.01.09

	刘纯一	职工董事	1975	2017.01.09
	胡克	董事	1980	2017.06.22
监事会	肖业祥	监事会主席	1973	2017.06.22
	谢帮华	监事	1964	2017.06.22
	吴卫东	监事	1972	2017.06.22
	蔡明慧	职工监事	1964	2017.06.22
	吕松艺	职工监事	1971	2017.06.22
高级管理人员	吴伟	总经理	1978	2017.01.13
	覃松涛	副总经理	1974	2017.01.09
	刘纯一	副总经理	1975	2017.01.09

## (二) 董事会、监事会及高级管理人员简介

### 1、董事会成员

向晋贤，男，汉族，1963年5月出生，大学本科学历。历任沙口镇党委组织委员、党委副书记、镇长；汉河镇党委书记、镇长；万全镇党委书记、人大主任；四湖局党委副书记、副局长、党委书记、局长；洪湖市安监局党组书记、局长；现任公司董事长、法定代表人。

吴伟，男，汉族，1978年8月出生，大学本科学历。历任洪湖市会计核算中心科长；洪湖市财政局国库科副科长；洪湖市财政局国库收付中心副主任；洪湖市农村综合改革领导小组办公室副主任；武汉经济技术开发区新滩新区管委会财务后勤部部长；武汉经济技术开发区新滩新区建设投资有限公司财务部部长；公司副总经理；现任公司董事、总经理。

覃松涛，男，土家族，1974年7月出生，大学本科学历。历任湖北省国营大同湖农场农业公司会计；湖北省国营大同湖农场财务科主管会计、副科长；湖北省国营大同湖农场场长助理、财务科科长、财政所所长；现任公司董事、副总经理。

刘纯一，男，汉族，1975年10月出生，大学本科学历。历任洪湖市自来水公司办公室主任；现任公司职工董事、副总经理。

胡克，男，汉族，1980年5月出生，大学本科学历。曾就职于洪湖市园林中学；现任公司董事、综合业务部部长，兼任洪湖市弘投置业有限公司执行董事（法定代表人）、经理。

## 2、监事会成员

肖业祥，男，汉族，1973年11月出生，大学本科学历。历任洪湖市沙口镇财政所专管员、会计；洪湖市财政局局财政学校教师；洪湖市财政局行政政法科副科长；洪湖市财政局商贸科科长；洪湖市人民政府国有资产监督管理局主任；现任公司监事会主席。

谢帮华，男，汉族，1964年2月出生，大专学历。历任洪湖市房地产公司员工；洪湖市规划局科长、主任、纪检组副组长；现任公司监事。

吴卫东，男，汉族，1972年8月出生，大专学历。曾就职于洪湖市小港财政所、洪湖市财政局农税征收处、洪湖市国资办；现任公司监事。

蔡明慧，女，汉族，1964年11月出生，中专学历。曾就职于洪湖市审计事务所；现任公司职工监事。

吕松艺，男，汉族，1971年8月出生，大专学历。曾就职于黄家口财政所、峰口镇财政所；现任公司职工监事。

## 3、高级管理人员

吴伟，男，本公司董事、总经理，详见1、董事会成员。

覃松涛，男，本公司董事、副总经理，详见1、董事会成员。

刘纯一，男，本公司职工董事、副总经理，详见1、董事会成员。

目前，公司董事、监事及高级管理人员中，除向晋贤、肖业祥外，不存在公务员兼职的情况。向晋贤、肖业祥未在公司内领取薪酬，亦没有获取股权和其他额外利益，符合相关法规的规定。

## 八、主营业务情况

### （一）主营业务概况

作为洪湖市唯一的城市建设投资主体，经过多年的发展，公司已经逐步形成了以基础设施建设业务为主，商品房销售为辅的经营模式。

公司具体主营业务各板块营业收入、营业成本、营业毛利润构成如下：

#### 最近三年发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
基础设施建设	69,246.32	93.78	38,297	67.86	39,372.27	86.93
商品房销售	4,595.23	6.22	18,141.96	32.14	5,920.51	13.07
合计	<b>73,841.55</b>	<b>100.00</b>	<b>56,439.03</b>	<b>100.00</b>	<b>45,292.78</b>	<b>100.00</b>

数据来源：审计报告

#### 最近三年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	2020年			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	69,246.32	61,827.08	7,419.24	10.71
商品房销售	4,595.23	4,108.00	487.23	10.60
合计	<b>73,841.55</b>	<b>65,935.08</b>	<b>7,906.47</b>	<b>10.71</b>
业务板块	2019年			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	38,297.07	34,283.65	4,013.42	10.48
商品房销售	18,141.96	15,034.23	3,107.73	17.13
合计	<b>56,439.04</b>	<b>49,317.88</b>	<b>7,121.15</b>	<b>12.62</b>
业务板块	2018年			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	39,372.27	35,265.74	4,106.53	10.43
商品房销售	5,920.51	3,477.12	2,443.39	41.27
合计	<b>45,292.78</b>	<b>38,742.86</b>	<b>6,549.92</b>	<b>14.46</b>

数据来源：审计报告

发行人主营业务收入主要来自于基础设施建设业务收入。2018年

度、2019年度及2020年度，发行人分别实现主营业务收入45,292.78万元、56,439.04万元和73,841.55万元，呈现上升趋势。

2018年度、2019年度及2020年度，发行人基础设施建设业务收入分别为39,372.27万元、38,297.07万元和69,246.32万元；基础设施建设业务成本分别为35,265.74万元、34,283.65万元和61,827.08万元；毛利润分别为4,106.53万元、4,013.42万元和7,419.24万元；该项业务毛利率分别为10.43%、10.48%和10.71%。报告期内，发行人基础设施建设业务收入呈现波动上涨趋势。

## （二）发行人主营业务经营模式

### 1、城市基础设施建设业务

发行人是洪湖市主要的城市基础设施建设主体，在城市建设中起到了关键作用。

根据发行人与洪湖市政府签订的开发合作协议书，在项目建设期内，由发行人组织对基建项目进行建设。项目建设完成后，由双方共同委托审计部门和投资决算组对工程造价费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、工程管理费、项目的融资利息等项目成本进行核算确认，之后按确认的实际支出成本加成一定比例的投资回报与发行人进行结算，发行人据此确认基础设施建设收入。2020年公司主要的在建项目包括兴发小区、兴业三期、一河两岸二期等。

2018-2020年公司基础设施建设收入分别为39,372.27万元、38,297.07万元和69,246.32万元，近三年毛利率分别为10.43%、10.48%和10.71%。

### 截至2020年末主要在建工程建设项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
兴发小区	42,571.00	37,094.00	0.00	0.00
兴业三期	11,924.21	9,267.41	14,900.00	14,900.00
新滩厂房	20,275.00	18,126.42	0.00	0.00
一河两岸二期	23,706.32	12,129.85	0.00	0.00
园林路延伸段	3,830.00	112.65	0.00	0.00
合计	<b>102,306.53</b>	<b>76,730.33</b>	<b>14,900.00</b>	<b>14,900.00</b>

数据来源：公司提供

## 2、商品房销售业务

2018-2020 年公司分别确认房地产销售收入 5,920.51 万元、18,141.96 万元和 4,595.23 万元。2020 年公司商品房销售收入主要为已销售完毕的兴业三期和金叶雅居的剩余预收房款结转收入。兴业三期位于洪湖市跑马路北侧，希望路南侧，茅江大道以东，建筑面积 38,624.84 平方米，建有 3 栋楼，292 套住宅，于 2019 年 8 月取得预售证，开始对外销售。金叶雅居（烟草巷小区）位于新堤办事处，属于安置房项目，建筑面积 19,680 平方米，2019 年取得预售许可证，开始对外销售。截至 2020 年末，预收款项中尚有 0.15 亿元的预收房款未结转收入。未来，公司房地产项目收入主要来源于预计开盘的房地产项目有兴发小区和兴旺小区，均为安置房项目，兴旺小区共计 1,052 套房屋，兴发小区 856 套房屋，预计实现销售收入 15,000.00 亿元，但受项目建设进度、建成后销售价格、销售情况不达预期等因素影响，存在较大的不确定性。

## 九、所处行业分析

### （一）城市基础设施建设行业及房地产行业现状及前景

#### 1、城市基础设施建设行业现状及前景

##### （1）城市基础设施建设行业现状

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系

统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。

城市基础设施通常投资规模大，且投资回收期长，项目的投融资往往由地方政府设立的城市建设投资公司承担。近年来，为了加快城市基础设施建设，各级政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进城市基础设施建设行业快速发展。随着资金的不断投入及政策的贯彻落实，我国城市基础设施建设取得了快速的发展。

然而从整体上看，我国城市经济发展中长期存在着基础设施供给不足的“瓶颈”，城市化水平仍然滞后，结构仍不合理，地区差异较为明显，在一定程度上导致了低效率的资源配置和经济发展的被动，主要表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域性差距较大等问题。

洪湖市在 2016-2020 年间实现大投入、大建设、大发展、大跨越，城乡面貌提档升级，综合实力倍增提升。在基础设施领域累计投入资金近 400 亿元。洪监高速、武汉城环高速洪湖段、燕窝长江大桥等重大交通项目建成通车，实现了不通高速到高速里程荆州第一的跨越。高速公路“两纵两横”、过江通道“两桥两港”和“一铁路一机场”综合立体交通格局基本形成，融入大武汉成为洪湖后发赶超新优势。

2020 年洪湖市集中精力加快疫后重振灾后重建，坚定不移改进民生确保社会稳定。完成交通投资近 50 亿元，江北高速东延段完成主体工程，乌林长江大桥即将合龙，国省干线新建和改扩建、通道绿化等项目全面完成。投资 16 亿元的文旅新城基础设施项目正式启动。金湾酒店、新党校、智慧城市运营中心、江滩公园二期等项目建成。

完成城区6个集贸市场改造并开市运营。“一河两岸”二期房屋征收拆迁基本完成，4个棚改还建小区封顶。红色湘鄂西旅游区成功创建国家4A级旅游景区。全面完成11.7万亩退垸还湖破口通湖，湿地生态修复加快实施。

## （2）城市基础设施建设行业前景

中共中央、国务院在2014年3月印发的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出：走“以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承”的中国特色新型城镇化道路，至2020年，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，城市社区综合服务设施覆盖率达到100%。随着新型城镇化进程的不断推进和国民经济的快速发展，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。

根据《洪湖市城市总体规划（修编）》，洪湖市城镇发展遵循“中心带动、点轴发展，西优东拓、梯度推进，整体协调、持续发展”的总体思路，努力实现城乡经济发展一体化，加快市域中心城市发展，培育地方特色中心镇，努力提高中心城镇建设水平，扩大中心城镇规模，加强工业小区和居住小区建设，建成城镇气息浓厚、设施齐全、环境优美、对人们安居乐业有吸引力的多功能的地域中心。

此外，洪湖市域城镇体系总体框架为依托市域公路网络形成的“三级城镇结构，三片经济区域，点轴发展形态”的总体框架。“三级城镇结构”指形成“市域中心——地方性中心镇——一般建制镇”的城镇等级体系；“三片经济区域”指组织中部环湖综合发展区、西部工贸经济发展区、东部农贸经济发展区的经济职能分区；“点轴发展形态”指以洪湖市区作为核心，并沿天仙赤一级公路组织市域一级城

镇发展轴；依托汉洪省道一级公路和长江沿线形成市域二级城镇发展轴。

根据《洪湖市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，洪湖市将统筹推进交通、水利、能源、信息基础设施建设，按照“四个全面”战略布局，牢固树立“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，继续坚持“一主两翼”发展战略，以全面深化改革为动力，以转变经济发展方式为主线，以产业发展为支撑，以民生改善为根本，打造全国水文明示范城市，与全省同步全面建成小康社会，努力建设富强洪湖、宜居洪湖。

## 2、房地产行业现状及前景

### （1）房地产行业现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用，因此也成为我国国民经济的支柱产业之一。

2016年12月，召开的中央经济工作会议明确指出促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。2017年7月，中共中央政治局召开会议，会议强调，要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。2017年12月，中央经济工作会议指出要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和

地方事权，实行差别化调控。2018年5月，住建部发文指出坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松。

据洪湖市政府发布的《2020年1-12月洪湖市房地产市场运行情况》，就供应情况来看，截至2020年末，洪湖市新建商品房批准预售5036套，批准预售面积61.58万平方米，同比增长-30.67%；其中，新建商品住房批准预售4734套，批准预售面积58.85万平方米，同比增长-27.38%。房地产开发用地供应9宗，总面积8.13公顷，同比增长-93%；其中，住宅用地供应6宗，总面积4.10公顷，同比增长-96%。

就交易情况来看，洪湖市新建商品房销售3,796套，销售面积45.23万平方米，同比增长-33.46%；其中，新建商品房住房销售3,524套，销售面积43.11万平方米，同比增长-35.05%。存量房成交192套，成交面积2.29万平方米，同比增长-72.42%；其中存量住房成交190套，成交面积2.28万平方米，同比增长-71.93%。

就库存情况来看，截至2020年12月末，已批准预售尚未售出的商品房住宅7,532套，面积94.04万平方米。

## （2）房地产行业前景

2020年，商品房销售面积为176,086万平方米，同比增长2.6%。其中，住房销售面积增长3.2%。商品房销售额173,613亿元，增长8.7%，增速提高1.5个百分点。其中，住宅销售额增长11.3%。2018年，商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%，其中住宅销售面积增长10.8%。

根据世界银行研究，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当人均GDP在600-800美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人

均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。

目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

## （二）发行人所在区域现状及前景

### 1、洪湖市基本情况

洪湖市，隶属于湖北省荆州市，地处湖北省中南部，江汉平原东南端，东接武汉，南临岳阳，以境内最大的湖泊——洪湖而命名。洪湖市系武汉城市圈观察员城市，鄂西生态文化旅游圈成员单位，仙洪新农村试验区建设主战场，正在建设中的长江经济带重要节点城市，全省第二批城乡一体化试点城市。此外，洪湖还是第二批新农保、城镇居民社会养老保险试点县市和全省第一批社会管理创新综合试点县市。洪湖市成为湖北省委、省政府“五大区域发展战略”全覆盖的唯一县市。全市国土面积 2,519 平方公里，人口 95 万，下辖 20 个乡镇办区，拥有 2 个省管经济技术开发区、1 个国家级协作共建开发区和 1 个 AAAA 级生态旅游度假区。

当前，洪湖市坚持以经济发展为中心，坚持以“一主两翼”为核心（“一主”是指工业，“两翼”是指旅游和水产），强力推进工业兴市战略，坚持以招商引资和项目建设为主抓手，大力实施“六大工程”，不断做大工业、做活交通、做强水产、做优旅游、做美城市、做实民生，全面建设富强洪湖、绿色洪湖，努力将洪湖打造成全国优秀旅游城市、全国水文明示范城市和江汉平原重要中等城市。

### 2、洪湖市经济发展情况

2018-2020 年，洪湖市地区生产总值分别实现 265.13 亿元、306.15 亿元和 286.81 亿元，分别同比增长 8.40%、15.49%和-6.32%。2020 年，

洪湖市实现地区生产总值 286.81 亿元，比上年的 306.15 亿元增加-19.34 亿元，按可比价计算，比上年增长-6.20%。其中第一产业实现增加值 85.43 亿元，增长 2.61%；第二产业增加值 80.76 亿元，增长-17.49%；第三产业增加值 120.62 亿元，增长-3.51。第三产业继续成为洪湖市总量最大的产业。第一、二、三产业占比由上年的 27.2:32.0:40.8 调整到 29.8: 28.2: 42.0。

2018-2020 年，洪湖市地方公共预算财政收入分别实现 9.87 亿元、10.55 亿元和 8.14 亿元，分别较上年增长 9.80%、7.54%和-22.8%%。

### 2018-2020 年洪湖市地方公共财政收支情况统计

单位：亿元、%

项目	2020 年	2019 年	2018 年
<b>地方综合财力</b>	<b>35.59</b>	<b>51.48</b>	<b>45.07</b>
（一）一般公共预算收入	8.14	10.55	9.87
其中：税收收入	6.54	7.68	6.61
非税收入	1.60	2.87	3.26
（二）政府性基金收入	14.00	21.40	17.98
（三）土地出让收入	13.45	19.53	17.22
<b>财政支出</b>	<b>90.48</b>	<b>82.91</b>	<b>70.68</b>
（一）一般公共预算支出	72.48	60.70	54.08
（二）政府性基金支出	18.00	22.21	16.60
财政自给率	11.22	17.38	18.25

资料来源：洪湖市财政局

注：（1）地方综合财力=一般公共预算收入+土地出让收入+政府性基金收入；

（2）财政支出=公共财政支出+政府性基金支出；

（3）财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出。

### 3、洪湖市发展前景

国家政策的扶持以及自身的资源优势为洪湖市提供了巨大的发展动能。

从国家层面来看，“一带一路”战略和新一轮长江经济带建设联动发展，将带动洪湖市基础设施建设跨越发展，特别是沿长江交通基础设施和生态环境方面，洪湖市将迎来新的发展机遇。长江中游城市

群和洞庭湖生态经济区的继续推进，将加快洪湖市小城镇建设步伐，促进洪湖市产业转型升级。

从省级层面来看，洪湖市是湖北省“一元多层次”战略的重要组成部分。武汉城市圈建设将大力推进洪湖市供给侧结构性改革和其他领域改革的深入；鄂西生态文化旅游圈将凸显洪湖市优美生态资源基础优势，有利于洪湖市将生态环境优势转化为产业优势、发展优势；长江经济带建设的深入推进，将打破洪湖市基础设施条件瓶颈，尤其是交通瓶颈，进一步优化洪湖市发展的硬环境。

### **（三）发行人在行业中的地位及竞争优势**

#### **1、公司的行业地位**

发行人是经洪湖市人民政府批准设立，作为洪湖市唯一的城市基础设施投资和建设主体。自成立以来，在洪湖市市委、市政府的大力支持下，公司经营规模和经营实力不断壮大。公司在洪湖市基础设施建设领域处于垄断地位，各项业务具有良好的发展前景。

#### **2、公司在行业中的竞争优势**

##### **（1）经营优势**

发行人是洪湖市唯一的城市基础设施投资和建设主体，主要职能是从事政府授权范围内的城市基础设施建设等领域。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在洪湖市具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强，有着较强的竞争优势。随着洪湖市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人拥有巨大的发展机遇。

##### **（2）政策优势**

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，代表洪湖市政府对市区大型基础设施项目进行投资并实施管理，对洪湖市地方经济发展做出了重要的贡献。为使发行人具有可持续性经营和发展实力，地方政府持续将其所有的土地资产、国有股权、国有经营性资产整合投向发行人，并在发行人项目投融资以及发行人税收和项目开发等事宜上给予多方面政策扶持。随着洪湖市财政实力的稳步提高，发行人获得的支持力度将进一步增强。

### （3）区域优势

洪湖市地处湖北省中南部，江汉平原东南端，东接武汉，南临岳阳，系武汉城市圈观察员城市，鄂西生态文化旅游圈成员单位，仙洪新农村试验区建设主战场，正在建设中的长江经济带重要节点城市，全省第二批城乡一体化试点城市，也是闻名遐迩的革命老区、百湖之市、水产之都、旅游胜地和工业新城。全市国土面积 2,519 平方公里，人口 95 万，下辖 20 个乡镇办区，拥有 2 个省管经济技术开发区、1 个国家级协作共建开发区和 1 个 AAAA 级生态旅游度假区。已经初步建成中国优秀旅游城市，全国水产第一大县市，全国科技进步示范县市，中华诗词之乡，中国楹联文化城市及湖北省最佳金融信用城市，湖北省园林城市，湖北省卫生城市等。正在创建湖北省文明城市，国家级卫生城市和全国双拥模范城。优越的交通环境和丰富的资源为洪湖市经济发展带来诸多优势，而洪湖市广阔的发展前景也让发行人拥有了较大的发展潜力。

### （四）发行人发展战略及目标

发行人作为洪湖市唯一的城市基础设施建设和投资主体，在洪湖市城市建设中扮演着重要角色，得到了洪湖市政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。在未来“十三五”时期内，公司

将进一步开展城市基础设施建设业务和土地整理业务，进一步完善公司治理结构，强化公司管理能力，提升公司的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

### **1、做好投资项目推进**

“十三五”期间，利用洪湖市加速发展的良机，发行人将持续推进城市基础设施建设业务，努力提升洪湖市城市基础设施水平，按照城市总体规划和政府工作安排，围绕创建智慧城市、海绵城市、畅通城市等新型城市建设目标，推进中心城区、旧城改造、临港新城、湿地生态新城等重点项目建设。

### **2、加快保障房建设业务，重点发展棚户区改造业务**

为了切实改善洪湖市棚户区居民的居住和生活条件，加快城市化建设进程，洪湖市将加快推进城市棚户区改造工作。发行人将借此机会大力发展保障性住房建设业务，在做大、做强的同时，为改善洪湖市人民群众居住条件和生活条件做出应有的贡献。

### **3、健全体制机制，提高内部管理水平**

由传统的政府主导扶持模式转变为市场主导的治理模式，完善公司董事会、监事会、高管成员结构，完善公司内部决策机构、监督机构和执行机构之间的制衡机制，形成各负其责、协调运转、有效制衡的公司法人治理结构。同时，严格按照《公司法》和《公司章程》，建立、健全规章制度，规范公司管理。进一步建立健全与市场经济体制相适应、与工作业绩相联系、鼓励员工创新创造的分配激励机制，提高公司的运行效率及员工的业务能力。

## 第六节 企业主要财务情况

### 一、财务报告编制及审计情况

#### （一）编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定编制。

#### （二）审计情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018-2020 年合并财务报表审计后出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2019]009478 号、大华审字[2020]0011825 号、大华审字[2021]009833 号）。

本章财务数据均摘自发行人经审计的 2018 年、2019 年和 2020 年财务报表。财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，该差异是由四舍五入造成的。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人近三年经审计的财务报告。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本章中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

#### （三）近三年审计报告会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

##### 1、会计政策变更

###### （1）2019 年重要会计政策变更

财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产

交换》，自2019年6月17日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

审计机构执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

## 2、会计估计变更

发行人在报告期内无会计估计变更事项。

## 3、财务报表列报项目变更

财政部于2018年6月15日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于2018年9月7日发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

审计机构已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

单元：万元

列报项目	2017年12月31日之前列报金额	影响金额	2018年1月1日经重列后金额	备注
应收账款	100,244.90	-100,244.90	-	-
应收票据及应收账款	-	100,244.90	100,244.90	-
应付账款	5,252.54	-5,252.54	-	-
应付票据及应付账款	-	5,252.54	5,252.54	-
应付利息	872.68	-872.68	-	-

列报项目	2017年12月31日之前列报金额	影响金额	2018年1月1日经重列后金额	备注
其他应付款	5,897.90	872.68	6,770.58	-
长期应付款	21,000.00	14,157.60	35,157.60	-
专项应付款	14,157.60	-14,157.60	-	-

#### (四) 财务报表合并范围及变动情况

截至2020年12月31日，发行人纳入合并范围内的子公司共7家，具体情况如下：

##### 发行人纳入合并范围内子公司情况

单位：%

公司名称	级次	持股比例	表决比例
洪湖市弘投置业有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市洪盛投资有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市文泉投资有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市洪兴投资有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市弘利交通投资有限公司	三级	90.00	90.00
洪湖市兴瑞投资有限公司	二级	100.00	100.00
洪湖市湖瑞投资有限公司	二级	100.00	100.00

资料来源：审计报告

#### 1、2018年合并范围变化

本年新纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加2户，具体如下：

公司名称	变更原因
洪湖市兴瑞投资有限公司	投资新设
洪湖市湖瑞投资有限公司	投资新设

#### 2、2019年合并范围变化

2019年发行人合并报表范围不存在变化的情况。

#### 3、2020年合并范围变化

2020年发行人合并报表范围不存在变化的情况。

### 二、发行人近年主要财务数据

建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人2018-2020年完整的经审计的财务报告。发行人主要财务数据如下：

## (一) 最近三年发行人合并财务报表

## 发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	24,008.89	76,055.30	120,490.91
应收账款	85,654.67	66,028.81	66,395.06
预付款项	39,514.22	21,151.70	28,625.45
其他应收款	71,668.25	76,272.19	35,036.67
存货	832,577.51	785,727.21	648,245.38
<b>流动资产合计</b>	<b>1,053,423.53</b>	<b>1,025,235.21</b>	<b>898,793.47</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	1,320.00	1,320.00	20.00
长期股权投资	392.01	0.00	0.00
投资性房地产	9,788.59	8,161.41	0.00
固定资产	3,852.23	3,739.30	48.24
在建工程	7,612.92	1,393.98	1,390.14
无形资产	4,598.63	4,715.18	34,515.87
长期待摊费用	-	256.00	640.00
其他非流动资产	3,063.43	3,063.43	9,169.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>30,627.81</b>	<b>22,649.31</b>	<b>45,783.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,084,051.33</b>	<b>1,047,884.51</b>	<b>944,577.12</b>
<b>流动负债：</b>			
应付账款	5,141.22	5,825.57	3,393.56
预收款项	1,490.90	4,496.56	10,546.60
应交税费	13,828.24	6,635.90	2,458.02
其他应付款	62,477.66	39,307.41	11,566.88
一年内到期的非流动负债	48,340.00	50,172.00	25,422.00
<b>流动负债合计</b>	<b>131,278.01</b>	<b>106,437.44</b>	<b>53,387.07</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	467,184.22	448,752.22	393,832.00
应付债券	38,210.00	50,851.22	63,625.31
长期应付款	18,391.00	20,916.00	24,200.10
<b>非流动负债合计</b>	<b>523,785.22</b>	<b>520,519.44</b>	<b>481,657.41</b>
<b>负债合计</b>	<b>655,063.23</b>	<b>626,956.88</b>	<b>535,044.47</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	17,128.00	15,228.00	15,228.00
资本公积	354,276.10	354,276.10	349,945.90
盈余公积	5,091.65	4,757.29	4,364.97

未分配利润	52,055.62	46,230.14	39,555.15
归属于母公司所有者权益合计	<b>428,551.37</b>	<b>420,491.54</b>	<b>409,094.03</b>
少数股东权益	436.74	436.10	438.62
所有者权益合计	<b>428,988.11</b>	<b>420,927.63</b>	<b>409,532.65</b>
负债和所有者权益总计	<b>1,084,051.33</b>	<b>1,047,884.51</b>	<b>944,577.12</b>

### 发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
一、营业总收入	<b>74,226.29</b>	<b>56,560.44</b>	<b>45,292.78</b>
二、营业总成本	<b>69,285.06</b>	<b>52,299.66</b>	<b>41,808.41</b>
其中：营业成本	66,207.90	49,528.76	38,740.95
营业税金及附加	609.06	632.99	309.70
销售费用	1.88	4.04	321.40
管理费用	769.59	607.04	436.89
财务费用	1,696.63	1,526.83	1,749.73
资产减值损失	617.97	1,333.99	-249.73
投资收益（损失以“-”号填列）	-7.99	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7.99	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	416.36	-
其他收益（损失以“-”号填列）	700.63	1,550.00	3,012.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>6,251.83</b>	<b>7,561.14</b>	<b>6,497.25</b>
加：营业外收入	2.00	0.00	-
减：营业外支出	-	18.65	0.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>6,253.83</b>	<b>7,542.48</b>	<b>6,497.06</b>
减：所得税费用	93.36	477.70	2.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>6,160.47</b>	<b>7,064.79</b>	<b>6,494.09</b>
归属于母公司所有者的净利润	6,159.83	7,067.31	6,495.83
少数股东损益	0.64	-2.52	-1.75

### 发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金	58,463.35	61,757.52	77,071.93
收到其他与经营活动有关的现金	36,022.01	94,342.84	40,005.24
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>94,485.36</b>	<b>156,100.35</b>	<b>117,077.17</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	103,284.95	195,410.14	255,363.66
支付给职工以及为职工支付的现金	203.93	137.94	111.40
支付的各项税费	184.30	405.52	740.80
支付其他与经营活动有关的现金	16,110.69	36,347.03	33,668.28
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>119,783.87</b>	<b>232,300.63</b>	<b>289,884.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-25,298.51</b>	<b>-76,200.28</b>	<b>-172,806.98</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
<b>投资活动现金流入小计</b>	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,942.22	814.48	10,326.39
投资支付的现金	400.00	1,300.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,342.22</b>	<b>2,114.48</b>	<b>10,326.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,342.22</b>	<b>-2,114.48</b>	<b>-10,326.39</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	59,932.68
取得借款收到的现金	36,472.00	89,517.22	189,600.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>36,472.00</b>	<b>89,517.22</b>	<b>249,532.68</b>
偿还债务支付的现金	35,197.00	25,931.10	27,233.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,373.47	29,706.97	22,840.27
支付其他与筹资活动有关的现金	578.90		
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>57,149.37</b>	<b>55,638.07</b>	<b>50,073.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,677.37</b>	<b>33,879.15</b>	<b>199,458.91</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-52,318.10</b>	<b>-44,435.61</b>	<b>16,325.54</b>
加：期初现金及现金等价物余额	76,055.30	120,490.91	104,165.37

六、期末现金及现金等价物 余额	23,737.19	76,055.30	120,490.91
--------------------	-----------	-----------	------------

## (二) 最近三年发行人母公司报表

### 发行人母公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>	-	-	-
货币资金	4,427.83	52,039.89	68,935.09
应收账款	73,017.87	66,027.83	66,395.06
预付款项	5,560.32	5,364.45	7,264.45
其他应收款	86,832.29	86,869.83	72,591.80
存货	132,982.70	166,972.58	206,485.36
<b>流动资产合计</b>	<b>302,821.01</b>	<b>377,274.58</b>	<b>421,671.75</b>
<b>非流动资产：</b>	-	-	-
可供出售金融资产	1,320.00	1,320.00	20.00
长期股权投资	212,095.57	211,163.56	169,833.23
投资性房地产	3,163.30	1,371.49	-
固定资产	3,556.63	3,738.51	47.04
无形资产			3,528.11
长期待摊费用	-	256.00	640.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>220,135.50</b>	<b>217,849.56</b>	<b>174,068.38</b>
<b>资产总计</b>	<b>522,956.51</b>	<b>595,124.14</b>	<b>595,740.13</b>
<b>流动负债：</b>	-	-	-
应付票据及应付账款	204.27	218.71	218.71
预收款项	67.40	3,957.48	10,176.60
应交税费	9,094.49	4,716.66	2,458.02
其他应付款	75,319.27	140,462.51	145,297.39
一年内到期的非流动负债	12,800.00	12,800.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>97,485.44</b>	<b>162,155.37</b>	<b>158,150.73</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-
应付债券	38,210.00	50,851.22	63,625.31
长期应付款	1,800.00	1,900.00	2,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>40,010.00</b>	<b>52,751.22</b>	<b>65,625.31</b>
<b>负债合计</b>	<b>137,495.44</b>	<b>214,906.59</b>	<b>223,776.03</b>
<b>股东权益：</b>	-	-	-
实收资本	17,128.00	15,228.00	15,228.00
资本公积	317,416.60	317,416.60	313,086.40
盈余公积	5,091.65	4,757.29	4,364.97
未分配利润	45,824.82	42,815.65	39,284.72
<b>股东权益合计</b>	<b>385,461.07</b>	<b>380,217.55</b>	<b>371,964.10</b>

负债和股东权益总计	522,956.51	595,124.14	595,740.13
-----------	------------	------------	------------

### 发行人母公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一、营业收入	43,891.84	25,119.34	45,292.78
减：营业成本	39,059.64	22,223.53	38,740.95
税金及附加	451.53	217.71	290.33
销售费用	-	0.22	320.16
管理费用	580.94	425.51	346.32
财务费用	1,776.95	1,636.96	1,972.40
其中：利息费用	1,585.98	1,521.72	1,559.84
利息收入	66.71	270.14	101.17
加：其他收益	700.00	1,550.00	3,012.88
投资收益	-7.99	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7.99	-	-
资产减值损失	627.97	1,343.99	249.79
资产处置收益	-	416.36	-
二、营业利润	3,342.77	3,925.76	6,385.71
加：营业外收入	2.00	0.00	-
减：营业外支出	-	0.74	0.19
三、利润总额	3,344.77	3,925.01	6,385.52
减：所得税费用	1.25	1.76	2.97
四、净利润	3,343.52	3,923.26	6,382.54

### 发行人母公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
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	36,963.47	25,583.46	76,701.93
收到其他与经营活动有关的现金	1,434.22	112,926.81	216,830.23
经营活动现金流入小计	38,397.69	138,510.27	293,532.16
购买商品、接受劳务支付的现金	2,306.65	1,199.05	44,177.11
支付给职工以及为职工支付的现金	169.31	104.88	98.53
支付的各项税费	26.69	32.37	721.43
支付其他与经营活动有关的现金	65,191.61	107,135.75	176,501.35
经营活动现金流出小计	67,694.26	108,472.06	221,498.42
经营活动产生的现金流量净额	-29,296.57	30,038.21	72,033.74
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.52	-	-

投资支付的现金	940.00	42,630.33	72,808.69
投资活动现金流出小计	<b>948.52</b>	<b>42,630.33</b>	<b>72,808.69</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-948.52</b>	<b>-42,630.33</b>	<b>-72,808.69</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	<b>30,606.68</b>
筹资活动现金流入小计	-	-	<b>30,606.68</b>
偿还债务支付的现金	12,900.00	100.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,159.76	4,203.08	4,171.87
支付其他与筹资活动有关的现金	578.90	-	-
筹资活动现金流出小计	<b>17,638.66</b>	<b>4,303.08</b>	<b>4,171.87</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-17,638.66</b>	<b>-4,303.08</b>	<b>26,434.81</b>
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	<b>-47,883.75</b>	<b>-16,895.20</b>	<b>25,659.86</b>
加：期初现金及现金等价物余额	52,039.89	68,935.09	43,275.23
六、期末现金及现金等价物余额	<b>4,156.13</b>	<b>52,039.89</b>	<b>68,935.09</b>

### 三、公司财务分析

#### （一）资产负债情况分析

##### 1、资产构成情况分析

发行人最近三年末资产结构

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,053,423.53	97.17	1,025,235.21	97.84	898,793.47	95.15
非流动资产	30,627.81	2.83	22,649.31	2.16	45,783.65	4.85
<b>总资产</b>	<b>1,084,051.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,047,884.51</b>	<b>100.00</b>	<b>944,577.12</b>	<b>100.00</b>
流动负债	131,278.01	12.11	106,437.44	10.16	53,387.07	5.65
非流动负债	523,785.22	48.32	520,519.44	49.67	481,657.41	50.99
<b>总负债</b>	<b>655,063.23</b>	<b>60.43</b>	<b>626,956.88</b>	<b>59.83</b>	<b>535,044.47</b>	<b>56.64</b>
所有者权益	428,988.11	39.57	420,927.63	40.17	409,532.65	43.36
资产负债率	60.43		59.83		56.64	

截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人的总资产金额分别为944,577.12万元、1,047,884.51万元和1,084,051.33万元，年均复合增长率为4.70%；公司所有者权益分别为409,532.65万元、

420,927.63万元和428,988.11万元，资产规模近三年持续增长，年均复合增长率为1.56%。

### (1) 流动资产构成

截至2020年末，发行人资产总计1,084,051.33万元，其中流动资产1,053,423.53万元，占总资产的97.17%，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及存货构成，基本情况如下：

#### 流动资产主要数据

单位：万元、%

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	24,008.89	2.28	76,055.30	7.42	120,490.91	13.41
应收账款	85,654.67	8.13	66,028.81	6.44	66,395.06	7.39
预付款项	39,514.22	3.75	21,151.70	2.06	28,625.45	3.18
其他应收款	71,668.25	6.80	76,272.19	7.44	35,036.67	3.90
存货	832,577.51	79.04	785,727.21	76.64	648,245.38	72.12
<b>流动资产合计</b>	<b>1,053,423.53</b>	<b>100.00</b>	<b>1,025,235.21</b>	<b>100.00</b>	<b>898,793.47</b>	<b>100.00</b>

数据来源：审计报告

#### ①货币资金

发行人货币资金主要由银行存款组成，截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人货币资金分别为120,490.91万元、76,055.30万元和24,008.89万元，2020年末发行人货币资金余额较2019年末显著减少，减幅达68.43%，主要系银行存款的减少所致。截至2020年末，发行人有271.70万元的存款为借款保证金使用受限，除此之外，发行人不存在其他因抵押或冻结等对外使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金款项。

#### ②应收账款

截至2020年末，发行人应收账款总额85,654.67万元，均为应收洪湖市财政局的工程款，纳入无风险组合，不计提坏账准备，因此账面金额为85,654.67万元。基本情况如下表：

截至2020年末应收账款单位名称、金额明细表

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款比例 (%)	性质	形成原因	账龄	回款计划	是否为经营性款项	是否为政府类应收款项	是否履行相关程序
洪湖市财政局	85,654.67	100.00	工程款	工程项目代建	1年以内、1-2年、2-3年	根据政府安排回款	是	是	是
合计	<b>85,654.67</b>	<b>100.00</b>	-	-		-	-	-	-

数据来源：审计报告

从应收账款的来源来看，截至2020年12月31日，发行人及下属公司的应收账款均为应收洪湖市财政局的工程款，全部为经营性应收账款，账龄1年以内、1-2年、2-3年应收账款分别为60,188.73万元、22,124.77万元、3,341.16万元，账面价值合计85,654.67万元，占应收账款总额的100.00%。2018-2020年，发行人应收账款回款金额分别为74,403.28万元、61,757.52万元和58,463.35万元，发行人回款情况良好。

### ③预付款项

截至2020年末，发行人预付款项金额为39,514.22万元，主要为洪湖市内荆河流域水污染治理项目指挥部、洪湖市滨湖建筑工程公司、湖北洪湖经济开发区财政所、洪湖市非税收入管理局、洪湖市棚户区改造指挥部等单位的预付款项。

截至2018年末预付款项账龄情况表

单位：万元

账龄	2018年12月31日	
	金额	比例 (%)
1年以内	20,556.41	71.81
1至2年	6,314.56	22.06
2至3年	829.80	2.90
3年以上	924.68	3.23
合计	<b>28,625.45</b>	<b>100.00</b>

数据来源：审计报告

截至2018年末预付款项余额前五名单位明细表

单位：万元

单位名称	金额	占预付款项比例（%）	性质
洪湖市棚户区改造指挥部	11,410.00	39.86	预付工程款
洪湖市非税收入管理局	5,916.56	20.67	预付工程款
湖北洪湖经济开发区财政所	4,748.00	16.59	预付工程款
中国一冶集团有限公司	2,000.00	6.99	预付工程款
洪湖市顺安路桥	1,579.80	5.52	预付工程款
<b>合计</b>	<b>25,654.36</b>	<b>89.62</b>	-

数据来源：审计报告

## 截至2019年末预付款项账龄情况表

单位：万元

账龄	2019年12月31日	
	金额	比例（%）
1年以内	8,322.50	39.35
1至2年	5,060.16	23.92
2至3年	6,314.56	29.85
3年以上	1,454.48	6.88
<b>合计</b>	<b>21,151.70</b>	<b>100.00</b>

数据来源：审计报告

## 截至2019年末预付款项余额前五名单位明细表

单位：万元

单位名称	金额	占预付款项比例（%）	性质
湖北洪湖经济开发区财政所	4,748.00	22.45	预付工程款
湖北东鹏建筑工程有限公司	2,813.00	13.30	预付工程款
洪湖市滨湖建筑工程公司	2,700.00	12.76	预付工程款
洪湖市棚户区改造指挥部	2,463.75	11.65	预付工程款
湖北文泉建设工程有限公司	2,266.90	10.72	预付工程款
<b>合计</b>	<b>14,991.65</b>	<b>70.88</b>	-

数据来源：审计报告

## 截至2020年末预付款项账龄情况表

单位：万元

账龄	2020年12月31日	
	金额	比例（%）
1年以内	22,676.68	57.39
1至2年	6,136.50	15.53
2至3年	3,544.83	8.97
3年以上	7,156.20	18.11
<b>合计</b>	<b>39,514.22</b>	<b>100.00</b>

数据来源：审计报告

## 截至2020年末预付款项余额前五名单位明细表

单位：万元

单位名称	金额	占预付款项比例（%）	性质
洪湖市内荆河流域水污染治理项目指挥部	14,070.00	35.61	预付工程款
洪湖市滨湖建筑工程公司	8,360.00	21.16	预付工程款
湖北洪湖经济开发区财政所	4,748.00	12.02	预付工程款
洪湖市非税收入管理局	3,481.95	8.81	预付工程款
洪湖市棚户区改造指挥部	2,463.75	6.42	预付工程款
<b>合计</b>	<b>33,123.70</b>	<b>84.02</b>	-

数据来源：审计报告

#### ④其他应收款

截至2020年末，发行人其他应收款总额72,902.09万元，计提坏账准备1,233.84万元，账面金额为71,668.25万元，主要系洪湖市财政局、洪湖市土地储备中心、湖北昌兴农林开发集团有限公司、德炎水产股份有限公司和洪湖市新滩镇人民政府的往来款。基本情况如下表：

截至2020年末其他应收款情况表

单位：万元

科目	2020年12月31日	
	金额	比例（%）
往来款	72,614.09	99.60
保证金及押金	276.10	0.38
备用金	11.89	0.02
<b>合计</b>	<b>72,902.09</b>	<b>100.00</b>

数据来源：审计报告

截至2020年末其他应收款余额前五名单位明细表

单位：万元

单位名称	金额	占其他应收款比例（%）	性质	形成原因	回款计划	是否为经营性款项	是否为政府类应收款项	是否履行相关程序
洪湖市财政局	53,686.87	73.64	往来款	借款	根据政府安排回款	否	是	是
洪湖市土地储备中心	10,843.16	14.87	往来款	借款	根据政府安排回款	否	是	是
湖北昌兴农林开发集团有限公司	2,657.59	3.65	往来款	借款	根据政府安排回款	否	否	是
德炎水产股份有限公司	1,895.00	2.64	往来款	支付银行贷款	根据政府安排回款	否	否	是

洪湖市新滩镇人民政府	1,000.00	1.37	往来款	借款	根据政府安排回款	否	是	是
合计	<b>70,082.61</b>	<b>96.13</b>	-	-	-	-	-	-

数据来源：审计报告

从其他应收款项的来源来看，截至2020年12月31日，全部为非经营性款项，占其他应收款的比例为100.00%，主要是发行人与洪湖市相关部门的往来款。其中政府类应收款项共计66,646.32万元，占其他应收款的比例为92.99%。

2018-2020年，发行人其他应收款回款金额分别为5,362.49万元、92,408.21万元及15,630.01万元，回款情况较好，未发生重大违约情况。

公司非经营性其他应收款履行了相关的决策和定价机制，并制定了相关资金管理制度，对公司资金拆借有严格的审批程序，相关程序如下：各单位向公司财务审计部提出用款需求，由财务审计部向公司财务负责人提交申请，经财务负责人审核后报经董事会审议，经董事会批准同意后办理拨款手续。公司非经营性往来占款或者资金拆借的定价机制如下：资金拆借利率实行一年一定或一笔一定，并随人民银行利率调整的有关规定进行调整，具体利率结算和收取方式由双方协商确定（关联方往来或资金拆借参照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行）。公司严格控制对外拆借资金的规模，严格控制单位个人借用公款，严禁外单位及个人在本单位借款，特殊情况报公司批准后方可办理。

本次债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照《公司章程》等相关内部文件的规定进行内部决策和审批，并收取资金占用费。如资金往来事项涉及信息披露，发行人将按照相关约定及时履行信息披露义务。

### ⑤ 存货

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人存货分别为 648,245.38 万元、785,727.21 万元和 832,577.51 万元，呈现递增趋势，主要是市政工程项目开发成本未结转成营业成本以及待开发土地增加所致。

发行人最近三年末存货构成情况表

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
工程施工	497,641.06	59.77	460,203.68	58.57	333,378.66	51.43
开发成本-土地 开发成本	324,216.73	38.94	314,516.73	40.03	306,430.20	47.27
林木	8,436.52	1.01	8,436.52	1.07	8,436.52	1.30
其他	2,283.20	0.27	2,570.28	0.33	-	-
合计	<b>832,577.51</b>	<b>100.00</b>	<b>785,727.21</b>	<b>100.00</b>	<b>648,245.38</b>	<b>100.00</b>

发行人土地明细表

序号	取得方式	权利人	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳出让金	土地出让金缴纳金额
1	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2014)第1112号	市城区010926004号地新堤办事处沿江路土地使用权	出让	住宅用地	10,806.38	2,811.82	评估法	2,602.00	否	否	-
2	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2014)第1114号	市滨湖办事处040103076号地远景村土地使用权	出让	住宅用地	19,284.03	5,359.03	评估法	2,779.00	是	否	-
3	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2014)第1111号	市城区010514013号地新堤办事处园林路71号	出让	住宅用地	15,868.86	6,923.58	评估法	4,363.00	是	否	-
4	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2015)第1444号	洪湖市新堤办事处跑马路以北	出让	商业用地、城镇住宅用地	36,720.38	2,007.20	成本法	546.62	否	是	1,930.00
5	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2015)第2065号	市城区020403232号桑柳村	出让	商业、住宅用地	30,043.74	6,786.88	评估法	2,259.00	是	否	-
6	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2015)第2062号	洪湖市新堤办事处新堤大道	出让	商业用地	19,842.14	3,236.25	评估法	1,631.00	是	否	-
7	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2015)第2063号	洪湖市新堤办事处文泉大道	出让	商业、住宅用地	38,539.16	10,752.43	评估法	2,790.00	是	否	-

8	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2015)第2064号	洪湖市乌林镇石码头村	出让	商业、住宅用地	65,489.22	11,532.65	评估法	1,761.00	是	否	-
9	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2013)第101号	洪湖市新堤办事处爱国路	出让	商业、住宅用地	33,994.90	7,733.84	评估法	2,275.00	否	否	-
10	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2013)第102号	洪湖市新堤办事处爱国路	出让	商业、住宅用地	16,729.25	3,849.40	评估法	2,301.00	是	否	-
11	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2013)第104号	洪湖市新堤办事处长渠路北侧	出让	商业、住宅用地	24,483.47	5,672.82	评估法	2,317.00	否	否	-
12	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2013)第105号	洪湖市新堤办事处长渠路	出让	商业、住宅用地	57,361.73	13,560.31	评估法	2,364.00	否	否	-
13	政府注入	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	洪湖国用(2013)第1479号	洪湖市宏伟北路(滨湖办事处新旗村)	出让	商服用地	938.22	259.32	评估法	2,763.96	否	否	-
14	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0001780号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	21,857.06	2,322.93	成本法	1,062.78	是	是	2,180.00
15	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0001781号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	33,154.34	3,412.49	成本法	1,029.27	否	是	3,200.00
16	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0001782号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	66,666.67	7,039.97	成本法	1,056.00	是	是	6,600.00

17	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004306号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	7,187.07	912.80	成本法	1,270.06	是	是	860.00
18	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004309号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	3,500.04	445.76	成本法	1,273.59	是	是	420.00
19	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004307号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	3,061.33	387.44	成本法	1,265.59	是	是	365.00
20	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004308号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	29,351.24	3,715.13	成本法	1,265.75	是	是	3,500.00
21	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009035号	洪湖市新堤办事处芙蓉大道	出让	商服用地、城镇住宅用地	20,035.38	2,547.29	成本法	1,271.40	是	是	2,400.00
22	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0000087号	洪湖市新堤办事处文泉西路	出让	商服用地、城镇住宅用地	11,166.90	5,299.83	成本法	4,746.01	是	是	4,949.00
23	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009034号	洪湖市新堤办事处文泉西路	出让	商服用地、城镇住宅用地	39,453.22	1,278.00	成本法	323.93	是	是	1,278.00
24	招拍挂	洪湖市弘瑞投资开发有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009033号	洪湖市新堤办事处文泉西路	出让	商服用地、城镇住宅用地	62,609.58	5,390.24	成本法	860.93	是	是	5,030.00
25	政府注入	洪湖市洪盛投资有限公司	洪湖国用(2015)第1338号	新堤办事处乌林大道	出让	商业、住宅用地	10,996.91	2,419.32	评估法	2,200.00	是	否	-

26	政府注入	洪湖市洪盛投资有限公司	洪湖国用(2015)第1337号	滨湖办事处远景村	出让	商业、住宅用地	13,860.00	2,910.60	评估法	2,100.00	是	否	-
27	政府注入	洪湖市洪盛投资有限公司	洪湖国用(2015)第1339号	新堤办事处名流大道	出让	商业、住宅用地	98,641.60	22,687.57	评估法	2,300.00	是	否	-
28	招拍挂	洪湖市洪盛投资有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009594号	洪湖市新堤办事处河岭村	出让	商服用地、城镇住宅用地	13,724.74	4,160.00	成本法	3,031.02	是	是	4,160.00
29	招拍挂	洪湖市洪盛投资有限公司	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009591号	洪湖市新堤办事处河岭村	出让	商服用地、城镇住宅用地	33,390.00	10,088.00	成本法	3,021.26	否	是	10,088.00
30	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009249号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	34,278.47	6,640.85	成本法	1,937.32	是	是	6,640.85
31	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009248号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	27,683.64	5,375.76	成本法	1,941.85	是	是	5,375.76
32	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009247号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	27,649.87	5,375.67	成本法	1,944.20	是	是	5,375.67
33	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0010479号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用途	34,801.88	11,012.25	成本法	3,164.27	否	是	11,012.25
34	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0010358号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	49,285.76	7,400.00	成本法	1,501.45	是	是	7,400.00

35	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006066号	洪湖市新堤办事处茅江大道	出让	商服用地、城镇住宅用地	8,447.39	1,075.36	成本法	1,273.01	否	是	1,034.00
36	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006065号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	12,501.35	834.08	成本法	667.19	否	是	802.00
37	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009245号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	25,206.88	7,967.02	成本法	3,160.65	是	是	7,600.00
38	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006865号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	26,756.20	8,490.89	成本法	3,173.43	是	是	8,100.00
39	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006868号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	28,521.82	9,119.30	成本法	3,197.31	是	是	8,700.00
40	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006866号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	26,339.89	8,385.85	成本法	3,183.71	是	是	8,000.00
41	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006867号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	27,166.26	8,595.92	成本法	3,164.18	是	是	8,200.00
42	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009246号	洪湖市新堤办事处望江路以西	出让	城镇住宅用地	31,318.78	5,631.90	成本法	1,798.25	是	是	5,631.90
43	招拍挂	洪湖市湖瑞投资有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009592号	洪湖市新堤办事处河岭新村	出让	商服用地、城镇住宅用地	33,276.67	9,984.00	成本法	3,000.30	否	是	9,984.00

44	招拍挂	洪湖市湖瑞投资有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009593号	洪湖市新堤办事处河岭新村	出让	商服用地、城镇住宅用地	27,333.33	8,320.00	成本法	3,043.90	否	是	8,320.00
45	招拍挂	洪湖市兴瑞投资有限公司	鄂(2018)洪湖市不动产权第0010151号	洪湖市经济开发区洪林大道3号	出让	仓储用地	44,711.85	6,800.00	成本法	1,520.85	否	是	6,800.00
46	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008260号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	24,457.22	5,000.00	成本法	2,044.39	是	是	5,000.00
47	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008302号	洪湖市螺山镇新联村四湖路	出让	商服用地、城镇住宅用地	12,282.60	2,100.00	成本法	1,709.74	否	是	2,100.00
48	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008261号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	24,423.59	4,950.00	成本法	2,026.73	是	是	4,950.00
49	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008273号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	23,277.56	4,800.00	成本法	2,062.07	是	是	4,800.00
50	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008258号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	22,781.86	4,700.00	成本法	2,063.04	是	是	4,700.00
51	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008259号	洪湖市新堤办事处洪湖大道东侧	出让	商服用地	28,402.38	8,600.00	成本法	3,027.92	是	是	8,600.00
52	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006357号	洪湖市小港管理区二大队老电排河路	出让	商服用地、城镇住宅用地	2,873.35	180.00	成本法	626.45	否	是	180.00

53	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006358号	洪湖市小港管理区(洋圻湖社区)三大队马鞍路	出让	商服用地、城镇住宅用地	2,660.73	170.00	成本法	638.92	否	是	170.00
54	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006362号	洪湖市府场镇中华路	出让	商服用地、城镇住宅用地	14,173.20	940.00	成本法	663.22	否	是	940.00
55	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006359号	洪湖市戴家场镇运粮河沿河路	出让	商服用地、城镇住宅用地	14,427.64	790.00	成本法	547.56	否	是	790.00
56	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006360号	洪湖市戴家场镇洪旭大道	出让	商服用地、城镇住宅用地	8,942.42	560.00	成本法	626.23	否	是	560.00
57	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006427号	洪湖市大同湖管理区同荆路	出让	商服用地、城镇住宅用地	517.49	45.00	成本法	869.58	否	是	45.00
58	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006429号	洪湖市大同湖管理区同荆路	出让	商服用地、城镇住宅用地	527.06	45.00	成本法	853.79	否	是	45.00
59	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006426号	洪湖市大同湖管理区同荆路	出让	商服用地、城镇住宅用地	4,195.28	300.00	成本法	715.09	否	是	300.00
60	招拍挂	洪湖市文泉投资有限公司	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006428号	洪湖市大同湖管理区同荆路	出让	商服用地、城镇住宅用地	6,274.50	450.00	成本法	717.19	否	是	450.00
61	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008285号	洪湖市大同湖管理区汉洪公路北侧	出让	商服用地、城镇住宅用地	26,666.67	2,000.00	成本法	750.00	是	是	2,000.00

62	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008301号	洪湖市万全镇黄丝路	出让	商服用地、城镇住宅用地	63,999.76	4,900.00	成本法	765.63	是	是	4,900.00
63	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008307号	洪湖市大沙湖管理区文卫路	出让	商服用地、城镇住宅用地	14,897.74	1,200.00	成本法	805.49	是	是	1,200.00
64	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008298号	洪湖市大沙湖管理区文卫路	出让	商服用地、城镇住宅用地	13,068.45	1,000.00	成本法	765.20	是	是	1,000.00
65	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008283号	洪湖市府场镇中山路	出让	商服用地、城镇住宅用地	24,485.12	1,900.00	成本法	775.98	是	是	1,900.00
66	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008306号	洪湖市府场镇迎龙街	出让	商服用地、城镇住宅用地	1,907.01	130.00	成本法	681.70	是	是	130.00
67	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008286号	洪湖市府场镇迎龙街	出让	商服用地、城镇住宅用地	5,869.46	390.00	成本法	664.46	是	是	390.00
68	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008305号	洪湖市新滩镇共建大道	出让	城镇住宅用地	21,918.71	1,820.00	成本法	830.34	是	是	1,820.00
69	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008304号	洪湖市新滩镇共建大道	出让	工业用地	27,055.33	340.00	成本法	125.67	是	是	340.00
70	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008303号	洪湖市新滩经合区共建大道以北	出让	工业用地	51,124.41	695.00	成本法	135.94	是	是	695.00

71	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2021)洪湖市不动产权第0004451号	洪湖市新堤办事处虹雨路以东	出让	城镇住宅	30,830.05	7,100.00	成本法	2,302.95	否	是	7,100.00
72	招拍挂	洪湖市弘投置业有限公司	鄂(2021)洪湖市不动产权第0004450号	洪湖市新堤办事处一支渠路南侧	出让	城镇住宅	10,410.90	2,600.00	成本法	2,497.38	否	是	2,600.00
合计	-	-	-	-	-	-	<b>1,786,488.19</b>	<b>324,216.73</b>	-	-	-	-	<b>213,641.43</b>

数据来源：资产说明、公司提供

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人工程施工账面价值分别为 333,378.66 万元、460,203.68 万元及 497,641.06 万元，主要为政府代建工程项目。

存货中主要的 5 项工程施工明细表

序号	项目名称	项目类型	建设期限 (年)	是否为 政府代建	账面价值 (万元)
1	洪湖市 2018 年城中村棚户区改造一期项目	基础设施建设	2	是	73,029.20
2	洪湖市城市环境综合整治项目	基础设施建设	3	是	58,607.53
3	洪湖市 2018 年城中村棚户区改造二期项目	基础设施建设	2	是	50,209.65
4	人民医院整体搬迁	基础设施建设	4	是	46,999.19
5	洪湖市 2016 年第一批城中村棚户区改造项目建设	基础设施建设	4	是	37,707.89

数据来源：资产说明、公司提供

## (2) 非流动资产构成

截至 2020 年末，发行人非流动资产 30,627.81 万元，占总资产的 2.83%，主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产构成。

近三年末非流动资产主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	1,320.00	4.31	1,320.00	5.83	20.00	0.04
长期股权投资	392.01	1.28	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	9,788.59	31.96	8,161.41	36.03	0.00	0.00
固定资产	3,852.23	12.58	3,739.30	16.51	48.24	0.11
在建工程	7,612.92	24.86	1,393.98	6.15	1,390.14	3.04
无形资产	4,598.63	15.01	4,715.18	20.82	34,515.87	75.39
长期待摊费用	0.00	0.00	256.00	1.13	640.00	1.40
其他非流动资产	3,063.43	10.00	3,063.43	13.53	9,169.39	20.03
<b>非流动资产合计</b>	<b>30,627.81</b>	<b>100.00</b>	<b>22,649.31</b>	<b>100.00</b>	<b>45,783.65</b>	<b>100.00</b>

数据来源：审计报告、公司提供

### ① 投资性房地产

截至2020年末，发行人投资性房地产账面价值为9,788.59万元，主要为公司所拥有的房屋建筑物。

截至2020年末投资性房地产明细表

序号	资产名称	坐落地	类别	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)
1	市新堤办事处沿河路银河公寓1栋102商铺	新堤办事处沿河路银河公寓1栋	房屋建筑物	326.80	45.21
2	市新堤办事处沿河路银河公寓1栋103商铺	新堤办事处沿河路银河公寓1栋	房屋建筑物		41.57
3	市新堤办事处沿河路银河公寓1栋106商铺	新堤办事处沿河路银河公寓1栋	房屋建筑物		56.93
4	市新堤办事处沿河路银河公寓1栋107商铺	新堤办事处沿河路银河公寓1栋	房屋建筑物		56.64
5	市新堤办事处沿河路银河公寓1栋108商铺	新堤办事处沿河路银河公寓1栋	房屋建筑物		56.64
6	市新堤办事处沿河路银河公寓1栋109商铺	新堤办事处沿河路银河公寓1栋	房屋建筑物		56.93
7	市新堤办事处沿河路银河公寓1栋110商铺	新堤办事处沿河路银河公寓1栋	房屋建筑物		56.93
8	市新堤办事处沿河路银河公寓1栋111商铺	新堤办事处沿河路银河公寓1栋	房屋建筑物		56.64
9	曹市工业房地产	-	房屋建筑物	-	850.83
10	洪湖市鑫融酒店	湖北省荆州市洪湖市燕窝镇燕河路3号	房屋建筑物	-	1,884.96
11	新堤字第011002043号	洪湖市新堤办事处赤卫路57号	房屋建筑物	1,246.61	773.74
12	圣泉酒店	洪湖市文泉东路	房屋建筑物	9,940.56	5,851.55
-	合计	-	-	11,513.97	9,788.59

#### ④ 固定资产

截至2020年末，发行人固定资产账面价值为3,852.23万元，主要由发行人房屋及建筑物、运输工具、办公设备及其他组成。

截至2020年末固定资产明细表

固定资产类别	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	4,156.02	328.97	3,827.04
运输工具	36.82	27.21	9.62

办公设备及其他	207.40	191.83	15.57
合计	4,400.24	548.01	3,852.23

数据来源：审计报告

### ③在建工程

截至2020年末，发行人在建工程账面价值为7,612.92万元。

截至2020年末在建工程明细表

序号	项目名称	项目类型	建设期限 (年)	是否为政府代建	账面价值 (万元)
1	弘利交通项目	基础建设项目	2	否	7,612.92
	合计	-	-	-	7,612.92

数据来源：审计报告、公司提供

### ④无形资产

截至2020年末，发行人无形资产账面原值为4,840.53万元，累计摊销241.90万元，账面净值4,598.63万元。主要为公司所拥有的土地使用权。

#### a. 土地使用权

截至2020年末，土地使用权账面价值4,598.63万元。

截至2020年末土地使用权明细表

序号	宗地号	坐落	地类 (用途)	使用权 类型	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	是否 抵押
1	鄂(2017)洪湖市不动产权第0005830号	洪湖市乌林镇芙蓉大道与万家墩大道交汇处	交通运输用地	国有建设用地使用权	59,938.68	877.83	否
2	鄂(2020)洪湖市不动产权第0000942号	洪湖市新堤办事处文泉东路	商服用地	国有建设用地使用权	9,940.56	3,720.80	否
	合计	-	-	-	69,879.24	4,598.63	-

### ⑤其他非流动资产

截至 2020 年末，发行人其他非流动资产总额 3,063.43 万元，其中 3,063.43 万元为购买三友仓储房产及地上建筑物的投资款

## 2、负债构成情况分析

从负债构成来看，发行人负债以非流动负债为主。截至 2020 年末，发行人负债合计 655,063.23 万元，其中流动负债为 131,278.01 万元，占负债总额的 20.04%；非流动负债为 523,785.22 万元，占负债总额的 79.95%。

### (1) 流动负债构成

截至 2020 年末，在流动负债中，应交税费、其他应付款以及一年内到期的非流动负债占比较大，分别占流动负债的 10.53%、47.59% 及 36.82%。

#### 流动负债主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	5,141.22	3.92	5,825.57	5.47	3,393.56	6.36
预收款项	1,490.90	1.14	4,496.56	4.22	10,546.60	19.75
应交税费	13,828.24	10.53	6,635.90	6.23	2,458.02	4.60
其他应付款	62,477.66	47.59	39,307.41	36.93	11,566.88	21.67
一年内到期的非流动负债	48,340.00	36.82	50,172.00	47.14	25,422.00	47.62
<b>流动负债合计</b>	<b>131,278.01</b>	<b>100.00</b>	<b>106,437.44</b>	<b>100.00</b>	<b>53,387.07</b>	<b>100.00</b>

数据来源：审计报告

#### ①预收款项

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司预收款项分别为 10,546.60 万元、4,496.56 万元及 1,490.90 万元，占流动负债比例分别为 19.75%、4.22% 和 1.14%，款项均为预收购房款。

#### ②其他应付款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司其他应付款分别为 11,566.88 万元、39,307.41 万元和 62,477.66 万元，分别占流动负债的 21.67%、36.93%和 47.59%。其他应付款科目由应付利息、应付股利和其他应付款三个项目组成，其中应付利息为应付“17 洪湖城投债”债券利息及借款利息；其他应付款均为应付有关公司往来款。

#### 近三年末应付利息的构成

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付债券利息	6,98.14	8,72.68	872.68
借款利息	9,267.35	-	-
合计	<b>9,965.49</b>	<b>8,72.68</b>	<b>872.68</b>

数据来源：审计报告

#### 近三年末其他应付款的构成

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
往来款	52,512.17	38,434.73	10,694.20
合计	<b>52,512.17</b>	<b>38,434.73</b>	<b>10,694.20</b>

数据来源：审计报告

#### 截至 2020 年末其他应付款余额较大单位名称、金额情况表

单位：万元

单位名称	金额	占其他应付款比例 (%)	性质
洪湖市顺安路桥工程有限责任公司	10,546.00	20.08	往来款
洪湖市滨湖建筑工程公司	8,560.00	16.30	往来款
洪湖市市政工程管理处	8,525.00	16.23	往来款
湖北文泉建设工程有限公司	4,930.00	9.39	往来款
洪湖市玉玺园林建设有限公司	4,100.00	7.81	往来款
合计	<b>36,661.00</b>	<b>69.81</b>	-

数据来源：审计报告

#### ③一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债 48,340.00 万元，其中，一年内到期的长期借款为 35,540.00 万元，一年内到期的应付债券为 12,800.00 万元。

## (2) 非流动负债构成

截至 2020 年末，发行人非流动负债由长期借款、应付债券以及长期应付款构成，分别占非流动负债的 89.19%、7.29%和 3.51%。

### 近三年末非流动负债主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	467,184.22	89.19	448,752.22	86.21	393,832.00	81.77
应付债券	38,210.00	7.29	50,851.22	9.77	63,625.31	13.21
长期应付款	18,391.00	3.51	20,916.00	4.02	24,200.10	5.02
<b>非流动负债合计</b>	<b>523,785.22</b>	<b>100.00</b>	<b>520,519.44</b>	<b>100.00</b>	<b>481,657.41</b>	<b>100.00</b>

数据来源：审计报告

### ①长期借款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人长期借款分别为 393,832.00 万元、448,752.22 万元和 467,184.22 万元，占非流动负债的比例分别为 81.77%、86.21%和 89.19%，整体呈上升趋势，主要系公司新增抵押、质押、保证及信用借款所致。

### 近三年长期借款的构成

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	139,700.00	150,000.00	118,000.00
质押借款	28,980.00	87,845.00	116,154.00
抵押借款	189,727.22	166,817.22	151,100.00
保证借款	144,317.00	81,462.00	34,000.00
减：一年内到期的长期借款	35,540.00	37,372.00	25,422.00
<b>合计</b>	<b>467,184.22</b>	<b>448,752.22</b>	<b>393,832.00</b>

数据来源：审计报告

### ②应付债券

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应付债券分别为 63,625.31 万元、50,851.22 万元和 38,210.00 万元，占非流动负债的比例分别为 13.21%、9.77%和 7.29%，均为应付 2017 年洪湖市弘

瑞投资开发有限公司公司债券（简称“17 洪湖城投债”）的本金和利息，其余额呈逐年下降趋势，系应付债券减少所致。

### ③长期应付款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人长期应付款分别为 24,200.10 万元、20,916.00 万元和 18,391.00 万元，占非流动负债的比例分别为 5.02%、4.02%和 3.51%。主要包括对国开发展基金有限公司的资本金和中国农发重点建设基金有限公司的借款。

#### 截至 2020 年末长期应付款的构成

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
国家开发银行	5,400.00
湖北省扶贫投资开发有限公司专项借款	2,916.00
中国农发重点建设基金有限公司	10,075.00
合计	18,391.00

数据来源：审计报告

## （二）所有者权益分析

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人实收资本分别为 15,228.00 万元、15,228.00 万元和 17,128.00 万元；所有者权益分别为 409,532.65 万元、420,927.63 万元和 428,988.11 万元，年均复合增长率为 1.56%，主要系实收资本和未分配利润的增长所致。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资本公积分别为 349,945.90 万元、354,276.10 万元和 35,4276.10 万元。2018 年公司新增资本公积 75,902.70 元，其中，园林绿化管理局拨付价值 7,533.50 元的实物资产和价值 157.80 元的林木资产，取得财政局现金拨款 59,932.68 元，取得洪湖市公路管理局拨付价值 8,278.72 的林木资产。2019 年新增资本公积 43,301,999.71 元，系洪湖市人民政府国有资产监督管理局拨付新堤办事处沿河路银河公寓门面及洪林华府资产所致。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人未分配利润分别为 39,555.15 万元、46,230.14 万元和 52,055.62 万元，呈持续增长状态，主要是由于发行人近年来持续盈利，税后利润积累所致。

### （三）盈利能力分析

#### 1、盈利能力会计数据和指标

发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	74,226.29	56,560.44	45,292.78
净利润	6,160.47	7,064.79	6,494.09
净利润率（%）	8.30	12.49	14.34
净资产收益率（%）	1.45	1.70	1.59
总资产收益率（%）	0.58	0.71	0.69

数据来源：审计报告、公司提供

注：1、净利润率=净利润/营业收入

2、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100.00%

3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100.00%

#### 2、营业总收入分析

2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 45,292.78 万元、56,560.44 万元和 74,226.29 万元，呈逐年递增趋势，且 2020 年同比增幅较大，达 31.23%，主要系基础设施建设业务收入增长所致；2018-2020 年度，公司净利润分别为 6,494.09 万元、7,064.79 万元和 6,160.47 万元，2020 年净利润较上年有所减少，主要系所获政府补助的减少以及营业成本和财务费用的增加所致。

#### 3、费用分析

最近三年，发行人的期间费用主要包括销售费用、管理费用和财务费用，具体情况如下表所示：

发行人最近三年期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	1.88	4.04	321.40
管理费用	769.59	607.04	436.89
财务费用	1,696.63	1,526.83	1,749.73
期间费用合计	2,468.10	2,137.91	2,508.02
营业收入	74,226.29	56,560.44	45,292.78
期间费用占收入比例	3.33	3.78	5.54

数据来源：审计报告、公司提供

最近三年，发行人销售费用分别为 321.40 万元、4.04 万元和 1.88 万元，呈大幅下降趋势，2019 年较 2018 年降低 317.36 万元，降幅较大，主要系 2019 年中介服务费用大幅降低所致；管理费用分别为 436.89 万元、607.04 万元和 769.59 万元，呈上升趋势，主要系发行人职工薪酬与折旧摊销增加所致；财务费用分别为 1,749.73 万元、1,526.83 万元和 1,696.63 万元，在报告期内呈现波动下降的态势。

#### 4、利润分析

最近三年，发行人利润总额分别为 6,497.06 万元、7,542.48 万元和 6,253.83 万元；发行人净利润分别为 6,494.09 万元、7,064.79 万元和 6,160.47 万元，均呈现波动下降态势。2019 年利润总额及净利润较上年有所增长，主要系发行人主营业务收入增长及政府补助增长所致；2020 年利润总额及净利润较上年有所减少，主要系所获政府补助的减少以及营业成本和财务费用的增加所致

#### （四）现金流量分析

##### 发行人最近三年现金流量主要指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动现金流入小计	94,485.36	156,100.35	117,077.17
经营活动现金流出小计	119,783.87	232,300.63	289,884.15
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-25,298.51</b>	<b>-76,200.28</b>	<b>-172,806.98</b>
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	6,342.22	2,114.48	10,326.39
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,342.22</b>	<b>-2,114.48</b>	<b>-10,326.39</b>

筹资活动现金流入小计	36,472.00	89,517.22	249,532.68
筹资活动现金流出小计	57,149.37	55,638.07	50,073.77
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,677.37</b>	<b>33,879.15</b>	<b>199,458.91</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-52,318.10</b>	<b>-44,435.61</b>	<b>16,325.54</b>

数据来源：审计报告、公司提供

### 1、经营活动产生的现金流量分析

2018年至2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-172,806.98万元、-76,200.28万元和-25,298.51万元。公司经营活动现金流近三年均呈现净流出状态，主要由于公司工程建设规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

### 2、投资活动产生的现金流量分析

2018年至2020年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-10,326.39万元、-2,114.48万元和-6,342.22万元。公司投资活动现金流近三年均呈现净流出状态，主要系构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2018年至2020年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为199,458.91万元、33,879.15万元和-20,677.37万元。2018年和2019年发行人筹资活动现金流呈净流入状态，主要由于公司发行债券、取得借款现金较多所致，2020年发行人筹资活动现金流呈净流出状态，主要系取得借款现金减少较多和偿还债务支付现金增加较多所致。

总体来说，发行人现金流量情况较好，现金管理能力较强，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。虽然经营活动产生的现金流量净额持续为负，但随着未来洪湖市相关基础设施配套工程的加速推进，发行人营业收入和回款总额将得以进一步增加，发行人现金流量存在进一步改善的空间。

## （五）财务指标分析

## 1、营运能力分析

### 发行人最近三年营运能力指标

单位：万元

项目	2020年/2020年末	2019年/2019年末	2018年/2018年末
营业收入	74,226.29	56,560.44	45,292.78
营业成本	66,207.90	49,528.76	38,740.95
应收账款	85,654.67	66,028.81	66,395.06
存货	832,577.51	785,727.21	648,245.38
总资产	1,084,051.33	1,047,884.51	944,577.12
应收账款周转率（次/年）	0.98	0.85	0.68
存货周转率（次/年）	0.08	0.07	0.06
总资产周转率（次/年）	0.07	0.06	0.05

数据来源：审计报告、公司提供

- 注： 1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额  
 2、存货周转率=营业成本/存货平均余额  
 3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应收账款周转率分别为 0.68 次/年、0.85 次/年和 0.98 次/年，呈增长趋势，显示出发行人应收账款回收能力在整体上有所增加。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人存货周转率分别为 0.06 次/年、0.07 次/年和 0.08 次/年，存货周转率较低，主要因为发行人承担的基础设施建设项目投资形成的开发成本规模较大以及发行人可用于开发整理的土地增多，存货规模相对较高，导致发行人存货周转率较低。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人总资产周转率分别为 0.05 次/年、0.06 次/年和 0.07 次/年，呈现稳定上升状态。

## 2、偿债能力分析

### 发行人最近三年偿债能力指标

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	8.02	9.63	16.84

速动比率	1.68	2.25	4.69
EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.02
利息保障倍数	0.29	0.25	0.28
现金利息保障倍数	-14.89	-48.76	-109.78
EBITDA 利息保障倍数	0.39	0.33	0.38
资产负债率 (%)	60.43	59.83	56.64
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00

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、EBITDA 全部债务比=EBITDA÷全部债务

4、利息保障倍数=息税前利润÷(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

5、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)÷现金利息支出

6、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA÷(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

7、资产负债率=(负债总额÷资产总额)×100%

8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100.00%

9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100.00%。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司流动比率分别为 16.84、9.63 和 8.02，报告期内呈下降趋势，但仍处于行业高位，主要系流动负债逐年增加幅度高于流动资产所致。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司速动比率分别为 4.69、2.25 和 1.68，呈逐年下降趋势。公司的速动比率明显低于流动比率，其原因主要在于发行人处于城市基础设施建设行业，工程施工形成的开发成本规模较大，导致发行人存货资产较大，速动比率较低。

从长期负债指标来看，截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人的资产负债率分别为 56.64%、59.83%和 60.43%，发行人资产负债率呈逐年上升趋势，主要系长期借款和其他应付款的增加所致。

从 EBITDA 利息保障倍数、利息保障倍数及 EBITDA 全部债务比来看，发行人近三年表现较差，主要系发行人利息支出较大，未来随着发行人债务结构的调整和优化，指标将会趋于好转。

截至 2018-2020 年末，发行人现金利息保障倍数分别为-109.78、-48.76 和-14.89，主要系发行人不断提供业务规模，导致经营活动产生的现金流净额为负，但整体呈现上升趋势，未来随着发行人逐渐汇款，现金利息保障倍数将会趋好。

综合来看，发行人整体负债水平低，财务结构较稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

#### 四、发行人近年有息债务及其偿付情况

##### （一）有息债务情况

截至 2020 年末，发行人有息负债主要由银行借款、债券融资构成，余额共计 572,125.22 万元，其中前十大有息负债余额共计 429,922.31 万元。发行人的贷款利率均在合理区间内，不存在高利融资情况。

发行人有息债务按期限分类见下表：

最近三年末发行人有息债务余额

单位：万元

科目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的非流动负债	48,340.00	50,172.00	25,422.00
长期借款	467,184.22	448,752.22	393,832.00
应付债券	38,210.00	50,851.22	63,625.31
长期应付款	18,391.00	20,916.00	24,200.10
合计	572,125.22	570,691.44	507,079.41

截至 2020 年末前十大有息负债明细表

序号	债权人	债务类型	债务余额 (万元)	利率 (%)	期限 (年)	起止日期	抵质押 情况
1	中国农业发展银行洪湖支行	长期	75,000.00	5.64	15	2018.07.24-2033.07.22	无

		借款					
2	中国农业发展银行洪湖支行	长期借款	67,000.00	5.64	15	2018.07.24-2033.07.23	无
3	“17 洪湖城投债” 债权人	应付债券	63,625.31	6.30	7	2017.10.13-2024.10.13	无
4	中国农业发展银行洪湖支行	长期借款	46,300.00	4.15	20	2016.12.30-2036.12.29	抵押+质押
5	中国工商银行洪湖支行	长期借款	44,262.00	5.39	15	2018.04.20-2031.12.26	无
6	湖北银行洪湖支行	长期借款	29,400.00	6.50	8	2020.06.25-2025.12.25	抵押
7	国家开发银行湖北省分行	长期借款	28,980.00	4.90	15	2017.04.27-2032.04.26	质押
8	中国农业发展银行洪湖支行	长期借款	28,440.00	4.45	19	2019.03.20-2036.12.12	质押
9	中国农业银行洪湖支行	长期借款	28,415.00	4.80	18	2016.09.21-2034.09.20	抵押+质押
10	国家开发银行湖北省分行	长期借款	18,500.00	4.90	12	2019.11.19-2031.11.18	抵押+质押
	<b>合计</b>	-	<b>429,922.31</b>	-	-	-	-

数据来源：公司提供

以本次债券发行总额 2.90 亿元、票面年利率 8.00% 测算，发行人在债券存续期内（2021-2028 年）的有息负债偿还压力测算情况如下：

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	88,799.80	82,313.77	85,085.98	76,170.56	86,835.87	56,875.99	54,999.32	53,005.10
其中：银行借款偿还规模	70,165.38	63,811.44	67,985.33	59,203.80	84,175.10	55,070.70	54,026.61	51,393.37
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁贷款偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	15,966.13	15,162.72	14,359.32	13,555.91	-	-	-	-
其他	2,668.29	3,339.61	2,741.33	3,410.85	2,660.77	1,805.29	972.71	1,611.73
本次债券偿还规模	-	2,400.00	2,400.00	8,400.00	7,920.00	7,440.00	6,960.00	6,480.00
合计	88,799.80	84,713.77	87,485.98	84,570.56	94,755.87	64,315.99	61,959.32	59,485.10

注：1.数据来源于公司提供。

2.其他主要指发行人长期应付款中的有息负债。

## 五、关联交易情况

### （一）关联方及关联关系

#### 1、发行人的母公司及最终控制方

洪湖市人民政府国有资产监督管理局持有发行人 88.39% 的股份，洪湖市人民政府是发行人的最终实际控制人。

#### 2、本公司的子公司

本公司的子公司基本情况详见第五章之“五、发行人主要控股子公司及参股公司”。

#### 3、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
洪湖市弘业管网有限公司	参股公司
鄂旅投洪湖绿道建设管理有限公司	参股公司
湖北省长投弘瑞环保有限公司	参股公司

### （二）关联方交易

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

报告期内，发行人不存在购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

#### 2、关联担保

报告期内，发行人不存在关联担保情况。

#### 3、关联方应收、应付款项

报告期内，发行人不存在关联方应收、应付款项。

## 六、重大或有事项或承诺事项

### （一）公司对外担保事项

截至 2020 年末，公司对外担保余额为 11,665.00 万元，具体明细如下：

截至 2020 年末公司对外提供担保情况明细表

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保方式	起止年月	反担保 措施	担保类型
1	洪湖市顺安路桥工程有限责任公司	3,000.00	连带责任保证	2018.12.18-2023.12.18	无	贷款担保
2	洪湖市市政工程管理处	2,815.00	连带责任保证	2018.12.18-2023.12.18	无	贷款担保
3	洪湖市市政工程管理处	1,950.00	连带责任保证	2019.01.25-2021.01.25	无	贷款担保
4	洪湖市顺安路桥工程有限责任公司	1,950.00	连带责任保证	2019.01.25-2021.01.25	无	贷款担保
5	洪湖市玉玺园林建设有限公司	1,950.00	连带责任保证	2019.01.29-2021.01.29	无	贷款担保
	合计	<b>11,665.00</b>	-	-	-	-

数据来源：审计报告、公司提供

截至 2020 年末，发行人对外担保金额合计为 11,665.00 万元，占发行人 2020 年末总资产的比例为 1.08%，净资产的比例为 2.72%。公司对外担保对象为公司在长期发展经营中有合作经历的工作伙伴以及洪湖市相关部门，处在可控范围内，代偿风险较低。截至 2020 年末，发行人无为其他企业发行债券做担保或差额补偿人的情况。

## （二）公司未决诉讼及仲裁事项

截至 2020 年末，发行人及下属子公司不存在诉讼、仲裁或行政处罚。

## （三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大承诺事项。

## 七、公司资产抵、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人受限资产共计 225,365.24 万元，主要包括用于办理贷款抵押和担保的存货，其明细如下：

## 截至2020年末公司受限资产明细表

项目	期末余额（万元）	受限原因
存货	225,365.24	用于办理贷款抵押和担保
货币资金	271.70	借款保证金
合计	225,365.24	

数据来源：审计报告

## 截至2020年末公司受限土地使用权明细表

序号	土地使用证编号	坐落位置	用地面积（m <sup>2</sup> ）	证载用途	入账金额（万元）
1	洪湖国用（2014）第1114号	洪湖市滨湖办事处远景村	19,284.03	住宅用地	5,359.03
2	洪湖国用（2014）第1111号	洪湖市新堤办事处园林路71号	15,868.86	住宅用地	6,923.58
3	洪湖国用（2015）第2065号	洪湖市新堤办事处桑柳村	30,043.74	商业、住宅用地	6,786.88
4	洪湖国用（2015）第2062号	洪湖市新堤办事处新堤大道	19,842.14	商业用地	3,236.25
5	洪湖国用（2015）第2063号	洪湖市新堤办事处文泉大道	38,539.16	商业、住宅用地	10,752.43
6	洪湖国用（2015）第2064号	洪湖市乌林镇石码头村	65,489.22	商业、住宅用地	11,532.65
7	洪湖国用（2013）第102号	洪湖市新堤办事处爱国路	16,729.25	商业、住宅用地	3,849.40
8	鄂（2017）洪湖市不动产权第0001780号	洪湖市新堤办事处经济开发区	21,857.06	商服用地、城镇住宅用地	2,322.93
9	鄂（2017）洪湖市不动产权第0001782号	洪湖市新堤办事处经济开发区	66,666.67	商服用地、城镇住宅用地	7,039.96
10	鄂（2017）洪湖市不动产权第0004306号	洪湖市新堤办事处经济开发区	7,187.07	商服用地、城镇住宅用地	912.79

序号	土地使用证编号	坐落位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	入账金额 (万元)
11	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004309号	洪湖市新堤办事处经济开发区	3,500.04	商服用地、城镇住宅用地	445.76
12	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004307号	洪湖市新堤办事处经济开发区	3,061.33	商服用地、城镇住宅用地	387.44
13	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004308号	洪湖市新堤办事处经济开发区	29,351.24	商服用地、城镇住宅用地	3,715.13
14	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009035号	洪湖市新堤办事处芙蓉大道	20,035.38	商服用地、城镇住宅用地	2,547.29
15	鄂(2018)洪湖市不动产权第0000087号	洪湖市新堤办事处文泉西路	11,166.90	商服用地、城镇住宅用地	5,299.83
16	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009034号	洪湖市新堤办事处文泉西路	39,453.22	商服用地、城镇住宅用地	1,278.00
17	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009033号	洪湖市新堤办事处文泉西路	62,609.58	商服用地、城镇住宅用地	5,390.24
18	洪湖国用(2015)第1338号	洪湖市新堤办事处乌林大道	10,996.91	商业、住宅用地	2,419.32
19	洪湖国用(2015)第1337号	洪湖市新堤办事处远景村	13,860.00	商业、住宅用地	2,910.60
20	洪湖国用(2015)第1339号	洪湖市新堤办事处名流大道	98,641.60	商业、住宅用地	22,687.57
21	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009594号	洪湖市新堤办事处河岭村	13,724.74	商服用地、城镇住宅用地	4,160.00
22	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009247号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	27,649.87	商服用地	5,375.67
23	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009248号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	27,683.64	商服用地	5,375.76

序号	土地使用证编号	坐落位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	入账金额 (万元)
24	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009249号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	34,278.47	商服用地	6,640.85
25	鄂(2018)洪湖市不动产权第0010358号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	49,285.76	商服用地	7,400.00
26	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008260号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	24,457.22	商服用地	5,000.00
27	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008261号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	24,423.59	商服用地	4,950.00
28	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008273号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	23,277.56	商服用地	4,800.00
29	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008258号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	22,781.86	商服用地	4,700.00
30	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008259号	洪湖市新堤办事处万家墩村荣兴总部	28,402.38	商服用地	8,600.00
31	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006867号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	27,166.36	商服用地	8,595.92
32	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006868号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	28,521.82	商服用地、城镇住宅用地	9,119.30
33	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006865号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	26,756.20	商服用地、城镇住宅用地	8,490.89
34	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006866号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	26,339.89	商服用地、城镇住宅用地	8,385.85
35	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009246号	洪湖市新堤办事处望江路以西(兴旺小区)	31,318.78	城镇住宅用地	5,631.90
36	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009245号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	25,206.88	商服用地、城镇住宅用地	7,967.02

序号	土地使用证编号	坐落位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	入账金额 (万元)
37	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008285号	大同湖管理区汉洪公路北侧	26,666.67	商服用地、城镇住宅用地	2,000.00
38	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008301号	洪湖市万全黄丝路	63,999.76	商服用地、城镇住宅用地	4,900.00
39	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008307号	大沙湖管理区文卫路	14,897.74	商服用地、城镇住宅用地	1,200.00
40	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008298号	大沙湖管理区文卫路	13,068.45	商服用地、城镇住宅用地	1,000.00
41	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008283号	洪湖市府场镇中山路北侧(原中学)	24,485.12	商服用地、城镇住宅用地	1,900.00
42	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008306号	洪湖市府场镇迎龙街(原幼儿园)	1,907.01	商服用地、城镇住宅用地	130.00
43	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008286号	洪湖市府场镇迎龙街(原小学)	5,869.46	商服用地、城镇住宅用地	390.00
44	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008305号	新滩共建大道以南、规划路以东	21,918.71	城镇住宅用地	1,820.00
45	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008304号	新滩经合区共建大道以北	27,055.33	工业用地	340.00
46	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008303号	新滩经合区共建大道以北	51,124.41	工业用地	695.00
合计	-	-	<b>984,943.88</b>	-	<b>225,365.24</b>

数据来源：资产说明

除上述情形外，截至2020年末，发行人拥有的主要财产不存在权利限制，不存在抵押、质押和其他被限制处置事项。

## 第七节 企业信用状况

### 一、评级

#### (一) 历史主体评级情况

评级日期	主体评级	评级机构	评级结论	评级符号释义
2017-09-14	AA-	中证鹏元	给予发行人AA-的主体信用等级,评级展望为稳定	“AA-级”略低于“AA级”,“AA级”表示发行人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。
2018-10-18	AA-	中证鹏元	给予发行人AA-的主体信用等级,评级展望为稳定	“AA-级”略低于“AA级”,“AA级”表示发行人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。
2019-08-12	AA-	中证鹏元	给予发行人AA-的主体信用等级,评级展望为稳定	“AA-级”略低于“AA级”,“AA级”表示发行人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。
2020-08-13	AA-	中证鹏元	给予发行人AA-的主体信用等级,评级展望为稳定	“AA-级”略低于“AA级”,“AA级”表示发行人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。

#### (二) 本次债券评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券发行主体及债项进行综合评估后,评定本次城市停车场建设专项债券信用等级为AAA,企业主体长期信用等级为AA-,评级展望为稳定。

#### (三) 评级报告摘要

##### 1、基本观点

(1) 中证鹏元评定洪湖市弘瑞投资开发有限公司本次拟发行不超过2.9亿元城市停车场建设专项债券的信用等级为AAA,该级别反映了本期债券安全性极高,违约风险极低。

(2) 上述等级的评定是考虑到：公司是洪湖市重要的基础设施建设投融资主体，业务持续性较好，持续获得当地政府较大力度的支持，湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保”）提供的保证担保有效提升了本期债券的安全性；同时中证鹏元也关注到，公司资产流动性较弱，资金压力和偿债压力较大，且存在一定的或有负债风险等风险因素。

## 2、优势

(1) 公司业务持续性较好，未来收入来源较有保障。作为洪湖市城市基础设施投资建设的重要主体，公司承担了大量的城市基础设施建设工作。截至 2020 年末，公司主要在建的基础设施项目计划总投资规模较大，业务持续性较好，未来收入来源较有保障。

(2) 公司持续获得较大力度的外部支持。公司获得洪湖市政府等单位在资本性资金、股权划入等多方面支持，有效提高公司资本实力。此外，2018-2020 年公司获得政府补助共计 5,263.51 万元，对利润水平形成一定的补充。

(3) 湖北担保提供的保证担保有效提升了本期债券的安全性。经中证鹏元综合评定，湖北担保主体长期信用等级为 AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的安全性。

## 3、关注

(1) 公司整体资产流动性较弱。公司资产以存货中的工程施工和土地开发成本为主，其中大多数的土地资产受限，部分资产尚未取得产权证；另外，2020 年末公司应收款项占资产总额比重较大，且应收对象主要为政府机构，回款时间易受当地财政影响存在不确定性，对公司资金形成一定占用，公司整体资产流动性较弱。

(2) 近年公司经营活动现金流表现为净流出，且在建项目投资规模较大，公司未来面临较大的资金支出压力。近年公司经营活动现金流均表现为净流出且规模较大；截至 2020 年末，公司主要在建项目尚需投资规模较大。整体来看，公司未来面临较大的资金支出压力。

(3) 公司债务规模较大，面临较大的偿债压力。2020 年末公司债务规模较大，同时考虑到公司经营活动现金流表现较差，随着在建项目的推进，债务规模可能进一步增加，公司面临较大的偿债压力。

(4) 公司存在一定或有负债风险。截至 2020 年末，公司对外担保余额 11,665.00 万元，占期末所有者权益的比重为 2.72%，被担保对象部分为民营企业且均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

#### (四) 跟踪评级安排

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

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及

时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

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

评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、授信情况

截至2020年12月31日，发行人共获得银行授信额度555,080.00万元，其中已使用427,080.00万元，占总授信额度的76.94%，尚未使用的综合授信额度为128,000.00万元。

### 发信人授信情况

单位：万元

授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
中国工商银行洪湖支行	50,000.00	50,000.00	0.00
湖北银行洪湖支行	80,000.00	0.00	80,000.00
湖北农商行	35,000.00	20,000.00	15,000.00
中国农业发展银行洪湖支行	390,080.00	357,080.00	33,000.00
<b>合计</b>	<b>555,080.00</b>	<b>427,080.00</b>	<b>128,000.00</b>

## 三、违约记录

根据发行人《企业信用报告》，截至2021年1月8日，发行人在国家开发银行湖北省分行的贷款中有9个账户为正常类，30个账户为关注类；短期借款均为正常类。关注类贷款均是因国家开发银行湖北省分行在清理政府性融资平台时调整公司贷款所致，以上贷款均

已结清，并非公司有不良记录所致。近三年发行人不存在债务违约情况。

#### 四、发行及偿付债券的历史情况

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行债券均按时足额完成兑付兑息，不存在债券违约的情况。具体情况如下表所示：

发行人债券发行及存续表

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	发行规模	期限	利率	存续余额
17 洪湖城投债	2017-10-13	6.40	7	6.30	5.12
合计	-	<b>6.40</b>	<b>7</b>	<b>6.30</b>	<b>5.12</b>

## 第九节 担保情况

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

### 一、担保人基本情况

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

办公地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

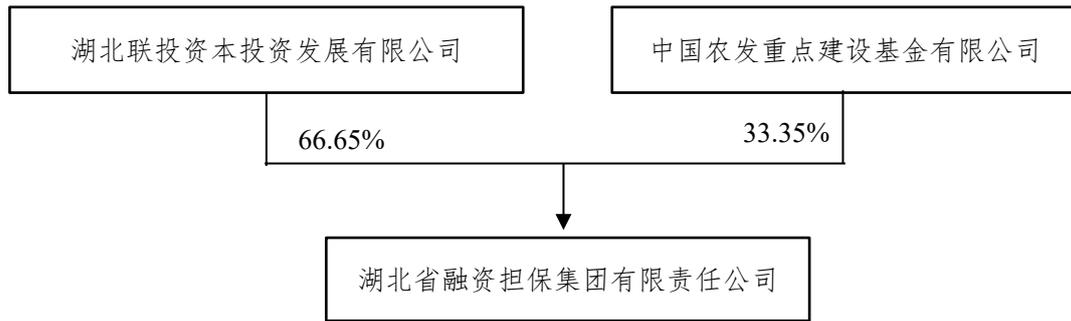
注册资本：750,000.00 万

公司类型：其他有限责任公司

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

截至 2020 年末，湖北省担保总资产为 1,457,634.59 万元，所有者权益合计为 1,126,252.82 万元；2020 年实现营业收入 117,607.30 万元，利润总额 108,068.60 万元，净利润 80,032.08 万元。

股权结构如下：



## 二、担保人最近三年主要财务情况

截至 2020 年末，湖北省担保总资产为 1,457,634.59 万元，所有者权益合计为 1,126,252.82 万元；2020 年实现营业收入 117,607.30 万元，利润总额 108,068.60 万元，净利润 80,032.08 万元。

截至 2019 年末，湖北省担保总资产为 1,342,846.84 万元，所有者权益合计为 1,045,220.74 万元；2019 年实现营业收入 41,672.13 万元，利润总额 72,470.61 万元，净利润 54,363.51 万元。

截至 2018 年末，湖北省担保总资产为 831,788.88 万元，所有者权益合计为 720,857.22 万元；实现营业收入 62,356.69 万元，利润总额 63,587.16 万元，净利润 47,607.56 万元。

## 三、担保人信用状况

湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省省级担保公司，原名为湖北中企投资担保有限公司（湖北省第一家国有省级专业担保平台），成立于 2005 年 2 月，设立时注册资本 7,100 万元，由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为 98.59% 和 1.41%。2014 年 9 月，湖北中企投资担保有限公司更名为湖北省担保集团有限责任公司；2016 年 7 月 13 日，

湖北省担保控股股东变更为湖北中经中小企业投资有限公司，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会；2019年12月，湖北省担保集团有限责任公司名称更为现名。

湖北省担保成立以来，秉承“支持中小企业发展，促进地方经济建设”发展思路，逐步形成了覆盖全省的银行合作网络、独具特色的担保服务品牌、科学规范的内部管理机制。同时，省担保集团与省内所有中资银行以及主流券商、基金公司、信托公司、资产管理公司等建立了合作关系，成为湖北省内规模最大、综合实力最强的省级国有融资担保平台，在全省担保体系中居于核心与龙头地位。2017年9月，省担保集团获得“AAA”主体信用评级，正式迈入全国担保行业“第一梯队”。2020年11月10日，中证鹏元资信评估股份有限公司通过对湖北省融资担保集团有限责任公司信用状况进行综合分析和评估，评定湖北省融资担保集团有限责任公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

#### 四、担保人最近一期末累计对外担保的余额

湖北省担保2020年末净资产为112.63亿元，截至2020年12月31日，公司担保责任余额为405.76亿元，净资产放大倍数为3.60，未超过净资产的10倍。本次担保额为2.90亿元，担保额占净资产的比率为2.57%。

#### 五、担保人发行债券情况

截至2020年12月31日，湖北省担保无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。

## 六、担保函主要内容及反担保情况

### 1. 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过 7 年期的“2020 年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”，发行面额总计为人民币不超过叁亿元（具体期限、金额以国家发展和改革委员会最后批复为准）。

### 2. 债券的到期日

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

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

### 3. 担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### 4. 保证责任的承担

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

### 5. 保证范围

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

### 6. 保证的期间

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

#### 七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本次债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

#### 八、担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保合同》均已由湖北省担保及其法定代表人签章，合规合法。

## 第九节 税项

本次公司债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在银行间市场、交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本次公司债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第十节 信息披露安排

在本次公司债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照根据中国人民银行、国家发展和改革委员会以及中国证券监督管理委员会联合发布的《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）向市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

### 一、本次公司债券发行前的信息披露

公司在本次公司债券发行日3个工作日前，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站披露如下文件：

- 1、当期募集说明书；
- 2、信用评级报告及跟踪评级安排；
- 3、当期法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告；
- 5、国家发展和改革委员会要求的其他需披露的文件。

### 二、本次公司债券存续期内的定期信息披露

在本次公司债券存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3、每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

### 三、本次公司债券存续期内重大事项披露

在公司债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2、企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3、企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 4、企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 5、企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- 6、企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- 7、企业发生超过净资产 10% 以上的重大亏损或重大损失；
- 8、企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- 9、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 10、企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 11、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 12、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 13、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机

关调查或者采取强制措施；

14、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；

15、企业对外提供重大担保。

#### 四、本次公司债券本息兑付信息披露

发行人将在本次公司债券本息兑付日前5个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

#### 五、信息披露事务负责人及信息披露制度主要内容

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理：

公司董事长、总经理，应当对公司临时报告信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性、公平性承担主要责任。

公司的信息披露义务人主要包括公司的董事、监事、高级管理人员以及其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

##### （一）董事会和董事

1、董事会负责管理公司信息披露事项。公司董事和董事会应勤勉尽责，确保披露信息内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并保证定期报告、临时报告在规定期限内披露。

2、董事个人非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露的信息。

##### （二）监事会和监事

1、公司监事和监事会应勤勉尽责，确保披露信息内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

2、监事个人非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露的信息。

### （三）公司管理层

1、公司管理层包括总经理、副总经理等公司高级管理人员。管理层应当及时以书面形式定期或不定期（有关事项发生的当日内）向董事长报告有关公司经营和财务方面的重大事件、已披露事件的进展或变化情况及其他相关信息。管理层应确保披露信息内容的真实、准确和完整。

2、公司高级管理人员为分管部门信息披露第一责任人，应时常敦促其分管部门应披露信息的收集、整理工作。发生应上报信息而未及时上报的，追究第一责任人及联络人的责任；造成不良影响的，由第一责任人和联络人承担一切责任。高级管理人员个人非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露的信息。

3、公司各部门负责人及分管该部门的公司高级管理人员有义务和责任答复董事会关于涉及公司信息披露情况的询问，以及董事会代表监管机构作出的质询，提供有关资料，并承担相应责任。

## 第十一节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

发行人在对本次债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本次债券的本息支付做了相应的偿债安排：公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

#### （一）设立偿债专户和归集偿债资金

发行人与湖北洪湖农村商业银行股份有限公司签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》及与湖北银行股份有限公司荆州分行签订了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，将指定偿债账户，在本次债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

#### （二）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理吴伟担任组长，财务负责人覃松涛为组员，小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动，则偿债工作小组成员相应变动。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿债工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿债工作小组负责制订债券利息及本金偿付办法。

#### （三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、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。

### 1.具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目停车费、充电服务费及广告位租赁费收入。发行人将在监管银行开立项目收入账户，用以接收本次债券募集资金所投资项目的滚动停车费、充电服务费及广告位租赁费租金收入，该账户中的资金优先用于本次债券每年度的还本付息。在本次债券每年度付息及兑付日前 1 个月，发行人将逐步累积账户资金，以用于归还当年本息。

### 2.补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

- 其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；
- 其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

## 二、偿债资金来源

偿债资金将来源于发行人募投项目停车费、充电服务费及广告位租赁费收入。发行人将在监管银行开立项目收入账户，用以接收本次债券募集资金所投资项目的滚动停车费、充电服务费及广告位租赁费租金收入，该账户中的资金优先用于本次债券每年度的还本付息。在本次债券每年度付息及兑付日前1个月，发行人将逐步累积账户资金，以用于归还当年本息。

## 三、偿债保障措施

(一)本次债券募投项目的收益是本次债券本息偿还的重要来源

洪湖市城市停车场建设项目计划新建停车场 23 座，占地面积合计 132,226.00 平方米，建成后共计 4,120 个停车位，全部为地上停车位，其中 827 个停车位配备有新能源汽车充电桩。

洪湖市城市停车场建设项目收入来源主要是停车费、充电服务费及广告位租赁费等。存续期内，项目可实现综合收入合计 15,841.70 万元，其中充电桩充电服务收入 6,998.21 万元，地面停车位收入 8,089.09 万元，广告位租赁收入 754.40 万元；运营期内，项目可实现综合收入合计 57,757.16 万元，其中充电桩充电服务收入 27,536.42 万元，地面停车位收入 27,644.74 万元，广告位租赁收入 2,576.00 万元。洪湖市城市停车场建设项目的收益为本次债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。项目收益测算如下表：

发行人项目收入情况表

序号	项目	税率	单位	合计	建设期		运营期						
					1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	营业收入合计		万元	57,757.16			2,757.79	2,854.69	3,369.67	3,429.77	3,429.77	3,429.77	3,429.77
1.1	充电桩充电服务收入	13%		27,536.42			1,217.08	1,217.08	1,521.35	1,521.35	1,521.35	1,521.35	1,521.35
1.2	地面停车位收入	9%		27,644.74			1,430.31	1,490.41	1,682.72	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,742.82
1.2.1	日间临时停车--小型轿车			23,077.34			1,250.02	1,250.02	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33
1.2.2	夜间临时停车--小型轿车			4,567.39			180.29	240.39	240.39	300.49	300.49	300.49	300.49
1.3	广告位租赁收入	9%		2,576.00			110.40	147.20	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60
2	增值税金及附加		万元	3,883.51			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税		万元	3,530.47			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	附加税		万元	353.05			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	税率	单位	合计	运营期								
					10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	营业收入合计		万元	57,757.16	3,429.77	3,734.04	3,734.04	3,734.04	3,734.04	3,830.19	4,286.60	4,286.60	4,286.60
1.1	充电桩充电服务收入	13%		27,536.42	1,521.35	1,825.62	1,825.62	1,825.62	1,825.62	1,825.62	2,282.02	2,282.02	2,282.02

1.2	地面停车位收入	9%		27,644.74	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,742.82	1,838.98	1,838.98	1,838.98	1,838.98
1.2.1	日间临时停车--小型轿车			23,077.34	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,442.33	1,538.49	1,538.49	1,538.49	1,538.49
1.2.2	夜间临时停车--小型轿车			300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49	300.49
1.3	广告位租赁收入	9%		165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60
2	增值税金及附加		万元	3,883.51	246.59	426.31	426.31	425.28	425.28	434.80	500.06	500.06	498.83
2.1	增值税		万元	3,530.47	224.17	387.55	387.55	386.62	386.62	395.27	454.60	454.60	453.48
2.2	附加税		万元	353.05	22.42	38.76	38.76	38.66	38.66	39.53	45.46	45.46	45.35

## （二）发行人较强的整体综合经营实力是债券偿付的有效保证

公司 2018-2020 年的营业收入分别为 45,292.78 万元、56,560.44 万元和 74,226.29 万元，近三年归属于母公司所有者的净利润分别为 6,495.83 万元、7,067.31 万元和 6,159.83 万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为 6,574.32 万元，足以支付本次债券一年的利息。2018-2020 年末公司的资产负债率分别为 56.64%、59.83%和 60.43%，公司具备一定负债空间，通过发行本次债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。长远来看，随着本次债券募集资金投资项目效益的产生，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本次债券偿付的根本保障。

## （三）第三方担保为本次债券本息的偿付提供了强有力的保障

湖北省担保作为本次债券的担保人，为本次债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，截至 2020 年 12 月 31 日，湖北省担保总资产为 1,457,634.59 万元，所有者权益合计为 1,126,252.82 万元，资金实力强大，经联合信用评级有限公司评定，湖北省担保长期主体信用级别为 AAA 级，资信状况良好。担保公司较强的担保实力为本次债券本息的偿付提供了强有力的保障。

## （四）公司丰富的土地资源是本次债券本息偿还的重要保障

截至 2020 年末，公司存货科目中的国有土地使用权土地面积 1,786,488.19 平方米，账面价值 324,216.73 万元（其中未抵押土地面积 597,326.08 平方米，账面价值 117,052.34 万元），该部分土地除一宗土地使用权类型为划拨外，其他土地使用权类型均为出让、转让，土地用途大部分为住宅用地、商住用地，变现能力强且具有较大的升值空间，为本次债券本息及时偿付提供重要保障。具体情况如下：

### 公司土地明细表

序号	土地证编号	坐落	性质	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	是否抵押
1	洪湖国用(2014)第1112号	市城区010926004号地新堤办事处沿江路土地使用权	出让	住宅用地	10,806.38	2,811.82	否
2	洪湖国用(2014)第1114号	市滨湖办事处040103076号地远景村土地使用权	出让	住宅用地	19,284.03	5,359.03	是
3	洪湖国用(2014)第1111号	市城区010514013号地新堤办事处园林路71号	出让	住宅用地	15,868.86	6,923.58	是
4	洪湖国用(2015)第1444号	洪湖市新堤办事处跑马路以北	出让	商业用地、城镇住宅用地	36,720.38	2,007.20	否
5	洪湖国用(2015)第2065号	市城区020403232号桑柳村	出让	商业、住宅用地	30,043.74	6,786.88	是
6	洪湖国用(2015)第2062号	洪湖市新堤办事处新堤大道	出让	商业用地	19,842.14	3,236.25	是
7	洪湖国用(2015)第2063号	洪湖市新堤办事处文泉大道	出让	商业、住宅用地	38,539.16	10,752.43	是
8	洪湖国用(2015)第2064号	洪湖市乌林镇石码头村	出让	商业、住宅用地	65,489.22	11,532.65	是
9	洪湖国用(2013)第101号	洪湖市新堤办事处爱国路	出让	商业、住宅用地	33,994.90	7,733.84	否
10	洪湖国用(2013)第102号	洪湖市新堤办事处爱国路	出让	商业、住宅用地	16,729.25	3,849.40	是
11	洪湖国用(2013)第104号	洪湖市新堤办事处长渠路北侧	出让	商业、住宅用地	24,483.47	5,672.82	否
12	洪湖国用(2013)第105号	洪湖市新堤办事处长渠路	出让	商业、住宅用地	57,361.73	13,560.31	否
13	洪湖国用(2013)第1479号	洪湖市宏伟北路(滨湖办事处新旗村)	出让	商服用地	938.22	259.32	否
14	鄂(2017)洪湖市不动产权第0001780号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	21,857.06	2,322.93	是
15	鄂(2017)洪湖市不动产权第0001781号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	33,154.34	3,412.49	否
16	鄂(2017)洪湖市不动产权第0001782号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	66,666.67	7,039.97	是
17	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004306号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	7,187.07	912.80	是
18	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004309号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	3,500.04	445.76	是
19	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004307号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	3,061.33	387.44	是

20	鄂(2017)洪湖市不动产权第0004308号	洪湖市新堤办事处经济开发区	出让	商服用地、城镇住宅用地	29,351.24	3,715.13	是
21	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009035号	洪湖市新堤办事处芙蓉大道	出让	商服用地、城镇住宅用地	20,035.38	2,547.29	是
22	鄂(2018)洪湖市不动产权第0000087号	洪湖市新堤办事处文泉西路	出让	商服用地、城镇住宅用地	11,166.90	5,299.83	是
23	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009034号	洪湖市新堤办事处文泉西路	出让	商服用地、城镇住宅用地	39,453.22	1,278.00	是
24	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009033号	洪湖市新堤办事处文泉西路	出让	商服用地、城镇住宅用地	62,609.58	5,390.24	是
25	洪湖国用(2015)第1338号	新堤办事处乌林大道	出让	商业、住宅用地	10,996.91	2,419.32	是
26	洪湖国用(2015)第1337号	滨湖办事处远景村	出让	商业、住宅用地	13,860.00	2,910.60	是
27	洪湖国用(2015)第1339号	新堤办事处名流大道	出让	商业、住宅用地	98,641.60	22,687.57	是
28	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009594号	洪湖市新堤办事处河岭村	出让	商服用地、城镇住宅用地	13,724.74	4,160.00	是
29	鄂(2017)洪湖市不动产权第0009591号	洪湖市新堤办事处河岭村	出让	商服用地、城镇住宅用地	33,390.00	10,088.00	否
30	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009249号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	34,278.47	6,640.85	是
31	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009248号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	27,683.64	5,375.76	是
32	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009247号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	27,649.87	5,375.67	是
33	鄂(2018)洪湖市不动产权第0010479号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用途	34,801.88	11,012.25	否
34	鄂(2018)洪湖市不动产权第0010358号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	49,285.76	7,400.00	是
35	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006066号	洪湖市新堤办事处茅江大道	出让	商服用地、城镇住宅用地	8,447.39	1,075.36	否
36	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006065号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	12,501.35	834.08	否

37	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009245号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	25,206.88	7,967.02	是
38	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006865号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	26,756.20	8,490.89	是
39	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006868号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	28,521.82	9,119.30	是
40	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006866号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地、城镇住宅用地	26,339.89	8,385.85	是
41	鄂(2018)洪湖市不动产权第0006867号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	27,166.26	8,595.92	是
42	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009246号	洪湖市新堤办事处望江路以西	出让	城镇住宅用地	31,318.78	5,631.90	是
43	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009592号	洪湖市新堤办事处河岭新村	出让	商服用地、城镇住宅用地	33,276.67	9,984.00	否
44	鄂(2018)洪湖市不动产权第0009593号	洪湖市新堤办事处河岭新村	出让	商服用地、城镇住宅用地	27,333.33	8,320.00	否
45	鄂(2018)洪湖市不动产权第0010151号	洪湖市经济开发区洪林大道3号	出让	仓储用地	44,711.85	6,800.00	否
46	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008260号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	24,457.22	5,000.00	是
47	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008302号	洪湖市螺山镇新联村四湖路	出让	商服用地、城镇住宅用地	12,282.60	2,100.00	否
48	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008261号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	24,423.59	4,950.00	是
49	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008273号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	23,277.56	4,800.00	是
50	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008258号	洪湖市新堤办事处新堤渔场	出让	商服用地	22,781.86	4,700.00	是
51	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008259号	洪湖市新堤办事处洪湖大道东侧	出让	商服用地	28,402.38	8,600.00	是
52	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006357号	洪湖市小港管理区二大队老电排河路	出让	商服用地、城镇住宅用地	2,873.35	180.00	否

53	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006358号	洪湖市小港管理区(洋圻湖社区)三大队马鞍路	出让	商服用地、城镇住宅用地	2,660.73	170.00	否
54	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006362号	洪湖市府场镇中华路	出让	商服用地、城镇住宅用地	14,173.20	940.00	否
55	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006359号	洪湖市戴家场镇运粮河沿河路	出让	商服用地、城镇住宅用地	14,427.64	790.00	否
56	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006360号	洪湖市戴家场镇洪旭大道	出让	商服用地、城镇住宅用地	8,942.42	560.00	否
57	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006427号	洪湖市大同湖管理区同荆路	出让	商服用地、城镇住宅用地	517.49	45.00	否
58	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006429号	洪湖市大同湖管理区同荆路	出让	商服用地、城镇住宅用地	527.06	45.00	否
59	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006426号	洪湖市大同湖管理区同荆路	出让	商服用地、城镇住宅用地	4,195.28	300.00	否
60	鄂(2020)洪湖市不动产权第0006428号	洪湖市大同湖管理区同荆路	出让	商服用地、城镇住宅用地	6,274.50	450.00	否
61	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008285号	洪湖市大同湖管理区汉洪公路北侧	出让	商服用地、城镇住宅用地	26,666.67	2,000.00	是
62	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008301号	洪湖市万全镇黄丝路	出让	商服用地、城镇住宅用地	63,999.76	4,900.00	是
63	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008307号	洪湖市大沙湖管理区文卫路	出让	商服用地、城镇住宅用地	14,897.74	1,200.00	是
64	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008298号	洪湖市大沙湖管理区文卫路	出让	商服用地、城镇住宅用地	13,068.45	1,000.00	是
65	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008283号	洪湖市府场镇中山路	出让	商服用地、城镇住宅用地	24,485.12	1,900.00	是
66	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008306号	洪湖市府场镇迎龙街	出让	商服用地、城镇住宅用地	1,907.01	130.00	是
67	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008286号	洪湖市府场镇迎龙街	出让	商服用地、城镇住宅用地	5,869.46	390.00	是
68	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008305号	洪湖市新滩镇共建大道	出让	城镇住宅用地	21,918.71	1,820.00	是

69	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008304号	洪湖市新滩镇共建大道	出让	工业用地	27,055.33	340.00	是
70	鄂(2019)洪湖市不动产权第0008303号	洪湖市新滩经合区共建大道以北	出让	工业用地	51,124.41	695.00	是
71	鄂(2021)洪湖市不动产权第0004451号	洪湖市新堤办事处虹雨路以东	出让	城镇住宅	30,830.05	7,100.00	否
72	鄂(2021)洪湖市不动产权第0004450号	洪湖市新堤办事处一支渠路南侧	出让	城镇住宅	10,410.90	2,600.00	否
合计	-	-	-	-	<b>1,786,488.19</b>	<b>324,216.73</b>	-

数据来源：资产说明、公司提供

### (五) 畅通的融资渠道为本次债券偿付提供了后备支持

作为洪湖市城市基础设施投资建设的重要主体，发行人自成立以来与中国农业银行、中国银行、中国工商银行等多家银行保持着长期良好的合作关系，在各贷款银行均拥有优良的信用记录，无不良贷款记录。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

### (六) 地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础

公司作为洪湖市城市基础设施投资建设的重要主体，受到了政府从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。2018-2020年，公司先后收到3,012.88万元、1,550.00万元和700.63万元的财政补贴，为公司的发展提供了坚实的基础，也为本次债券的还本付息提供了有力的支持。

### (七) 《债权代理协议》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与湖北洪湖农村商业银行股份有限公司签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》及与湖北银行股份有限公司荆州分行签订

了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前 10 个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

## 四、发行人违约情形及违约责任

### （一）违约事件

以下事件构成本次公司债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息。

2、因发行人触发本募集说明书中条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次公司债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本次公司债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请。

4、本次公司债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

### （二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。如果发行人未能按期向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上海分公司所指定的资金账户足额划付资金，发行人将在本次公司债券本息支付日通过中国债券信息网和上海证券交易所网站及时向投资者公告发行人的违约事实。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向公司债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自

宽限期届满之日起)到实际给付之日止,按照应付未付本息乘以日利率5%计算。

3、投资人未能按时交纳认购款项的,应按照延期缴款的天数以日利率5%计算向公司支付违约金。公司有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

### **(三) 偿付风险**

本募集说明书所称“偿付风险”是指,发行人按本次公司债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付公司债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

### **(四) 发行人责任和义务**

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露,真实、准确、完整、及时、公平地披露信息;按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等;配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金,并划付至登记托管机构指定账户。

### **(五) 发行人应急预案**

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组,制定、完善违约及风险处置应急预案,并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容:工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、舆情监测与管理。

### **(六) 风险及违约处置基本原则**

发行人出现偿付风险及发生违约事件后,应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求,遵循平等

自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

### （七）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

发行人与持有人协商拟变更公司债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

- 1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。
- 2、重组方案表决生效后，发行人应及时向国家发展和改革委员会和上海证券交易所提交变更申请材料。
- 3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

### （八）不可抗力

1、不可抗力是指本次公司债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次公司债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施：

（1）不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次公司债券相关各方，并尽最大努力保护公司债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次公司债券或根据不可抗力事件对本次公司债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

### **(九) 争议解决机制**

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

### **(十) 弃权**

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## **五、债券持有人会议**

为规范本次债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

### **(一) 持有人会议的目的与效力**

债券持有人会议由本次公司债券持有人或其授权代表参加，以维护公司债券持有人的共同利益，表达公司债券持有人的集体意志为目的。

除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本次公司债券持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让公司债券的持有人，具有同等效力和约束力。

## （二）《债券持有人会议规则》的主要内容

### 1. 债券持有人会议的召集

出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （7）发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- （8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （9）发行人提出债务重组方案的；
- （10）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；

(11) 《债权代理协议》规定的其他情形；

(12) 发生上述第(1)至(11)款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第(3)项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

## 2.债券持有人会议的提案和通知

发行人、单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前10日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起2日内对提案人的资格、提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在证券交易所的网站专区上或以交易所认可的其他方式发布债券持有人会议补充通知，披露提案人姓名(或名称)、持有债券的比例(如提案人为债券持有人)和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章、规范性文件以及《债券持有人会议规则》的规定。

单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在披露债券持有人会议决议前，该等

债券持有人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10%。

除前两款规定的情形外，召集人在发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

### **3.债券持有人会议的召开**

(1) 发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关发行人信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

应单独和/或合并代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人和/或债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。

(2) 债券持有人会议须经代表 50%以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

### **4.债券持有人会议的表决和决议**

债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

## 第十二节 债权人代理人

### 一、债权人代理人聘任及《债权代理协议》签订情况

#### (一) 债权人代理人的名称及基本情况

债权人名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

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

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号

联系人：：杨逊、曾超

联系电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-65522557

邮政编码：100031

#### (二) 《债权代理协议》签订情况

2019年12月19日，发行人与天风证券股份有限公司签订了《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。

### 二、债权代理协议主要内容

为了维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权人代理人应履行下列职责：

1. 债权人代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理

事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2. 债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3. 债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《债权代理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 调取发行人、保证人银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

4. 债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

5. 债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6. 债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

7. 出现《债权代理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债

权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8. 债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9. 债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

10. 债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当督促发行人履行《债权代理协议》第 3.7 条和第 3.8.3 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

11. 本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12. 发行人为本次债券设定担保的，债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13. 发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14. 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持

有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

15. 债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16. 债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

17. 除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

18. 在本次债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19. 债权代理人作为本次债权代理人的报酬包含在承销报酬中一并向发行人收取，不单独收取债权代理事务报酬。

但发行人应承担债权代理人在履行《债权代理协议》项下债权代理人责任时发生的合理费用，包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等），且该等费用和支出符合市场公平价格；

（2）在取得发行人同意（发行人同意债权代理人基于合理且必

要的原则聘用)后聘用第三方专业机构(包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等)提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的,发行人和债权代理人双方同意执行该专门规定;

(3) 因发行人未履行《债权代理协议》和募集说明书项下的义务而导致债权代理人额外支出的费用。

如需发生上述 19(1) 或 19(2) 项下的费用, 债权代理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

## 第十三节 发行有关机构

### 一、发行人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

住所：洪湖市新堤办事处宏伟南路2号

法定代表人：向晋贤

联系人：覃松涛

联系地址：洪湖市新堤办事处宏伟南路2号

电话：0716-2444505

传真：0716-2444505

邮编：433200

### 二、承销团

#### (一) 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

法定代表人：余磊

联系人：李佳佳、薛晗、杨逊、曾超、黄俊、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号

电话：010-59833001，010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

#### (二) 分销商：申港证券股份有限公司

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

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

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

电话：021-2639659

传真：021-20639423

邮编：200122

### 三、托管人

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮编：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮编：200120

### 四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

**五、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

执行事务合伙人：杨雄、梁春

联系人：梅厚雄、汤孟强

联系地址：武汉市洪山区欢乐大道 1 号、3 号东湖 MOMAA 栋 8 层

电话：027-87307888

传真：027-87306988

邮编：100004

**六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：安晓敏、王硕

联系地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦八层 806

电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮编：100005

**七、发行人律师：湖北众勤律师事务所**

住所：湖北省武汉市洪山区徐东大街 67 号广泽大厦 11 层

负责人：周少英

联系人：吴跃华、龚珣

联系地址：湖北省武汉市洪山区徐东大街 67 号广泽大厦 11 层

电话：027-88871993

传真：027-88871993

邮编：430062

#### 八、担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

联系人：汤泉

联系地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

联系电话：027-87319263

传真：027-87319263-8209

邮编：430071

#### 九、债权代理人：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

法定代表人：余磊

联系人：李佳佳、薛晗、杨逊、曾超、黄俊、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001，010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

#### 十、募集资金专项账户监管人、偿债资金专项账户监管人

##### （一）湖北银行股份有限公司荆州分行

营业场所：湖北省荆州市荆州区江津西路 468 号

负责人：万立松

联系人：赵洪涛

联系地址：湖北省荆州市荆州区江津西路 468 号

电话：0716-8450578

传真：0716-8420033

邮编：434000

## （二）湖北洪湖农村商业银行股份有限公司

营业场所：湖北省洪湖市宏伟北路 8 号

负责人：杨刚

联系人：李爱荣

联系地址：湖北省洪湖市宏伟北路 8 号

电话：0716-2211933

传真：0716-2211933

邮编：433200

## 第十四节 法律意见书

发行人聘请湖北众勤律师事务所担任本次债券发行律师。根据《法律意见书》，湖北众勤律师事务所对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）发行人已就本次发行履行了内部决策程序，符合《公司章程》和相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）发行人依法设立并有效存续，不存在根据法律、法规和规范性文件及公司章程规定，应当终止的情形，发行人具备本次发行的主体资格。

（三）发行人发行本次债券的条件符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的各项实质条件。

（四）本次发行募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

（五）发行人资产完整，在业务、人员、财务、机构等方面独立于控股股东及其控制的其他企业，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在独立性方面不存在重大缺陷。

（六）发行人的业务和资信状况符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人的主营业务突出，不存在影响其持续经营的法律障碍。

（七）截至《法律意见书》出具之日，发行人不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

(八) 《法律意见书》所引用的《债权代理协议》、《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债券持有人会议规则》等法律文件合法有效。

(九) 《募集说明书》的形式和内容符合法律法规和规范性文件的要求，所引用的《法律意见书》相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；《募集说明书》的内容不存在虚假记载、误导投资者的陈述或遗漏重要信息，所披露的所有信息真实、准确、完整。

(十) 参与本次发行的中介机构均具备从事发行人本次发行相关业务的主体资格，符合法律、法规和规范性文件的规定。

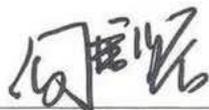
综上所述，发行人律师认为：发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规及规范性文件的规定；发行人符合发行本期债券的主体资格及发行条件，不存在违法违规的行为；《募集说明书》引用的《法律意见书》的内容适当。本次债券的发行尚需经国家发改委注册。发行人需按照《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

## 十五节 发行人及中介机构声明

### 一、发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《企业债券管理条例》等有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（或授权代表）：



洪湖市弘瑞投资开发有限公司

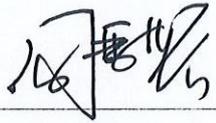
2024年7月26日



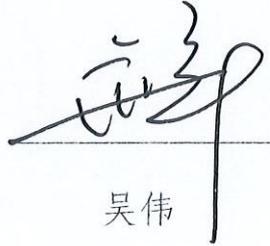
二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



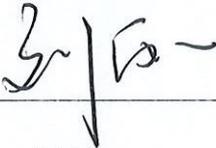
向晋贤



吴伟



覃松涛

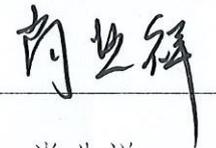


刘纯一



胡克

公司全体监事签名：



肖业祥



谢帮华



吴卫东



蔡明慧

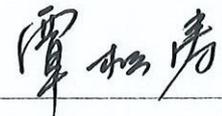


吕松艺

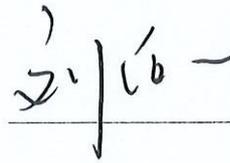
公司全体高级管理人员签名：



吴伟



覃松涛



刘纯一

洪湖市弘瑞投资开发有限公司

2021年7月26日





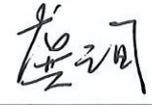


## 五、发行人律师声明

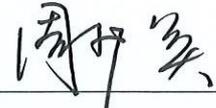
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及募集说明书摘要不致因其所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

  
\_\_\_\_\_  
吴跃华

  
\_\_\_\_\_  
龚珣

律师事务所负责人（签字）：

  
\_\_\_\_\_  
周少英

湖北众勤律师事务所

2021年7月26日

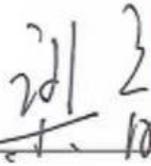


## 六、审计机构声明

大华特字[2021]004360号

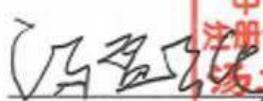
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告大华审字[2019]009478号、大华审字[2020]0011825号及大华审字[2021]009833号不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及募集说明书摘要不致因其所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

梁春

签字注册会计师：

汤孟强

周小根

大华会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



## 七、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及募集说明书摘要不致因其所引用内容出现虚假记载、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。

资信评级人员（签字）：

安晓敏

安晓敏

王硕

王硕

评级机构负责人（签字）：

张剑文

张剑文



中证鹏元资信评估股份有限公司

2021年7月26日

## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 发改委对本次债券的注册文件；
- (二) 《2021年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人2018-2020年度经审计的财务报告；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告；
- (五) 湖北众勤律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；
- (七) 《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》；
- (八) 《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集资金专项账户监管协议》；
- (九) 《2019年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专项账户监管协议》；
- (十) 《2021年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集和偿债资金专项账户监管协议》；
- (十一) 湖北省融资担保集团有限责任公司2020年度经审计财务报告；
- (十二) 湖北省融资担保集团有限责任公司出具的《担保函》。

### 二、查询地址及网址

- (一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- 1、洪湖市弘瑞投资开发有限公司

联系人：覃松涛

联系地址：洪湖市新堤办事处宏伟南路2号

电话：0716-2444505

传真：0716-2444505

邮编：433200

## 2、天风证券股份有限公司

联系人：杨逊、曾超

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号

联系电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-6552257

邮编：100031

互联网地址：[www.tfzq.com](http://www.tfzq.com)

(二) 投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

### 1、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

### 2、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

(三) 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

## 附表一

**2021年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债  
券发行网点表**

序号	地点	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司▲	天风证券股份有限公司北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路36号	丁子静	010-59833042
2	上海市	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-2639659

## 附表二

2018-2020年发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	24,008.89	76,055.30	120,490.91
应收账款	85,654.67	66,028.81	66,395.06
预付款项	39,514.22	21,151.70	28,625.45
其他应收款	71,668.25	76,272.19	35,036.67
存货	832,577.51	785,727.21	648,245.38
<b>流动资产合计</b>	<b>1,053,423.53</b>	<b>1,025,235.21</b>	<b>898,793.47</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	1,320.00	1,320.00	20.00
长期股权投资	392.01	0.00	0.00
投资性房地产	9,788.59	8,161.41	0.00
固定资产	3,852.23	3,739.30	48.24
在建工程	7,612.92	1,393.98	1,390.14
无形资产	4,598.63	4,715.18	34,515.87
长期待摊费用	-	256.00	640.00
其他非流动资产	3,063.43	3,063.43	9,169.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>30,627.81</b>	<b>22,649.31</b>	<b>45,783.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,084,051.33</b>	<b>1,047,884.51</b>	<b>944,577.12</b>
<b>流动负债：</b>			
应付账款	5,141.22	5,825.57	3,393.56
预收款项	1,490.90	4,496.56	10,546.60
应交税费	13,828.24	6,635.90	2,458.02
其他应付款	62,477.66	39,307.41	11,566.88
一年内到期的非流动负债	48,340.00	50,172.00	25,422.00
<b>流动负债合计</b>	<b>131,278.01</b>	<b>106,437.44</b>	<b>53,387.07</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	467,184.22	448,752.22	393,832.00
应付债券	38,210.00	50,851.22	63,625.31
长期应付款	18,391.00	20,916.00	24,200.10
<b>非流动负债合计</b>	<b>523,785.22</b>	<b>520,519.44</b>	<b>481,657.41</b>
<b>负债合计</b>	<b>655,063.23</b>	<b>626,956.88</b>	<b>535,044.47</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	17,128.00	15,228.00	15,228.00
资本公积	354,276.10	354,276.10	349,945.90

盈余公积	5,091.65	4,757.29	4,364.97
未分配利润	52,055.62	46,230.14	39,555.15
归属于母公司所有者权益合计	<b>428,551.37</b>	<b>420,491.54</b>	<b>409,094.03</b>
少数股东权益	436.74	436.10	438.62
所有者权益合计	<b>428,988.11</b>	<b>420,927.63</b>	<b>409,532.65</b>
负债和所有者权益总计	<b>1,084,051.33</b>	<b>1,047,884.51</b>	<b>944,577.12</b>

## 附表三

## 2018-2020年发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
一、营业总收入	74,226.29	56,560.44	45,292.78
二、营业总成本	69,285.06	52,299.66	41,808.41
其中：营业成本	66,207.90	49,528.76	38,740.95
营业税金及附加	609.06	632.99	309.70
销售费用	1.88	4.04	321.40
管理费用	769.59	607.04	436.89
财务费用	1,696.63	1,526.83	1,749.73
资产减值损失	617.97	1,333.99	-249.73
投资收益（损失以“-”号填列）	-7.99	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7.99	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	416.36	-
其他收益（损失以“-”号填列）	700.63	1,550.00	3,012.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,251.83	7,561.14	6,497.25
加：营业外收入	2.00	0.00	-
减：营业外支出	-	18.65	0.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,253.83	7,542.48	6,497.06
减：所得税费用	93.36	477.70	2.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,160.47	7,064.79	6,494.09
归属于母公司所有者的净利润	6,159.83	7,067.31	6,495.83
少数股东损益	0.64	-2.52	-1.75

## 附表四

2018-2020年发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	58,463.35	61,757.52	77,071.93
收到其他与经营活动有关的现金	36,022.01	94,342.84	40,005.24
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>94,485.36</b>	<b>156,100.35</b>	<b>117,077.17</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	103,284.95	195,410.14	255,363.66
支付给职工以及为职工支付的现金	203.93	137.94	111.40
支付的各项税费	184.30	405.52	740.80
支付其他与经营活动有关的现金	16,110.69	36,347.03	33,668.28
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>119,783.87</b>	<b>232,300.63</b>	<b>289,884.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-25,298.51</b>	<b>-76,200.28</b>	<b>-172,806.98</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,942.22	814.48	10,326.39
投资支付的现金	400.00	1,300.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,342.22</b>	<b>2,114.48</b>	<b>10,326.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,342.22</b>	<b>-2,114.48</b>	<b>-10,326.39</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	59,932.68
取得借款收到的现金	36,472.00	89,517.22	189,600.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>36,472.00</b>	<b>89,517.22</b>	<b>249,532.68</b>
偿还债务支付的现金	35,197.00	25,931.10	27,233.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,373.47	29,706.97	22,840.27

支付其他与筹资活动有关的现金	578.90		
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>57,149.37</b>	<b>55,638.07</b>	<b>50,073.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,677.37</b>	<b>33,879.15</b>	<b>199,458.91</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-52,318.10</b>	<b>-44,435.61</b>	<b>16,325.54</b>
加：期初现金及现金等价物余额	76,055.30	120,490.91	104,165.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>23,737.19</b>	<b>76,055.30</b>	<b>120,490.91</b>

## 附表五

2018-2020年担保人合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,681,778,590.06	5,550,709,740.52	2,895,817,976.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,742,673.66	1,131,217,826.55	-
委托贷款	989,661,293.13	1,398,698,830.97	1,342,242,030.97
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,955,982,251.24	364,948,673.95	295,186,970.33
存货	-	-	-
抵债资产	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-
短期贷款	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	2,498,761.74	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>6,692,663,569.83</b>	<b>8,445,575,071.99</b>	<b>4,533,246,978.03</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	6,178,455,730.03	3,057,955,730.03	3,304,005,730.03
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	1,481,086,684.72	1,751,831,550.25	300,761,911.65
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	39,452,419.61	42,487,221.11	91,044,045.22
固定资产	64,712,516.46	69,321,269.50	7,559,191.43
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-

生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	548,666.67	1,711,166.65	2,068,666.65
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	54,886,853.21	59,586,426.58	59,251,635.00
其他非流动资产	64,539,412.32	-	19,950,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,883,682,283.02</b>	<b>4,982,893,364.12</b>	<b>3,784,641,179.98</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,576,345,852.85</b>	<b>13,428,468,436.11</b>	<b>8,317,888,158.01</b>

## 2018-2020年担保人合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	100,000,000.00	-
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	44,428,275.48	41,328,852.06
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	11,167,943.15	15,763,413.72	12,763,438.74
其中：应付工资	-	-	-
应交税费	284,996,006.38	191,552,011.37	203,256,056.46
其中：应交税金	-	-	-
其他应付款（含应付利息）	865,544,176.37	2,350,280,368.17	619,858,253.54
担保赔偿准备金	258,274,674.00	182,580,000.00	167,647,877.00
未到期责任准备金	441,340,186.00	91,657,005.71	64,461,435.55
一年内到期的非流动负债	46,093,150.68	-	-
存入保证金	-	-	-
预计投保联动收益	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,907,416,136.58</b>	<b>2,976,261,074.45</b>	<b>1,109,315,913.35</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	-
应付债券	1,396,473,270.44	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-

预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	9,928,286.35	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,406,401,556.79</b>	-	-
<b>负债合计</b>	<b>3,313,817,693.37</b>	<b>2,976,261,074.45</b>	<b>1,109,315,913.35</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	450,407,458.35	450,407,458.35	450,407,458.35
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	172,221,358.50	133,399,948.31	127,770,477.07
其中：法定公积金	-	-	-
一般风险准备	171,205,006.95	132,383,596.76	126,754,125.52
未分配利润	2,718,740,148.26	2,020,865,522.33	1,503,640,183.72
归属于母公司所有者权益合计	11,012,573,972.06	10,237,056,525.75	7,208,572,244.66
少数股东权益	249,954,187.42	215,150,835.91	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>11,262,528,159.48</b>	<b>10,452,207,361.66</b>	<b>7,208,572,244.66</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>14,576,345,852.85</b>	<b>13,428,468,436.11</b>	<b>8,317,888,158.01</b>

## 附表六

## 2018-2020年担保人合并利润表

单位：元

项目	2020年	2019年	2018年
<b>一、营业总收入</b>	<b>826,389,796.70</b>	<b>389,525,763.34</b>	<b>686,135,378.79</b>
其中：营业收入	1,176,072,976.99	416,721,333.50	623,566,945.13
减：提取未到期责任准备金	349,683,180.29	27,195,570.16	-62,568,433.66
减：营业成本	61,356,570.04	24,355,955.60	-58,221,927.48
税金及附加	9,231,666.68	4,638,863.28	4,833,520.57
销售费用	-	-	-
管理费用	106,000,889.05	110,607,179.18	91,127,312.97
研发费用	-	-	-
财务费用	164,058,157.05	53,196,160.79	10,426,854.62
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
加：其他收益	17,541,379.90	500,000.00	150,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	481,845,024.95	511,937,056.68	133,331,110.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,657,330.58	11,217,826.55	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	18,798,293.46	-1,309,166.29	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,565,000.02	-	532,561.60
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,008,149,542.79</b>	<b>719,073,321.43</b>	<b>635,713,736.57</b>
加：营业外收入	73,676,618.56	5,632,793.33	167,889.80
减：营业外支出	1,140,200.00	-	10,000.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,080,685,961.35</b>	<b>724,706,114.76</b>	<b>635,871,626.37</b>
减：所得税费用	280,365,163.53	181,070,997.76	159,795,997.81
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>800,320,797.82</b>	<b>543,635,117.00</b>	<b>476,075,628.56</b>
其中：同一控制下企业合并中被合并前净利润	-	-	-
<b>（一）按经营持续性分类</b>			
1.持续经营净利润	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
2.终止经营净利润	-	-	-

(二) 按所有权归属分类			
1.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	24,803,351.51	15,150,835.91	-
2.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	775,517,446.31	528,484,281.09	476,075,628.56
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	<b>800,320,797.82</b>	<b>543,635,117.00</b>	<b>476,075,628.56</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	775,517,446.31	528,484,281.09	476,075,628.56
归属于少数股东的综合收益总额	24,803,351.51	15,150,835.91	-

## 附表七

## 2018-2020年担保人合并现金流量表

单位：元

项目	2020年	2019年	2018年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,213,350,921.04	417,526,800.96	658,791,290.60
收到的税费返还	1,163,403.66	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,617,816,393.24	2,054,225,080.36	2,235,932,621.22
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,832,330,717.94</b>	<b>2,471,751,881.32</b>	<b>2,894,723,911.82</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,607,150.00	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	68,611,590.95	66,786,614.33	56,289,675.64
支付的各项税费	254,943,624.34	221,171,290.75	295,493,345.19
支付其他与经营活动有关的现金	5,542,305,980.76	1,868,222,097.92	858,342,754.13
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,867,468,346.05</b>	<b>2,156,180,003.00</b>	<b>1,210,125,774.96</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,035,137,628.11</b>	<b>315,571,878.32</b>	<b>1,684,598,136.86</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	12,085,226,504.90	4,008,734,304.75	2,777,980,120.58
取得投资收益收到的现金	110,285,572.71	144,785.48	410,593.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,600,000.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-50,428,883.33
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>12,198,112,077.61</b>	<b>4,008,879,090.23</b>	<b>2,727,961,831.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,379,435.53	1,354,544.65	568,223.67
投资支付的现金	13,801,295,847.75	4,368,950,000.00	4,255,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-

支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>13,802,675,283.28</b>	<b>4,370,304,544.65</b>	<b>4,255,568,223.67</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,604,563,205.67</b>	<b>-361,425,454.42</b>	<b>-1,527,606,392.45</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	10,000,000.00	2,700,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	1,395,400,000.00	100,000,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,280,000,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,685,400,000.00</b>	<b>2,800,000,000.00</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	119,106,166.67	60,740,477.78	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>219,106,166.67</b>	<b>60,740,477.78</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,466,293,833.33</b>	<b>2,739,259,522.22</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,173,407,000.45</b>	<b>2,693,405,946.12</b>	<b>156,991,744.41</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54	2,603,984,266.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,280,974,956.21</b>	<b>5,454,381,956.66</b>	<b>2,760,976,010.54</b>