

2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有 限公司公司债券募集说明书

发行人：	枣阳市城市建设投资经营有限公司
本次债券注册额度：	13 亿元
本期债券发行额度：	6.70 亿元，基础发行额 4 亿元，弹性配售额 2.7 亿元
本期债券发行期限：	7 年
担保情况：	由湖北省融资担保集团有限责任公司提供担保
主承销商：	兴业证券股份有限公司
信用评级机构：	联合资信评估股份有限公司
主体评级结果：	AA
债项评级结果：	AAA
债权代理人：	湖北银行股份有限公司枣阳支行

发行人：枣阳市城市建设投资经营有限公司

主承销商：兴业证券股份有限公司



募集说明书签署日期：2021 年 6 月 17 日

声明

一、发行人不承担地方政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人声明

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。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。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督，并及时、公平地履行信息披露义务。

公司董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见，公司监事会已对债券发行文件进行审核并提出书面审核意见，确认本次债券发行文件的信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，发行人董事、监事及高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。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。

四、发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

五、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》及其他相关法律法规的有关规定，对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其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其审阅，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。

七、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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议，持有人会议规则、账户及资金监管协议及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。企业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。

本期债券依法发行后，注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

八、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、会计师或其他专业顾问。

九、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构、担保人为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、核心风险提示

1、经营活动现金流量为负的风险

2018-2020年发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-39,406.30万元、-128,013.24万元和-18,877.59万元，由于发行人的基础设施建设业务的开发周期及结算周期较长，导致发行人的经营活动现金流量存在为负的风险，影响发行人的偿债能力。2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额虽仍保持净流出，但发行人经营活动产生的现金流量净额较2019年增加85.25%，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金增加较多所致。

2、现金及现金等价物净增加额波动较大的风险

发行人2018-2020年现金及现金等价物净增加额分别为10,161.45万元、-108,767.75万元和-34,635.10万元，变动较大。报告期发行人现金及现金等价物净增加额呈现先下降后上升的趋势，2020年现金及现金等价物净增加额为负值，主要受投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额净流出较大的影响。一方面，2020年发行人投资活动产生的现金流净额较2019年下降57.18%，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加较多所致。另一方面，2020年发行人筹资活动产生的现金流净额较2019年下降132.73%，主要系公司偿还借款明显上升所致。但2020年发

行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年上升 85.25%，使得发行人 2020 年现金及现金等价物净增加额较 2019 年有显著回升。

发行人工程建设业务回款较慢导致现金流情况较差。虽然发行人相关款项的回收有一定的保障性，但现金流的波动可能对发行人公司运营和流动性管理造成一定的影响。

3、对外担保的的风险

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保金额共计 164,886.00 万元，对外担保金额占同期净资产的比例为 18.28%。对外担保属于公司或有负债，若被担保人在本次债券存续期内发生相关债务的偿付困难并导致由发行人代偿债务，将进一步影响发行人的经营及整体偿债能力。且被担保人为枣阳市水利建设投资有限公司，存在区域互保风险，在一定程度上削弱了发行人的流动性。

4、发行人净利润对政府补贴依赖较大的的风险

作为枣阳市国有资产运营和城市建设投资企业，发行人在市场化经营、实现经济效益的同时，也承担着大量的城市基础设施建设项目，但此类项目投资金额较大，地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。

5、发行人回款较慢较少的的风险

公司基建项目回款受政府结算进度影响较大、资产流动性弱、经营活动现金净流量持续为负以及存在或有负债风险，会对公司信用水平带来不利影响。如发行人无法按时收回应收款项，有可能对发行人经营产生不利影响。

6、发行人募投项目收益实现的风险

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的论证与测算，但由于工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格出现波动，可能会对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

7、经济周期风险

发行人主要从事土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以上有专项审批的需持有效许可证后方可经营），而城市基础设施的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。经济增长速度的放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

二、发行条款提示

（一）债券名称：2021年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券（简称“21枣阳城投债01”）。

（二）发行总额：本次债券发行总额为人民币13亿元。本期发行为首期发行，本期债券发行总额为人民币6.7亿元。

（三）基础发行额：本期债券发行总额为人民币4亿元。

（四）弹性配售额：本期债券弹性配售额为人民币2.7亿元。

（五）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程

中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍，当期计划发行规模为6.7亿元，其中，基础发行额为4亿元，弹性配售价为2.7亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模6.7亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额4亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额4亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模6.7亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额4亿元进行配售。

（六）债券期限：7年期。本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

（七）债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方

式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(八) 发行方式和对象：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

(九) 债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十) 信用级别：经联合资信评估股份有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

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

(十二) 税务提示：本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

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

(十四) 债权代理人/资金专项账户监管人：湖北银行股份有限公司枣阳支行。

目 录

声明.....	1
重大事项提示.....	4
第一章 释 义.....	10
第二章 风险提示及说明.....	13
第三章 发行条款.....	23
第四章 募集资金运用.....	31
第五章 发行人基本情况.....	61
第六章 发行人财务情况.....	96
第七章 企业信用状况.....	149
第八章 担保情况.....	153
第九章 税项.....	157
第十章 信息披露安排.....	159
第十一章 投资者保护机制.....	163
第十二章 本期债券发行的有关机构.....	178
第十三章 法律意见.....	183
第十四章 备查文件.....	185
第十五章 中介机构及相关人员声明.....	187

第一章 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指枣阳市城市建设投资经营有限公司。

本次债券：经国家发改委同意注册的总额人民币 13 亿元的枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券。

本期债券：指总额为人民币 6.7 亿元的“2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券”。

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商：指兴业证券股份有限公司（简称“兴业证券”）。

债权代理人、资金专项账户监管人：指湖北银行股份有限公司枣阳支行。

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

主承销协议：指发行人与主承销商为本次发行及流通签订的

《2018 年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券承销协议》。

主承销协议之补充协议：指由于发行规模发生变化，发行人与主承销商为本次发行及流通签订的《2018 年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券承销协议之补充协议》。

债权代理协议：指《2020 年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指《2020 年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券持有人会议规则》。

债券资金专项账户监管协议：指《2020 年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券资金专项账户监管协议》。

余额包销：指根据主承销商所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券持有人：指持有 2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券的投资者。

年度兑付款项：指本期债券应支付的到期本金及利息之和。

工作日：指在北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）。

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或有差异，此差异系四舍五入所致。

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险与对策

风险：受国内外经济形势、物价水平变动趋势和国家宏观经济金融政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，本期债券的投资收益水平可能会受到市场利率波动的影响。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，降低或分散本期债券可能面临的利率风险。

（二）偿付风险与对策

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

对策：发行人经营状况和盈利状况良好，预期未来收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理与运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。此外，发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划，设置了提前还本条款等有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度

地保护投资者的利益。

（三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券在经国家批准的证券交易场所上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。另外，随着公司债券市场的发展，公司债券的交易也会日趋活跃，未来的流动性风险可能会有所降低。

（四）偿债保障措施相关的风险与对策

风险：发行人为本期债券的按期偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

对策：总体来看，公司为本期债券还本付息方式设置合理，公司良好的经营业绩及稳健的财务结构、本期债券募集资金投资项目较为良好的收益性、政府对公司的支持可对本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，公司也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才。目前，具有一批具有专业技能和丰富管理经验的优秀人才，将不断提升发行人的内控管理水平，有效保证本期债券各项偿债保障措施的落实。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险与对策

风险：发行人主要从事土地收购储备经营，城市基础设施建设的

投融资，建设收益（以上有专项审批的需持有效许可证后方可经营），而城市基础设施的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。经济增长速度的放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人从事的行业虽在一定程度上受经济周期的影响，但随着国民经济尤其是枣阳市经济的快速增长，发行人所在区域对城市建设的需求日益增长，政府在基础建设投资方面的财政投入将进一步增加。发行人作为枣阳市重要的城市开发建设主体和资本运营实体，有较强的抵御经济周期风险的能力。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业的可持续发展。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人主要从事土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以上有专项审批的需持有效许可证后方可经营），较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动

对公司经营和盈利造成的不利影响。

（三）政府规划风险与对策

风险：发行人土地整理开发业务易受国家政策和房地产市场的影响，存在一定的不确定性。

对策：随着枣阳市城市化进程的推进，未来枣阳市土地开发整理的力度将不断加大，发行人也将继续得到各级政府的大力支持，政府规划风险相对较低。此外，发行人将对政府规划的变化进行跟踪研究，积极收集研究行业动态信息，及时调整自身的发展战略，以适应新的市场环境，从而降低政府规划与市场环境变动对公司经营造成的不利影响。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）发行人经营风险与对策

风险：发行人作为国有企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

对策：发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通协商，并在政府主管部门的大力扶持和政策支持下，不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与环境的变化相适应。发行人还将加大对投资企业的监管力度，防范经营风险，保证其持续健康发展。

（二）项目投资风险与对策

风险：发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的

论证与测算，但由于工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格出现波动，可能会对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

对策：本期债券募投项目已经过发行人和相关部门的详细研究和论证，并经相关部门的批准。发行人将认真执行工程建设计划，严格控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程保时保质完成以及项目投入资金的合理使用。本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规要求健全质量保证体系，保障项目如期保质竣工并投入运营。

（三）合规使用债券资金风险与对策

风险：发行人本次募集资金投资项目建设规模大，对工程建设的资金管理要求较高。若本期债券募集资金未按照募集说明书披露的用途使用或发行人因未能严格遵循企业债券募集资金管理的有关规定形成募集资金管理安全隐患，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响，存在合规使用债券资金风险。

对策：发行人将实行募集资金使用专用账户制度。为了保证募集资金的合理使用，发行人与湖北银行股份有限公司枣阳支行签订了《债券资金专项账户监管协议》。根据该监管协议，发行人应在监管银行设立募集资金使用专项账户。《债券资金专项账户监管协议》的签署将会让募集资金的使用更加透明、规范，也将进一步保障债券投资者的根本权益。同时，发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定，对本期债券募集资金实行集中管理和统一

调配，严格按资金计划、项目施工进度核拨资金，确保全部募集资金专款专用。

（四）经营活动现金流量为负的风险与对策

风险：2018-2020年发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-39,406.30万元、-128,013.24万元和-18,877.59万元，由于发行人的基础设施建设业务的开发周期及结算周期较长，导致发行人的经营活动现金流量存在为负的风险，影响发行人的偿债能力。2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额虽仍保持净流出，但发行人经营活动产生的现金流量净额较2019年增加85.25%，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金增加较多所致。

对策：发行人承担的主营业务主要包括土地整理等，前期的项目投资及支出较大，当前发行人处于飞速发展的阶段，资本性支出较多，但是由于发行人在土地整理等领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有力的成本控制方法。能够有效地降低本期债券的偿债风险。

（五）筹资活动现金流量持续下降的风险与对策

风险：发行人筹资活动现金流量净额2018-2020年分别为83,927.07万元、24,226.30万元和-7,928.69万元，2020年发行人筹资活动产生的现金流净额下降132.73%，主要系公司偿还借款较2019年上升较多所致。现金流的波动可能对发行人公司运营和流动性管理造成一定的影响。

对策：发行人将通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，充分利用其在资本市场上多渠道筹集资金的优势，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之跟项目的资金使用

相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。

（六）投资活动现金流量持续为负的风险与对策

风险：2018-2020年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-34,359.32万元、-4,980.80万元和-7,828.82万元，现金流持续净流出，现金流量净额呈现先上升后下降的趋势。2020年发行人投资活动产生的现金流净额下降57.18%，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加较多所致。发行人目前的经营情况、财务状况、资产质量良好，但若发行人未来经营活动未能依约按期回款、投资活动无法及时回收相关资产，且发行人无法从金融机构获得足够的资金，将可能对发行人偿还债务产生不利影响。

对策：发行人将把控好投资决策关，做好在建项目的设计复查、调整预算审查工作，未经评估审查，不列项目，不予贷款，为投资回收打下良好的基础。项目确定之后，要建立严格的经济责任制，明确投资公司和贷款单位的债权债务关系，贷款必须签合同，不签合同不予拨款。贷款单位必须恪守信用，有借有还。

（七）现金及现金等价物净增加额波动较大的风险与对策

风险：发行人2018-2020年现金及现金等价物净增加额分别为10,161.45万元、-108,767.75万元和-34,635.10万元，变动较大。报告期发行人现金及现金等价物净增加额呈现先下降后上升的趋势，2020年现金及现金等价物净增加额为负值，主要受投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额净流出较大的影响。一方面，2020年发行人投资活动产生的现金流净额较2019年下降57.18%，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加较多所致。另一方面，2020年发行人筹资活动产生的现金流净额较2019

年下降 132.73%，主要系公司偿还借款明显上升所致。但 2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年上升 85.25%，使得发行人 2020 年现金及现金等价物净增加额较 2019 年有显著回升。

发行人工程建设业务回款较慢导致现金流情况较差。虽然发行人相关款项的回收有一定的保障性，但现金流的波动可能对发行人公司运营和流动性管理造成一定的影响。

对策：发行人将通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，充分利用其在资本市场上多渠道筹集资金的优势，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之跟项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。

（八）对外担保的风险与对策

风险：截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保金额共计 164,886.00 万元，对外担保金额占同期净资产的比例为 18.28%。对外担保属于公司或有负债，若被担保人在本次债券存续期内发生相关债务的偿付困难并导致由发行人代偿债务，将进一步影响发行人的经营及整体偿债能力。且被担保人为枣阳市水利建设投资有限公司，存在区域互保风险，在一定程度上削弱了发行人的流动性。

对策：担保对象为枣阳市水利工程建设有限公司，为国有企业。发行人代偿可能较小，担保风险处于可控范围内。发行人会积极关注被担保人整体经营状况，督促被担保人及时还款。

（九）发行人净利润对政府补贴依赖较大的风险与对策

风险：作为枣阳市国有资产运营和城市建设投资企业，发行人在

市场化经营、实现经济效益的同时，也承担着大量的城市基础设施建设项目，但此类项目投资金额较大，地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，积极拓展业务，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

（十）发行人回款较慢较少的的风险与对策

风险：公司基建项目回款受政府结算进度影响较大、资产流动性弱、经营活动现金净流量持续为负以及存在或有负债风险，会对公司信用水平带来不利影响。如发行人无法按时收回应收款项，有可能对发行人经营产生不利影响。

对策：发行人将与相关方保持沟通，与政府加强对接，并组织专门人员积极落实上述款项的征收工作，确保能按时足额收到相关资金。

（十一）发行人募投项目收益实现的风险与对策

风险：发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的论证与测算，但由于工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格出现波动，可能会对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，

影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

对策：本期债券募投项目已经过发行人和相关部门的详细研究和论证，并经相关部门的批准。发行人将认真执行工程建设计划，严格控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程保时保质完成以及项目投入资金的合理使用。本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规要求健全质量保证体系，保障项目如期保质竣工并投入运营。

第三章 发行条款

一、发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕【51】号文件批准公开发行。

发行人于2020年9月1日召开董事会并依法定程序作出同意本次发行的决议，同意发行人民币13亿元，存续期间不超过7年（含当年）的企业债券。

发行人于2020年9月17日召开股东会并依法定程序作出同意本次发行的决议，同意发行不超过13亿元，存续期间不超过7年（含当年）的企业债券；并同意授权董事会确定具体的发行方案（包括但不限于发行规模、债券期限等）。

二、主要发行条款

（一）**发行人：**枣阳市城市建设投资经营有限公司。

（二）**债券名称：**2021年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券（简称“21枣阳城投债01”）。

（三）**注册文件：**本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕【51】号文件批准公开发行，发行总额为人民币13亿元。

（四）**发行总额：**本次债券发行总额为人民币13亿元。本期发行为首期发行，本期债券发行总额为人民币6.7亿元。

（五）**基础发行额：**本期债券发行总额为人民币4亿元。

（六）**弹性配售额：**本期债券弹性配售额为人民币2.7亿元。

（七）**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程

中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍，当期计划发行规模为6.7亿元，其中，基础发行额为4亿元，弹性配售额为2.7亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模6.7亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额4亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额4亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模6.7亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额4亿元进行配售。

（八） 债券期限：7年期。本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

（九） 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（十） 发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

万元。

(十一) 债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十二) 发行方式和对象：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行业。

(十三) 发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2021年9月14日止。

(十四) 簿记建档日：本期债券发行的簿记建档日为2021年9月9日。

(十五) 发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年9月10日。

(十六) 起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的9月14日为该计息年度的起息日。

(十七) 还本付息方式：本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于2024年至2028年每年的9月14日分别偿付本金的20%、20%、20%、20%和20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

(十八) 付息日：2022年至2028年每年的9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(十九) 兑付日：2024年至2028年每年的9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(二十) 本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

(二十二) **承销团成员**：本期债券主承销商为兴业证券股份有限公司。

(二十三) **担保方式**：本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二十四) **债权代理人、资金专项账户监管人**：湖北银行股份有限公司枣阳支行。

(二十五) **信用级别**：经联合资信评估股份有限公司评估，本期债券的信用级别为AAA级，发行人长期主体信用级别为AA级。

(二十六) **上市或交易流通安排**：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

(二十七) **税务提示**：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

三、认购与托管

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

本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

凡参与上海证券交易所协议发行认购的投资者，在发行期间需与本期债券主承销商联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格证券账户卡复印件认购本期债券。

如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，由中央国债登记结算有限责任公司托管记载。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》要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。

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

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

三、债券发行网点

（一）本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

（二）本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记结

算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

四、认购人承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

（四）在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

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

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

4) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让进

行充分的信息披露。

(五) 投资者同意湖北银行股份有限公司枣阳支行作为债权代理人、资金专项账户监管人，与发行人及相关方签订本期债券《债权代理协议》和《债券资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

(六) 本期债券的债权代理人、资金专项账户监管人，依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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

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

五、债券本息兑付方法

(一) 利息的支付

一) 本期债券在存续期限内每年支付利息一次，最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券每年的付息日为 2022年至2028年每年9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；

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

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

(二) 本金的兑付

一) 本期债券设置本金提前偿还条款, 即自2024年至2028年每年的9月14日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后第一个工作日) 分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金;

二) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理; 上市债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第四章 募集资金运用

一、募集资金规模及用途

本次债券注册规模为13亿元，本期债券为第一期发行，计划发行总额为6.7亿元，其中基础发行额4亿元，其中2.4亿元用于枣阳市城市综合停车场建设项目，1.6亿元用于补充营运资金；若行使弹性配售选择权，本期债券募集资金规模为6.7亿元，其中4.1亿元用于枣阳市城市综合停车场建设项目，2.6亿元用于补充营运资金。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

募集资金具体使用计划如下表所示：

表 4-1 本期债券募集资金规模及用途情况（不行使弹性配售选择权）

序号	项目名称	项目实施主体	项目总投资 (万元)	本期债券拟 投入金额(万 元)	募集资金安排 占项目投资总 额比例(%)	募集资金安排 占本期债券资 金比例(%)
1	枣阳市城市综合停车场建设项目	枣阳市城市建设投资经营有限公司	119,807.25	24,000.00	20.03	60.00
2	补充营运资金	-	-	16,000.00	-	40.00
	合计	-	119,807.25	40,000.00	-	100.00

表 4-2 本期债券募集资金规模及用途情况（行使弹性配售选择权）

序号	项目名称	项目实施主体	项目总投资 (万元)	本期债券拟 投入金额(万 元)	募集资金安 排占项目投 资总额比例 (%)	募集资金安 排占本期债券资 金比例(%)
1	枣阳市城市综合停车场建设项目	枣阳市城市建设投资经营有限公司	119,807.25	41,000.00	34.22	61.19
2	补充营运资金	-	-	26,000.00	-	38.81
	合计	-	119,807.25	67,000.00	-	100.00

二、募集资金投资项目介绍

（一）枣阳市城市综合停车场建设项目

1、项目总体概况

枣阳市城市综合停车场建设项目拟新建 41 个停车场，项目建成后可提供机动车停车位 21,107 个，总占地面积 470,814 m²，其中停车场景观绿化占 42,774 m²。总建筑面积 621,580.5 m²。其中标准停车位面积 604,679.3 m²，管理及附属用房面积 16,901.2 m²。

本次项目拟新建的 41 个停车场中，地上停车场 33 个，可提供机动停车位 15,957 个，其中充电桩停车位 1,596 个；停车楼 2 个，可提供机动停车位 2400 个，其中充电桩停车位 240 个；地下停车场 6 个，可提供机动停车位 2,750 个，其中充电桩停车位 275 个。项目建成后可提供机动车停车位总计 21,107 个，其中充电桩车位 2,111 个。本期债券存续期为 7 年，本次停车场建设项目建设期 2 年，运营期 13 年。

表 4-3 停车场建设项目停车位数量、占地面积、建筑面积总体概况

单位：m²、%

序号	建设内容	机动车停车位数量(个)	其中充电桩停车位数量(个)	占地面积 m ²	其中绿化面积 m ²	建筑面积 m ²	其中标准车位面积 m ²	其中管理及附属用房面积 m ²
1	地上停车场	15957	1596	453327.3	40674	414033.3	400075.3	13958
2	地下停车场	2750	275	不占用地 上面积	0	122418.2	120694	1724.2
3	停车楼	2400	240	17486.7	2100	85129	83910	1219
合计		21107	2111	470814	42,774	621580.5	604,679.3	16,901.2

表 4-4 停车场项目建设概况

单位：个

序号	编号	名称	建设地点	型式	机动车停车位	其中充电桩停车位
1	P1	中兴大道北城一号停车场	中兴大道北城	地上	488	48
2	P2	西环一路北端停车场	西环一路北端，经五路东	地上	349	34
3	P3	西环三路北端停车场	西环三路西，民族西路北	地上	558	55
4	P4	民族北路恒大四季花城停车场	民族北路恒大四季花城	地下	466	47
5	P5	中兴大道北城二号停车场	中兴大道北城	地上	466	47
6	P6	新华路北段停车场	新华路与民族路交汇处	地下	443	44
7	P7	东二环西停车场	东二环西	地上	449	45
8	P8	前进路西城二号停车场	前进路南，西环二路东	地上	415	41
9	P9	前进路西城一号停车场	前进路与西环一路交汇处	停车楼	1398	140
10	P10	沿河东路南园一号停车场	沿河东路以东	地下	583	58
11	P11	沿河东路南园二号停车场	沿河东路以东	地下	559	56
12	P12	涇水停车场	沿河东路	地下	699	70
13	P13	书院东街南停车场	书院东街南，东二环西	地上	425	43
14	P14	书院东街北停车场	书院东街北，东二环东	地上	380	38
15	P15	民主西路停车场	民主西路与经六路交汇处	地上	306	31
16	P16	新华路广场停车场	新华路与民主路交汇处	地上	303	30
17	P17	汉城停车场	中兴大道与建设路交汇处	地上	757	76
18	P18	东二路停车场	汉城景区北	地上	256	26
19	P19	福田路西端停车场	福田路与西环四路交汇处	地上	676	68
20	P20	新华路融媒体中心停车场	新华路与人民路交汇处	地下	699	70
21	P21	桃园路西段停车场	桃园路西段	地上	542	54
22	P22	和诣路西端停车场	和诣路与西环四路交汇处	地上	489	49
23	P23	桃园路东端停车场	桃园路东端	地上	542	54
24	P24	复兴大道停车场	复兴大道与车站路交汇处	地上	536	54
25	P25	物流路停车场	人民路与物流路交汇处	地上	662	66
26	P26	南阳路北端停车场	南阳路北端	地上	443	44
27	P27	北环线北停车场	北环线与西环一路交汇处	地上	309	31

28	P28	北环线南停车场	北环线南	地上	410	41
29	P29	西环二路北端停车场	西环二路与翼太路交汇处	地上	539	54
30	P30	八里停车场	八里	地上	583	58
31	P31	东二环东停车场	东二环东	地上	268	27
32	P32	中兴大道东园停车场	中兴大道南, 书院东街北	地上	536	54
33	P33	襄阳路停车场	襄阳路	地上	565	57
34	P34	万通路停车场	万通路与西环一路交汇处	地上	536	54
35	P35	中兴公园停车场	人民路与中兴大道之间	停车楼	1002	100
36	P36	玫瑰海景区停车场	玫瑰海景区	地上	699	70
37	P37	福田路中段停车场	福田路与西环一路交汇处	地上	350	35
38	P38	新华路南岗停车场	新华路与中兴大道交汇处	地上	419	42
39	P39	南城张湾停车场	南城张湾	地上	361	36
40	P40	桃园路中段停车场	中光大道与人民路中间	地上	326	33
41	P41	襄武路停车场	襄武路与西环一路交汇处	地上	315	31
合计					21107	2111

本次项目总投资 119,807.25 万元, 拟使用债券资金 79,600 万元, 占项目总投资的 66.44%, 资本金 40,207.25 万元, 为自有资金, 占项目总投资的 33.56%。

表 4-5 总投资估算表

单位: 万元、%

序号	项目	金额(万元)	占总投资比例%
一	土建工程	91087.56	76.03
1.1	地上停车场	24867.52	20.76
1.1.1	停车位	14402.71	12.02%
1.1.2	管理及附属用房	3346.19	2.79%
1.1.3	景观绿化	510.82	0.43%
1.1.4	其他	6607.80	5.52%
1.2	地下停车场	41622.80	34.74

1.2.1	停车位	39829.02	33.24%
1.2.2	管理及附属用房	482.78	0.40%
1.2.3	其他	1311	1.09%
1.3	停车楼	24597.24	20.53
1.3.1	停车位	23494.80	19.61%
1.3.2	管理及附属用房	316.94	0.26%
1.3.3	景观绿化	31.50	0.03%
1.3.4	其他	754.00	0.63%
二	工程建设其它费用	15805.3	13.19
2.1	工程建设其它费用	15805.30	13.19
三	预备费	5344.64	4.46
3.1	基本预备费	5344.64	4.46
四	建设期利息	7569.75	6.32
五	总投资	119807.25	100.00

注：地上停车场、地下停车场、停车楼土建工程中的其他项目具体指充电桩、给排水工程、消防工程、信息共享系统、强电工程及智能化设施，为停车场内的构筑物及其附属设施，计于停车场建筑面积内。

表 4-6 地上停车场、地下停车场、停车楼建设情况明细表

序号	编号	名称	建设地点	类型	机动车停车位 (辆)	占地总面积 m ²	其中绿化面积 m ²	总建筑面积 m ²	其中标准车位面积 m ²	其中管理及附属用房面积 m ²	管理及附属用房形态、用途
1	P1	中兴大道北城一号停车场	中兴大道北城	地上	489	14536.5	1302	13276.52	12828.94	420	配电、消防、安防、物业管理等用房

2	P2	西环一路北端停车场	西环一路北端,经五路东	地上	350	10383.2	942	9483.23	9163.53	300	配电、消防、安防、物业管理等用房
3	P3	西环三路北端停车场	西环三路西,民族西路北	地上	559	16613.2	1482	15173.17	14661.65	480	配电、消防、安防、物业管理等用房
4	P5	中兴大道北城二号停车场	中兴大道北城	地上	466	13844.3	1242	12644.31	12218.04	400	配电、消防、安防、物业管理等用房
5	P7	东二环西停车场	东二环西	地上	449	13325.2	1195	12170.15	11759.86	385	配电、消防、安防、物业管理等用房
6	P8	前进路西城二号停车场	前进路南,西环二路东	地上	415	12321.4	1110	11253.44	10874.06	356	配电、消防、安防、物业管理等用房
7	P13	书院东街南停车场	书院东街南,东二环西	地上	425	12632.9	1135	11537.93	11148.96	365	配电、消防、安防、物业管理等用房
8	P14	书院东街北停车场	书院东街北,东二环东	地上	380	11283.1	1020	10305.11	9957.70	326	配电、消防、安防、物业管理等用房
9	P15	民主西路停车场	民主西路与经六路交汇处	地上	306	9102.6	831	8313.63	8033.36	263	配电、消防、安防、物业管理等用房

10	P16	新华路广场停车场	新华路与民主路交汇处	地上	303	8998.8	822	8218.80	7941.73	260	配电、消防、安防、物业管理等用房
11	P17	汉城停车场	中兴大道与建设路交汇处	地上	757	22497.0	1992	20547.00	19854.32	650	配电、消防、安防、物业管理等用房
12	P18	东二路停车场	汉城景区北	地上	256	7614.4	702	6954.37	6719.92	220	配电、消防、安防、物业管理等用房
13	P19	福田路西端停车场	福田路与西环四路交汇处	地上	676	20074.3	1782	18334.25	17716.16	580	配电、消防、安防、物业管理等用房
14	P21	桃园路西段停车场	沿河东路	地上	542	16094.0	1435	14699.01	14203.47	465	配电、消防、安防、物业管理等用房
15	P22	和诣路西端停车场	和诣路与西环四路交汇处	地上	489	14536.5	1302	13276.52	12828.94	420	配电、消防、安防、物业管理等用房
16	P23	桃园路东端停车场	桃园路东端	地上	542	16094.0	1437	14699.01	14203.47	465	配电、消防、安防、物业管理等用房
17	P24	复兴大道停车场	复兴大道与车站路交汇处	地上	536	15921.0	1422	14540.96	14050.75	460	配电、消防、安防、物业管理等用房

18	P25	物流路 停车场	人民路与 物流路交 汇处	地上	662	19658.9	1746	17954.92	17349.62	568	配电、消 防、安防、 物业管理 等用房
19	P26	南阳路 北端停 车场	南阳路北 端	地上	443	13152.1	1182	12012.09	11607.14	380	配电、消 防、安防、 物业管理 等用房
20	P27	北环线 北停车 场	北环线与 西环一路 交汇处	地上	309	9171.9	837	8376.86	8094.45	265	配电、消 防、安防、 物业管理 等用房
21	P28	北环线 南停车 场	北环线南	地上	410	12183.0	1098	11126.99	10751.88	352	配电、消 防、安防、 物业管理 等用房
22	P29	西环二 路北端 停车场	西环二路 与翼太路 交汇处	地上	539	16024.8	1431	14635.79	14142.38	463	配电、消 防、安防、 物业管理 等用房
23	P30	八里停 车场	八里	地上	583	17305.4	1542	15805.39	15272.55	500	配电、消 防、安防、 物业管理 等用房
24	P31	东二环 东停车 场	东二环东	地上	268	7960.5	732	7270.48	7025.37	230	配电、消 防、安防、 物业管理 等用房
25	P32	中兴大 道东园 停车场	中兴大道 南,书院东 街北	地上	536	15921.0	1422	14540.96	14050.75	460	配电、消 防、安防、 物业管理 等用房

26	P33	襄阳路 停车场	襄阳路	地上	565	16786.2	1497	15331.23	14814.37	485	配电、消防、安防、物业管理等用房
27	P34	万通路 停车场	万通路与 西环一路 交汇处	地上	536	15921.0	1422	14540.96	14050.75	460	配电、消防、安防、物业管理等用房
28	P36	玫瑰海 景区停 车场	玫瑰海景 区	地上	699	20766.5	1842	18966.46	18327.06	600	配电、消防、安防、物业管理等用房
29	P37	福田路 中段停 车场	福田路与 西环一路 交汇处	地上	350	10383.2	942	9483.23	9163.53	300	配电、消防、安防、物业管理等用房
30	P38	新华路 南岗停 车场	新华路与 中兴大道 交汇处	地上	419	12459.9	1122	11375.28	10996.24	360	配电、消防、安防、物业管理等用房
31	P39	南城张 湾停车 场	南城张湾	地上	361	10729.4	972	9799.34	9464.58	310	配电、消防、安防、物业管理等用房
32	P40	桃园路 中段停 车场	中光大道 与人民路 中间	地上	326	9696.0	882	8851.02	8552.63	280	配电、消防、安防、物业管理等用房
33	P41	襄武路 停车场	襄武路与 西环一路 交汇处	地上	315	9344.9	852	8534.91	8247.18	270	配电、消防、安防、物业管理等用房

合计					15261	453327.3	40674	414033.3	400075.3	13958	
----	--	--	--	--	-------	----------	-------	----------	----------	-------	--

序号	编号	名称	建设地点	类型	模式	机动车 停车位 (辆)	占地总 面积 m ²	绿化 面积 m ²	总建筑 面积 m ²	其中标准车 位面积 m ²	管理及附 属用房面 积 m ²	管理及附 属用房形 态及用途
1	P4	民族北路恒大四季花城	民族北路恒大四季花城	地下	公共配套	466	不占用 地上面 积	0	16543	16310	233	配电、消防、安防、物业管理等用房
2	P6	新华路北段停车场	新华路与民族路交汇处	地下	公共配套	443		0	15715.85	15494.5	221.35	配电、消防、安防、物业管理等用房
3	P10	沿河东路南园一号停车场	沿河东路以东	地下	公共配套	583		0	20678.75	20387.5	291.25	配电、消防、安防、物业管理等用房
4	P11	沿河东路南园二号停车场	沿河东路以东	地下	公共配套	559		0	19851.6	19572	279.6	配电、消防、安防、物业管理等用房
5	P12	泚水停车场	沿河东路	地下	公共配套	699		0	24814.5	24465	349.5	配电、消防、安防、物业管理等用房
6	P20	新华路融媒体中心停车场	新华路与人民路交汇处	地下	公共配套	699		0	24814.5	24465	349.5	配电、消防、安防、物业管理等用房

合计						3449			122418.2	120694	1724.2	
1	P9	前进路西城一号停车场	前进路与西环一路交汇处	5层地上停车楼	公共配套	1398	10200	900	49629	48930	699	配电、消防、安防、电梯、物业管理等用房
2	P35	中兴公园停车场	人民路与中兴大道之间	5层地上停车楼	公共配套	1002	7286.7	1200	35500	34980	520	配电、消防、安防、电梯、物业管理等用房
合计						2400	17486.7	2100	85129	83910	1219	

2、项目选址情况

项目总占地面积 470,814 m²，共建停车场 41 个，其中地上停车场 33 个，停车楼 2 个，地下停车场 6 个。总建筑面积 621,580.5 m²，详见表 12-3 停车场项目建设概况。根据《枣阳市城市综合停车场建设项目可行性研究报告》，项目总用地面积 47.08 万平方米，地下停车场不占用项目总用地面积，地上停车场及停车楼拟占用土地用途为道路与交通设施用地，相应建设地块使用权拟通过“出让”方式取得，使用权类型为“出让”。土地费用 0.9441 亿元已纳入项目总投资。目前枣阳市停车场项目尚未取得土地证，预计建设期两年内土地证全部办理完毕，不涉及占用耕地农用地。

3、项目核准情况

枣阳市城市综合停车场建设项目符合国家产业政策，属于《产业结构调整指导目录》（2019年本）的第一类鼓励类“二十二、城镇基础设施”之“14、既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施”。已经有权部门批复同意，具体情况如下：

表 4-7 枣阳市城市综合停车场建设项目审批情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号或登记备案项目代码
2020年6月22日	中共枣阳市委政法委员会	关于对枣阳市城市综合停车场建设项目社会稳定风险评估的备案意见	枣政法函【2020】4号
2020年7月22日	枣阳市行政审批局	湖北省固定资产投资项目备案	2020-420683-82-03-009765
2020年7月2日	枣阳市自然资源和规划局	枣阳市自然资源和规划局关于枣阳市城市综合停车场建设项目用地及规划的预审意见	-
2020年9月3日	襄阳市生态环境局枣阳分局	建设项目环境影响登记表	202042068300000094

根据枣阳市人民政府出具的《关于授予枣阳市城市建设投资经营有限公司枣阳市城市综合停车场建设项目特许经营权的批复》，该项目具有枣阳市人民政府批复的特许经营权。停车场项目收费权，经营主体，收费归属皆为枣阳市城市建设投资经营有限公司。

4、项目实施主体及建设进度

枣阳市城市综合停车场建设项目实施主体为发行人。

项目建设期 24 个月，已于 2021 年 1 月开工，计划于 2023 年 1 月完工。发行人已完成了前期准备工作，包括前期咨询服务费、土地勘察费、土地平整费、围挡建设费等，截止到 2021 年 4 月 30 日，已投资 9,420 万元，投资进度为 7.9%。项目运营期 13 年。

该项目不存在违法违规征地拆迁、采取非法方式迫使被征收人搬迁等强拆、强建行为。该项目未涉及商业房地产建设及独栋商业建设。

5、项目建设的必要性

a、对缓解交通问题有重要意义

截至2019年末，枣阳市总人口113.4万人，属人口大市，近年来随着市域经济快速发展，居民消费能力提升，民用汽车数量持续快速增长。据枣阳市统计局出具的2019年枣阳市国民经济和社会发展统计公报，枣阳市区人口41.7万。据2019年实际统计数据，枣阳市区汽车保有量为166,278辆，2019年市区公共停车场提供的停车位数量按市区停车位总数的10%-15%预估为1.67-2.49万个。目前枣阳市市区公共停车位不足1,500个，则市区公共停车位缺口达1.51-2.34万个。根据湖北省统计局出具的2020年湖北统计年鉴，2011-2019年湖北省汽车保有量年平均增长3%。则2023年停车场项目建设完毕，枣阳市区汽车保有量预计将达到18.7万辆，市区公共停车位缺口将预计达1.70-2.63万个。并且枣阳正在进行新型城镇化建设，枣阳经济开发区扩区调区方案也得到了省政府的正式批复，审核面积由577.89公顷调整为2,887.77公顷，扩大了4倍。因此城区人口也正在快速增长，汽车保有量将不断增加，对公共停车位的需求也将不断增加。

目前枣阳市路外社会公共停车场没有几个，现有的停车位主要集中在新建小区，以住宅小区配套建设停车场为主，枣阳市域内停车位数量远远未达到标准。新能源汽车保有量不断增长，预计未来还将保持高速增长，相应充电桩等基础设施配建需求增加，目前枣阳市充电桩数量很少且多为私自安装、带有一定安全隐患，本次计划按照10%的常规比例配建充电桩设施，为新能源车主提供集中的公共充电

服务，可以有效提高安全性、便捷性。

根据枣阳市自然资源和规划局《关于枣阳市综合停车场项目规划情况的说明》：近年来，由于新型城镇化建设快速推进、居民消费能力显著提升以及市域人口较多且不断增长，枣阳市社会停车需求旺盛；而市内社会公共停车设施严重缺乏，难停、乱停现象严重，停车问题成为一个亟待解决的重要社会问题；本项目规划建设的停车场主要设置在城市商业区、公共活动及服务中心、片区中心、交通枢纽点及旅游景区周边等停车需求集中的地段，布点较为科学，建设规模较为合理，可以有效缓解社会车辆停车难问题、改善公共秩序、优化城市环境；项目实施十分必要，未来该项目将纳入其编制的停车场建设专项规划。

此外，根据《枣阳市人民政府办公室关于规范停车场管理与建设工作的通知》要求，枣阳市城管执法局、公安局等有关单位要依法规范市城区车辆乱停乱放行为，加大执法监管力度，引导群众将车辆停放至合规停车场所，为项目运营收益实现提供了基础性保障。

b、推进新能源的合理开发与利用

近年，各地区、各部门认真贯彻落实国务院决策部署，积极推动电动汽车充电基础设施建设，各项工作取得积极进展。本项目的建设紧随国家政策导向和新能源汽车发展趋势，加快完善有关基础设施和技术标准，迎合不断发展更新的市场需求。募投项目按 10%的比例配建充电设施，能够有力推进新能源的合理开发与利用。

c、提高土地利用率

项目的建设符合集约利用土地原则，在有限的土地空间里，扩大空间容量，提高土地资源利用率，更好地发挥土地使用价值。此外，本项目通过对地上及地下空间的充分利用，实现了停车位资源从平面

开发向地下开发的转变，有利于缓解枣阳市土地资源紧张的现状。

d、提供就业机会

项目建成后将为项目所在地提供更多的就业机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

2020 年《政府工作报告》提出，政府投资要重点支持新型城镇化“两新一重”建设，大力提升县城公共设施和服务能力。2020 年 9 月 4 日，国家发展改革委印发实施系列文件全面推进县城建设发展，明确了“市政公用设施”等新型城镇化建设的目标区域及建设重点，指明了要统筹利用各类资金支持县城建设发展。

2020 年 8 月 20 日，国家发展改革委办公厅发布《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》，明确了县城新型城镇化建设专项企业债券的适用范围和支持重点、发行条件以及支持政策。文件中提到“支持市政公用设施建设项目，包括改造建设公共停车场和公路客运站等交通设施、水气热等管网设施。”

枣阳市城市综合停车场建设项目符合国家宏观调控政策和产业政策。

6、募投项目的经济效益

A、项目营业收入

运营期内，本项目的收入主要来源于停车位收入、充电桩充电服务费收入、广告位收入三项。该项目收入来源不包含财政补贴。该项目是新建项目，且未涉及重复发债。本次停车场项目停车位、充电桩、广告位在运营期第 5 年使用效率达到最高后，之后使用效率将保持不变，且停车位收费、充电桩充电服务费、广告位收费价格预计之后每年平均增长 2.5%。故本项目停车位、充电桩、广告位年收入在运营

期第5年后预计每年平均增长2.5%。

本次停车场项目具体收入明细如下：

a、停车位收入

2020年6月30日，枣阳市发展和改革委员会发布了《关于城投公司枣阳市城市综合停车场项目收费标准问题的复函》(以下简称《复函》)，《复函》明确了枣阳已建成投入使用的停车场的停车收费标准一般为：停车场早8:00至晚20:00，停车按每车每泊位每小时3元收取；晚20:00至8:00，停车4小时以内按每车每泊位每小时2元收取，停车4小时以上按每车每泊位10元收取。

2017年12月19日，ETCP智慧停车产业研究院与第一财经商业数据中心联合发布了《2017中国智慧停车行业大数据报告》(以下简称《报告》)。《报告》根据不同用途将停车场分为商业综合体、商业写字楼、公共场馆、医院、交通枢纽、住宅六大类，重点选取了北京、上海、广州、深圳、重庆、苏州、成都、武汉、西安和长沙十大核心城市作为大数据分析样本。

《报告》以2017年8月份数据为例，全国停车场平均停车时长为3.5小时。从上图可以看出，白天停车时间为12小时(8:00-20:00)，停车较集中；夜晚停车时间为12小时(20:00-次日8:00)，停车次数较少，可进一步优化。

结合全国停车场基本情况，为掌握枣阳公共停车场停车相关信息，湖北宏大工程咨询有限公司对全市现有5个公共停车场现关数据进行了统计分析。统计表如下：

表4-8 2020年6月枣阳现有公共停车场白天停车信息表

序号	停车场名称	地址	可停车位	停车总次数	平均停车次数	停车总时长	平均停车时长	有效利用率
1	西环二路停车场	西环二路/福田路交叉口	40	2169	2.65	7915.97	3.65	0.66

2	光武路停车场	光武路-民主路西南方	160	11720	2.78	40787.27	3.48	0.85
3	北关停车场	气象局周边	120	7473	2.45	21673.09	2.9	0.82
4	前进路停车场	前进路-西环一路东南方	70	5377	2.95	16669.51	3.1	0.84
5	襄武路停车场	襄武路-金牛山路东北侧	180	7275	2.46	27645.78	3.8	0.53
合计			570	34014	2.60	114691.62	3.39	0.74

表 4-9 2020 年 6 月枣阳现有公共停车场夜间停车信息表

序号	停车场名称	地址	可停车位	停车总次数	平均停车次数	停车总时长 (小时)	平均停车时长 (小时)	有效利用率
1	西环二路停车场	西环二路/福田路交叉口	40	1458	2.1	6124.61	4.2	0.56
2	光武路停车场	光武路-民主路西南方	160	6517	1.8	25418.02	3.9	0.73
3	北关停车场	气象局周边	120	6510	2.5	20832.00	3.2	0.7
4	前进路停车场	前进路-西环一路东南方	70	2778	1.6	12776.96	4.6	0.8
5	襄武路停车场	襄武路-金牛山路东北侧	180	2823	1.1	17787.92	6.3	0.46
合计			570	20086	1.82	82939.51	4.44	0.65

从统计情况来看，白天平均每个车位停车时长为 3.39 小时，平均停车次数为 2.60 次；夜晚平均每个车位停车次数为 1.82 次，停车时长为 4.44 小时。白天平均利用率为 74%，夜晚平均为 65%。

参照以上统计标准，白天每个车位平均停车时长为 3.39 小时计算，每个车位平均周转 2.60 次，白天每个车位收入：

$$3 \times 3.39 \times 2.6 = 26.44 \text{ 元}$$

夜晚每个车位平均停车次数为 1.82 次，每个车位平均停车时间为 4.44 小时，夜晚每个车位平均收入为：

$$2 \times 4.44 \times 1.82 = 16.16 \text{ 元。}$$

平均每个停车位每天平均收入为：26.44+16.16=42.60 元。

本项目运营期第一年停车场车位使用率按 65% 计算，以后每年增长 5%，最高使用率为 80%，年运营时间按 365 天计算。总停车位 21107 个，停车位收入明细见附表 4-10。

表 4-10 运营期停车位收入明细表

单位：万个、天、万元

运营期	停车位（万个）	利用效率	每个停车位日均收入	天数	年收入	备注
1	2.1107	0.65	42.6	365	21,332.53	
2	2.1107	0.7	42.6	365	22,973.49	
3	2.1107	0.75	42.6	365	24,614.46	
4	2.1107	0.8	42.6	365	26,255.42	
5	2.1107	0.8	42.6	365	26,911.80	年增长率 2.5%
6	2.1107	0.8	42.6	365	27,584.60	年增长率 2.5%
7	2.1107	0.8	42.6	365	28,274.22	年增长率 2.5%
8	2.1107	0.8	42.6	365	28,981.07	年增长率 2.5%
9	2.1107	0.8	42.6	365	29,705.60	年增长率 2.5%

10	2.1107	0.8	42.6	365	30,448.24	年增长率 2.5%
11	2.1107	0.8	42.6	365	31,209.44	年增长率 2.5%
12	2.1107	0.8	42.6	365	31,989.68	年增长率 2.5%
13	2.1107	0.8	42.6	365	32,789.42	年增长率 2.5%
小计					363,069.96	

b、充电桩充电服务费收入

本项目计划新建 2111 个新能源汽车充电桩，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩运营企业收取充电桩使用服务费用。

主要定价及测算参考信息如下：

根据国家相关收费的规定，根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）和《国家发展改革委、能源局、工业和信息化部、住房和城乡建设部关于电动汽车充电基础设施发展指南（2015-2020年）》（发改能源〔2015〕1454号）以及《湖北省人民政府办公厅关于加快新能源汽车推广应用的实施意见》（鄂政办发〔2015〕24号）等文件精神，2019年襄阳市人民政府制定了《襄阳市新能源汽车充电基础设施建设运营管理办法（试行）》，第十一条规定：“充电基础设施经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费。其中，电费执行国家规定的电价政策，充电服务费根据物价主管部门制定的指导价执行。充电服务费政策实行动态调整机制”。根据汉江网的调查，襄阳市城区充电服务费均价为 0.6 元/kwh。另外参考湖北省恩施州发改委出台《关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（恩施州发改价格【2018】15号），

文件规定，电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为 0.59 元/千瓦时（含税）。

襄阳市、恩施州是地级市，枣阳是襄阳所辖县级市，根据枣阳市实际情况，谨慎起见，本次核算充电服务费按 0.5 元/kwh 较低价计费。

本项目充电桩为直流充电桩、功率 30kw，目前新能源轿车电池能量在 30-50kwh、从零到充满电时间为 1-1.67 小时，预计每天平均使用时间按 6 小时计算，则充电桩日均充电服务费收入为：

$$0.5 \times 30 \times 6 = 90 \text{ 元/（个} \cdot \text{天）；}$$

本项目第一年充电桩平均使用效率按 65% 计算，以后每年递增 5%，正常年充电桩使用效率按 80% 估算，年运营时间按 365 天计算。充电桩充电服务费收入明细见附表 4—11。

表 4-11 运营期充电桩充电服务费收入明细表

单位：个、天、万元

运营期	数量	利用效率	日均收入	天数	年收入	备注
1	2111	0.65	90	365	4,507.51	
2	2111	0.7	90	365	4,854.24	
3	2111	0.75	90	365	5,200.98	
4	2111	0.8	90	365	5,547.71	
5	2111	0.8	90	365	5,686.40	年增长率 2.5%
6	2111	0.8	90	365	5,828.56	年增长率 2.5%
7	2111	0.8	90	365	5,974.27	年增长率 2.5%
8	2111	0.8	90	365	6,123.63	年增长率 2.5%

9	2111	0.8	90	365	6,276.72	年增长率 2.5%
10	2111	0.8	90	365	6,433.64	年增长率 2.5%
11	2111	0.8	90	365	6,594.48	年增长率 2.5%
12	2111	0.8	90	365	6,759.34	年增长率 2.5%
13	2111	0.8	90	365	6,928.33	年增长率 2.5%
合计					76,715.82	

c、广告位收入

在 33 个地上停车场及 2 个停车楼内安装广告牌，平均每个停车场安装数量为 10 个，总计 350 个。广告牌出租率第 3 年按 50%，第 4 年 60%，第 5 年 70%，第 6 年及以后全部按 90% 计取。

目前，枣阳市户外广告基本有三类，第一类是高铁站、公共汽车站、城市商业区墙体 LED 广告位，这类广告位位于黄金地带，月广告位收入大致在 0.5-1.5 万元/个/月，年收入 6-18 万元；第二类是公交车身、公交站台、市政道路交叉口等，月广告位收入大致在 0.3-1 万元/个、月，年收入 3.6-12 万元；第三类是中小超市、快递柜、房项广告，这类广告位普遍较小，月广告位收入大致在 0.1-0.5 万元/个、月，年收入 1.2-6 万元/个。根据本项目特点及位置情况，谨慎起见按第三类平均价格计费，月广告位收入按 0.25 万元/个、年收入 3 万元/个，广告位总收入为 12,477.20 万元，明细见附表。

表 4-12 运营期广告位收入明细表

单位：万元

运营期	广告牌数	单价	出租率	年收增长率	年收入	备注
1	350	3	0.5	0	525.00	

2	350	3	0.6	0	630.00	
3	350	3	0.7	0	735.00	
4	350	3	0.9	0	945.00	
5	350	3	0.9	0.025	968.63	年增长率 2.5%
6	350	3	0.9	0.025	992.84	年增长率 2.5%
7	350	3	0.9	0.025	1,017.66	年增长率 2.5%
8	350	3	0.9	0.025	1,043.10	年增长率 2.5%
9	350	3	0.9	0.025	1,069.18	年增长率 2.5%
10	350	3	0.9	0.025	1,095.91	年增长率 2.5%
11	350	3	0.9	0.025	1,123.31	年增长率 2.5%
12	350	3	0.9	0.025	1,151.39	年增长率 2.5%
13	350	3	0.9	0.025	1,180.18	年增长率 2.5%
合计					12,477.20	

综上，本次债券存续期内，募投项目停车位收入为 122,087.70 万元，充电桩充电服务费收入为 25,796.84 万元，广告位收入为 3,803.63 万元，预期项目总收入为 151,688.17 万元，本项目存续期内收入如下表所示：

表 4-13 债券存续期收入估算表

单位：万元

序号	项目	建设期（年）		运营期（年）					合计
		1	2	3	4	5	6	7	

1	停车位收入		21,332.53	22,973.49	24,614.46	26,255.42	26,911.80	122,087.70
2	充电桩充电服务费收入		4,507.51	4,854.24	5,200.98	5,547.71	5,686.40	25,796.84
3	广告位收入		525.00	630.00	735.00	945.00	968.63	3,803.63
4	总经营成本 (1+2+3)		26,365.04	28,457.74	30,550.43	32,748.13	33,566.83	151,688.17

B、项目经营成本及费用

根据《枣阳市城市综合停车场建设项目可行性研究报告》，本期债券存续期内，预期项目经营成本总额为 32,715.05 万元，本项目存续期内经营成本如下表所示：

表 4-14 债券存续期经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	建设期（年）		运营期（年）					合计
		1	2	3	4	5	6	7	
1	外购燃料及动力费			284.66	284.66	284.66	284.66	284.66	1,423.32
2	人工工资及福利费			1,982.00	2,041.46	2,102.70	2,165.78	2,230.76	10,522.71
3	修理维护费			1,021.55	1,021.55	1,021.55	1,021.55	1,021.55	5,107.75
4	其他管理费用			135.62	138.95	142.38	145.91	149.55	712.41

5	税金及附加		2,598.27	2,804.51	3,010.75	3,227.33	3,308.01	14,948.86
5.1	增值税		2,372.85	2,561.2	2,749.54	2,947.33	3,021.01	13,651.93
5.2	城市维护建设税		118.64	128.06	137.48	147.37	151.05	682.60
5.3	教育费附加		71.19	76.84	82.49	88.42	90.63	409.56
5.4	地方教育费附加		35.59	38.42	41.24	44.21	45.32	204.78
6	总经营成本 (1+2+3+4+5)		6,022.11	6,291.14	6,562.04	6,845.24	6,994.53	32,715.05

综上，本项目累计可实现净收益 118,973.11 万元，发行人计划从存续期第 3 年开始对停车位、广告位出租及收费，同时开始收取充电桩充电服务费。本期债券存续期净收益具体如下表所示：

表 4-15 本次债券存续期净收益明细表

单位：万元

序号	项目								合计
		建设期 (年)		运营期(年)					
		1	2	3	4	5	6	7	
1	经营收入			26,365.04	28,457.74	30,550.43	32,748.13	33,566.83	151,688.17
1.1	停车位收入			21,332.53	22,973.49	24,614.46	26,255.42	26,911.80	122,087.70

1.2	充电桩 充电服 务费收 入			4,507.51	4,854.24	5,200.98	5,547.71	5,686.40	25,796.84
1.3	广告位 收入			525.00	630.00	735.00	945.00	968.63	3,803.63
2	经营成 本及费 用			3,423.83	3,486.62	3,551.30	3,617.91	3,686.52	17,766.19
3	税金及 附加			2,598.27	2,804.51	3,010.75	3,227.33	3,308.01	14,948.86
	项目净 收益 (1-2-3)			20,342.94	22,166.60	23,988.39	25,902.89	26,572.30	118,973.11

枣阳市城市综合停车场建设项目累计可实现净收益 118,973.11 万元，对以 7.5%计算的债券利息，本次债券本息覆盖倍数为 1.09。存续期净收益能覆盖用于项目部分的债券资金本息。

根据《枣阳市城市综合停车场建设项目可行性研究报告》，本期债券运营期内，预期项目总收入为 452,262.98 万元，项目总成本为 94,559.35 万元，项目净收益为 357,703.63 万元。

本次债券运营期净收益具体如下表所示：

表 4-16 本次债券运营期净收益明细表

单位：万元

序号	项目	建设期 (年)		运营期(年)													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

1	经营收入		26,365.04	28,457.74	30,550.43	32,748.13	33,566.83	34,406.00	35,266.15	36,147.81	37,051.50	37,977.79	38,927.23	39,900.41	40,897.92
1.1	停车位收入		21,332.53	22,973.49	24,614.46	26,255.42	26,911.80	27,584.60	28,274.22	28,981.07	29,705.60	30,448.24	31,209.44	31,989.68	32,789.42
1.2	充电桩充电服务费收入		4,507.51	4,854.24	5,200.98	5,547.71	5,686.40	5,828.56	5,974.27	6,123.63	6,276.72	6,433.64	6,594.48	6,759.34	6,928.33
1.3	广告位收入		525.00	630.00	735.00	945.00	968.63	992.84	1,017.66	1,043.10	1,069.18	1,095.91	1,123.31	1,151.39	1,180.18
2	经营成本及费用		3,423.83	3,486.62	3,551.30	3,617.91	3,686.52	3,757.20	3,829.99	3,904.95	3,982.18	4,061.72	4,143.65	4,228.03	4,314.94
3	税金及附加		2,598.27	2,804.51	3,010.75	3,227.33	3,308.01	3,390.71	3,475.48	3,562.36	3,651.43	3,742.71	3,836.28	3,932.19	4,030.49
项目净收益(1-2-3)			20,342.94	22,166.60	23,988.39	25,902.89	26,572.30	27,258.09	27,960.69	28,680.49	29,417.89	30,173.36	30,947.31	31,740.20	32,552.49

综上，项目运营期净收益为 357,703.63 万元，运营期项目净收益能覆盖项目总投资，停车场项目总投资为 119,807.25 万元，本次债券运营期项目净收益覆盖总投资倍数为 2.99。

7、募投项目的经济效益压力测试

对本次停车场项目进行经济效益的压力测试，若停车位收费、充电桩充电服务费、广告位收费价格运营期内保持不变，即本项目停车位、充电桩、广告位年收入在运营期第 5 年后保持不变，本次债券存续期净收益在该假设下具体如下表所示：

表 4-17 本次债券存续期净收益明细表（项目收费价格保持不变）

单位：万元

序号	项目	合计	
		建设期(年)	运营期(年)

		1	2	3	4	5	6	7	
1	经营收入			26,365.04	28,457.74	30,550.43	32,748.13	32,748.13	150,869.46
1.1	停车位收入			21,332.53	22,973.49	24,614.46	26,255.42	26,255.42	121,431.31
1.2	充电桩充电服务费收入			4,507.51	4,854.24	5,200.98	5,547.71	5,547.71	25,658.15
1.3	广告位收入			525.00	630.00	735.00	945.00	945.00	3,780.00
2	经营成本及费用			3,423.83	3,486.62	3,551.30	3,617.91	3,686.52	17,766.19
3	税金及附加			2,598.27	2,804.51	3,010.75	3,227.33	3,227.33	14,868.19
	项目净收益 (1-2-3)			20,342.93	22,166.60	23,988.39	25,902.89	25,834.28	118,235.09

项目收费价格保持不变，本次债券存续期内，枣阳市城市综合停车场建设项目停车位收入为 121,431.31 万元，充电桩充电服务费收入为 25,658.15 万元，广告位收入为 3,780.00 万元，预期项目总收入为 150,869.46 万元。本项目累计可实现净收益 118,235.09 万元，对以 7.5% 计算的债券利息，本次债券本息覆盖倍数为 1.08。存续期净收益能覆盖用于项目部分的债券资金本息。

本次债券运营期净收益在该假设下具体如下表所示：

表 4-18 本次债券运营期净收益明细表（项目收费价格保持不变）

单位：万元

序号	项目	建设期 (年)		运营期 (年)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	经营收入			26,36 5.04	28,457 .74	30,550 .43	32,748 .13									
1.1	停车位收入			21,33 2.53	22,973 .49	24,614 .46	26,255 .42									
1.2	充电桩充电 服务费收入			4,507 .51	4,854. 24	5,200. 98	5,547. 71	5,547. 1								
1.3	广告位收入			525.0 0	630.00	735.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
2	经营成本及 费用			3,423 .83	3,486. 62	3,551. 30	3,617. 91	3,686. 52	3,757. 20	3,829. 99	3,904. 95	3,982. 18	4,061. 72	4,143. 65	4,228. 03	4,314.9 4
3	税金及附加			2,598 .27	2,804. 51	3,010. 75	3,227. 33	3,227.3 3								
项目净收益 (1-2-3)				20,34 2.93	22,166 .60	23,988 .39	25,902 .89	25,834 .28	25,763 .60	25,690 .81	25,615 .84	25,538 .62	25,459 .08	25,377 .15	25,292 .77	25,205. 86

项目收费价格保持不变，项目运营期净收益为 322,178.83 万元，运营期项目净收益能覆盖项目总投资，停车场项目总投资为 119,807.25 万元，运营期项目净收益覆盖总投资倍数为 2.69。

整体来看，在假设停车位收费、充电桩充电服务费、广告位收费价格运营期内保持不变的假设测试下，存续期净收益覆盖本次债券本息倍数及运营期净收益覆盖总投资倍数仍大于 1，具有较强的获利能力，财务表现良好。综上，本项目的经济效益压力测试表现良好。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本次债券募集资金不超过 13 亿元人民币，本期债券募集资金 6.7 亿元。发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，枣阳市城市综合停车

场建设项目的比例不超过项目总投资 70%。

（二）募集资金管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由发行人财务部负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为本期债券还本付息提供充足的资金保证。

1. 募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，专门用于存放本期债券募集资金，不得用作其他用途。

2. 募集资金的使用

发行人将根据募集说明书的规定及时将募集资金存入募集资金使用专户，并按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的通知。

3. 募集资金使用情况的监督

发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行作为本期债券的债权代理人、资金专项账户监管人，并与其签署了《2020年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）、《2020年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券资金专项账户监管协议》（以下简称“《债券资金专项账户监管协议》”），债权代理人将依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询

等方式行使其监督权。如出现发行人未按照国家发改委批准的募集资金用途或募集说明书的约定使用资金的情况，募集资金账户监管人有权对有关的资金划转指令不予执行。

四、发行人相关承诺

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。根据发行人出具的相关承诺，本期债券募集资金建设项目的收入将优先用于偿还本期债券本息；发行人将按照相关要求披露本期债券募集资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；发行人如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

企业名称：枣阳市城市建设投资经营有限公司

成立日期：2005年12月30日

统一社会信用代码：91420683784463707H

住所：湖北省枣阳市人民路东侧

注册资金：人民币3.73亿元

实缴资本：人民币3.27亿元

法定代表人：王大斌

企业类型：有限责任公司（国有独资）

邮政编码：441299

电话：0710-6225513

传真：0710-6225513

经营范围：土地整理与开发，城市基础设施建设的投资及工程建设；房地产开发（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

发行人主要职责是受枣阳市人民政府委托，承担枣阳市城市基础设施建设及投资项目；负责城区枣阳市道路桥梁、和水务工程、水利水电工程及工业园区项目的建设。

经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)，截至2020年12月31日，发行人合并资产总额为1,921,529.04万元，合并负债总额为1,019,320.21万元，合并所有者权益为902,208.83万元。2020年度，公司实现营业总收入为92,922.80万元，净利润25,025.85万元，经营活动现金流量净额为-18,877.59万元。

二、发行人历史沿革

（一）2005年初始设立

发行人系经枣阳市人民政府以《枣阳市人民政府关于成立枣阳市城市建设投资经营有限公司的通知》（枣政发[2005]45号）批准，由枣阳市供水总公司、枣阳市城市建设与环保开发有限公司、枣阳市土地储备供应中心出资，于2005年12月30日在枣阳工商局注册成立的有限责任公司。发行人注册资本20,000万元人民币，供水公司以实物出资4,000万元，出资比例20.00%；城建与环保开发有限公司以实物出资20万元，出资比例0.10%；枣阳市土地储备供应中心以土地使用权出资15,980万元，出资比例79.90%，上述出资经襄樊中兴达资产评估事务所“襄中兴达所评字[2005]071号”、“襄中兴达所评字[2005]072号”《评估报告》以及“枣金土地价[2005]024号”《评估报告》评估，由襄樊远达会计师事务所有限公司出具“襄远达验字[2005]105号”《验资报告》，审验确认。发行人成立后，取得了《企业法人营业执照》，注册号为4206831300906，注册资本人民币2亿元，公司经营范围为土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以有专项审批的需持有效许可证后方可经营）。公司设立时，股权结构如下：

表 5-1 发行人 2005 年初始设立时的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市土地储备供应中心	15,980.00	79.90
枣阳市供水总公司	4,000.00	20.00
枣阳市城市建设与环境保护开发有限责任公	20.00	0.10
合计	20,000.00	100.00

（二）2010年股权结构变更

2010年5月，发行人申请变更以实物资产出资的股权为以货币出资的股权108.74万元，其中，枣阳市供水总公司改变其以实物资产出资的股权为以货币出资108.74万元，该项变更出资经湖北远达会计师事务所有限公司出具的鄂远达验字[2010]A-068号《验资报告》审验确

认；同时根据2010年5月31日核准的企业登记证照颁发及归档记表，发行人注册号变更为：420683000022314。

依据枣国资文[2011]68号《关于同意城市建设投资经营有限公司增加注册资本金的批复》，发行人于2011年12月30日召开股东会，决定增加注册资本金1.27亿元，由枣阳市国有资产管理中心履行该部分出资的出资人职责，该项出资经由湖北远达会计师事务所出具的“鄂远达验字[2011]A-222号”《验资报告》审验确认，至此，公司的注册资本为人民币3.27亿元，枣阳市供水总公司出资比例为12.23%，枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司出资比例为0.06%，枣阳市土地储备供应中心出资比例为48.87%，枣阳市国有资产管理中心出资比例为38.84%。

增资后，发行人股权结构如下：

表 5-2 发行人 2010 年股权变更后的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市土地储备供应中心	15,980.00	48.87
枣阳市国有资产管理中心	12,700.00	38.84
枣阳市供水总公司	4,000.00	12.23
枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司	20.00	0.06
合计	32,700.00	100.00

（三）2012 年股权结构变更

依据枣政函[2012]4号《关于枣阳市供水总公司无偿受让枣阳市城市建设投资经营有限公司全部股权的批复》，发行人于2012年1月6日召开股东会议，同意枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司将其持有发行人的20万元股权转让给枣阳市供水总公司，至此，发行人的股权结构变更为：枣阳市供水总公司、枣阳市土地储备供应中心和枣阳市国有资产管理中心，其中：枣阳市供水总公司持股比例为12.29%，枣阳市土地储备供应中心持股比例为48.87%，枣阳市国有资产管理中心持股比例为38.84%。

变更后，发行人股权结构如下：

表 5-3 发行人 2012 年股权结构变更后的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市土地储备供应中心	15,980.00	48.87
枣阳市国有资产管理中心	12,700.00	38.84
枣阳市供水总公司	4,020.00	12.29
合计	32,700.00	100.00

依据枣政函[2012]3号《关于市城市建设投资经营有限公司国有股权无偿划转的批复》，发行人于2012年1月10日召开股东会，同意枣阳市供水总公司将其持有发行人的4,020万元的股权、枣阳市土地储备供应中心将其持有发行人的15,980万元的股权和枣阳市国有资产管理中心所持有发行人的12,700万元的股权全部无偿划入枣阳市国有资产监督管理局，由枣阳市国有资产监督管理局履行出资人职责，至此，发行人为国有控股的法人独资有限责任公司，注册资本为人民币3.27亿元，出资人为枣阳市国有资产监督管理局，持有发行人100.00%的股权。

增资后，发行人股权结构如下：

表 5-4 发行人 2012 年股权结构变更后的股权结构表

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
枣阳市国有资产监督管理局	32,700.00	100.00
合计	32,700.00	100.00

（四）2017 年股权结构变更

2017年6月8日，发行人新增股东国开发展基金有限公司，由其以货币形式对发行人出资4,600万元，出资后发行人的注册资本变更为人民币37,300万元。

本次新增股东事宜完成后，发行人的股权结构如下：

表 5-5 发行人 2017 年股权结构变更后的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市国有资产监督管理局	32,700.00	87.67

国开发展基金有限公司	4,600.00	12.33
合计	37,30.000	100.00

（五）2020年股权结构变更

2020年9月30日，公司全部偿还国开发展基金有限公司以货币形式出资的4,600万元，枣阳市人民政府国有资产管理局出资32,700万元，持股100%。2021年6月2日，公司完成工商变更。

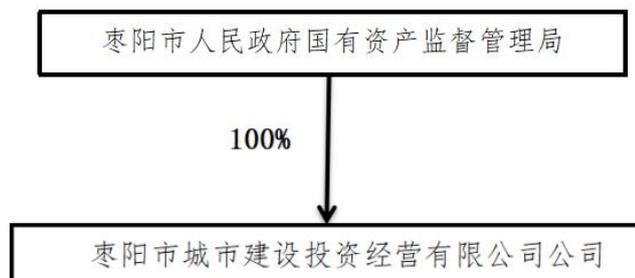
表 5-6 发行人 2021 年股权结构变更后的股权结构表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
枣阳市人民政府国有资产监督管理局	32,700.00	100.00
合计	32,700.00	100.00

三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为枣阳市人民政府国有资产监督管理局，持有发行人100%股权，为公司控股股东和实际控制人。发行人股权结构图如下：

图 5-1 发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东（实际控制人）未有将发行人的股权进行质押的情况，同时也不存在股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）本年纳入合并报表范围的子企业基本情况

截至2020年12月31日，发行人共拥有10家控股子公司。发行人无其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业等。

表 5-7 发行人控股子公司一览表

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
1	枣阳市供水总公司	4,000.00	100.00		同一控制下合并
2	枣阳市城市建设与 环境保护开发有限公司	120.00	83.33	16.67	同一控制下合并
3	枣阳市通达聚鑫产 业投资有限公司	36,500.00	82.19		投资成立
4	枣阳市瀚鑫工程建 设有限公司	18,500.00	100.00		投资成立
5	枣阳市瀚明交通建 设投资经营有限公 司	10,000.00	100.00		投资成立
6	枣阳市鼎赫生态产 业投资有限公司	20,000.00	100.00		投资成立
7	枣阳市恒实矿业有 限公司	500.00	60.00		投资成立
8	枣阳市房地产投资 开发有限公司	2,000.00	100.00		投资成立
9	枣阳笃静股权投资 合伙企业(有限合 伙)	100,000.00	99.50		投资成立
10	枣阳市瀚昶人力资 源有限公司	500.00	100.00		投资成立

(二) 发行人主要子公司情况介绍

1、枣阳市供水总公司

成立于 1990 年 7 月，注册资本 4,000 万元，统一社会信用代码：91420683183611073A，法定代表人邱泽滨。经营范围：供应生活饮用水；二次供水设施安装、消毒、清洗；管道安装；房屋出租；水暖配件、民用建材销售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。截至 2020 年 12 月 31 日，总资产 54,597.12 万元，所有者权益 6,982.35 万元；2020 年实现营业收入 8,457.83 万元，净利润 515.82

万元。

2、枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司

成立于2003年7月，注册资本120万元，统一社会信用代码：91420683790570605K，法定代表人张成毅。经营范围：生态环境治理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年12月31日，总资产132,719.19万元，所有者权益117,425.28万元；2020年实现营业收入1,967.98万元，净利润-4,237.79万元。

3、枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司

成立于2014年8月，注册资本36,500万元，统一社会信用代码：91420683309735187P，法定代表人周国辉。经营范围：对新农村建设、城镇化建设、产业园建设、基础设施建设、棚户区改造进行投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年12月31日，总资产298,115.39万元，所有者权益37,017.08万元；2020年实现营业收入0万元，净利润37.32万元。

4、枣阳市瀚鑫工程建设有限公司

成立于2015年11月，注册资本18,500万元，统一社会信用代码：91420683MA487YR55Y，法定代表人丁汉瑞。经营范围：公路工程、水利工程、房屋建筑工程、棚户区工程、垃圾及污水处理工程、土石方工程、市政工程、电力工程、钢结构工程施工（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12月31日，总资产184,965.87万元，所有者权益18,639.32万元；2020年实现营业收入0万元，净利润-4.56万元。

5、枣阳市瀚明交通建设投资经营有限公司

成立于2017年3月，注册资本10,000万元，统一社会信用代码：91420683MA4893WY0N，法定代表人沈华强。经营范围：对铁路工程、公路工程、市政道路工程、城市交通现代物流建设项目的投资（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12月31日，总资产176,956.91万元，所有者权益10,185.31万元；2020年实现营业收入0万元，净利润-0.43万元。

6、枣阳市鼎赫生态产业投资有限公司

成立于2017年3月，注册资本20,000万元，统一社会信用代码：91420683MA48UTT25F，法定代表人胡卫峰。经营范围：城乡园林绿化投资；城乡基础设施投资；农牧业、林业及休闲观光产业投资建设；土地、水环境污染治理；工业园区及标准厂房投资；对棚户区改造进行投资（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12月31日，总资产176,505.98万元，所有者权益27,505.53万元；2020年实现营业收入0万元，净利润-258.25万元。

7、枣阳市恒实矿业有限公司

成立于2019年11月，注册资本500万元，统一社会信用代码：91420683MA496RY05W，法定代表人王大斌。经营范围：土砂石开采、加工、销售；商品混凝土加工、销售；道路货物运输；土壤污染防治服务。截至2020年12月31日，总资产6,666.25万元，所有者权益1,780.96万元；2020年实现营业收入3,620.41万元，净利润1,415.39万元。

8、枣阳市房地产投资开发有限公司

成立于2019年11月，注册资本2,000万元，统一社会信用代码：

91420683MA496RP837，法定代表人陈巍。经营范围：对房地产业投资；房地产开发；商品房销售；保障性住房建设；棚户区改造、城中村改造、还建小区及配套基础设施的投资；房屋建筑工程施工；住房租赁经营。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。截至2020年12月31日，总资产8,464.61万元，所有者权1,844.61万元；2020年实现营业收入0万元，净利润-101.43万元。

9、枣阳笃静股权投资合伙企业（有限合伙）

成立于2019年8月9日，注册资本为100,000.00万元，统一社会信用代码：91420683MA49A9EM0K。经营范围：非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务，公司持有其股权比例为99.50%，截至2020年12月31日，总资产993.98万元，所有者权益993.98万元；2020年实现营业收入0万元，净利润-6.02万元。

五、公司治理和组织结构

公司按照《中华人民共和国公司法》及现代企业制度等相关法律法规制度的要求，建立了由股东、董事会、监事会及管理层组成的法人治理结构体系，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（一）公司治理

1. 股东

公司不设股东会。股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选择和更换非由职工代表担任的董事、监事和高级管理人员；决定有关董事、监事和有关高级管理人员的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；

- (4) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (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) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 审议批准公司章程及章程修改方案；
- (11) 对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；
- (12) 对公司为除公司股东或者实际控制人以外的他人提供担保作出决议。
- (13) 决定与审核公司国有股权转让、不良资产处置、重大投融资、担保项目，并监督实施。

股东作出前款决定时，应当采用书面形式，并由股东签字后置备于公司。

2. 董事会

公司设董事会，成员 5 人，董事会设董事长 1 人，董事 4 人，由股东委派。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 执行股东的决定，并向股东报告工作；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、变更公司形式、解散的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 决定聘任或者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者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(9) 制定公司的基本管理制度。

董事会的议事方式和表决程序：

(1) 召开董事会会议应当于会议召开十日以前通知全体董事；

(2) 董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持；

(3) 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名；

(4) 董事会决议的表决，实行一人一票；

(5) 董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

3. 监事会

公司设监事会，其成员 5 人。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事每届任期三年，任期届满，经任命方可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对

违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东会议提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

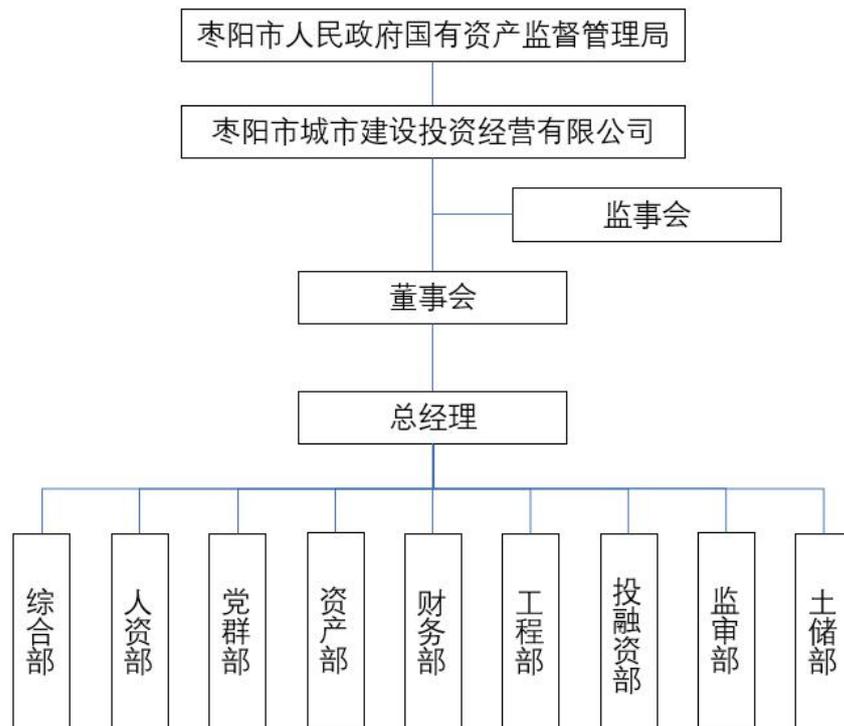
(6) 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项得出质询或者建议。

(二) 组织结构

1、发行人组织结构

公司组织结构如下图所示：

图 5-2 发行人组织结构图



2、发行人各部门主要职责

(1) 综合部：会议会务，负责董事会、监事会、及经营性会议的召集、准备和会议纪要，负责公司公文的管理，组织各部门编制专项制度流程；行政事务，内外公文的流转管理，负责各类印鉴的管理，对公司各类档案进行集中管理，负责涉外业务接待管理；后勤保障，负责调用公务车辆和办公类物品/物资的集中采购，管理办公固定资产等后勤保障服务。

(2) 人事部：负责人力资源规划、人事制度和人事档案管理；负责员工的招聘与配置；负责员工的培训与开发；负责公司整体的薪酬福利；负责和牵头实施绩效考核；负责协调员工关系。

(3) 党群部：党组建设，负责党组织相关会议、检查各党支部工作开展情况，开展党风廉政建设；干部管理，抓好干部队伍建设，制定和落实干部制度；工团妇管理，负责职工代表大会，做好工会会员管理和大会相关工作，负责团员管理工作；文宣建设，进行和推进企业文化建设。

(4) 资产部：负责对资产（办公资产除外）的开发和经营进行监督管理，并承担招商统筹、机构联络、营运分析、政策引导、补贴申报等工作，负责公司的产权管理、招商经营以及相关资料整理工作。

(5) 财务部：负责公司财务的管理、核算、监督管理部门，负责资产的经营和资金运行的核算，及资金营运预警和提示。

(6) 工程部：对项目进行实施管理，制定实施目标，保障生产安全；对下属子公司的项目实施进行监督指导；同时负责公司的安全生产和招投标管理工作。

(7) 投融资部：解决集团公司经营活动中所有的资本融通（筹

资)工作,有序进行资产的购置(投资),进行投融资规划、渠道管理、项目运作和计划督办。

(8) 监审部:在集团公司党委的领导下组织和协调廉政建设;负责集团公司和子公司的检查工作;负责手里调查违纪违规的调查;组织审计工作;负责预决算管理和合约管理

(9) 土储部:负责组织实施土地的储备供应计划,督办落实各土地开发工作流程、资金拨付程序,协调各城区和相关单位,处理土地开发中的问题,审批土地开发报件,组织处理部门内部相关事务,及完成土地置换相关手续工作。

3、发行人相关机构报告期内运行情况

报告期内,发行人董事会及监事会始终严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作,股东会、董事会和监事会的召开程序符合相关法律、法规和规范性文件的规定;股东会、董事会、监事会的决议内容及签署均合法、合规、真实、有效。发行人召开的上述会议中涉及关联董事、关联股东或其他利益相关者应当回避的,该等人员均已回避表决。

4、发行人内部控制制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度,并得到了一贯有效的遵循和执行,能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时,发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要,及时修订并补充内部控制制度,提高内部控制制度的有效性和可操作性,有效地控制经营风险和财务风险,准确提供发行人的管理及财务信息,保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

(1) 综合管理制度

发行人制定了完善的公司治理制度,包括《公司章程》、《董事

会议事规则》等。发行人严格遵守国家法律、法规，维护国家利益和社会公众利益，接受政府和社会公众的监督。发行人设立了较完善的财务会计管理、资产管理、资金管理、投资及担保管理制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。针对各业务领域的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，为促进各项管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。

（2）经营管理制度

发行人制定了包括对外担保管理制度、项目管理制度、关联交易管理制度等在内的一系列经营管理制度，分别对项目可行性研究、投融资及担保审批、管理进行了规范，并严格规定了合同变更、补充及解除的相关程序，实现了发行人经营活动的有序、高效进行。具体制度如下：

1) 对外担保制度

发行人根据《公司法》、《担保法》，制定了公司对外担保制度，发行人担保实行统一管理，集体决策，未经董事会批准，公司不得以任何形式提供担保，也不得与任何单位互保。子公司之间相互担保的，须征得公司本部同意。

2) 项目管理制度

发行人非常重视工程建设管理，在工程项目、洽商（签证）、合同付款、工程材料采购、工程会议、项目建设、工程资料等方面建立了一系列工程管理制度，有效提高了发行人工程建设过程中的各项管理水平，使各项工程建设工作有序进行。

3) 关联交易制度

发行人制定了严格的关联交易管理制度，在公司与关联方公司发生的关联担保、关联交易、关联债权债务往来方面进行严格审批管理。

公司经营层层负责组织实施关联交易管理工作，公司各职能部门在公司经营层领导下按其职能分工，落实对关联交易的各项管理。公司各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告财务部。财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，并提交董事会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

（3）财务管理制度

为规范公司的财务会计行为，加强财务管理，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《会计电算化管理办法》、《会计基础工作规范》、《内部会计控制规范》等国家有关法律、法规及枣阳市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了自身的财务管理制度，制度对预算管理、公务接待及差旅费报销、现金管理和结算等方面做出了具体规定；建立定期对帐制度、建立往来资金分析制度、定期向上级财政主管部门提供财务报告等一系列制度。

（4）债券募集资金管理制度

为了规范公司募集资金的使用和管理，保护投资者权益，发行人制定了《债券募集资金管理制度》。该制度对于募集资金的存储、运用、变更及监督相关制度做出了明确规定。募集资金存储、使用和管理应按规定履行相应的决策和审批程序，并依法进行信息披露，确保资金使用规范、公开和透明。募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，必须经董事会审批，并按相关法律法规要求履行必要的协商和披露程

序。

(5) 信息披露事务及投资者管理制度

为规范信息披露事务及投资者关系管理，公司制定了《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》，按照性质对不同投资者进行了界定区分，对公司的定期报告及其他相关公告按照规定报送，并及时披露于交易所等规定的网站上。公司信息披露事务由专职团队负责，并由财务部配合完成。

5、发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，在业务、人员、资产、财务、机构等方面拥有充分的独立性。具体情况如下：

(1) 资产

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在控股股东占用公司资产或于预资产管理的情况。

(2) 人员

发行人按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。股东推荐的董事人选均符合《公司章程》的规定，不存在股东利用其地位干预公司董事会已经做出的人事任免的情况。发行人设有独立的人事管理部门，制定了独立的劳动、人事及工资管理制度，拥有完善的劳动、人事及工资管理体系，人员管理具有独立性。

(3) 机构

发行人与控股股东及实际控制人在机构方面已经分开，不存在与控股股东及实际控制人合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（4）财务

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

（5）业务经营

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能有效支配和使用人、财、物等因素，根据公司具体情况，合理组织和实施公司日常经营活动。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

枣阳市城市建设投资经营有限公司现有董事、监事与高级管理人员均不存在公务员兼职情况。董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（一）董事会成员

王大斌先生，中共党员，本科学历。历任枣阳市民政局团支部副书记；枣阳市吴店镇综治办主任；枣阳市民政局基层政权科副科长；枣阳市民政局救灾救济科副科长、农保处副主任；枣阳市民政局救灾救济科副科长、市社区服务中心党支部书记、主任；枣阳市民政局最低生活保障科科长；枣阳市民政局最低生活保障局副局长；枣阳市太

平镇党委委员、纪委书记、工会主席；枣阳市移民局副局长；枣阳市移民局副局长、党委委员；枣阳市政府金融办公室主任；枣阳市政府金融办公室主任，兼市棚户区改造协调办公室主任。现任枣阳市城市建设投资经营有限公司党委书记、董事长，兼枣阳市恒实矿业有限公司董事长。

张爱民先生，大学学历。曾任枣阳市琚湾镇党委副书记；吴店镇党委副书记、政协联络处主任、纪委书记、工会主席；枣阳市环城街道党工委书记。现任枣阳市城市建设投资经营有限公司董事兼总经理。

周国辉先生，中共党员，大专学历。历任枣阳市建筑总公司财务科科长；枣阳市华罡监理公司副经理、支部委员，枣阳市城市建设投资经营有限公司职工监事、融资部负责人，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司董事，总会计师；兼任枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司执行董事兼总经理。

丁汉瑞先生，中共党员，本科学历。历任枣阳市四建公司技术科科长；枣阳市四建公司技术负责人；枣阳市土地局金土地开发公司技术负责人；现任枣阳市城市建设投资经营有限公司董事，工程部部长；兼任枣阳市瀚鑫工程建设有限公司法人代表。

陈巍先生，本科学历。曾任枣阳市工商局环城工商所、西城工商所管理员；枣阳市建设工程质量监督站安全监督科副科长、副书记、副站长；枣阳市燃气管理站副站长；枣阳市建设局兼任城乡建设管理专班负责人；枣阳市建筑工程质量检测站站长、党支部副书记；枣阳市建设工程质量检测中心主任；枣阳市建筑工程质量检测站党支部书记。现任枣阳市城市建设投资经营有限公司董事，枣阳市城市建设投资经营有限公司副总经理；兼任枣阳市建设工程质量检测中心主任、

中共枣阳市建设工程质量检测中心党支部书记、枣阳市房地产投资开发有限公司总经理。

（二）监事会成员

周静波女士，中共党员。曾供职于枣阳市供水总公司，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司财务部部长，监事。

武亚飞先生，中共党员。曾供职于枣阳市供水总公司，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司综合部部长，监事。

沈华强先生，中共党员，本科学历。曾就职于枣阳市供水总公司，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司土储部部长，监事；兼任枣阳市瀚明交通建设投资经营有限公司执行董事兼总经理。

王鸽女士，本科学历。曾供职于枣阳市粮食公司、枣阳市供水总公司，现任枣阳市城市建设投资经营有限公司监事。

张成毅先生，中共党员，本科学历。曾就职于枣阳市供水总公司。现任枣阳市城市建设投资经营有限公司监事。

（三）高级管理人员

王大斌先生，现任发行人公司董事长，简历请参见“（一）董事会成员”。

张爱民先生，现任发行人公司总经理，简历请参见“（一）董事会成员”。

周国辉先生，现任发行人公司总会计师，简历请参见“（一）董事会成员”。

陈巍先生，任发行人公司副总经理，简历请参见“（一）董事会成员”。

七、发行人主营业务情况

发行人作为枣阳市城市基础设施建设的投融资主体和授权范围内国有资产的运营主体，在枣阳市基础设施建设中发挥着主力作用。近年来，发行人经营规模不断扩大，经济收益持续增长，竞争能力不断提升，发展前景良好，在枣阳市城市基础设施建设与国有资产经营管理方面处于行业垄断地位，为枣阳市的快速发展提供了重要支持。发行人近三年的主营业务收入、成本和利润情况如下：

2018-2020年，发行人主营业务收入板块运营情况如下表所示：

表 5-8 2018-2020 年公司主营业务收入、毛利润和毛利率构成情况

单位：万元、%

年份	项目	主营业务收入	占比	毛利润	占比	毛利率
2018年	土地整理	43,848.49	78.72	9,918.16	87.81	22.62
	代建管理	4,582.77	8.23	4,582.77	40.58	100.00
	自来水销售	3,387.36	6.08	698.36	6.18	20.62
	工程业务	1,423.19	2.55	-730.77	-6.47	-51.35
	城市污水处理	1,150.00	2.06	-3,812.48	-33.76	-331.52
	房屋租赁	1,313.25	2.36	638.46	5.65	48.62
	合计	55,705.05	100.00	11,294.49	100.00	20.28
2019年	房产销售	8,967.70	10.58	838.81	6.77	9.35
	土地整理	54,117.51	63.86	8,658.80	69.91	16.00
	代建管理	12,936.34	15.27	1,124.90	9.08	8.70
	自来水销售	4,470.48	5.28	681.19	5.50	15.24
	工程业务	2,943.04	3.47	603.08	4.87	20.49
	城市污水处理	556.00	0.66	107.58	0.87	19.35
	房屋租赁	746.65	0.88	371.69	3.00	49.78
合计	84,737.72	100.00	12,386.05	100.00	14.62	
2020年	房产销售	6,461.66	7.06	1,724.95	10.88	26.70
	土地整理及代建管理	72,414.92	79.12	9,445.42	59.57	13.04
	砂石销售	3,620.41	3.96	2,110.00	13.31	58.28
	自来水销售	4,134.76	4.52	103.90	0.66	2.51
	工程业务	2,225.95	2.43	920.40	5.80	41.35
	城市污水处理	1,967.98	2.15	1,595.14	10.06	81.05

	提供劳务	700.51	0.77	-43.60	-0.27	-6.22
	合计	91,526.19	100.00	15,856.21	100.00	17.32

2018-2020年，公司的主营业务收入不断增长，分别为55,705.05万元、84,737.72万元和91,526.10万元。2020年，公司主营业务收入较2019年增长8.01%，主要系土地整理收入、代建管理收入的增加以及新增砂石销售收入所致。从收入构成看，土地整理收入和代建管理收入是公司主要收入来源，2020年合计占公司主营业务收入的比重为79.12%。2018-2020年，公司实现土地整理业务和代建管理收入48,431.26万元、67,053.85万元和72,414.92万元，呈不断增长态势。砂石销售业务和提供劳务业务为2020年新增业务，分别实现收入3,620.41万元和700.51万元。上述两项业务收入占主营业务收入的比重较小，分别为3.96%和0.77%。

毛利率方面，2018-2020年，公司主营业务综合毛利率有所波动，分别为20.28%、14.62%和17.32%。2019年公司毛利率较2018年下降5.66个百分点，主要原因是收入占比较高的土地整理业务和代建管理业务毛利率下降所致。2020年公司毛利率较2019年上升2.70%，主要原因是工程业务和房产销售业务毛利率上升较多所致，同时新增的砂石销售业务毛利率较高。

八、发行人主营业务经营模式

1、土地整理收入

土地整理业务由公司本部负责，根据枣阳市整体规划及实际用地需求，及公司与枣阳市人民政府签订的土地整理项目委托开发协议书，公司按照委托协议实施相应地块的整理。公司自筹资金支付相关开发成本，待整理工作完成后移交给枣阳市人民政府，枣阳市人民政府对相应地块实施完工验收，确定公司土地整理成本，并在公司土地整理成本基础上加成15%-25%的比例作为公司土地整理收入，一次

性或分期支付给公司，具体加成比例由枣阳市财政局与公司根据项目实际情况协商确定。

枣阳市土地储备职能由枣阳市土地储备中心承担，发行人不承担土地储备职能。发行人从未被列入国土部等四部委《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）所述的土地储备机构，且未来亦不会被列入，发行人无土地储备职能，未发现有土地储备融资的行为。发行人从事土地整理业务符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）的规定。

2020年，发行人共确认土地整理收入46,240.24万元，同比下降14.56%，毛利率13.04%，相比2019年有所下降，主要由于土地整理成本上涨。由于地块价格与其位置和用途密切相关，因此土地业务毛利率存在一定的波动性。

2、代建管理收入

公司是枣阳市重要的城市基础设施建设单位，受枣阳市政府委托承担城市基础设施项目的代建(管)职责。枣阳市政府就需要公司承担的基础设施代建(管)项目与公司签订《项目委托代建(管)协议》，约定由公司负责项目质量、投资和进度控制等，项目建设完成后交由枣阳市人民政府进行竣工验收，验收合格后由审计机构出具项目建设支出决算文件。实际操作中，枣阳市财政局每年末对公司当年发生的建设支出进行核定，确定公司当年项目建设支出以及相应的代建管理费，建设支出包括工程费用、基本预备费、建设期利息及其他费用等。收入确认上，2018年以前，公司将当年期末项目累计验收完工金额的15%确认为代建管理费收入，2019年和2020年，公司将当年期末项目累计验收完工金额加成15%确认为代建管理收入。

2018-2020年，公司代建项目核定的建设支出分别为30,551.77万元、11,811.44万元和22,760.59万元，分别确认收入4,582.77万元、12,936.34万元和26,174.68万元。2018年公司直接将代建管理业务成本冲减代建管理业务收入，2019和2020年则将代建管理业务收入与成本分别列示。由于收入确认方式的变化，公司代建管理业务毛利率由2018年的100%变化为2019年的8.7%。2020年公司代建管理业务毛利率为13.04%，相比2019年有所上升。

政府代建近三年回款金额为460,934,142.37元，总账面价值为5,576,994,942.54元，已签订协议账面价值为5,576,994,942.54元，未签订协议账面价值为0元。协议签订日期为2018-2020年间。

截至2020年末，公司当前主要项目运营情况如下：

表 5-9 2020 年末发行人主要项目运营情况

单位：元

序号	项目名称	账面价值	项目总投资	项目已投资金额	是否签订回购和代建协议	签订回购和代建协议日期	已确认收入	近三年已回款金额
1	还建点项目	1,591,891,855.13	3,003,181,220.00	2,192,952,762.32	2018年代建协议	2018-12-31	583,538,473.59	362,781,715.75
2	工业园项目	1,022,549,657.89	1,376,001,050.00	1,058,058,048.66	2019年代建协议	2019-12-31	35,508,390.77	
3	花园路项目	413,844,348.67	488,001,010.00	413,729,082.06	2019年代建协议	2019-12-31	13,884,733.39	
4	建设路项目	263,660,419.14	1,440,168,137.00	289,078,949.28	2019年代建协议	2019-12-31	25,418,530.14	59,893,588.16
5	鄂北地区水资源配置工程临时用地项目	81,200,839.28	368,202,880.00	280,068,555.11	2019年代建协议	2019-12-31	198,867,715.83	
6	襄阳东路项目	237,524,643.73	259,768,560.00	245,772,769.19	2019年代建协议	2019-12-31	8,248,125.46	

7	城区市政项目	233,812,136.43	262,679,850.00	242,047,526.82	2019年代建协议	2019-12-31	8,235,390.39	
8	环城路网项目	177,495,515.37	244,367,860.00	215,754,353.83	2019年代建协议	2019-12-31	38,258,838.46	38,258,838.46
9	书院街项目	164,936,238.99	176,543,251.00	170,663,706.97	2019年代建协议	2019-12-31	5,727,467.98	
10	民族路项目	143,060,703.97	168,323,983.00	148,028,536.43	2019年代建协议	2019-12-31	4,967,832.46	
11	湖北福田公司基础设施建设项目	127,415,792.43	132,987,876.00	131,840,349.92	2019年代建协议	2019-12-31	4,424,557.49	
12	东环路项目	107,286,030.51	134,683,430.00	111,011,575.05	2019年代建协议	2019-12-31	3,725,544.54	
13	新华路北段项目	105,504,285.77	132,451,890.00	109,167,958.61	2019年代建协议	2019-12-31	3,663,672.84	
14	城区绿化工程项目	102,552,589.58	109,897,611.00	106,113,763.75	2019年代建协议	2019-12-31	3,561,174.17	
15	前进路项目	94,702,332.67	121,421,838.00	97,990,903.95	2019年代建协议	2019-12-31	3,288,571.28	
16	城区污水工程项目	75,445,537.91	85,990,984.00	78,065,410.33	2019年代建协议	2019-12-31	2,619,872.42	
17	南园社区项目	67,153,985.25	96,553,776.00	69,485,930.63	2019年代建协议	2019-12-31	2,358,466.31	
18	城区供电、路灯项目	66,672,210.35	83,743,652.00	68,987,425.93	2019年代建协议	2019-12-31	2,331,945.38	
19	倪氏玫瑰园项目	61,059,312.06	75,475,361.00	65,516,996.00	2019年代建协议	2019-12-31	2,315,215.58	
20	市政项目	58,494,203.84	98,921,986.00	67,191,990.43	2019年代建协议	2019-12-31	2,120,305.74	
21	福田、金兰公司征地补偿项目	66,680,963.29	82,532,541.00	56,373,731.65	2019年代建协议	2019-12-31	40,029,182.29	
22	民主路项目	10,495,697.51	67,814,821.00	50,321,776.40	2019年代建协议	2019-12-31	1,688,797.04	

23	工业园一期项目	45,535,307.01	78,462,620.00	47,116,536.31	2019年代建协议	2019-12-31	1,581,229.30	
24	316国道改线工程项目	45,090,302.21	59,872,892.00	46,656,078.56	2019年代建协议	2019-12-31	1,565,776.35	
25	市政道路部分路段项目	39,069,186.04	56,737,294.00	40,425,877.05	2019年代建协议	2019-12-31	1,356,691.01	
26	天承之景城市基础设施建设配套项目	35,816,268.48	62,881,238.00	37,060,000.80	2019年代建协议	2019-12-31	1,243,732.32	
27	东环汽配项目	30,174,227.60	54,916,901.52	30,174,227.60	2019年代建协议	2019-12-31		
	合计	5,469,124,591.11	9,059,904,662.52	6,469,654,823.64			1,000,530,232.53	460,934,142.37

3. 自来水销售收入

公司下属子公司枣阳市供水总公司(以下简称“枣阳供水公司”)主要负责枣阳市城区的自来水供应。截至2019年末,枣阳供水公司共拥有2个水厂,设计年供水能力为4,856万立方米。2018-2020年,公司实际供水量为1,968万立方米、1,746万立方米和2,280万立方米。

2018-2020年,自来水销售收入分别为3,387.36万元、4,470.48万元和4,134.76万元。2020年较2019年下降8.12%,主要系自来水销量自然变动所致。受水价调整的影响,自来水销售业务毛利率波动较大,2018-2020年毛利率分别为20.00%、15.24%和2.51%。

表 5-10 2020 年末自来水业务主要在建项目明细

项目	2020年	2019年	2018年
自来水厂(个)	2	2	2
设计年供水能力(万立方米)	4,856	4,856	4,856
实际供水量(万立方米)	2,110	2,280	1,746
供水收入(万元)	4,134.76	4,470.48	3,387.36

4.工程业务收入

工程业务收入来自枣阳供水公司下属子公司枣阳市通达供水工程有限公司。该公司主要负责枣阳市供水管网建设及改造更新。供水管网建设主要集中在枣阳市新开发区域及郊区，毛利率相对较低，且该业务量与城市发展规划有关，收入规模存在一定波动性；供水、管网更新则主要在旧城区，毛利率相对较高。

2018-2020年，公司工程业务收入分别为1,423.19万元、2,943.04万元和2,225.95万元，呈现波动态势。2020年工程业务收入下降主要系由于去年疫情导致工程量减少所致。2018-2020年，公司工程业务毛利率分别为-51.35%、20.49%和41.35%，波动较大，主要受工程材料价格波动影响。

5.城市污水处理收入

城市污水处理业务由子公司枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司运营，收入来源于对枣阳市区域内的污水处理。截至2019年底，公司污水处理规模达11万吨，污水管道508.5公里，拥有2个污水处理厂，出水合格率为100%，城区污水处理率91%。

污水处理费随自来水费收取后缴入财政专户，公司每年根据运营资金需求向枣阳市财政局申请拨付费用，并将拨付的费用和应拨付但未拨付的污水处理费确认为污水处理收入，因此收入和毛利率均具有一定波动性。2018-2020年，公司分别实现污水处理收入1,150.00万元、556.00万元和1,967.98万元，毛利率分别为-331.52%、19.35%和81.05%。2018年，公司污水处理业务实现毛利润-3,812.48万元，主要系污水处理设备及污水处理厂的营业成本较大所致，2019年已扭亏为盈，毛利润达到107.58万元。2020年，公司城市污水处理业务

收入上涨 253.95%、毛利率增加 61.70%，主要系 2020 年污水处理业务营业收入上升较多所致。

6.房产销售收入

2019 年，公司将建设的还建小区项目中空置剩余房源销售给市住建局获得的收入确认为房产销售收入。根据公司与市住建局签订的《公共租赁住房采购合同》，为加快枣阳市公共租赁住房建设，改善低收入无住房家庭居住条件，市住建局从公司建设的还建小区项目中采购空置剩余房源作为公租房。2020 年公司实现房产销售收入 6,461.66 万元。截至 2020 年底，公司还建小区中剩余可销售房源预计 1120 套，预计未来可实现收入 20,768.68 万元，可对未来房产销售收入形成支撑。

7.砂石销售收入

砂石销售为公司今年新增的主营业务。砂石销售收入来自子公司枣阳市恒实矿业有限公司。该公司主要经营范围包括土砂石开采、加工、销售；商品混凝土加工、销售；道路货物运输；土壤环境污染防治服务。该公司主要负责枣阳境内的土砂石开采、加工、销售。项目位置主要集中在吉河水库、烈士陵园水库、沙河等地区。根据枣政函（2018）264 号文，枣阳市人民政府将全市河道、水库砂石资源开采权归并到该公司，该公司也是枣阳市唯一一家具有河道、水库采砂资格的企业，故砂石销售业务毛利率相对较高。2020 年，公司砂石销售收入共 3,620.41 万元，占主营业务收入的 3.96%，毛利率为 58.28%，相对较高。

九、发行人所在行业情况

（一）基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状与前景

城市基础设施建设行业是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业，主要涉及与城市化水平相配套的城市道路、居住条件、生活配套和环境处理设施等项目的建设。

城市基础设施建设是我国经济发展的重要物质基础和先决条件，是城市化进程必不可少的现行要素，对促进和优化城市投资环境、提高人民生活质量、提升城市综合竞争力等起着重要的作用，因此，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，转变城市发展方式，提高城市治理能力，加大“城市病”防治力度，不断提升城市环境质量、居民生活质量和城市竞争力，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的城市。

《中国城市发展报告》预计，到2025年，我国城镇化率将达到65.5%左右。根据wind宏观数据显示，截至2019年年末城镇固定资产投资完成551,478.00亿元，中国城市化进程正步入快速发展阶段。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大，由此也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

2、枣阳市城市基础设施建设行业现状与前景

根据《2021年枣阳市人民政府工作报告》，2020年枣阳市深入实施“城市提升战略”，大力实施朝阳东路、兴隆路等49项市政工程，完成113公里一二级公路提档升级。枣潜高速北段工程快速推进，蔡阳大道、泔水大桥建成通车，城市东西轴线全面贯通，市三水厂、新汽车客运中心站等一批城市配套项目稳步推进，顺利完成玉龙建材棚

改征迁和 57 个老旧小区改造任务。扎实推进 228 个美丽乡村建设，投资 3 亿元贯穿 13 个镇的美丽乡村循环线快速推进，兴隆至刘升彩虹公路刷爆微信朋友圈，我市“四好农村路”建设成效获省政府通报表彰。在全省推进乡村振兴战略实绩考核中，枣阳名列 46 个一类县市第一名，经验在全省推广。建立推行“三场（厂）长”制度，重金奖励环境违法举报，沙河流域城市水环境综合治理、城区雨污分流等项目进展顺利，南城办事处探索的“三二一”污水治理模式在全国推广。

枣阳市主城区建成面积达 48.8 平方公里，比 2015 年扩大 5.08 平方公里，城镇化率从 2015 年的 51.8% 上升到 56%。中兴大道、人民路、光武路等城市主干道路修缮一新，泚水大桥横跨东西，新火车站气势恢宏，枣阳高铁直达“北上广深”，是中西部地区唯一一个始发北京的县市。全域推进乡村振兴、美丽乡村建设，镇村面貌日新月异。宜居宜业宜游的“中兴之城”魅力彰显。

五年来，枣阳市持之以恒强城市、美乡村，展现了发展的“靓颜值”。城市功能日益完善，累计投资 30 多亿元实施 200 多个城建项目，完成复兴大道、广昌路等 42 条主次干道和 56 条背街小巷新建改建任务，“一纵两横”高速公路网、“四纵五横”干线公路网、“八纵八横”城区交通网基本形成，城区公共交通运营里程达 198 公里。城市品质不断提升，先后完成顺城湾、火车站、枣璐路、北关、光武市场等片区棚改征迁工作，实施老旧小区改造 100 个，开展“拆墙透绿”“沿路植绿”“见缝插绿”，建成 27 个街心公园和一大批公共休闲绿地，新增绿化面积 110 万平方米。乡村振兴战略全面实施，整合资金 20 亿元大力推进“美丽乡村补短板强弱项建设三年行动（2019-2021 年）”，农村公路实现乡村全覆盖，璐湾苏区大桥主体工程完工，鄂北水资源配置一期工程建成试通水，新一轮农村电网改造升级提前完成，全市建

成 329 个美丽乡村、80 个绿色乡村，枣阳多次荣膺“全国新型城镇化质量百强县市”。

2020 年，疫情防控取得阶段性胜利后，枣阳市把主要精力向复工复产、复商复市转移，最大限度降低疫情对经济发展的冲击和影响。深入开展“百名干部进百企”“评单位、评局长、评股长”涉企服务作风评议活动，认真落实各项惠企惠民政策，累计减税降费 2.97 亿元，减免租金 2065 万元、补贴租金 2562 万元，兑现招商优惠政策 5.18 亿元。全力推进招商引资、项目建设，投资 40 亿元的湖北中电汽车项目、投资 30 亿元的枣阳高铁小镇项目成功签约，投资 8 亿元的湖北港利制冷配件生产等项目开工建设。在襄阳市 2020 年三次项目拉练中，枣阳市两次夺得第一名，充分展现了枣阳蓬勃的发展潜力和强劲的发展动力。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是枣阳市人民政府授权范围内唯一从事枣阳市城区土地整理开发、城市基础设施以及相关配套设施的建设等业务的建设主体，担负着枣阳市城市化进程的重要任务。公司在土地整理与开发及城市基础设施建设等领域不仅具有政策导向上的优势，还在经营方面处于垄断地位。近年来，公司经营规模和实力不断壮大，在枣阳市城市土地整理与开发及基础设施建设领域已经形成了显著的竞争力，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

随着中央提出的推进长江经济带建设战略，湖北省的重要战略地位决定枣阳市经济发展必将进入更高阶段，公司也将迎来更好的发展机遇。

2、发行人的竞争优势

（1）政府支持

发行人作为枣阳市政府重点构建的综合性投融资主体，肩负着枣阳市城市基础设施、保障性住房等公用民生行业的开发建设任务，积极履行土地开发整理、基础设施建设和项目建设等职责，在业务发展上获得了枣阳市政府的高度重视。在近几年的经营发展过程中，发行人与地方政府形成了良好关系，在土地整理、项目投资、项目融资等方面都得到了枣阳市政府的大力支持。

（2）枣阳市区位优势

发行人地处的枣阳市位于湖北省西北部，是湖北省武汉、襄阳、宜昌“金三角经济带”主干线的中部，是襄阳、十堰、随州汽车工业走廊的重要组成城市和鄂西生态文化旅游圈重要节点城市。枣阳316国道连接武汉、襄阳，另有省道与周边南阳，信阳，荆州，随州，钟祥等个城市相连；境内有汉丹铁路、316国道、福银高速公路、寺沙省道、335省道贯穿全境，并与京珠高速公路、沪蓉高速公路相通。枣阳火车站是湖北省县级城市第一批开通动车组的车站，每日有动车组直抵武汉，襄阳，十堰各城市；每日有火车开往成都、武汉、南昌、信阳、宜昌、杭州、上海等城市。枣阳市距离襄阳刘集机场仅30余分钟，距离武汉天河机场2个小时。便利的交通环境，立体的交通网络为枣阳市招商引资、生态旅游、承接沿海产业转移搭建了便捷的平台。枣阳市地质构造发育良好，矿产资源丰富，初步探明矿产资源30多种，其中金属11种，非金属20多种。金属资源储量最大的是金红石，藏于鹿头镇大阜山，为世界稀有矿，金红石含量535.53万吨，居全国及亚洲首位。金红石伴生矿床石榴子石储量2,444.06万吨，居国内第一位，目前尚未开采。金属资源还有铜、金、铂、钨、铁、锰、铅、钒、钛、磁铁矿等。非金属资源有藏于兴隆霸山的辉长辉绿岩，储量2,475.56

万立方米，居全省第一位；还有大理石、芒硝、磷、重晶石、石灰石、石膏石、正长石、玉石、矾石、滑石、钟长石、膨润土、盐、石棉等。

依托较为优越的地理位置、悠久的历史文化以及丰富的旅游人文资源和自然资源，枣阳市近年来取得了跨越式发展，区域 GDP、人均 GDP、政府财政收入全面高速增长。产业结构不断优化，第三产业创造的产业增加值呈现出尤为明显的上涨态势。

（3）良好的财务状况

截至2020年12月31日，发行人经审计合并资产总额1,921,529.04万元，合并负债总额为1,019,320.21万元，合并所有者权益902,208.83万元。2020年度，发行人实现营业总收入为92,922.80万元，净利润25,025.85万元。公司资产规模、净资产和净利润规模近三年来呈现出连年上涨的良好势头，公司自身的经营足以覆盖本期发行的债券的利息。

（4）良好的融资能力和资信状况

公司作为枣阳市重点国有企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。公司自成立以来，得到了国家开发银行、农业发展银行、湖北银行、枣阳农商行等各大银行的大力支持，并保持了长期良好的合作关系。发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。通过与各大政策银行及商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

（5）行业垄断性及稳定性优势

发行人在其所在区域和行业中具备较强的区域垄断优势，是枣阳市进行土地整理和城市基础设施建设的主要投融资及项目建设主体。

此外，根据国家“十二五”纲要提出关于“优化城市化布局和形态，加强城镇化管理，不断提高城镇化的质量和水平”的要求，以及枣阳市土地整理开发的未来部署，预计未来的几年间，枣阳市城市基础设施建设及土地整理业务的需求不会发生根本性的改变。由此可见，具有区域垄断地位的城投公司将长期保持稳定可期、平稳增长的经营规模。

十、发行人地域经济情况

（一）枣阳市发展概况

枣阳市隶属于湖北襄阳管辖，位于湖北省西北部，东靠武汉，西依襄阳，南临江汉平原，北抵南阳。是湖北省武汉、襄阳、宜昌“金三角经济带”主干线的中部，是襄阳、十堰、随州汽车工业走廊的重要组成部分和鄂西生态文化旅游圈重要节点城市。鄂、陕、川、渝共同构建的秦巴经济走廊的前沿位置，是湖北重点发展地区之一。

枣阳市坐拥中国“帝乡”、中国玫瑰之都、中国桃之乡、全国优质棉基地、全国商品粮基地、全国十大粮食生产先进县（市）等多项荣誉称号。枣阳市将定位成鄂西北副中心城市，成为鄂西北除襄阳、十堰外的第三大城市。

（二）枣阳市经济发展情况

近年来枣阳市主要经济指标保持高速增长。2018-2020年全市地区生产总值分别656.0亿元、674.91亿元和654.98亿元，可比年均增长约8%。2020年因湖北省受疫情影响严重，枣阳市地区生产总值有所回落，降幅较小。2020年，枣阳市经济运行呈现稳定恢复、向上向好的良好态势，供给需求不断改善，新兴动能巩固增强，在常态化疫情防控中实现了经济高质量发展。枣阳市连续五年跻身“全国县域经济百强”，2020年为百强县第86位。

（三）枣阳市财政收入情况

近年枣阳市可控财力稳定增长，根据《2018年枣阳市国民经济和社会发展统计公报》、《2019年枣阳市国民经济和社会发展统计公报》和《2020年度枣阳市一般公共预算收支决算总表》，2018-2020年枣阳市地方一般公共预算收入分别为26.3亿元、27.0亿元和16.1亿元。2019年地方一般公共预算收入27.0亿元，同比增长2.93%，其中税收收入20.5亿元；地方一般公共预算支出83.7亿元，同比增长7.7%。2020年一般公共预算收入同比下降40.37%，主要系湖北省受疫情影响严重。其中税收收入12.3亿元，同比下降40.00%；地方一般公共预算支出81.2亿元，同比下降2.99%。

总体看，枣阳市经济稳定增长，财政实力持续增强，经济社会保持平稳健康发展，枣阳市财政运行及预算执行情况良好。

（四）枣阳市企业债余额情况

枣阳市同级别基础设施投融资主体仅有枣阳市城市建设投资有限公司，枣阳市仅有一支企业债券“16枣阳城投债”。

截至2021年4月30日，枣阳市企业债余额为6亿元。

十一、发行人未来发展战略规划

发行人将立足于枣阳是整个城市建设发展规划，务实重干。

（一）整合资源，以资本为纽带，形成投资、融资、建设、经营为一体的城市建设运营主体，主动适应经济新常态，利用好国家各项支持政策，服务枣阳市的城市发展。

（二）突出主业、多元并举，集中抓好项目建设、融资保障和子公司运营管理，为公司发展备足后劲。

（三）加强公司的制度建设、职业道德建设和人才队伍建设。

第六章 发行人财务情况

一、财务报告及相关资料

本募集说明书中的财务数据均引自发行人 2018-2020 年度经审计的财务报表数据。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年的资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注进行了审计，出具了“大信审字[2019]第 2-00940 号”标准无保留意见的审计报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年的资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注进行了审计，出具了“亚会 A 审（2020）1437 号”标准无保留意见的审计报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年的资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注进行了审计，出具了“中审亚太审字（2021）020843 号”标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述经审计的财务报告。

投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人 2018-2020 经审计的财务报告及 2020 年 10 月 16 日出具的《枣阳市城市建设投资经营有限公司关于 2019 年度报告信息更正的说明》。

根据发行人 2020 年 4 月 28 日发布的《枣阳市城市建设投资经营有限公司聘请的中介机构发生变更的公告》，由于此前与大信会计师事务所（特殊普通合伙）签订的审计业务约定书下的合同义务已经履行完成，发行人于 2020 年 4 月 20 日将会计师事务所由大信会计师事务所（特殊普通合伙）变更为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）。该变更决策由公司董事会做出，符合公司章程，且原审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）已与新任审计机构亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行了必要的工作交接。该事项对本

次债券的偿付风险不存在重大不利影响。

根据发行人 2021 年 4 月 23 日发布的《枣阳市城市建设投资经营有限公司聘请的中介机构发生变更的公告》，鉴于此前与亚太（集团）会计事务所（特殊普通合伙）签订的审计业务约定书下的合同义务已经履行完成，为保证本公司审计工作的顺利开展，按期完成定期审计工作，经公司董事会审议，改聘中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年财务会计报告的审计机构。该事项对本次债券的偿付风险不存在重大不利影响。

二、发行人财务报表编制情况

（一）发行人财务报表编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）规定编制。

（二）主要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正

1、2018 年

（1）会计政策变更

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

本公司执行财会〔2018〕15 号的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目和金额
应付利息、应付股	其他应付款	1,331,195,832.30	151,938,849.80	应付利息:65,308,375.00;

利计入其他应付款的列示				其他应付款:86,630,474.80
专项应付款计入长期应付款的列示	长期应付款	443,599,146.90	247,859,077.03	长期应付款:247,859,077.03

(2) 会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

(3) 重要前期差错更正

本期公司无重要前期差错更正。

2、2019年

(1) 会计政策变更

财政部2019年4月发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据及应收账款”行项目拆分至“应收票据”、“应收账款”；将原“应付票据及应付账款”行项目拆分至“应付票据”、“应付账款”。公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对2018年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

单位：元

2018年12月31日/2018年度	调整后金额	调整前金额	影响数
应收票据及应收账款		17,217,206.91	-17,217,206.91
应收票据			
应收账款	17,217,206.91		17,217,206.91
应付票据及应付账款		38,815,247.36	-38,815,247.36
应付票据			
应付账款	38,815,247.36		38,815,247.36

(2) 会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

(3) 重要前期差错更正

追溯调整法：

单位：元

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
补提以前年度的企业所得税 11,683,077.50	董事会决议	所得税费用	11,683,077.50
		应交税费	11,683,077.50
		未分配利润	-10,514,769.75
		盈余公积	-1,168,307.75

注:2018 年度账面营业外收入---政府补助 46,732,310.00 元未补提相应的企业所得税，审计补提以前年度补提的企业所得税 11,683,077.50 元，这部分为 2018 年度少计提的企业所得税，其中：调增所得税费用 11,683,077.50 元，调增应交税费 11,683,077.50 元，调减未分配利润 10,514,769.75 元，调减盈余公积 1,168,307.75 元。

3、2020 年

(1) 会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

(3) 重要前期差错更正

本期公司无重要前期差错更正。

上述会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正未对发行人财务状况或经营成果产生重大影响。

三、发行人合并范围变化情况

(一) 发行人 2018 年合并报表范围变化情况

2018 年度，发行人通过设立或投资等方式取得的子公司，增加合并单位 2 户。于 2018 年 11 月 26 日，发行人出资设立枣阳市恒实矿业有限公司，注册资本为 500 万元，发行人持有其股权比例为 60%，以及于 2018 年 11 月 26 日，发行人出资设立枣阳市房地产投资开发有限公司，注册资本为 2000 万元，发行人持有其股权比例为 100%。

（二）发行人 2019 年合并报表范围变化情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司共 9 户，本期合并范围与上年同期相比增加 1 户。2019 年 8 月 9 日，发行人出资设立枣阳笃静股权投资合伙企业（有限合伙），注册资本为 100,000.00 万元，发行人持有其股权比例为 99.50%。尚未实际出资。

（三）发行人 2020 年合并报表范围变化情况

发行人 2020 年度纳入合并范围的子公司共 11 户，本期合并范围比上期增加 2 户。

其他原因的合并范围变动：

（1）新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产 (元)	合并日至期末 净利润(元)
枣阳笃静股权投资合伙企业(有限合伙)	2020/1/20	9,939,847.22	-60,152.78
枣阳市瀚昶人力资源有限公司	2020/7/31	4,785,456.49	-214,543.51

四、发行人的总体财务情况

（一）发行人的主要财务数据

表 6-1 资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
资产总额	1,921,529.04	1,858,258.27	1,768,252.03
流动资产合计	1,773,771.93	1,708,976.91	1,616,413.99
非流动资产合计	147,757.11	149,281.36	151,838.04
负债总额	1,019,320.21	982,094.57	918,564.54
流动负债合计	320,579.44	301,090.68	232,378.30
非流动负债合计	698,740.77	681,003.89	686,186.24
所有者权益合计	902,208.83	876,163.70	849,687.49

表 6-2 利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	92,922.80	84,737.72	55,705.05
营业成本	76,531.80	72,351.67	44,410.56
营业利润	27,392.18	3,756.78	8,760.96
利润总额	27,776.91	16,234.90	13,412.78
净利润	25,025.85	14,566.70	13,363.57

表 6-3 现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-18,877.59	-128,013.24	-39,406.30
投资活动产生的现金流量净额	-7,828.82	-4,980.80	-34,359.32
筹资活动产生的现金流量净额	-7,928.69	24,226.30	83,927.07
现金及现金等价物净增加额	-34,635.10	-108,767.75	10,161.45

表 6-4 发行人主要财务指标

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率（次）	5.53	5.68	6.96
速动比率（次）	1.36	1.11	1.59
资产负债率（%）	53.05	52.85	51.95
项目	2020年度	2019年度	2018年度
总资产收益率（%）	1.30	0.80	0.82
净资产收益率（%）	2.77	1.66	1.57
应收账款周转率（次）	0.97	2.29	34.39
存货周转率（次）	0.06	0.06	0.04
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.03
EBITDA（万元）	33,134.60	21,070.50	18,736.10
EBITDA利息保障倍数	2.88	2.05	1.79
有息债务EBITDA比	24.24	36.46	41.55

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%
- 4、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%
- 5、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%
- 6、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额
- 7、存货周转率=营业成本/平均存货
- 8、总资产周转率=营业收入/平均总资产
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 10、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)
- 11、有息债务 EBITDA 比=有息债务/EBITDA

说明：本期债券募集说明书 2018 年的财务数据引自枣阳市城市建设投资经营有限公司 2018 年度审计报告大信审字【2019】第 2-00940 号。在 2019 年度审计报告亚会 A 审字（2020）1437 号审计报告第 43 页前期差错更正中披露。图表如下：

单位：万元

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
补提以前年度的企业所得税 1,168.31 万元	董事会决议	所得税费用	1,168.31
		应交税费	1,168.31
		未分配利润	-1,051.48
		盈余公积	-116.83

注:2018 年度账面营业外收入---政府补助 4,673.23 万元未补提相应的企业所得税，审计补提以前年度补提的企业所得税 1,168.31 万元，这部分为 2018 年度少计提的企业所得税。其中：调增所得税费用 1,168.31 万元，调增应交税费 1,168.31 万元，调减未分配利润 1,051.48 万元，调减盈余公积 116.83 万元。

经核对枣阳市城市建设投资经营有限公司 2019 年度审计报告亚

会 A 审字（2020）1437 号与枣阳市城市建设投资经营有限公司 2018 年度审计报告大信审字【2019】第 2-00940 号，2019 年度审定期初数字与 2018 年度审定期末数字存在差异，差异明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
应交税费	1,061.28	2,229.59	1,168.31
盈余公积	14,747.56	14,630.73	-116.83
未分配利润	134,650.66	133,599.18	-1,051.48
所得税费用	49.21	1,217.52	1,168.31

除上述项目变动影响外，本次前期差错更正不涉及对本公司以前年度的追溯调整。本次前期差错更正较前期差错更正之前对 2018 年度本公司流动负债、净资产及净利润产生了一定的影响，具体情况为：应交税费的调整数占前期差错更正之前 2018 年度期末流动负债总额的 0.13%；盈余公积的调整数占前期差错更正之前 2018 年度期末净资产的 0.01%；未分配利润的调整数占前期差错更正之前 2018 年度期末净资产 0.12%；所得税费用的调整数占前期差错更正之前 2018 年度期末净利润的 8.74%。

此外，2020 年度中审亚太审字（2021）020843 号审计报告第 71 页前期差错更正章节中对 2019 年度亚会 A 审字[2020]1437 号审计报告中的 2019 年度数据使用追溯重述法进行了前期差错更正，冲销应收账款坏账准备及其他应收款坏账准备 11,065,101.31 元，说明如下：

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数 (元)
冲销应收账款坏账准备及其他应收款坏账准备 11,065,101.31 元	董事会决议	应收账款项目	3,634,067.30
		其他应收款项目	7,431,034.01
		资产减值损失项目	-11,065,101.31
		递延所得税资产项目	-922,408.40

		所得税费用项目	5,241,620.59
		盈余公积项目	963,036.24
		未分配利润项目	9,179,628.14
		少数股东权益项目	28.53

注：2019 年度账面应收账款---对政府单位的往来计提了 3,634,067.30 元坏账准备，其他应收款---对政府单位的往来计提了 7,431,034.01 元坏账准备，与 2020 年度中审亚太审字（2021）020843 号审计报告所披露的第 28 页“4.9 应收款项”企业会计政策中的组合（2）无信用风险组合不符，故本年度对 2019 年度数据进行调整。

除上述项目变动影响外，本次前期差错更正不涉及对本公司以前年度的追溯调整。本次前期差错更正较前期差错更正之前对 2019 年度本公司流动资产、非流动资产、净资产及净利润产生了一定的影响，具体情况为：应收账款的调整数占前期差错更正之前 2019 年度期末流动资产总额的 0.02%；其他应收款的调整数占前期差错更正之前 2019 年度期末流动资产总额的 0.04%；递延所得税资产的调整数占前期差错更正之前 2019 年度期末非流动资产总额的 0.06%；未分配利润的调整数占前期差错更正之前 2019 年度期末净资产的 0.10%；盈余公积的调整数占前期差错更正之前 2019 年度期末净资产的 0.01%；少数股东权益的调整数占前期差错更正之前 2019 年度期末净资产的 0.00%；资产减值损失的调整数占前期差错更正之前 2019 年度期末净利润的 7.60%；所得税费用的调整数占前期差错更正之前 2018 年度期末净利润的 3.60%。

根据上述分析，两次前期差错更正对所涉及调整科目的影响较小，不存在重大会计差错更正与追溯调整，对本期债券的偿付风险不存在重大不利影响。为保证 2018、2019、2020 年度财务数据的一致性，本募集说明书均引用当年经审计的期末数据即引自枣阳市城市建

设投资经营有限公司 2018 年审计报告大信审字[2019]第 2-00940 号、2019 年审计报告亚会 A 审字[2020]1437 号和 2020 年审计报告中审亚太审字（2021）020843 号。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

（二）发行人财务状况分析

近年来，随着枣阳市经济的快速发展，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,921,529.04 万元，负债总额为 1,019,320.21 万元，所有者权益为 902,208.83 万元，资产负债率为 53.05%。2018-2020 年度发行人实现的营业收入分别为 55,705.05 万元、84,737.72 万元和 92,922.80 万元，净利润分别为 13,363.57 万元、14,566.70 万元和 25,025.85 万元，最近三年平均净利润为 17,652.04 万元。

1. 资产结构分析

表 6-5 发行人近三年资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	53,337.52	2.78	87,972.62	4.73	196,898.53	11.14
应收账款	118,534.11	6.17	72,325.08	3.89	1,721.72	0.10
预付款项	98.88	0.01	1,864.36	0.10	19,095.30	1.08
其他应收款	262,262.07	13.65	172,628.81	9.29	151,757.26	8.58
其中：应收利息	216.07	0.01	161.17	0.01	-	-
存货	1,339,248.80	69.70	1,373,945.93	73.94	1,246,902.04	70.52
其他流动资产	290.54	0.02	240.10	0.01	39.14	0.00

流动资产合计	1,773,771.93	92.31	1,708,976.91	91.97	1,616,413.99	91.41
可供出售金融资产	1,400.00	0.07	1,400.00	0.08	1,400.00	0.08
固定资产	121,219.36	6.31	122,509.68	6.59	127,887.76	7.23
在建工程	13,706.12	0.71	13,873.99	0.75	6,170.22	0.35
无形资产	11,250.81	0.59	11,359.13	0.61	11,367.39	0.64
递延所得税资产	170.53	0.01	121.36	0.00	0.26	0.00
长期应收款	-	0.00	0.00	0.00	4,975.00	0.28
长期待摊费用	10.28	0.00	17.20	0.00	37.41	0.00
非流动资产合计	147,757.11	7.69	149,281.36	8.03	151,838.04	8.59
资产总计	1,921,529.04	100.00	1,858,258.27	100.00	1,768,252.03	100.00

2018-2020年资产总额分别为1,768,252.03万元、1,858,258.27万元和1,921,529.04万元，2019年相较于2018年末增长5.09%；2020年末相较于2019年末增长3.40%。从资产构成来看，发行人资产主要以流动资产为主。2018-2020年末，流动资产占各期末总资产的比例分别为91.41%、91.97%和92.31%。流动资产主要由存货、其他应收款和货币资金构成，公司存货和其他应收款占比大主要由其所处行业特点所致。2018-2020年末，发行人非流动资产占各期末总资产的比例分别为8.59%、8.03%和7.69%，非流动资产主要由固定资产构成。

(1) 流动资产

表 6-6 发行人最近三年末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	53,337.52	2.78	87,972.62	4.73	196,898.53	11.14
预付款项	98.88	0.01	1,864.36	0.10	19,095.30	1.08
应收账款	118,534.11	6.17	72,325.08	3.89	1,721.72	0.10
其他应收款	262,262.07	13.65	172,628.81	9.29	151,757.26	8.58
其中：应收利息	216.07	0.01	161.17	0.01	-	-
存货	1,339,248.80	69.70	1,373,945.93	73.94	1,246,902.04	70.52

其他流动资产	290.54	0.02	240.10	0.01	39.14	0.00
流动资产总计	1,773,771.93	92.31	1,708,976.91	91.97	1,616,413.99	91.41

2018-2020年度，发行人流动资产分别为1,616,413.99万元、1,708,976.91万元和1,773,771.93万元，2020年末，发行人流动资产相较于2019年有所增加，但幅度不大。从流动资产的构成来看，发行人的流动资产主要由其他应收款和存货构成。

1) 货币资金

2018-2020年末，公司货币资金分别为196,898.53万元、87,972.62万元和53,337.52万元，占当年流动资产的比例分别为12.18%、5.15%和3.01%。发行人货币资金主要为银行存款。2020年末，货币资金比上年末减少34,635.10万元，减幅为39.37%，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加以及本年度对外借款减少导致。

2) 预付款项

2018-2020年末，公司预付款项金额分别为19,095.30万元、1,864.36万元和98.88万元，占当年流动资产的比例分别为1.18%、0.11%和0.01%，公司预付款项直线下降的原因是随着公司项目的推进，公司前期预付的劳务费及其他预付费用结算所致。

3) 应收账款

2018-2020年末，公司应收账款分别为1,721.72万元、72,325.08万元和118,534.11万元。2020年应收账款较上年末变动比例为63.89%，主要系对枣阳市政府代建项目的应收账款的增加所致。2019年对枣阳市政府的应收账款为70,406.54万元。2020年对枣阳市政府的应收账款为118,368.11万元，该应收账款主要为应收枣阳市政府土地整理和代建项目回购款。

单位名称	款项性质	形成原因	期末余额（万元）	账龄	占净额总额比例
------	------	------	----------	----	---------

枣阳市政府	经营性	工程结算欠款	118,368.11	1-2年	99.86
合计		-	118,368.11	-	99.86

4) 其他应收款

2018-2020年末，公司其他应收款金额分别为151,757.26万元、172,628.81万元和262,262.07万元，占当年流动资产的比例分别为9.39%、10.10%和14.79%。2020年其他应收款中有216.07万元为应收利息，全部为乡镇借款利息。

截至2020年末，公司前五大其他应收款（不包含应收利息）明细如下表所示。其中，其他应收款按照信用风险组合计提坏账，无风险组合不计提坏账。发行人与其他公司之间的应收款项按照余额百分比法（0.50%）计提坏账准备。计提情况如下：

表 6-7 发行人 2020 年末其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	形成原因	期末余额	账龄	占其他应收款总额比例	坏账准备期末余额
枣阳市土地储备供应中心	经营性	土地收储款	88,512.66	5年以上	33.68	-
枣阳市人民政府	经营性	往来款	78,696.42	1-2年	29.94	-
美丽乡村建设项目部	经营性	往来款	33,777.92	1年以内	12.85	168.89
七方镇旱改水项目建设指挥部	经营性	往来款	11,130.43	1年以内	4.23	55.65
湖北中钒新材料有限公司	非经营性	往来款	10,000.00	3-4年	3.80	50.00
合计		-	222,117.43	-	84.51	274.54

截至2020年末，发行人应收账款中政府类应收款为118,470.60万元，其他应收款中政府类应收为103,433.99万元，故发行人政府类应收款项总额为221,904.60万元，占公司净资产的24.60%。

发行人对枣阳市土地储备供应中心的其他应收款为土储中心收储枣阳城投土地尚未支付结算的土地价款。

发行人对枣阳市人民政府的其他应收款为以前年度确认的代建和土地整理收入。

发行人对美丽乡村建设项目部的其他应收款为子公司鼎赫生态代母公司支付的美丽乡村项目款。

发行人对七方镇旱改水项目建设指挥部的其他应收款为子公司鼎赫生态的七方镇旱改水项目款。

发行人对湖北中钒新材料有限公司的其他应收款来自借款。湖北中钒新材料有限公司为襄阳和枣阳市引进的大型工业企业，该公司已经在发行人投资的工业园投产经营，经营状况正常，发行人为促进工业园整体发展，借款了 1 亿元给湖北中钒新材料有限公司。

应收款项包括应收账款、其他应收款等，截止 2020 年 12 月 31 日，主要应收款项及回款安排如下：

表 6-8 2020 年末发行人主要应收款项及回款安排

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	报告期内回款金额
1	枣阳市人民政府	应收账款	118,368.11	1-2 年	35,598.14
2	枣阳市土地储备供应中心	其他应收款	88,512.66	5 年以上	3,474.86
3	枣阳市人民政府	其他应收款	78,696.42	1-2 年	无
4	美丽乡村建设项目部	其他应收款	33,777.92	1 年以内	18,259.02

5	七方镇旱改水项目建设指挥部	其他应收款	11,130.43	1 年以内	无
6	湖北中钒新材料有限公司	其他应收款	10,000.00	3-4 年	无
合计			340,485.54		

发行人的政府类应收款包括以前年度确认的代建和土地整理收入、棚户区改造工程借款等，这些项目属于当地政府的重点工程项目。当地政府将按照相关协议和项目需要偿还发行人的政府类应收款，相关回款资金不列入地方政府的财政预算。

对于非经营性其他应收款，发行人的决策权限、决策程序和定价机制如下：发行人制定了相关资金管理制度，对公司资金拆借及垫付有严格的授权审批程序；公司对资金拆借及垫付项目资金支出均需报送相关领导审批；由于公司其他应收款均属于业务合作方的资金往来款，根据市场化水平定价。

5) 存货

2018-2020 年末，公司存货金额分别为 1,246,902.04 万元、1,373,945.93 万元和 1,339,248.80 万元，占当年流动资产的比例分别为 77.14%、80.40%和 75.50%。公司的存货主要是公司项目开发成本以及土地储备，土地性质主要是国有建设用地；开发成本全部为基建项目投入成本。

表 6-9 截至 2020 年末发行人存货明细表

单位：万元、%

项目	2020 年末	占比
原材料	878.31	0.07
土地	779,988.62	58.24
开发成本	557,699.49	41.64

项目	2020年末	占比
生产成本	682.38	0.05
合计	1,339,248.80	100.00

(2) 非流动资产

发行人非流动资产占资产总额比例相对较低。2018-2020年末，发行人非流动资产分别为151,838.04万元、149,281.36万元和147,757.11万元，占资产总额的比例分别为8.59%和8.03%和7.69%。公司非流动资产规模总体保持稳定，且主要由固定资产构成，占比达到82.04%。

1) 固定资产

2018-2020年末，公司固定资产分别为127,887.76万元、122,509.68万元和121,219.36万元，呈下降趋势，但降幅较小。2020年末，公司固定资产较2019年底下降1.05%。公司固定资产以污水管网为主，2019年末污水管网账面价值为111,858.18万元，占比达到91.31%。

2) 在建工程

2018-2020年末，公司在建工程分别为6,170.22万元、13,873.99万元和13,706.12万元。2020年末，公司在建工程项目占当期末总资产的0.71%，较上年末减少167.87万元，降幅为1.21%，主要系2020年三水厂工程和三水厂改造及管网工程部分转入固定资产所致。报告期内，公司在建工程情况明细如下：

表 6-10 截至 2020 年末在建工程明细表

单位：万元

项目	2018年末	2019年末	2020年末	项目类型	建设期限	自建/代建
提标改造项目	1,484.37	1,492.14	8,141.06	旱改水	5年	自建
污水处理厂扩	460.93	460.93		污水处理	6年	自建

建工程						
第二污水处理厂工程	3,652.02	5,076.06		污水管网	6年	自建
“一企一管”项目	3.67	109.06		水厂	7年	自建
三水厂改造及管网工程	0.00	2,288.68	5,565.06	水厂管网	7年	自建
三水厂工程	569.23	4,447.12		污水处理	5年	自建
合计	6,170.22	13,873.99	13,706.12			

3) 递延所得税资产

2018-2020年末，公司递延所得税资产分别为0.26万元、121.36万元和170.53万元，占总资产的比例极小。

4) 长期待摊费用

2018-2020年末，公司长期待摊费用分别37.41万元、17.20万元和10.28万元。2020年度相比于2019年度，长期待摊费用下降40.23%，主要系本期摊销的租赁费增加所致。

2. 负债结构分析

表 6-11 发行人三年负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
应付账款	591.47	0.06	5,440.21	0.55	3,881.52	0.42
预收款项	2,292.48	0.22	508.69	0.05	346.63	0.04
应交税费	14,817.49	1.45	7,924.68	0.81	1,061.28	0.24
应付职工薪酬	13.22	0.00	1.34	0.00	0.00	-
其他应付款	188,464.96	18.49	179,870.77	18.32	133,119.58	14.47
其中：应付利息	7,250.32	0.71	6,848.89	0.70	6,576.26	0.72
一年内到期的非流动负债	102,608.68	10.07	107,345.00	10.93	93,969.28	10.22
流动负债合计	320,579.44	31.45	301,090.68	30.66	232,378.30	25.30

非流动负债：		0.00				
长期借款	593,269.99	58.20	555,193.63	56.53	522,462.93	56.81
应付债券	59,832.71	5.87	89,598.76	9.12	119,363.39	12.98
长期应付款	45,638.06	4.48	36,211.50	3.69	44,359.91	4.82
非流动负债合计	698,740.77	68.55	681,003.89	69.34	686,186.24	74.70
负债合计	1,019,320.21	100.00	982,094.57	100.00	918,564.54	100.00

2018-2020年末，发行人的负债总额分别为918,564.54万元、982,094.57万元和1,019,320.21万元，资产负债率分别为51.95%、52.85%和53.05%。其中，流动负债占各期末总负债的比例分别为25.30%、30.66%和31.45%，主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，非流动负债占各期末总负债的比例分别为74.70%、69.34%和68.55%，主要由长期借款和应付债券构成。

（1）流动负债

2018-2020年末，发行人流动负债分别为232,378.30万元、301,090.68万元和320,579.44万元。2020年末，公司流动负债较上年末增加6.47%，主要系其他应付款增长所致。

1) 短期借款

2018-2019年度无短期借款，2020年度新增短期借款3,000万元，占总负债的比例为0.29%，短期借款增加，主要系公司新增短期银行保证借款所致。

2) 应付票据及应付账款

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司应付票据及应付账款余额分别为3,881.52万元、5,440.21万元和591.47万元，占总负债的比例分别为0.42%、0.55%和0.06%。2020年度应付票据及应付账款相比于2019年度下降89.13%，主要系公司增加还款力度所致。

3) 应交税费

2018年-2020年度，发行人应交税费分别为1,061.28万元、7,924.68万元和14,817.49万元，占总负债的比例分为0.24%、0.81%和1.45%，2020年度相较于2019年度增加86.98%，主要系本期收入增加导致的增值税及所得税增加所致。

截至2020年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

单位：万元 %

项目	金额	占比
增值税	8,028.99	54.19
企业所得税	5,861.15	39.56
个人所得税	2.64	0.02
城市维护建设税	511.39	3.45
房产税	0.25	0.00
土地增值税	2.29	0.02
土地使用税	13.49	0.09
印花税	8.66	0.06
水利基金	5.16	0.03
教育费附加	277.84	1.88
地方教育附加	80.62	0.54
资源税	25.00	0.17
合计	14,817.49	100.00

4) 应付职工薪酬

2018年无应付职工薪酬，2019-2020年度，发行人应付职工薪酬分别为1.34万元和13.22万元，占总负债比例较小。

5) 其他应付款

2018-2020年度，发行人其他应付款余额为133,119.58万元和

179,870.77万元和188,464.96万元，占总负债的比重为14.49%、18.32%和18.49%。2020年末，公司其他应付款较上一年度增加4.78%，主要为与枣阳市水利工程建设投资有限公司、枣阳市第一人民医院、中交二航局襄阳环保投资有限公司、枣阳市国有资本投资运营集团有限公司、襄阳能源集团有限责任公司往来款。截至2020年末期末余额前五名其他应付款情况如下：

表 6-12 截至 2020 年末期末余额前五名其他应付款情况

单位名称	款项性质	年末余额（单位：万元）	账龄	占其他应付款期末余额的比例（%）
枣阳市水利工程建设投资有限公司	往来款	130,791.67	1-3 年	69.40%
枣阳市第一人民医院	借款	14,700.00	1 年以内	7.80%
中交二航局襄阳环保投资有限公司	代付款	8,484.10	1 年以内	4.50%
枣阳市国有资本投资运营集团有限公司	往来款	6,233.51	1 年以内	3.31%
襄阳能源集团有限责任公司	往来款	5,000.00	1-2 年	2.65%
合计	-	165,209.29	-	87.66%

截至 2020 年末，公司账龄在 1 年以内的其他应付款（不含应付利息）为 29,417.61 万元，占全部其他应付款的 15.61%。

4) 一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 93,969.28 万元、107,345.00 万元和 102,608.68 万元。2020 年末，公司一年内到

期的非流动负债较 2019 年底降低 4.41%。公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款 69,686.00 万元和一年内到期的应付债券 30,000.00 万元。

(2) 非流动负债

2018-2020 年末，公司非流动负债分别为 686,186.24 万元、681,003.89 万元和 698,740.77 万元，分别占总负债比例为 74.70%、69.34%和 68.55%。报告期内，公司非流动负债主要以长期借款和应付债券为主。

1) 长期借款

2018-2020 年末，发行人长期借款分别为 522,462.93 万元、555,193.63 万元和 593,269.99 万元，分别占总负债比例为 56.88%、56.53%和 58.20%。2020 年末，发行人长期借款较上年末略微增加，增加了 6.86%。截至 2020 年末，公司长期借款明细情况如下：

表 6-13 截止 2020 年末发行人长期借款明细

单位：万元、%

项目	年末余额	年初余额
质押借款	63,800.00	220,556.60
抵押借款	190,584.90	110,800.00
保证借款	401,902.39	298,056.00
信用借款	6,668.70	3,126.03
减：1 年内到期的长期借款	69,686.00	77,345.00
合计	593,269.99	555,193.63

2) 应付债券

2018-2020 年末，发行人应付债券分别为 119,363.39 万元、89,598.76 万元和 59,832.71 万元，占总负债比例分别为 12.98%、9.12%和 5.87%。2020 年末，公司应付债券较 2019 年底下降 33.22%，主要系“16 枣阳城投债”分期偿还本金 30,000.00 万元所致。

3)长期应付款

2018-2020年末，发行人长期应付款分别为44,359.91万元、36,211.50万元和45,638.06万元，占总负债比例分别为4.82%、3.69%和4.48%。2020年末，公司长期应付款较2019年底增加26.03%，包括专项应付款和长期应付款，分别为1,027.59万元和44,610.47万元，长期应付款主要为往来借款。

3.净资产分析

2018-2020年末，发行人所有者权益合计金额分别为849,687.49万元、876,163.70万元和902,208.83万元。近三年，发行人所有者权益变动幅度不大。

4.营运能力分析

表 6-14 发行人主要营运能力指标

单位：次

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	0.97	2.29	34.39
存货周转率	0.06	0.06	0.04
总资产周转率	0.05	0.05	0.03

2018-2020年度，公司的存货周转率分别为0.04、0.06、0.06，总资产周转率分别为0.03、0.05、0.05，存货周转率和资产周转率保持稳定。2020年度发行人应收账款周转率明显下降，主要系营业收入明显上升所致，应收账款中对于枣阳市政府的应收款项占比达到98.96%。

5.盈利能力分析

表 6-15 发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	92,922.80	84,737.72	55,705.05
营业成本	76,531.80	72,351.67	44,410.56
资产减值损失	-651.25	695.07	-248.12

其他收益	21,887.81	1.75	12.55
营业外收入	918.11	14,618.25	4,683.31
利润总额	27,776.91	16,234.90	13,412.78
净利润	25,025.85	14,566.70	13,363.57
毛利率	17.64	14.62	20.28
总资产收益率	1.30	0.80	0.82
净资产收益率	2.77	1.66	1.57

2018-2020年度，发行人实现的营业收入分别为55,705.05万元、84,737.72万元和92,922.80万元。2020年发行人营业收入相较2019年增长9.66%，主要系土地整理收入、代建管理收入增加和新增砂石销售业务所致。

2018-2020年度，发行人实现的营业外收入分别为4,683.31万元、14,618.25万元和918.11万元，2018-2019年度，发行人的营业外收入主要为政府补助。2020年，发行人的营业外收入主要为无需支付的应付及其他应付款，主要系依据襄阳宇信会计师事务所有限公司出具的枣阳市通达供水工程有限公司往来款专项审计报告(襄宇审字【2020】50号)，通达供水核销对应付账款-黄石的往来754.93万元。2018-2020年分别收到政府补助4,673.231万元、14,001.75万元和21,885.56万元。2020年发行人收到政府补助21,885.56万元，2020年政府补助增加较多主要系代建安置房补贴增加较多。由于2020年度经营的基建项目较多，对市政基础设施建设完善帮助较大，政府补助因此有所增加。截至2020年末，发行人在专项资金补贴，企业稳岗补贴等方面受到政府支持。

表 6-16 计入营业外收入的政府补助

项目	2020年	单位：元
		与资产相关/收益相关
稳岗补贴	22,369.20	与收益相关
待报解预算收入	1,328.44	与收益相关

社保局转企业补助	55,644.00	与收益相关
专项资金补贴	-	与收益相关
合计	79,341.64	

表 6-17 计入其他收益的政府补助

单位：元

项目	2020 年	与资产相关/收益相关
代建安置房补贴	218,776,332.00	与收益相关
财政稳岗补贴	24,277.35	与收益相关
以工代训补贴	77,500.00	与收益相关
合计	218,878,109.35	

2018-2020 年度,发行人发生的资产减值损失分别为-248.12 万元、695.07 万元和-651.25 万元,均为坏账损失,主要系往来款项变动引起。

2018-2020 年度,发行人毛利率分别为 20.28%、14.62%和 17.64%。发行人 2020 年度毛利率比上年度上升 20.66%,主要系发行人营业收入上升幅度超过营业成本上升幅度所致。2020 年发行人营业收入为 92,922.80 万元,相较 2019 年底增长 9.66%,增幅高于营业成本。

2018-2020 年度,发行人实现的利润总额分别为 13,412.78 万元、16,234.90 万元和 27,776.91 万元,实现净利润分别 13,363.57 万元、14,566.70 万元和 25,025.85 万元。利润总额及净利润于 2020 年明显上升,主要系主营业务收入和政府代建安置房补贴增加所致,主营业务收入上升主要系土地整理收入、代建管理收入增加和新增砂石销售业务所致。

2018-2020 年度,发行人的总资产收益率分别为 0.82%、0.8%和 1.30%,净资产收益率分别为 1.57%、1.66%和 2.77%。发行人上述两项收益率于 2020 年上升,主要系主营业务收入和政府代建安置房补贴增加导致净利润增加所致。

整体来看,就发行人所处的行业,其主营业务具有较强的区域专

营性，且营业收入较 2019 年度上涨 9.66%，公司作为枣阳市重要的基础设施建设主体，将在财政补贴等方面继续获得相关各方的支持。

6. 偿债能力分析

表 6-18 发行人主要偿债能力指标

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率（次）	5.53	5.68	6.96
速动比率（次）	1.36	1.11	1.59
资产负债率（%）	53.05	52.85	51.95
EBITDA（万元）	33,134.60	21,070.50	18,736.10
EBITDA利息保障倍数	2.88	2.05	1.79
有息债务EBITDA比	24.24	36.46	41.55

（1）短期偿债能力

从短期偿债能力指标看，2018-2020 年末，发行人流动比率分别为 6.96、5.68、5.53，速动比率分别为 1.59、1.11 和 1.36，2020 年，上述两指标分别较上年末变化-2.58%和 21.41%，公司流动资产中变现能力较弱的存货等占比较高，对流动负债的保障程度相对较弱。

（2）长期偿债能力

从长期偿债能力指标看，2018-2020 年末，发行人资产负债率分别为 51.95%、52.85%和 53.05%，资产结构较为稳定。

2018-2020 年度，公司 EBITDA 分别为 18,736.10 万元、21,070.50 万元和 33,134.60 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 1.79、2.05 和 2.88；发行人有息负债 EBITDA 比分别为 41.55、36.46 和 24.24。2020 年，EBITDA 比上一年度增长 57.26%，主要系公司本期政府回购的代建项目收入增加所致。

综合来看，公司增加长期负债主要用于项目建设投入，随着项目的逐步建成、投入运营并实现收入，公司长期负债将得到较快偿付。资产负债率较为稳定，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和

长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了强有力的保障。

7.现金流量分析

表 6-19 发行人现金流量数据

单位：万元

项 目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	245,185.91	259,930.30	261,581.46
经营活动现金流出小计	264,063.50	387,943.54	300,987.76
经营活动产生的现金流量净额	-18,877.59	-128,013.24	-39,406.30
投资活动现金流入小计	-	-	1,222.50
投资活动现金流出小计	7,828.82	4,980.80	35,581.82
投资活动产生的现金流量净额	-7,828.82	-4,980.80	-34,359.32
筹资活动现金流入小计	245,669.64	161,195.40	231,633.33
筹资活动现金流出小计	253,598.33	136,969.10	147,706.26
筹资活动产生的现金流量净额	-7,928.69	24,226.30	83,927.07
现金及现金等价物净增加额	-34,635.10	-108,767.75	10,161.45

(1) 经营活动产生的现金流分析

2018-2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -39,406.30 万元、-128,013.24 万元和 -18,877.59 万元，现金流持续净流出，现金流量净额呈现先下降后上升的趋势。2020 年，发行人经营活动产生的现金流净额增加 85.25%，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金增加较多所致。2020 年，发行人经营活动现金流入量为 245,185.91 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 52,188.93 万元，主要为各业务板块回款；收到其他与经营活动有关的现金 192,996.98 万元，主要为政府等单位往来款。2018-2020 年度，发行

人“支付其他与经营活动有关的现金”项目分别为 26,051.51 万元、154,211.03 万元和 210,558.38 万元，2020 年相较 2019 年上涨幅度为 36.54%，主要系一些往来款项的确认所致。发行人作为枣阳市城市建设主体，基础设施建设与土地整理业务较多，项目现金流入也易受到项目建设以及结算进度影响。

(2) 投资活动产生的现金流分析

2018-2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -34,359.32 万元、-4,980.80 万元和 -7,828.82 万元，现金流持续净流出，现金流量净额呈现先上升后下降的趋势。2020 年发行人投资活动产生的现金流净额下降 57.18%，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加较多所致。

(3) 筹资活动产生的现金流分析

2018-2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 83,927.07 万元、24,226.30 万元和 -7,928.69 万元。现金流量净额呈现逐年下降趋势，2020 年发行人筹资活动产生的现金流净额下降 132.73%，主要系公司偿还借款较 2019 年上升较多所致。

(4) 现金及现金等价物分析

从现金及现金等价物看，2018-2020 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 10,161.45 万元、-108,767.75 万元和 -34,635.10 万元。2020 年现金及现金等价物净增加额为负值，主要受投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额净流出较大的影响。

一方面，2020 年发行人投资活动产生的现金流净额较 2019 年下降 57.18%，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加较多所致。

另一方面，2020年发行人筹资活动产生的现金流净额较2019年下降132.73%，主要系公司偿还借款明显上升所致。

综上所述，发行人投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额净流出较大，造成发行人2020年现金及现金等价物净增加额净流出。但2020年发行人经营活动产生的现金流量净额较2019年上升85.25%，使得发行人2020年现金及现金等价物净增加额较2019年有显著回升。

综上所述，发行人目前资产负债水平适中，运营状况较好，盈利能力和偿债能力较强。同时，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来较为稳定的现金流入，这将大大提升公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供更为可靠的保障。

五、发行人主要资产情况分析

（一）土地使用权情况分析

发行人名下所有土地资产为77块，账面价值共计791,239.43万元，其中已取得土地证的77块，账面价值791,239.43万元。有11,368.53万元的出让土地未足额缴纳土地出让金。

截至2020年12月31日，发行人计入无形资产的土地使用权均为母公司所有，明细如下：

表 6-20 截至 2020 年末无形资产中的土地使用权明细表

序号	权属证号	权属	入账方式	使用权类型	坐落	用途	取得方式	单价	面积(亩)	账面原值(元)	是否抵押	是否取得证件	是否足额缴纳土地出让金
								(元/亩)					
1	枣国用(2009)第01319号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	评估法	划拨	枣阳市南阳路	商业	划拨	542,408.02	3.85	2,018,977.33	否	是	已足额缴纳

2	枣国用(2009)第01320号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	评估法	划拨	枣阳市前进路48号	工业	划拨	99,870.48	15.22	1,482,226.60	否	是	已足额缴纳
3	枣国用(2009)第01321号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	评估法	划拨	枣阳市民族路91号	机关	划拨	82,579.56	21.29	1,728,990.25	否	是	未缴纳
4	枣国用(2009)第01322号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	评估法	划拨	枣阳市沿河路24号	机关	划拨	189,578.73	5.09	948,968.28	否	是	未缴纳
5	枣国用(2009)第01323号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	评估法	划拨	枣阳市民族路125号	机关	划拨	85,751.98	3.79	319,615.38	否	是	未缴纳
6	枣国用(2011)第0468号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	评估法	划拨	枣阳市朝阳路南、东冷水沟东侧	住宅	划拨	563,772.55	136.41	72,561,024.73	是	是	未缴纳
7	鄂(2017)枣阳市不动产权第0003985号	枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司	评估法	划拨	枣阳市南城办事处王家湾村(枣阳市污水处理厂)2幢	公共设施用地	划拨	31,322.66	100.12	261,328.36	否	是	已足额缴纳
8	枣国用(2011)第0469号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	评估法	划拨	枣阳市东环路东侧(蒋庄北侧)	商业服务	划拨	551,372.98	61.18	33,187,018.13	是	是	未缴纳
合计									346.95	112,508,149.06			

截至2020年12月31日，发行人计入存货的土地明细如下：

表 6-21 截至2020年末土地存货明细表

序号	权属证号	权属	性质	入账方式	使用权类型	坐落	用途	取得方式	单价	面积(m ²)	账面价值(元)	是否	是否	是否足额缴纳
									(元/)					

									m ²)			抵押	取得证件	土地出让金
1	枣国用(2005)第10604号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市人民路(西侧)	商住	招拍挂	250.26	44,631.50	11,169,500.00	否	是	已足额缴纳
2	枣国用(2005)第10603号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市人民路(西侧)	商住	招拍挂	250.72	43,808.10	10,983,600.00	是	是	已足额缴纳
3	枣国用(2005)第10605号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市书院路(南侧)	商住	招拍挂	265.73	49,065.00	13,038,000.00	否	是	已足额缴纳
4	枣国用(2005)第10606号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市沿河路	商住	招拍挂	651.76	11,560.00	7,534,300.00	否	是	已足额缴纳
5	枣国用(2005)第10608号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市枣耿公路	商住	招拍挂	193.02	160,000.00	30,883,200.00	是	是	已足额缴纳
6	枣国用(2005)第10602号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市新华路(中段)	商住	招拍挂	237.7	30,000.00	7,131,000.00	是	是	已足额缴纳
7	枣国用(2005)第10607号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市火车站	商住	招拍挂	152.96	18,466.70	2,824,700.00	是	是	已足额缴纳
8	枣国用(2005)第10601号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市兴隆镇红花村	商住	招拍挂	111.57	436,345.10	48,683,000.00	是	是	已足额缴纳
9	枣国用(2011)第2000号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市西环二路北侧	商住	招拍挂	1,853.00	47,721.38	88,427,717.14	是	是	已足额缴纳

		限公司												
10	枣国用(2011)第2001号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市小北街东侧	商住	招拍挂	5,247.00	9,070.98	47,595,432.06	是	是	已足额缴纳
11	枣国用(2011)第2002号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市人民路西侧	商住	招拍挂	2,958.10	9,198.68	27,210,642.48	是	是	已足额缴纳
12	枣国用(2011)第2003号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市中兴大道北侧	商住	招拍挂	1,853.00	30,581.32	56,667,185.96	是	是	已足额缴纳
13	枣国用(2011)第2004号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市中兴大道东侧	商住	招拍挂	1,436.00	175,766.89	252,401,254.04	否	是	已足额缴纳
14	枣国用(2011)第2005号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市中兴大道西侧	商住	招拍挂	2,961.00	29,339.15	86,873,223.15	是	是	已足额缴纳
15	枣国用(2011)第2006号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市西环三路东	商住	招拍挂	1,528.00	78,874.48	120,520,205.44	是	是	已足额缴纳
16	枣国用(2011)第2007号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市朝阳路北侧	商住	招拍挂	2,961.00	17,410.29	51,551,868.69	是	是	已足额缴纳
17	枣国用(2011)第2008号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市中兴大道东侧	商住	招拍挂	2,960.99	103,830.99	307,442,350.00	否	是	已足额缴纳
18	枣国用(2011)第2009号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市西环二路东、福田路南侧	商住	招拍挂	1,853.00	88,657.60	164,282,532.80	是	是	已足额缴纳

19	枣国用(2011)第2010号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市中兴大道西侧	商住	招拍挂	1,853.00	595,749.60	1,103,924,008.80	是	是	已足额缴纳
20	枣国用(2011)第2011号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市车站路东侧	商住	招拍挂	1,077.00	82,536.60	88,891,918.20	否	是	已足额缴纳
21	枣国用(2011)第2012号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市就业路南、东城公园西	商住	招拍挂	2,961.00	22,695.20	67,200,487.20	是	是	已足额缴纳
22	枣国用(2011)第2013号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	评估法	出让	枣阳市西环三路东侧	商住	招拍挂	1,528.00	50,729.90	77,515,287.20	是	是	已足额缴纳
23	枣国用(2012)第2014号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市中兴大道东侧	商住	招拍挂	1,867.00	332,933.36	621,586,583.12	否	是	已足额缴纳
24	枣国用(2012)第2015号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市中兴大道东侧	商住	招拍挂	191.93	174,826.14	33,553,885.30	否	是	已足额缴纳
25	枣国用(2012)第2016号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市人民路东、襄武路北	商住	招拍挂	1,528.00	46,153.90	70,523,159.20	是	是	已足额缴纳
26	枣国用(2012)第2017号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市民族西路南北两侧	商住	招拍挂	1,528.00	160,128.96	244,677,050.88	是	是	已足额缴纳
27	枣国用(2012)第2018号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市兴隆路南侧	商住	招拍挂	1,853.00	245,250.50	454,449,176.50	是	是	已足额缴纳
28	枣国用(2012)第0095号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	中兴大道东侧	商住	招拍挂	1,388.00	62,329.40	86,513,207.20	是	是	已足额缴纳

29	枣国用(2012)第0098号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	中兴大道东侧	商住	招拍挂	1,867.00	23,704.70	44,256,674.90	否	是	已足额缴纳
30	枣国用(2012)第0097号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	中兴大道东侧	商住	招拍挂	1,388.00	34,404.90	47,754,001.20	否	是	已足额缴纳
31	枣国用(2012)第1439号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	和谐路和车站路交汇南	商住	招拍挂	1,513.00	93,869.70	142,024,856.10	否	是	已足额缴纳
32	枣国用(2012)第1441号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	玫瑰园西南	商住	招拍挂	1,835.00	53,781.00	98,688,135.00	否	是	已足额缴纳
33	枣国用(2012)第1438号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	中兴大道、和谐路交汇处西南侧	商住	招拍挂	1,513.00	131,864.90	199,511,593.70	否	是	已足额缴纳
34	枣国用(2012)第1440号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	中兴大道西侧	商住	招拍挂	2,920.00	34,971.10	102,115,612.00	否	是	已足额缴纳
35	枣国用(2012)第1443号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	东环三路西侧	商住	招拍挂	1,835.00	80,632.47	147,960,582.45	是	是	已足额缴纳
36	枣国用(2012)第1442号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	建设东路南侧	商住	招拍挂	1,853.00	112,734.20	208,896,472.60	是	是	已足额缴纳
37	枣国用(2012)第1444号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	中兴大桥东桥头	商住	招拍挂	2,654.39	98,942.20	262,631,224.00	否	是	已足额缴纳
38	枣国用(2012)第1445号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	中兴大道东侧	商住	招拍挂	2,621.87	97,944.90	256,799,108.00	否	是	已足额缴纳

39	枣国用(2012)第1446号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	中兴大道西、和谐路北	商住	招拍挂	1,528.00	96,907.50	148,074,660.00	否	是	已足额缴纳
40	枣国用(2013)第0467号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	汉城还建点西	住宅	招拍挂	1,603.00	142,918.71	229,098,692.13	否	是	已足额缴纳
41	枣国用(2013)第0473号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	东环二路东	住宅	招拍挂	927.00	137,105.18	127,096,501.86	否	是	已足额缴纳
42	枣国用(2013)第0470号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	东环二路东	住宅	招拍挂	927.00	134,509.39	124,690,204.53	否	是	已足额缴纳
43	枣国用(2013)第0471号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	东环二路东	住宅	招拍挂	927.00	133,809.00	124,040,943.00	否	是	已足额缴纳
44	枣国用(2013)第0472号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	张湾一期西	住宅	招拍挂	927.00	62,023.00	57,495,321.00	是	是	已足额缴纳
45	枣国用(2013)第0466号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	王湾还建点东侧	住宅	招拍挂	758.00	50,896.40	38,579,471.20	是	是	已足额缴纳
46	枣国用(2013)第0456号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	一院新址北侧	住宅	招拍挂	1,603.00	35,749.22	57,305,999.66	是	是	已足额缴纳
47	枣国用(2013)第0455号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	汉城南侧	住宅	招拍挂	1,853.00	28,209.35	52,271,925.55	否	是	已足额缴纳
48	枣国用(2013)第0454号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	东环二路西侧	住宅	招拍挂	1,603.00	276,535.68	443,286,695.04	否	是	已足额缴纳

49	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002393号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市南城惠湾社区	商服	招拍挂	1,220.07	57,232.80	69,827,955.00	否	是	已足额缴纳
50	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002395号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市环城八里社区	住宅	招拍挂	969.28	39,987.00	38,758,625.00	否	是	已足额缴纳
51	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002386号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市南城办事处沙店社区居委会	住宅	招拍挂	1,521.00	33,773.60	51,369,485.00	否	是	已足额缴纳
52	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002387号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市农业局张湾村	住宅	招拍挂	1,738.98	112,697.30	195,978,175.00	否	是	已足额缴纳
53	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002392号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市农业局张湾村	住宅	招拍挂	705.38	27,847.70	19,643,126.00	否	是	已足额缴纳
54	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002391号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市北城北园社区	住宅	招拍挂	1,707.99	22,710.80	38,789,840.00	否	是	已足额缴纳
55	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002390号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市南城办事处沙店社区居委会、环城办事处八里社区居	住宅	招拍挂	1,813.59	19,500.90	35,366,595.00	否	是	已足额缴纳

						委会								
56	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002388号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市南城办事处惠湾社区居委会	商服	招拍挂	1,224.69	83,818.00	102,651,247.30	否	是	已足额缴纳
57	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002389号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市南城办事处惠湾社区居委会	住宅	招拍挂	1,422.12	38,733.90	55,084,070.00	否	是	已足额缴纳
58	鄂(2019)枣阳市不动产权第0004351号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市南城惠岗社区	工业	招拍挂	244.01	64,355.20	15,703,164.04	否	是	已足额缴纳
59	鄂(2019)枣阳市不动产权第0004352号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市南城惠岗社区	工业	招拍挂	244.01	44,333.60	10,817,739.56	否	是	已足额缴纳
60	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002734号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	成本法	出让	枣阳市环城孙庄社区	商服	招拍挂	1,009.21	205	206,888.99	否	是	已足额缴纳
61	鄂(2018)枣阳市不动产权第0002056号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	-	划拨	枣阳市南城沙店村	住宅	实物资产划拨	-	31,896.20	-	否	是	已足额缴纳
62	鄂(2019)枣阳市不动产权第0002056号	枣阳市城市建设投资经营有限公司	国有建设用地	-	划拨	枣阳市南城办事处李桥社区	铁路用地	实物资产划拨	-	147,890.70	-	否	是	已足额缴纳

	权第 0004420 号	限公司	用地											
63	鄂 (2018) 枣阳市 不动产 权第 0002715 号	枣阳市 城市建 设投资 经营有 限公司	国有 建设 用地	成本 法	出 让	枣阳市 环城孙 庄社区	商服	招拍挂	1,009.2 1	706.6	713,111.01	否	是	已足额 缴纳
64	鄂 (2017) 枣阳市 不动产 权第 0007342 号	枣阳市 城市建 设投资 经营有 限公司	国有 建设 用地	成本 法	出 让	枣阳市 环城孙 庄社区 居委会	商服	招拍挂	1,324.0 2	1,254.70	1,661,245.84	否	是	已足额 缴纳
65	鄂 (2018) 枣阳市 不动产 权第 0000097 号	枣阳市 城市建 设投资 经营有 限公司	国有 建设 用地	-	划 拨	枣阳市 南城办 事处史 岗、惠 湾社区 居委会	住宅	实物资 产划拨	-	85,821.90	-	否	是	已足额 缴纳
66	鄂 (2017) 枣阳市 不动产 权第 0007343 号	枣阳市 城市建 设投资 经营有 限公司	国有 建设 用地	成本 法	出 让	枣阳市 环城孙 庄社区 居委会	商服	招拍挂	1,324.0 2	3,798.10	5,028,754.16	否	是	已足额 缴纳
67	鄂 (2018) 枣阳市 不动产 权第 0000059 号	枣阳市 城市建 设投资 经营有 限公司	国有 建设 用地	-	划 拨	枣阳市 南城沙 店社区 居委会	住宅	实物资 产划拨	-	28,018.20	-	否	是	已足额 缴纳
68	鄂 (2021) 枣阳市 不动产 权第 0001969 号	枣阳市 房地 产投资 开发有 限公司	国有 建设 用地	成本 法	出 让	枣阳市 南城史 岗村	工业	招拍挂	887.65	36,630.00	32,514,438.32	否	是	已足额 缴纳
69	鄂 (2019) 枣阳市 不动产 权第	枣阳市 瀚鑫工 程建设 有限公 司	国有 建设 用地	成本 法	出 让	枣阳市 南城王 家湾社 区、霍 庄社区	工业	招拍挂	265.77	109,637.10	29,138,569.40	否	是	已足额 缴纳

0001351 号														
合计							6,010,024.52	7,799,886,178.90			-			

(二) 房屋建筑物资产分析

发行人名下所有房屋及建筑物账面价值共计 140,751.08 万元，其中已取得证件的账面价值为 9,698.17 万元，未取得证件的账面价值 131,052.91 万元，为污水管网及构筑物。发行人 2020 年期末资产中不存在公租房、廉租房。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人房屋及建筑物明细如下：

表 6-22 截至 2020 年末房屋及建筑物明细表

序号	产权证号	入账方式	资产名称	坐落	用途	原值(元)	累计折旧(元)	账面价值(元)	是否抵押	是否取得证件
1	枣阳市房权证枣房字第 00005257 号	评估	枣阳市第二水厂	枣阳市前进路南侧	泵房、加药间、化验室、住宅、住宅	3,674.85	1,928.60	1,746.24	否	是
2	枣阳市房权证枣房字第 02011118 号	评估	人民路加压站	枣阳市人民路西侧	仓库、浴池、食堂、门卫	174.64	91.65	82.99	否	是
3	枣公房字第 000431 号	评估	内观台	北城南阳路	营业住宅、仓库住宅、仓库	97.29	51.06	46.23	否	是
4	枣阳市房权证枣房字第 02002114 号	评估	枣阳市供水安装公司	枣阳市前进路南侧	门卫、综合楼、办公、住宅	3,426.48	1,798.26	1,628.22	否	是
5	枣阳市房权证枣房字第 02002114 号	评估	枣阳市供水公司	枣阳市沿河大道 24 号	住宅、综合楼、食堂、办公、办公	2,324.91	1,220.14	1,104.77	否	是
6			污水管网及构筑物	枣阳市	城市污水处理	131,052.91	17,012.81	114,040.10	否	
合计						140,751.08	22,102.52	118,648.56		

(三) 发行人公益性资产分析

经核查，截至 2020 年末，发行人资产构成中不存在公立学校、

公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

六、发行人负债情况分析

(一) 发行人有息负债情况分析

截至2020年12月31日，发行人有息负债余额为8,045,043,056.79元。其中，短期借款为30,000,000.00元，长期借款5,932,699,949.86元，应付债券598,327,114.82元，长期应付款370,017,798.47元，一年内到期的非流动负债为1,026,086,843.64元，其他流动负债为87,911,350.00元。明细情况如下：

表 6-23 发行人 2020 年末有息负债明细

							单位：元 %
序号	债权人	贷款人	所属科目	借款期限	利率	金额	借款类型
1	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司	枣阳市恒实矿业有限公 司	短期借款	2020/3/25-2021/3/25	6.96	10,000,000.00	保证借款
2	广发银行股 份有限公司 襄阳分行	枣阳市恒实矿业有限公 司		2020/7/9-2021/7/9	4.50	10,000,000.00	保证借款
3	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司	枣阳市房地 产投资开发 有限公司		2020/3/25-2021/3/25	6.96	10,000,000.00	保证借款
4	中国农业 发展银行枣 阳支行	枣阳市鼎赫生态产业投 资有限公司	一年以内到 期非流动负 债	2018/5/23-2033/3/18	5.15	87,000,000.00	质押借款
5	中国工商银 行枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司		2018/12/26-2038/12/26	5.635	2,500,000.00	质押借款
6	中国工商银	枣阳市瀚鑫		2019/1/10-2039/1/10	5.635	2,500,000.00	质押借款

	行枣阳工业 区支行	工程建设有 限公司				
7	中国工商银 行枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2019/1/7-2039/1/7	5.635	2,500,000.00	质押借款
8	中国工商银 行枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2019/1/10-2039/1/10	5.635	2,500,000.00	质押借款
9	中国工商银 行枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2019/1/7-2039/1/7	5.635	2,500,000.00	质押借款
10	中国工商银 行枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2019/1/10-2039/1/10	5.635	2,500,000.00	质押借款
11	中国光大银 行股份有限 公司	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司	2016/6/29-2023/12/31	5.635	50,000,000.00	抵押借款
12	中国工商银 行枣阳支行	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司	2020/8/31-2028/8/30	4.90	34,360,000.00	抵押借款
13	中国工商银 行枣阳支行	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司	2020/9/14-2028/9/13	4.90	37,500,000.00	抵押借款
14	中国工商银 行枣阳支行	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司	2020/9/14-2028/9/13	4.90	41,000,000.00	抵押借款
15	中国农业发 展银行枣阳 市支行	枣阳市通达 聚鑫产业投 资有限公司	2015/7/27-2023/6/30	5.94	32,000,000.00	抵押借款

16	中国工商银行 枣阳支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2016/1/12-2036/1/12	4.90	12,000,000.00	抵押借款
17	中国农业发 展银行枣阳 市支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2016/5/9-2036/4/18	4.145	40,000,000.00	抵押借款
18	中国民生银 行襄阳分行	枣阳市城市 建设与环 境保护开 发有限公 司	2015/10/9-2025/10/9	7.004	10,000,000.00	抵押借款
19	中国农业银 行枣阳市金 穗支行	枣阳市通达 聚鑫产业投 资有限公司	2017/2/10-2032/10/30	5.145	16,000,000.00	保证借款
20	中国农业银 行枣阳市金 穗支行	枣阳市通达 聚鑫产业投 资有限公司	2017/2/10-2032/10/30	5.145	16,000,000.00	保证借款
21	中国农业银 行枣阳市金 穗支行	枣阳市通达 聚鑫产业投 资有限公司	2016/10/31-2032/10/30	5.145	8,000,000.00	保证借款
22	湖北枣阳农 村商业银行 股份有限公 司	枣阳市通达 聚鑫产业投 资有限公司	2017/8/18-2034/8/18	5.39	25,000,000.00	保证借款
23	湖北银行股 份有限公司 枣阳支行	枣阳市通达 聚鑫产业投 资有限公司	2017/9/28-2035/9/28	7.00	60,000,000.00	保证借款
24	中国农业发 展银行枣阳 市支行	枣阳市通达 聚鑫产业投 资有限公司	2017/12/8-2032/12/10	4.445	80,000,000.00	保证借款
25	中国银行股 份有限公司 襄阳分行	枣阳市鼎赫 生态产业投 资有限公司	2019/1/18-2029/1/17	5.39	30,000,000.00	保证借款
26	中国银行股	枣阳市瀚明	2017/1/1-2029/1/2	5.39	43,000,000.00	保证借款

	份有限公司 枣阳支行	交通建设投 资经营有限 公司					
27	中国建设银 行股份有限 公司枣阳支 行	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司		2020/4/29-2028/4/28	4.75	14,000,000.00	保证借款
28	湖北枣阳农 村商业银行 股份有限公 司	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司		2016/10/28-2023/7/27	5.50	46,000,000.00	保证借款
29	2016 枣阳企 业债	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司		2016/3/22-2023/3/22	5.50	300,000,000.00	-
30	远东宏信融 资租赁	枣阳市鼎赫 生态产业投 资有限公司		2020/8/28-2024/8/28	7.50	29,226,843.64	-
31	远东宏信融 资租赁	枣阳市鼎赫 生态产业投 资有限公司	其他流动负 债	2020/8/28-2024/8/28	7.50	87,911,350.00	-
32	中国农业银 行枣阳支行	枣阳市鼎赫 生态产业投 资有限公司	长期借款	2018/5/23-2033/3/18	5.15	271,000,000.00	质押借款
33	中国工商银 行枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司		2018/12/26-2038/12/26	5.635	45,700,000.00	质押借款
34	中国工商银 行枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司		2019/1/10-2039/1/10	5.635	38,970,000.00	质押借款
35	中国工商银 行枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司		2019/1/7-2039/1/7	5.635	44,700,000.00	质押借款

'36	中国工商银行 枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2019/1/10-2039/1/10	5.635	46,100,000.00	质押借款
'37	中国工商银行 枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2019/1/7-2039/1/7	5.635	46,100,000.00	质押借款
'38	中国工商银行 枣阳工业 区支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2019/1/10-2039/1/10	5.635	43,430,000.00	质押借款
'39	中国光大银 行股份有限 公司	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司	2016/6/29-2023/12/31	5.635	-1,000.00	抵押借款
'40	中国工商银 行枣阳支行	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司	2020/8/31-2028/8/30	4.90	223,460,000.00	抵押借款
'41	中国工商银 行枣阳支行	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司	2020/9/14-2028/9/13	4.90	243,750,000.00	抵押借款
'42	中国工商银 行枣阳支行	枣阳市瀚明 交通建设投 资经营有限 公司	2020/9/14-2028/9/13	4.90	266,500,000.00	抵押借款
'43	中国农业发 展银行枣阳 市支行	枣阳市通达 聚鑫产业投 资有限公司	2015/7/27-2023/6/30	5.94	88,000,000.00	抵押借款
'44	中国工商银 行枣阳支行	枣阳市瀚鑫 工程建设有 限公司	2016/1/12-2036/1/12	4.90	168,000,000.00	抵押借款
'45	中国农业发 展银行枣阳	枣阳市瀚鑫 工程建设有	2016/5/9-2036/4/18	4.15	610,000,000.00	抵押借款

	市支行	限公司					
`46	中国民生银行襄阳分行	枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司	2015/10/9-2025/10/9	7.00	49,280,000.00	抵押借款	
`47	中国农业银行枣阳市金穗支行	枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司	2017/2/10-2032/10/30	5.15	133,390,000.00	保证借款	
`48	中国农业银行枣阳市金穗支行	枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司	2017/2/10-2032/10/30	5.15	136,000,000.00	保证借款	
`49	中国农业银行枣阳市金穗支行	枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司	2016/10/31-2032/10/30	5.15	68,000,000.00	保证借款	
`50	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司	枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司	2017/8/18-2034/8/18	5.39	9,827,281.86	保证借款	
`51	湖北银行股份有限公司枣阳支行	枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司	2017/9/28-2035/9/28	7.00	850,000,000.00	保证借款	
`52	中国农业发展银行枣阳市支行	枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司	2017/12/8-2032/12/10	4.45	860,000,000.00	保证借款	
`53	中国农业发展银行枣阳市支行	枣阳市瀚鑫工程建设有限公司	2019/2/18-2024/2/16	5.70	80,000,000.00	保证借款	
`54	中国农业发展银行枣阳市支行	枣阳市鼎赫生态产业投资有限公司	2019/12/26-2026/12/15	5.19	226,500,000.00	保证借款	
`55	中国银行股份有限公司	枣阳市鼎赫生态产业投	2019/1/18-2029/1/17	5.39	253,000,000.00	保证借款	

	襄阳分行	资有限公司					
`56	中国农业发展银行枣阳市支行	枣阳市鼎赫生态产业投资有限公司		2020/7/28-2035/7/23	4.90	440,000,000.00	保证借款
`57	中国银行股份有限公司枣阳支行	枣阳市瀚明交通建设投资有限公司		2017/1/1-2029/1/2	5.39	312,506,668.00	保证借款
`58	中国建设银行股份有限公司枣阳支行	枣阳市瀚明交通建设投资有限公司		2020/4/29-2028/4/28	4.75	311,800,000.00	保证借款
`59	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司	枣阳市城市建设投资经营有限公司		2019/12/27-2025/11/5	4.90	66,687,000.00	信用借款
`60	2016 枣阳企业债	枣阳市城市建设投资经营有限公司	应付债券	2016/3/22-2023/3/22	5.50	598,327,114.82	-
`61	远东宏信融资租赁	枣阳市鼎赫生态产业投资有限公司	长期应付款	2020/8/28-2024/8/28	7.50	65,366,294.47	-
`62	国银金融租赁股份有限公司	枣阳市供水总公司自来水厂		2018/11/20-2022/5/20	6.6025	201,640,341.12	-
`63	湖北金融融资租赁	枣阳市供水总公司自来水厂		2020/4/1-2024/4/1	5.9145	103,011,162.88	-
	合计					8,045,043,056.79	-

表 6-24 截至 2020 年末发行人有息债务期限结构表

单位：元

年份	1 年以内到期	1-3 年到期	3 年及以上到期	合计
银行借款	726,860,000.00		5,932,699,949.86	6,659,559,949.86

债券	300,000,000.00		598,327,114.82	898,327,114.82
其他	29,226,843.64	457,929,148.47		487,155,992.11
合计	1,056,086,844.64	457,929,148.47	6,882,538,626.41	8,045,043,056.79

表 6-25 截至 2020 年末发行人有息负债担保结构表

单位：元

项目	短期借款	1 年内到期的非 流动负债	长期借款	应付债券	其他流动负 债	长期应付款	合计
信用借款			66,687,000.00				66,687,000.00
质押借款		102,000,000.00	536,000,000.00				638,000,000.00
抵押借款		256,860,000.00	1,648,989,000.00				1,905,849,000.00
保证借款	30,000,000.00	338,000,000.00	3,681,023,949.86				4,049,023,949.00
其他		329,226,843.64		598,327,114.82	87,911,350.00	370,017,798.47	1,385,483,106.93
合计	30,000,000.00	1,026,086,843.64	5,932,699,949.86	598,327,114.82	87,911,350.00	370,017,798.47	8,045,043,056.79

(二) 发行人债务偿还压力测算

发行人本次债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

表 6-26 本次债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿还本息规模	114,521.54	105,960.94	102,162.28	86,853.53	75,101.88	69,706.52	62,563.88	60,186.36
其中：已发行债券偿还本息	27,960.00	26,640.00	25,320.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模		9,750.00	9,750.00	35,750.00	33,800.00	31,850.00	29,900.00	27,950.00
其中：本金		0.00	0.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
利息（按 7.5% 计算）		9,750.00	9,750.00	9,750.00	7,800.00	5,850.00	3,900.00	1,950.00
合计	114,521.54	115,710.94	111,912.28	122,603.53	108,901.88	101,556.52	92,463.88	88,136.36

七、发行人对外担保情况

截至2020年12月31日，发行人对外担保金额共计164,886.00万元，具体如下：

表 6-27 发行人对外担保明细

序号	担保单位	担保对象	担保方式	担保期限	贷款银行	币种	担保金额 (万元)
		名称					
1	枣阳市城市建设投资经营有限公司	枣阳市水利工程建设投资有限公司	保证担保	2015年10月-2030年9月	中国农业发展银行	人民币	132,886.00
2	枣阳市城市建设投资经营有限公司	枣阳市水利工程建设投资有限公司	保证担保	2020年9月-2034年1月	中国农业银行	人民币	2,000.00
3	枣阳市城市建设投资经营有限公司	枣阳市水利工程建设投资有限公司	保证担保	2020年9月-2034年1月	中国农业银行	人民币	20,000.00
4	枣阳市城市建设投资经营有限公司	枣阳市水利工程建设投资有限公司	保证担保	2020年12月-2034年1月	中国农业银行	人民币	10,000.00
	合计	-	-	-	-	-	164,886.00

被担保人枣阳市水利工程建设投资有限公司，成立于2015年5月25日，由枣阳市国有资产监督管理局以及中国农发重点建设基金有限公司控股，主要经营水利工程投资、水利工程建设、城市基础设施建设、城镇化建设。公司为国有企业，规模较大，经营良好，贷款均用于枣阳本地水利工程等政府支持类项目。

八、发行人受限资产情况

截至2020年12月31日，发行人受限资产金额为310,668.64万元，占总资产金额比例为16.17%，受限资产分类汇总情况如下表所示：

表 6-28 2020年12月31日受限资产情况表

单位：万元

项目	账面价值	占总资产比例	受限原因
存货	300,093.84	15.62%	抵押借款
无形资产	10,574.80	0.55%	抵押借款
合计	310,668.64	16.17%	

表 6-29 2020 年末计入存货的受限土地明细情况

序号	权属证号	性质	入账方式	权属	使用权类型	坐落	用途	单价（元/m ² ）	面积（m ² ）	账面价值（元）	受限期限
1	枣国用（2005）第10603号	国有建设用地	评估	枣阳市城市建设投资经营有限公司	出让	枣阳市人民路（西侧）	商住	250.72	43,808.10	10,983,600.00	2030年10月20日
2	枣国用（2005）第10608号	国有建设用地	评估	枣阳市城市建设投资经营有限公司	出让	枣阳市枣耿公路	商住	193.02	160,000.00	30,883,200.00	2030年10月20日
3	枣国用（2005）第10602号	国有建设用地	评估	枣阳市城市建设投资经营有限公司	出让	枣阳市新华路（中段）	商住	237.70	30,000.00	7,131,000.00	2030年10月20日
4	枣国用（2005）第10607号	国有建设用地	评估	枣阳市城市建设投资经营有限公司	出让	枣阳市火车站	商住	152.96	18,466.70	2,824,700.00	2030年10月20日
5	枣国用（2005）第10601号	国有建设用地	评估	枣阳市城市建设投资经营有限公司	出让	枣阳市兴隆镇红花村	商住	111.57	436,345.10	48,683,000.00	2030年10月20日
6	枣国用（2011）第2000号	国有建设用地	评估	枣阳市城市建设投资经营有限公司	出让	枣阳市西环二路北侧	商住	1,853.00	47,721.38	88,427,717.14	2024年2月7日
7	枣国用（2011）第2001号	国有建设用地	评估	枣阳市城市建设投资经营有限公司	出让	枣阳市小北街东侧	商住	5,247.00	9,070.98	47,595,432.06	2024年2月7日
8	枣国用（2011）第2002号	国有建设用地	评估	枣阳市城市建设投资经营有限公司	出让	枣阳市人民路西侧	商住	2,958.10	9,198.68	27,210,642.48	2024年2月7日

9	枣国用 (2011)第 2003号	国有建 设用地	评估	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 中兴大 道北侧	商住	1,853.00	30,581.32	56,667,185.96	2024年2 月7日
10	枣国用 (2011)第 2005号	国有建 设用地	评估	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 中兴大 道西侧	商住	2,961.00	29,339.15	86,873,223.15	2024年2 月7日
11	枣国用 (2011)第 2006号	国有建 设用地	评估	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 西环三 路东	商住	1,528.00	78,874.48	120,520,205.44	2024年2 月7日
12	枣国用 (2011)第 2007号	国有建 设用地	评估	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 朝阳路 北侧	商住	2,961.00	17,410.29	51,551,868.69	2024年2 月7日
13	枣国用 (2011)第 2010号	国有建 设用地	评估	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 中兴大 道西侧	商住	1,853.00	595,749.6 0	1,103,924,008. 80	2024年2 月7日
14	枣国用 (2011)第 2012号	国有建 设用地	评估	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 就业路 南、东城 公园西	商住	2,961.00	22,695.20	67,200,487.20	2023年7 月27日
15	枣国用 (2011)第 2013号	国有建 设用地	评估	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 西环三 路东侧	商住	1,528.00	50,729.90	77,515,287.20	2023年7 月27日
16	枣国用 (2012)第 2017号	国有建 设用地	成本法	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 民族西 路南北 两侧	商住	1,528.00	160,128.9 6	244,677,050.88	2023年7 月27日
17	枣国用 (2012)第 2018号	国有建 设用地	成本法	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 兴隆路 南侧	商住	1,853.00	245,250.5 0	454,449,176.50	2023年7 月27日
18	枣国用 (2012)第 1443号	国有建 设用地	成本法	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	东环三 路西侧	商住	1,835.00	80,632.47	147,960,582.45	2029年1 月2日
19	枣国用 (2013)第 0472号	国有建 设用地	成本法	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	张湾一 期西	住宅	927.00	62,023.00	57,495,321.00	2029年1 月17日

20	枣国用 (2013)第 0466号	国有建 设用地	成本法	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	王湾还 建点东 侧	住宅	758.00	50,896.40	38,579,471.20	2026年12 月15日
21	枣国用 (2013)第 0456号	国有建 设用地	成本法	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	一院新 址北侧	住宅	1,603.00	35,749.22	57,305,999.66	2026年12 月15日
22	鄂(2018) 枣阳市不动 产权第 0002393号	国有建 设用地	成本法	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 南城惠 湾社区	商服	1,220.07	57,232.80	69,827,955.00	2036年6 月30日
23	鄂(2018) 枣阳市不动 产权第 0002388号	国有建 设用地	成本法	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	出让	枣阳市 南城办 事处惠 湾社区 居委会	商服	1,224.69	83,818.00	102,651,247.30	2036年6 月30日
合 计									2,355,722 .23	3,000,938,362. 11	

表 6-30 2020 年末计入无形资产的受限土地明细情况

序号	权属证号	性质	入账方式	权属	使用权类型	坐落	用途	单价(元/亩)	面积(亩)	账面价值(元)	受限期限
1	枣国用 (2011)第 0468号	机关用 地	评估	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	划拨	枣阳市 朝阳路 南、东冷 水沟东 侧	住宅	563,772.5 5	136.41	72,561,024.73	2031年12 月31日
2	枣国用 (2011)第 0469号	机关用 地	评估	枣阳市城市 建设投资经 营有限公司	划拨	枣阳市 东环路 东侧(蒋 庄北侧)	商业服 务	551,372.9 8	61.18	33,187,018.13	2031年12 月31日
合计										105,748,042.86	

九、关联交易情况

(一) 关联企业基本情况

1. 本公司的控股股东情况

表 6-31 本公司的控股股东情况

单位：%

母公司名称	注册地	控股股东对本企业的持股比例	控股股东对本企业的表决权比例
枣阳市人民政府国有资产管理局	-	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况

表 6-32 本公司的子公司情况

企业名称	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	持股比例 (%)	业务性质	是否并表
枣阳市供水总公司	4,000.00	7,192.10	100.00	生产业	是
枣阳市城市建设与环境保护开发有限公司	120.00	5,578.07	83.33	生态保护业	是
枣阳市通达聚鑫产业投资有限公司	36,500.00	30,000	82.19	投资业	是
枣阳市瀚鑫工程建设有限公司	18,500.00	10,000	100.00	投资业	是
枣阳市瀚明交通建设投资经营有限公司	10,000.00	10,000	100.00	投资业	是
枣阳市鼎赫生态产业投资有限公司	20,000.00	20,000	100.00	投资业	是
枣阳市恒实矿业有限公司	500.00	300	60.00	生产业	是
枣阳市房地产投资开发有限公司	2,000.00	2,000	100.00	房地产开发	是
枣阳笃静股权投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000	1,000,000	100.00	投资业	否
枣阳市瀚昶人力资源	500.00	500.00	100.00	商务服务业	是

有限公司			
------	--	--	--

（二）关联交易

截至 2020 年末，发行人不存在关联方交易。

十、已发行尚未兑付的债券

截至 2021 年 4 月 30 日，已发行尚未兑付的债券为公司债券（债券简称“16 枣阳城投债”），发行额为人民币 15 亿元，债券期限 7 年，利率为 5.50%。债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置债券提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年本金随利息的支付一起兑付。

“16 枣阳城投债”募集资金使用情况如下：

表 6-33 “16 枣阳城投债”募集资金使用情况

项目名称	拟使用募集资金 (万元)	已使用募集资金 (万元)
枣阳市张湾社区安居工程建设项目	42,000	42,000
湖北省枣阳市 2014 年第一批棚户区改造项目	28,000	28,000
枣阳市经济开发区标准厂房及市政基础设施建设项目	80,000	80,000
合计	150,000	150,000

截至 2021 年 4 月 30 日，本次债券为第二次申报企业债券，2016 年 3 月 25 日，发行人公开发行人公司债券（债券简称“16 枣阳城投债”）15 亿元，发行人已于 2019 年 3 月 22 日、2020 年 3 月 22 日和 2021 年 3 月 22 日共兑付 9 亿本金，剩余 6 亿本金尚未兑付完毕。

截至 2021 年 4 月 30 日，不存在除本次债券外企业债、公司债、中票或其他品种已批未发或在途情况。

除此之外，截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司不存在其他已发行尚未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权融资活动。

十一、发行人是否存在逾期未偿还负债

截至募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还负债。

发行人经审计的2018年、2019年、2020年合并财务报表（见附表二、附表三、附表四）；经审计的2018年、2019年、2020年母公司财务报表（见附表五、附表六、附表七）

十二、其他事项

（一）发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至2020年末，发行人无未决诉讼重大诉讼或仲裁事项。

（二）重大承诺

截至2020年末，公司不存在重大承诺事项。

（三）期后事项

截至目前，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

第七章 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）近三年发行人历次评级情况

发行人近三年历次评级情况如下：

表7-1 发行人信用评级情况

名称	主体信用级别			评级机构
	2017年	2018年	2019年	
主体评级	AA	AA	AA	中证鹏元资信评估股份有限公司
	-	-	AA	联合资信评估股份有限公司

（二）本期债券评级概况

联合资信评估股份有限公司通过对枣阳市城市建设投资经营有限公司及其拟发行的 2021 年第一期公司债券的信用状况进行综合分析和评估，确定枣阳市城市建设投资经营有限公司主体长期信用等级为 AA，2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（三）本期债券信用评级报告的内容摘要

1、优势

（1）业务具有区域专营性。公司是枣阳市最重要的土地整理和基础设施建设主体，业务具有区域专营性。

（2）获得当地政府的大力支持。公司得到当地政府在资本金注入、资产注入、股权划转和财政补贴等方面的大力支持。

（3）外部担保显著提升了债券的偿付安全性。湖北融资担保为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，显著提升了本期债券本息偿还的安全性。

（4）分期还款安排缓解公司的集中偿付压力。本期债券分期还款安排在一定程度上缓解了公司未来的集中偿付压力。

2、关注

(1) 资产流动性弱。公司的资产构成以应收类款项和存货为主，存货主要是土地资产和基建项目投入成本，应收类款项对公司资金形成较大占用，公司整体资产流动性弱。

(2) 基建项目回款效率较低。截至 2020 年底，公司基础设施建设项目已投入尚未结算的成本 55.77 亿元，基建项目回款效率较低，存在较大的资金占用。

(3) 经营性净现金流持续为负。2018—2020 年，公司代建项目结算进度慢，经营性现金持续呈现净流出。

(4) 募投项目收益实现存在不确定性。募投项目收益受停车场租赁情况、当地经济景气程度以及项目建设进度影响，存在不确定性。

二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（联合资信）有关业务规范，联合资信将在本期债券信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

枣阳市城市建设投资经营有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，及时提供相关资料。联合资信将在本期债券评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年的债券信用跟踪评级报告。

枣阳市城市建设投资经营有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对枣阳市城市建设投资经营有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，枣阳市城市建设投资经营有限公司应及时通知联合资信并提供相关资料。

联合资信将密切关注枣阳市城市建设投资经营有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现枣阳市城市建设投资经营有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对枣阳市

城市建设投资经营有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如枣阳市城市建设投资经营有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对枣阳市城市建设投资经营有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与枣阳市城市建设投资经营有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

三、发行人银行授信情况

截至2020年12月31日，发行人获得的各家金融机构累计授信总额为132.45亿元，其中已使用的授信额度为106.22亿元，尚未使用的授信额度为26.23亿元。

表7-2 银行授信额度情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工行枣阳支行	23.63	23.60	0.03
湖北银行	13.5	13.50	0.00
民生银行	1.9	1.90	0.00
中国农业发展银行	58.4	42.17	16.24
农业银行	12.83	8.56	4.27
农商行	9	5.30	3.70
光大银行	3	1.00	2.00
建设银行	3.388	3.39	0.00
中国银行	4.5	4.50	0
广发银行	1	1.00	0
浦发银行	0.8	0.80	0

中信银行	0.5	0.50	0
合计	132.45	106.22	26.23

四、发行人信用记录

发行人信用记录良好，近三年不存在债务违约情况。

五、近三年已发行债券偿还情况

2016年3月25日，发行人公开发行公司债券（债券简称“16枣阳城投债”）15亿元，债券期限7年，利率为5.50%。债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置债券提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年本金随利息的支付一起兑付。

发行人已于2019年3月22日、2020年3月22日和2021年3月22日共兑付9亿本金，剩余6亿本金尚未兑付完毕。发行人以上债券本息均按时、足额支付。除上述债券外，发行人报告期内无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、短期融资券或中期票据。发行人发行的上述公司债券，其募集资金使用情况均与募集说明书约定的用途一致。

第八章 担保情况

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

统一社会信用代码：91420000770765501Q

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

注册资本：人民币750,000.00万元

企业类型：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。

湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省国资委控股的省级融资担保集团，业务开展立足湖北，对湖北省当地经济发展有稳定和促进作用。湖北省国资委作为公司实际控制人，在资本补充、业务支持和风险处置等方面为公司提供了有力支持。担保人成立于2005年，注册资本75亿元，出资人为湖北省国资委，实际控制人为湖北省国资委。2020年担保人净利润8.00亿元。

二、担保人业务情况

湖北省融资担保集团有限责任公司按照“立足湖北、放眼全国”的市场定位，通过充实资本实力、调整业务结构、完善风险管控等措施，初步完成由传统银行贷款融资性担保机构向多元化金融服务集团的转型，在稳健开展湖北省银行贷款融资担保业务的基础上，不断扩大金融产品增信业务，同时积极探索创新业务模式，形成了银行贷款融资担保、金融产品担保、非融资担保和投资业务的多元业务发展模式。

截至 2020 年末，担保人扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后的非合并口径所有者权益合计 87.34 亿元，发行人主体信用评级为 AA 级，本期债券担保责任余额为 4.02 亿元，符合《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算”以及关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知（银保监发[2019]37 号）：“融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算”的相关规定。

担保人截止 2020 年 12 月 31 日，净资产放大倍数为 4.65 倍，融资担保责任余额为 405.76 亿元。满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50% 以上且户数占比 80% 以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍”的相关条件。

担保人不存在对发行人及其关联方其他发债进行担保的情况。

三、担保人财务情况

截至 2020 年末，担保人合并口径资产总额为 1,457,634.59 万元，其中流动资产为 669,266.36 万元，总负债为 331,381.77 万元，所有者权益为 1,126,252.82 万元。2020 年，担保人合并口径实现营业总收入 82,638.98 万元，利润总额为 108,068.60 万元，净利润为

80,032.08 万元。

四、担保人资信情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，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。

五、担保函主要内容

担保人为本次债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内容包包括：

1、被担保的债券种类及数额：被担保的债券为湖北省枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券。债券期限不超过 7 年，本次债券发行面额总计为不超过人民币 130,000 万元。本次债券具体金额、期限以国家发展和改革委员会最终注册的文件为准。

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、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担：在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人未兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。

5、保证的范围：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。

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

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

9、主债权的变更：经有关监管部门批准，发行人调整本次债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本次债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

10、加速到期：在本担保函项下的本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在十五日内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

11、担保函的生效：本担保函自担保人法定代表人（或有权签字人）签章并加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

六、本次担保的合法合规性

本次担保协议及程序符合国家相关法律法规的要求。

第九章 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于投资债券的利息所得应缴纳所得税。投资者应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《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。对企业债券在银行间市场和证券交易所进行的交易，我国目前还没有具体规定。因此，截至本募集说明书之日，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本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与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。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十章 信息披露安排

一、信息披露制度

在本期债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定制定了信息披露事务管理制度，及时进行信息披露。

发行人已指定专人负责组织和协调债券信息披露相关工作：

信息披露事务负责人：周国辉

电话：0710-6225513

传真：0710-6225513

联系地址：湖北省枣阳市人民路东侧

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

（一）一般规定

公司应当指定至少一名信息披露联络人牵头负责信息披露事务，并在受托管理人专人的辅导、督促下牵头完成信息披露事宜。

公司履行信息披露义务前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容，不得提前通过其他方式披露信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

公司在其他公共媒体发布重大信息的时间不得先于相关监管部门指定媒体，在相关监管部门指定媒体上公告重大信息之前，公司不得以新闻发布或者答记者问等任何其他方式透露、泄漏未公开重大信息。

公司债券信息披露文件应经全体董事、监事和高级管理人员审核，并由全体董事、监事和高级管理人员对信息披露内容的真实、准

确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负责。

（二）信息披露内容披露标准

公开发行公司债券应当将拟披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种主管部门指定的报刊，供公众查阅。非公开发行公司债券应当在债券交易所指定的地点或认可的其他方式向合格投资者披露。

公司将按照主管部门及交易场所的要求，进行债券发行前的信息披露、债券存续期内得定期报告和临时报告披露。

（三）重大信息的搜集、传递、审核、披露流程

公司信息披露联络人牵头组织和协调公司信息披露事务，组织人员关注、收集作为临时报告进行披露的有关信息，并编制临时报告草案。公司所有重大信息都须经该事项涉及的相关部门负责人及董事长审阅通过后方可对外报出。

公司发生的所有重大事件在信息披露之前，有关知情者不得对外发布，亦不得在内部刊物、办公平台上登出。

（四）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

对公司影响重大的子公司发生本制度所规定的重大事件，视同公司发生的重大事件，应履行信息披露义务。子公司应将有关信息和资料定期、及时向总部汇报，以便总部对子公司的情况进行分析后作出及时、准确、完整的信息披露。

二、本期债券的信息披露安排

（一）本期债券发行前的信息披露

本期债券发行前，发行人将在监管部门指定的场所披露本期债券募集说明书、发行人最近三年的经审计的财务报告、本期债券信用评

级报告以及监管部门要求的其他文件。

(二) 本期债券存续期的定期信息披露

本期债券存续期内，发行人将按以下要求披露定期报告

1、在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告。

若发行人不能按要求进行定期披露的，发行人将及时披露未按期披露定期报告的说明文件，包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

(三) 本期债券存续期的重大事项信息披露

本期债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，发行人将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。重大事项包括：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、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；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

第十一章 投资者保护机制

一、偿债资金来源及偿债计划

本期债券偿债资金来源来自发行人的土地整理收入、代建管理收入增加和砂石销售业务收入以及本期债券募集资金投向项目产生的未来收益构成。公司目前财务状况正常，有良好的盈利能力和足够的偿债能力，能够依靠自身正常经营现金流按约定偿付本期债券本息。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。公司将采取一系列具体、有效的措施，切实保障债券的按时兑付，维护投资者的权益

（一）偿债资金来源

1、自身偿付能力

2018-2020年末。公司主要偿债指标如下表所示：

近三年主要偿债能力指标

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率（次）	5.53	5.68	6.96
速动比率（次）	1.36	1.11	1.59
资产负债率（%）	53.05	52.85	51.95
EBITDA（万元）	33,134.60	21,070.50	18,736.10
EBITDA利息保障倍数	2.88	2.05	1.79
有息债务EBITDA比	24.24	36.46	41.55

从短期偿债能力指标看，2018-2020年末，发行人流动比率分别为6.96、5.68、5.53，速动比率分别为1.59、1.11和1.36，2020年，上述两指标分别较上年末变化-2.58%和21.41%，公司流动资产中变现能力较弱的存货等占比较高，对流动负债的保障程度相对较弱。

从长期偿债能力指标看，2018-2020年末，发行人资产负债率分

别为 51.95%、52.85%和 53.05%，资产结构较为稳定。2018-2020 年度，公司 EBITDA 分别为 18,736.10 万元、21,070.50 万元和 33,134.60 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 1.79、2.05 和 2.88；发行人有息负债 EBITDA 比分别为 41.55、36.46 和 24.24。2020 年，EBITDA 比上一年度增长 57.26%，主要系公司本期政府回购的代建项目收入增加所致。

综合来看，公司增加长期负债主要用于项目建设投入，随着项目的逐步建成、投入运营并实现收入，公司长期负债将得到较快偿付。资产负债率较为稳定，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了强有力的保障。

2、募投项目收益

根据《枣阳市城市综合停车场建设项目可行性研究报告》，募投项目收入测算依据详见“第四章 募集资金运用”。项目运营期内，本项目的收入主要来源于停车位收入、充电桩充电服务费收入、广告位收入三项。该项目收入来源不包含财政补贴。本次停车场项目停车位、充电桩、广告位在运营期第 5 年使用效率达到最高后，之后使用效率将保持不变，且停车位收费、充电桩充电服务费、广告位收费价格预计之后每年平均增长 2.5%。故本项目停车位、充电桩、广告位年收入在运营期第 5 年后预计每年平均增长 2.5%。

根据募投项目可行性研究报告，项目可实现净收益 118,973.11 万元，应偿还的用于本项目的融入资金本次债券本息为 109,450.00 万元（按照 7.5%利率），覆盖倍数为 1.09，存续期净收益能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息；项目运营期净收益能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.99。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）本期债券的偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩和资信优良的第三方担保公司为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

1、本期债券由主体长期信用等级为 AAA 级的第三方担保公司提供担保增信

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。当公司自身偿债措施不能满足本期债券还本付息要求时，湖北担保将为本期债券按期还本付息履行不可撤销的连带担保责任。

2、良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑

公司作为枣阳市国有资产运营和城市建设投资企业，伴随近年来公司业务增长，盈利能力一直较强。2018 年度、2019 年度和 2020 年度发行人净利润分别为 13,363.57 万元、14,566.70 万元和 25,025.85 万元，最近三年平均净利润为 17,652.04 万元。足以支付本期债券一年的利息。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。

3、良好的募集资金投向为本期债券本息偿还提供了基本保障

本次债券拟募集资金人民币 130,000.00 万元，79,600.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目，50,400.00 万元用于补充流动资

金。本期债券募集资金规模为 67,000.00 万元，41,000.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目，26,000.00 万元用于补充营运资金。

根据《枣阳市城市综合停车场建设项目可行性研究报告》，枣阳市城市综合停车场建设项目项目建设前 7 年，可实现净收益 118,973.11 万元，应偿还的用于本项目的融入资金本次债券本息为 109,450.00 万元（按照 7.5%利率），覆盖倍数为 1.09，存续期净收益能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息；项目运营期净收益能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.99。在假设停车位收费、充电桩充电服务费、广告位收费价格运营期内保持不变的压力测试下，存续期净收益仍能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息，本息覆盖倍数为 1.08；项目运营期净收益仍能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.69。综上，在正常条件及压力测试条件下项目皆具有较强的获利能力，财务表现良好。

4、良好的融资能力为本期债券还本付息提供了进一步保障

发行人具有良好的资信和较强的融资能力，与多家金融机构保持了良好的合作关系，在贷款方面获得了大力支持。发行人在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具有较强的融资能力。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将通过银行的资金拆借予以解决。

5、公司严格规范募集资金的使用

公司将统筹考虑发债项目的资金使用，建立一整套完整严密的资金使用审核程序，利用严格的制度来保证本次发债资金正常合规的使用。在项目的实施和运作过程中，公司将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本；在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基

建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。

6、设置提前偿还条款，可缓解本期债券到期还本的压力

本期债券设置了提前偿还条款，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。本期债券的偿债计划为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划。

（三）本期债券偿债计划

1、偿债计划的制度安排

本期债券发行总规模为人民币6.7亿元，7年期，为固定利息品种，每年付息一次。发行人将在本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个付息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本期债券本金。提前偿还本金的安排将利于减少债券本息按时偿付的不确定因素，切实保障债券本息的按时偿付。

为了更加充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员管理本次债务的付息、兑付工作，在本期债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的

情况下继续处理兑付后的有关事宜。

3、本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入。

4、聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行作为债权代理人，并签署了《债权代理协议》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

5、设立债券资金专项账户

发行人将设立债券资金专项账户，通过对该账户的专项管理，规范募集资金使用以及偿债资金的归集和付款。在本期债券存续期内，根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）的规定，主承销商于发行人发布年度财务报表的同时，发布发行人履约情况及偿债能力年度分析报告。

为加强对专项偿债账户的监管，保证发行人按时还本付息，发行人为债券持有人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行担任本期债券的债券资金专项账户监管人，与发行人签订《债券资金专项账户监管

协议》，对资金专项账户进行监管。

首先，发行人指定募集资金使用专户为本期债券募集资金的收款账户。湖北银行股份有限公司枣阳支行应依据《债券资金专项账户监管协议》的约定保管偿债保证金专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。发行人应当在募集说明书规定的资金用途范围内使用募集资金。确需变更募集资金用途的，发行人必须向监管机构履行相关的批准程序且需通过持有人大会会议决议，并在批准通过后及时以书面形式通知债券资金专项账户监管人，同时向债券资金专项账户监管人提供相关监管机构的审批文件以及持有人大会决议。发行人应提前2个工作日向债券资金专项账户监管人发出加盖相关账户预留印鉴的书面划款、提取、使用的指令。

其次，发行人指定偿债保证金专户为本期债券偿债资金的归集和付款账户，偿债保障金专户的资金专用于债券本息偿付。在本期债券下各期债券的付息日3个交易日前，发行人需将当期债券应付利息全额存入偿债保证金专项账户；在本期债券下各期债券的到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等）3个交易日前，将应偿付或可能偿付的当期债券本息的全额存入偿债保障金专项账户。发行人应在本期债券下各期债券付息日或到期日前5个交易日向监管人发出加盖相关账户预留印鉴的书面划款指令。

二、债权代理人及债券持有人会议规则

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行为本次债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《2020枣阳市建设投资经营有限公司债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）。凡

根据债券登记机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行为本次资金专项账户监管人，并与该行签订了本次债券《债券资金专项账户监管协议》、开立了募集资金使用专项账户和偿债保证金专户。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》和《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《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。本次债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

为保护投资者权利，发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行为本次债券债权代理人，并与湖北银行股份有限公司枣阳支行签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

（一）债权代理人基本信息

债权代理人：湖北银行股份有限公司枣阳支行

营业场所：湖北省枣阳市光武大道 50 号

负责人：陈高勇

联系人：陈高勇

联系地址：湖北省枣阳市光武大道 50 号

联系电话：0710-6311566

传真：0710-6311566

邮政编码：441299

（二）《债权代理协议》主要事项

1. 发行人的权利和义务

(1) 发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

(2) 发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《公司债券管理条例》（国务院第121号令）及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

(3) 一旦发现发生本协议第8.1条规定的违约事件（下称“违约事件”）发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

(4) 在发行人出现下列情形之一时，应在15日内以本协议第11.4条规定的方式通知债权代理人：

a. 预计到期无法偿付本期债券利息或本金；

b. 发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

c. 减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；

d. 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

e. 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

f.未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；

g.订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；

h.本期债券被暂停或终止转让交易；

i.国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

(5) 本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

(6) 履行《募集说明书》中约定的其他义务。

(7) 发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

2. 债权代理人的权利和义务

(1) 债权代理人有权依据本协议的规定获得代理报酬。

(2) 债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及本协议的约定履行管理义务。

(3) 债权代理人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。但不应干预或影响甲方的经营活动。

(4) 当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权代理人有权要求发行人提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

(5) 当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、

重组或者破产的法律程序。

(6) 债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，债权代理人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

(7) 债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(8) 如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后2个工作日内按本协议第11.4款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

(9) 债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(10) 债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

(11) 债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

(12) 债权代理人接受作为本期债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

(三) 《债券持有人会议规则》主要内容

1. 债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。

(2) 债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

(3) 债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

(4) 债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

(5) 债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

(6) 债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

(7) 债券持有人有权监督债权人并有权按照本协议第六条规定的程序更换不合格的债权人。

(8) 债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

(9) 债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

(10) 债券持有人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

(11) 除法律法规另有规定或者《募集说明书》、本协议另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

(12) 在本期债券存续期间，债券持有人不得要求单独分割行使抵押权和/或质押权。

(13) 除非依本协议第 6.4 约定程序及出现本协议第 6.2 条约定

的事由，本期债券存续期间债券持有人不得对撤销债权代理人的授权。

2.债券持有人会议的召集

(1) 出现下列情形之一时，应当按照本规则召开债券持有人会议：

- a. 拟变更《募集说明书》的约定；
- b. 拟变更或解聘债权代理人；
- c. 发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- d. 发行人经营状况严重恶化；
- e. 发行人减资、合并、分立、整顿、重组、解散、被责令停产停业或吊销营业执照、申请破产或被申请破产；
- f. 发行人明确表示或客观情况表明其已无法履行本期债券本息偿付义务；
- g. 发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(2) 当出现本会议规则第十条第（二）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起 10 个工作日内以书面方式或其他有效方式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通知之日起 5 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

(3) 当出现本规则第十条第（二）项之情形时，发行人应在 15 个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

(4) 下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- a. 发行人提议；
- b. 单独或合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人

书面提议；

- c. 债权代理人提议；
- d. 法律、法规规定的其他机构或人士。

三、设置偿债保证金专户

发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行为本期债券资金专项账户监管银行，并与该行签订了本期债券《债券资金专项账户监管协议》、开立了偿债保证金专户。偿债保证金专户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

发行人指定偿债保证金专户为本期债券偿债资金的归集和付款账户，偿债保障金专户的资金专用于债券本息偿付。在本期债券下各期债券的付息日3个交易日前，发行人需将当期债券应付利息全额存入偿债保障金专项账户；在本期债券下各期债券的到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等）3个交易日前，将应偿付或可能偿付的当期债券本息的全额存入偿债保障金专项账户。发行人应在本期债券下各期债券付息日或到期日前5个交易日向监管人发出加盖相关账户预留印鉴的书面划款指令。

当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

四、设置募集资金使用专项账户

发行人已设立资金监管账户，聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行为本期债券募集资金监管银行，并与上述银行签订了本期债券《债券资金专项账户监管协议》，并开立了募集资金使用专项账户。

根据《债券资金专项账户监管协议》的约定，发行人指定募集资金使用专户为本期债券募集资金的收款账户，发行人应将本期债券的募集资金集中存放于募集资金专户内湖北银行股份有限公司枣阳支行应依据《债券资金专项账户监管协议》的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。发行人应当在募集说明书规定的资金用途范围内使用募集资金。确需变更募集资金用途的，发行人必须向监管机构履行相关的批准程序且需通过持有人大会会议决议，并在批准通过后及时以书面形式通知债券资金专项账户监管人，同时向债券资金专项账户监管人提供相关监管机构的审批文件以及持有人大会决议。发行人应提前 2 个工作日向债券资金专项账户监管人发出加盖相关账户预留印鉴的书面划款、提取、使用的指令。

第十二章 本期债券发行的有关机构

一、发行人：枣阳市城市建设投资经营有限公司

住所：湖北省枣阳市人民路东侧

法定代表人：王大斌

联系人：赵心如

联系地址：湖北省枣阳市人民路东侧

联系电话：0710-6225513

传真：0710-6225513

邮政编码：441299

二、主承销商、簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

联系人：王坤、申志雄、王致胤

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号6层

联系电话：021-38565896

传真：021-38565900

邮政编码：200135

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏

联系电话：010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

四、审计机构

(一) 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

法定代表人：冯建江、刘宗义、曾云、王增明、陈吉先

联系人：吕淮海

联系地址：安徽省合肥市包河区屯溪路296号安徽地矿大厦412

室

联系电话：0552-2069380

传真：0552-2066935

邮政编码：230000

(二) 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

法定代表人：赵庆军

联系人：邹泉水

联系地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

联系电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮政编码：100044

(三) 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

法定代表人：吴卫星

联系人：乔冠芳

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 31 号知音传媒广场 16 楼

联系电话：027-82814094

传真：027-82814094

邮政编码：430060

五、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：倪昕、马颖

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

六、发行人律师：北京大成律师事务所

住所：武汉市江岸区建设大道718号浙商大厦10层

负责人：吕晨葵

联系人：熊扬

联系地址：武汉市江岸区建设大道718号浙商大厦10层

联系电话：027-82622591

传真：027-82622591

邮政编码：430015

七、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：王艺

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：027-87317028

传真：027-87319263-8209

邮政编码：430071

**八、债权代理人、资金专项账户监管人：湖北银行股份有限公司
枣阳支行**

住所：湖北省枣阳市光武大道 50 号

负责人：陈高勇

联系人：陈高勇

联系地址：湖北省枣阳市光武大道 50 号

联系电话：0710-6311566

传真：0710-6311566

邮政编码：441299

九、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

法定代表人：黄红元

联系人：李刚

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

十、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十三章 法律意见

北京大成律师事务所担任本期债券发行的法律顾问，北京大成律师事务所通过对发行人提供的材料以及有关事实进行审查出具了《法律意见书》。发行人律师认为：

（一）发行人申请发行本期债券已履行了必要的授权与批准程序，该等授权和批准合法、有效。

（二）发行人为依《公司法》之规定合法设立、有效存续的有限责任公司，不存在依法律、法规、规范性文件和《公司章程》之规定需要终止的情形，具备进行本期债券发行的主体资格。

（三）发行人系依《公司法》设立的公司，具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的实质条件。

（四）发行人本期债券筹集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，用于固定资产投资项目的，符合固定资产投资项目资本金制度的要求。本期债券募集资金投向已获得必要的批准，项目所需相关手续齐全。本期债券的募集资金投向合法、合规。

（五）发行人已按照《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）的要求聘请信用评级机构对本期债券发行进行信用评级。

（六）发行人本期债券发行的主承销商、审计机构及经办注册会计师、信用评级机构、律师事务所及经办律师均具备相应的执业资质，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

（七）发行人本期债券的《募集说明书》、其他信息披露文件涉及的法律专业事项真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述

或者重大遗漏。

（八）发行人本期债券申报材料中各个协议和其他相关文件合法有效。

（九）发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等法律、法规和规范性文件的规定，本期债券合法合规。

第十四章 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券发行的批准文件
- (二) 发行人董事会同意本次债券发行的决议
- (三) 发行人股东会同意本次债券发行的决议
- (四) 《2021年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书》
- (五) 《2021年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书摘要》
- (六) 《2020年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券资金专项账户监管协议》
- (七) 《2020年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券债权代理协议》
- (八) 《2020年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券持有人会议规则》
- (九) 经审计的发行人最近三年财务报告
- (十) 联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (十一) 北京大成律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- (十二) 募集资金用于的项目相关批复文件

二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- 1、 发行人：枣阳市城市建设投资经营有限公司
联系地址：湖北省枣阳市人民路东侧

联系人：赵心如

联系电话：0710-6225513

传真：0710-6225513

邮政编码：441299

2、主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系人：王坤、申志雄、王致胤

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号 6 楼

联系电话：021-38565896

传真：021-38565900

邮政编码：200135

网址：<http://www.xyzq.com.cn>

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

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

如对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。

第十五章 中介机构及相关人员声明

发行人声明

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督，并及时、公平地履行信息披露义务。

公司董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见，公司监事会已对债券发行文件进行审核并提出书面审核意见，确认本次债券发行文件的信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

法定代表人签名：王大斌

王大斌

枣阳市城市建设投资经营有限公司



2021年6月17日

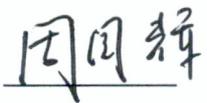
发行人董事、监事及高级管理人员声明

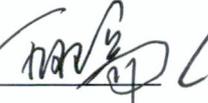
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


王大斌

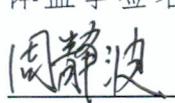

张爱民


周国辉

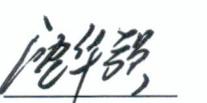

丁汉瑞


陈巍

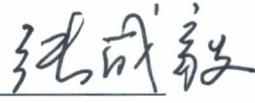
全体监事签名：


周静波

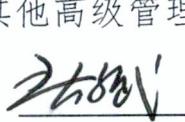

武亚飞

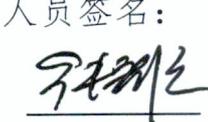

沈华强

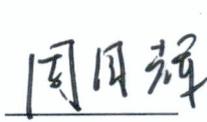

王鸽


张成毅

其他高级管理人员签名：


王大斌


张爱民


周国辉


陈巍

枣阳市城市建设投资经营有限公司



2021年6月17日

主承销商声明

主承销商已对募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：_____



项目组人员：_____

杨华辉

王坤

申志雄

王致胤

兴业证券股份有限公司



2021年6月17日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2021年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的中审亚太审字（2021）020843号审计报告不存在矛盾。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中审亚太审字（2021）020843号审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因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。

经办注册会计师签名：



会计师事务所负责人：

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



2021年6月17日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的亚会 A 审字（2020）1437 号报告不存在矛盾。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，确认募集说明书及其摘要不致因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。

原签字注师李颖女士由于疾病不幸逝世，所以此声明无法获得李颖女士个人签字，特此说明！

经办注册会计师签名：



会计师事务所负责人：



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 6 月 17 日



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评级报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因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。

资信评级机构负责人：



签字资信评级人员：



联合资信评估股份有限公司



2021年6月17日

律师事务所声明

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，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



经办律师：



北京大成律师事务所

2021年6月17日

附表一：

2021年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券发行
网点表

地点	序号	承销团成员	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
上海	1	▲兴业证券股份有限公司	固定收益部	上海市浦东新区 长柳路36号兴业 证券大厦6楼	吴西施	021-38565923

附表二：发行人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	533,375,193.34	879,726,241.93	1,968,985,282.35
应收票据	-	-	-
应收账款	1,185,341,099.33	723,250,839.58	17,217,206.91
预付款项	988,842.09	18,643,626.69	190,952,977.37
其他应收款	2,622,620,710.59	1,726,288,130.39	1,517,572,609.12
存货	13,392,488,014.56	13,739,459,268.03	12,469,020,388.51
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	2,905,446.34	2,400,991.71	391,398.17
流动资产合计	17,737,719,306.25	17,089,769,098.33	16,164,139,862.43
非流动资产：			
可供出售金融资产	14,000,000.00	14,000,000.00	14,000,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		0.00	49,750,000.00
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	1,212,193,622.42	1,225,096,825.42	1,278,877,602.45
在建工程	137,061,155.39	138,739,906.18	61,702,246.62
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	112,508,149.06	113,591,322.02	113,673,918.34
开发支出		-	-
商誉		-	-
递延所得税资产	1,705,310.80	1,213,587.18	2,580.08
长期待摊费用	102,834.66	172,000.00	374,100.00
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计	1,477,571,072.33	1,492,813,640.80	1,518,380,447.49

资产总计	19,215,290,378.58	18,582,582,739.13	17,682,520,309.92
------	-------------------	-------------------	-------------------

附表二：发行人2018-2020年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款	30,000,000.00	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	5,914,741.32	54,402,065.62	38,815,247.36
预收款项	22,924,774.44	5,086,889.61	3,466,320.12
应交税费	148,174,891.37	79,246,768.38	10,612,782.69
应付职工薪酬	132,180.00	13,414.30	0.00
其他应付款	1,884,649,609.45	1,798,707,665.73	1,331,195,832.30
其中：应付利息	72,503,226.48	68,488,890.84	65,762,583.34
应付股利			
一年内到期的非流动负债	1,026,086,843.64	1,073,450,000.00	939,692,813.91
其他流动负债	87,911,350.00		
流动负债合计	3,205,794,390.22	3,010,906,803.64	2,323,782,996.38
非流动负债：			
长期借款	5,932,699,949.86	5,551,936,300.00	5,224,629,334.00
应付债券	598,327,114.82	895,987,627.37	1,193,633,921.56
长期应付款	456,380,635.98	362,114,975.58	443,599,146.90
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	6,987,407,700.66	6,810,038,902.95	6,861,862,402.46
负债合计	10,193,202,090.88	9,820,945,706.59	9,185,645,398.84
所有者权益：			
实收资本	327,000,000.00	327,000,000.00	327,000,000.00

资本公积	6,608,922,875.57	6,608,922,875.57	6,608,922,875.57
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	194,886,605.50	166,150,888.09	147,475,606.79
一般风险准备		-	-
未分配利润	1,695,421,707.14	1,462,353,090.43	1,346,506,582.46
归属于母公司所有者 权益合计	8,826,231,188.21	8,564,426,854.09	8,429,905,064.82
少数所有者权益	195,857,099.49	197,210,178.45	66,969,846.26
所有者权益合计	9,022,088,287.70	8,761,637,032.54	8,496,874,911.08
负债和所有者权益 总计	19,215,290,378.58	18,582,582,739.13	17,682,520,309.92

附表三：发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	929,228,010.76	847,377,157.63	557,050,510.76
其中：营业收入	929,228,010.76	847,377,157.63	557,050,510.76
二、营业总成本	867,671,792.45	809,826,864.89	469,566,448.02
其中：营业成本	765,318,023.58	723,516,660.08	444,105,590.21
税金及附加	19,172,092.87	5,664,536.61	3,606,802.05
销售费用	23,092,364.62	17,824,934.08	4,831,128.49
管理费用	63,032,666.07	57,171,189.08	19,888,098.71
研发费用			
财务费用	-2,943,354.69	-1,301,197.10	-383,948.80
其中：利息费用	90,999.99	164,406.07	414,239.54
利息收入	3,204,010.40	1,548,330.23	864,382.09
资产减值损失	-6,512,508.73	6,950,742.14	-2,481,222.64
加：其他收益	218,878,109.35	17,500.00	125,500.00
投资收益			
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			
资产处置收益			
三、营业利润	273,921,818.93	37,567,792.74	87,609,562.74
加：营业外收入	9,181,078.59	146,182,521.43	46,833,076.28
减：营业外支出	5,333,798.06	21,401,273.78	314,845.72
四、利润总额	277,769,099.46	162,349,040.39	134,127,793.30
减：所得税费用	27,510,565.74	16,681,993.58	492,116.37
五、净利润	250,258,533.72	145,667,046.81	133,635,676.93
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	250,258,533.72	145,667,046.81	133,635,676.93
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
(二)按所有权归属分类			
1.少数股东损益	-1,403,136.02	-537,819.96	-15,611.96
2.归属于母公司所有者的净利润	251,661,669.74	146,204,866.77	133,651,288.89
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	250,258,533.72	145,667,046.81	133,635,676.93
归属于母公司股东的综合收益总额	251,661,669.74	146,204,866.77	133,651,288.89
归属于少数股东的综合收益总额	-1,403,136.02	-537,819.96	-15,611.96

附表四：发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	521,889,290.30	355,490,933.10	614,594,040.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,929,969,804.04	2,243,812,081.76	2,001,220,544.91
经营活动现金流入小计	2,451,859,094.34	2,599,303,014.86	2,615,814,585.37
购买商品、接受劳务支付的现金	466,299,006.73	1,941,535,919.07	2,410,306,956.54
支付给职工以及为职工支付的现金	30,743,360.82	24,227,389.06	29,955,305.57
支付的各项税费	38,008,775.97	371,561,826.65	307,518,576.14
支付其他与经营活动有关的现金	2,105,583,825.07	1,542,110,275.80	262,096,728.70
经营活动现金流出小计	2,640,634,968.59	3,879,435,410.58	3,009,877,566.95
经营活动产生的现金流量净额	-188,775,874.25	-1,280,132,395.72	-394,062,981.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金			12,225,000.00
投资活动现金流入小计		0.00	12,225,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,288,249.21	3,360,717.13	36,300,505.19
投资支付的现金			
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		46,447,300.00	319,517,692.83
投资活动现金流出小计	78,288,249.21	49,808,017.13	355,818,198.02
投资活动产生的现金流量净额	-78,288,249.21	-49,808,017.13	-343,593,198.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	50,000.00	3,500,000.00	2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,500,000.00	2,000,000.00
取得借款收到的现金	2,053,870,000.00	1,161,224,152.09	1,737,833,152.78
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	402,776,383.93	447,229,803.95	576,500,164.15
筹资活动现金流入小计	2,456,696,383.93	1,611,953,956.04	2,316,333,316.93
偿还债务支付的现金	2,019,323,632.00	939,692,813.91	532,170,152.78

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	411,071,678.17	394,509,403.80	405,649,296.39
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	105,587,998.89	35,488,777.36	539,243,197.82
筹资活动现金流出小计	2,535,983,309.06	1,369,690,995.07	1,477,062,646.99
筹资活动产生的现金流量净额	-79,286,925.13	242,262,960.97	839,270,669.94
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	-346,351,048.59	-1,087,677,451.88	101,614,490.34
加：期初现金及现金等价物余额	879,726,241.93	1,967,403,693.81	1,865,789,203.47
六、期末现金及现金等价物余额	533,375,193.34	879,726,241.93	1,967,403,693.81

附表五：发行人 2018-2020 年经审计的母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	324,660,415.85	418,541,101.18	1,086,249,945.78
应收票据			
应收账款	1,173,057,362.28	700,545,119.33	
预付款项		11,844,196.12	17,211,735.00
其他应收款	1,290,444,537.08	1,942,113,466.03	1,378,780,704.02
存货	13,239,872,200.61	13,635,734,895.55	12,493,519,714.60
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产			
流动资产合计	16,028,034,515.82	16,708,778,778.21	14,975,762,099.40
非流动资产：			
可供出售金融资产	14,000,000.00	14,000,000.00	14,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			49,750,000.00
长期股权投资	879,486,656.87	850,701,670.87	850,701,670.87
投资性房地产			
固定资产	498,868.52	553,560.90	8,473,516.03
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	112,246,820.70	113,311,200.02	113,393,796.34
开发支出			
商誉			
递延所得税资产	1,683,915.68	1,436,662.45	
长期待摊费用			
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,007,916,261.77	980,003,094.24	1,036,318,983.24
资产总计	17,035,950,777.59	17,688,781,872.45	16,012,081,082.64

附表五：发行人 2018-2020 年经审计的母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款	512,165.82	33,465,434.83	31,505,444.83
预收款项			
应交税费	138,047,595.88	74,707,448.24	5,835,427.66
应付职工薪酬			

其他应付款	8,164,931,972.81	8,669,474,903.49	6,978,217,647.42
其中：应付利息		68,488,890.84	65,762,583.34
应付股利			
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	300,000,000.00	301,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	8,603,491,734.51	9,077,647,786.56	7,317,058,519.91
非流动负债：			
长期借款	66,687,000.00	31,260,000.00	
应付债券	598,327,114.82	895,987,627.37	1,193,633,921.56
长期应付款		203,798,704.34	208,053,700.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	665,014,114.82	1,131,046,331.71	1,401,687,621.56
负债合计	9,268,505,849.33	10,208,694,118.27	8,718,746,141.47
所有者权益：			
实收资本	327,000,000.00	327,000,000.00	327,000,000.00
资本公积	5,491,578,873.40	5,491,578,873.40	5,491,578,873.40
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	194,886.605.50	166,150,888.09	147,475,606.79
一般风险准备			
未分配利润	1,753,979,449.36	1,495,357,992.69	1,327,280,460.98
所有者权益合计	7,767,444,928.26	7,480,087,754.18	7,293,334,941.17
负债和所有者权益总计	17,035,950,777.59	17,688,781,872.45	16,012,081,082.64

附表六：发行人 2018-2020 年经审计的母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	788,765,835.80	760,814,015.54	485,018,296.92
其中：营业收入	788,765,835.80	760,814,015.54	485,018,296.92
二、营业总成本			
其中：营业成本	677,062,057.69	654,010,594.99	339,303,300.74
税金及附加	17,470,722.70	4,262,909.92	2,189,927.16
销售费用	113,701.00		
管理费用	9,984,964.04	7,337,889.34	10,210,351.35
研发费用			
财务费用	-2,719,658.77	-1,293,299.42	10,214.07
其中：利息费用			
利息收入	2,730,986.65		
资产减值损失	-3,950,761.87	5,746,649.81	-2,793,615.31
加：其他收益	218,776,332.00		
投资收益			
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			
资产处置收益			
三、营业利润	301,679,619.27	90,749,270.90	136,098,118.91
加：营业外收入	6,972.44	144,723,686.25	46,732,310.00
减：营业外支出	2,517,720.17	20,995,013.82	44,623.64
四、利润总额	299,168,871.54	214,477,943.33	182,785,805.27
减：所得税费用	21,442,059.89	16,042,052.82	40,100.01
五、净利润	277,726,811.65	198,435,890.51	182,745,705.26
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	277,726,811.65	198,435,890.51	182,745,705.26
2.终止经营净利			

润（净亏损以“－”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	277,726,811.65	198,435,890.51	182,745,705.26

附表七：发行人2018-2020年经审计的母公司现金流量表

单位：元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	258,280,416.86	336,633,244.64	526,903,584.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,836,032,023.40	1,359,967,590.00	1,993,683,624.34
经营活动现金流入小计	3,094,312,440.26	1,696,600,834.64	2,520,587,209.04
购买商品、接受劳务支付的现金	379,503,121.16	911,106,854.75	2,062,624,216.94
支付给职工以及为职工支付的现金	20,021,744.91	2,620,036.27	4,715,650.55
支付的各项税费	30,738,887.69	367,725,963.55	304,821,309.87
支付其他与经营活动有关的现金	2,489,177,096.75	1,121,933,716.73	23,516,270.28
经营活动现金流出小计	2,919,440,850.51	2,403,386,571.30	2,395,677,447.64
经营活动产生的现金流量净额	174,871,589.75	-706,785,736.66	124,909,761.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			

取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
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	53,220.00		431,740.00
投资支付的现金	14,950,000.00		123,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	13,834,986.00		319,517,692.83
投资活动现金流出小计	28,838,206.00		442,949,432.83
投资活动产生的现金流量净额	-28,838,206.00		-442,949,432.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	38,740,000.00	29,760,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	190,611,637.06	447,229,803.95	1,789,254,080.00
筹资活动现金流入小计	229,351,637.06	476,989,803.95	1,789,254,080.00
偿还债务支付的现金	303,313,000.00	300,000,000.00	

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,671,418.16	102,424,134.53	104,456,441.78
支付其他与筹资活动有关的现金	98,281,287.98	35,488,777.36	1,548,885,227.65
筹资活动现金流出小计	469,265,706.14	437,912,911.89	1,653,341,669.43
筹资活动产生的现金流量净额	-239,914,069.08	39,076,892.06	135,912,410.57
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	-93,880,685.33	-667,708,844.60	182,127,260.86
加：期初现金及现金等价物余额	418,541,101.18	1,086,249,945.78	1,268,377,206.64
六、期末现金及现金等价物余额	324,660,415.85	418,541,101.18	1,086,249,945.78

附表八：湖北省融资担保集团有限责任公司 2019-2020 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
流动资产：		
货币资金	3,681,778,590.06	5,550,709,740.52
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,742,673.66	1,131,217,826.55
委托贷款	989,661,293.13	1,398,698,830.97
衍生金融资产		

应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,955,982,251.24	364,948,673.95
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,498,761.74	
流动资产合计	6,692,663,569.83	8,445,575,071.99
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	6,178,455,730.03	3,057,955,730.03
持有至到期投资		
长期应收款	1,481,086,684.72	1,751,831,550.25
长期股权投资		
投资性房地产	39,452,419.61	42,487,221.11
固定资产	64,712,516.46	69,321,269.50
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	548,666.67	1,711,166.65
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
其他非流动资产	64,539,412.32	
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	7,883,682,283.02	4,982,893,364.12
资产总计	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11

附表八：湖北省融资担保集团有限责任公司 2019-2020 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
流动负债：		
短期借款		100,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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		
应付票据及应付账款		
预收款项		44,428,275.48
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	11,167,943.15	15,763,413.72
应交税费	284,996,006.38	191,552,011.37
其他应付款	865,544,176.37	2,350,280,368.17
应付分保账款		

保险合同准备金		
未到期责任准备金	441,340,186.00	91,657,005.71
担保赔偿准备金	258,274,674.00	182,580,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	46,093,150.68	
其他流动负债		
流动负债合计	1,907,416,136.58	2,976,261,074.45
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,396,473,270.44	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	9,928,286.35	
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	1,406,401,556.79	
负债合计	3,313,817,693.37	2,976,261,074.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	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
一般风险准备	171,205,006.95	132,383,596.76

未分配利润	2,718,740,148.26	2,020,865,522.33
归属于母公司所有者权益合计	11,012,573,972.06	10,237,056,525.75
少数股东权益	249,954,187.42	215,150,835.91
所有者权益（或股东权益）合计	11,262,528,159.48	10,452,207,361.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11

附表九：湖北省融资担保集团有限责任公司 2019-2020 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	826,389,796.70	389,525,763.34
其中：营业收入	1,176,072,976.99	416,721,333.50
减：提取未到期责任准备金	349,683,180.29	27,195,570.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	340,647,282.82	192,798,158.85
其中：营业成本	61,356,570.04	24,355,955.60
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,231,666.68	4,638,863.28
销售费用		

管理费用	106,000,889.05	110,607,179.18
研发费用		
财务费用	164,058,157.05	53,196,160.79
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失	18,798,293.46	-1,309,166.29
信用减值损失		
加：其他收益	17,541,379.90	500,000.00
投资收益（损失以“—”号填列）	481,845,024.95	511,937,056.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	2,657,330.58	11,217,826.55
资产处置收益（损失以“—”号填列）	1,565,000.02	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,008,149,542.79	719,073,321.43
加：营业外收入	73,676,618.56	5,632,793.33
减：营业外支出	1,140,200.00	
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,080,685,961.35	724,706,114.76
减：所得税费用	280,365,163.53	181,070,997.76
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	800,320,797.82	543,635,117.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	800,320,797.82	543,635,117.00

2.终止经营净利润 (净亏损以“一”号 填列)		
(二)按所有权归 属分类		
1.少数股东损益	24,803,351.51	15,150,835.91
2.归属于母公司股 东的净利润	775,517,446.31	528,484,281.09
六、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)不能重分类 进损益的其他综 合收益		
1.重新计量设定受 益计划变动额		
2.权益法下不能转 损益的其他综合 收益		
3.其他权益工具投 资公允价值变动		
4.企业自身信用风 险公允价值变动		
(二)将重分类进 损益的其他综合 收益		
1.权益法下可转损 益的其他综合收 益		
2.其他债权投资公 允价值变动		
3.可供出售金融资 产公允价值变动 损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	800,320,797.82	543,635,117.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	775,517,446.31	528,484,281.09
归属于少数股东的综合收益总额	24,803,351.51	15,150,835.91
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

附表十：湖北省融资担保集团有限责任公司 2019-2020 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳	1,213,350,921.04	417,526,800.96

务收到的现金		
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	1,163,403.66	
收到其他与经营活动有关的现金	1,617,816,393.24	2,054,225,080.36
经营活动现金流入小计	2,832,330,717.94	2,471,751,881.32
购买商品、接受劳务支付的现金	1,607,150.00	
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加		

额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	68,611,590.95	66,786,614.33
支付的各项税费	254,943,624.34	221,171,290.75
支付其他与经营活动有关的现金	5,542,305,980.76	1,868,222,097.92
经营活动现金流出小计	5,867,468,346.05	2,156,180,003.00
经营活动产生的现金流量净额	-3,035,137,628.11	315,571,878.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,085,226,504.90	4,008,734,304.75
取得投资收益收到的现金	110,285,572.71	144,785.48
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		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	12,198,112,077.61	4,008,879,090.23
购建固定资产、无形资产和其他长	1,379,435.53	1,354,544.65

期资产支付的现金		
投资支付的现金	13,801,295,847.75	4,368,950,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	13,802,675,283.28	4,370,304,544.65
投资活动产生的现金流量净额	-1,604,563,205.67	-361,425,454.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	
筹资活动现金流入小计	2,685,400,000.00	2,800,000,000.00
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		
筹资活动现金流出小计	219,106,166.67	60,740,477.78
筹资活动产生的现金流量净额	2,466,293,833.33	2,739,259,522.22
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	-2,173,407,000.45	2,693,405,946.12
加：期初现金及现金等价物余额	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54
六、期末现金及现金等价物余额	3,280,974,956.21	5,454,381,956.66

(本文无正文，为《2021年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)

枣阳市城市建设投资经营有限公司



2021年6月17日