

2021 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司 公司债券募集说明书

本期债券注册金额	4.50 亿元
本期债券发行金额	4.50 亿元
本期债券期限	7 年
担保机构	湖北省融资担保集团有限责任公司
债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人主体信用评级结果	AA
本期债券债项评级结果	AAA

发行人：湖北钟瑞祥投资有限责任公司



主承销商/簿记管理人：天风证券股份有限公司



二〇二一年

重要声明及提示

一、重要声明

本企业发行本期债券已在国家发展和改革委员会注册，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险做出了任何判断。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。

发行人承诺严格按照相关法律法规及时、公平地履行信息披露义务。发行人董事会已批准本募集说明书，发行人及全体董事、监事和高级管理人员或履行同等职责的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法律责任。发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

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

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整。

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

广东尚智和律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，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。

债权代理人承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和债权代理协议的约定，履行债权代理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护持有人利益。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债券的，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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

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。

截至募集说明书出具日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

二、重要提示

（一）发行人主体提示

1、发行人主体核心风险提示

（1）发行人行业政策风险

发行人主要从事的城市基础设施建设业务和产业园区建设业务，现阶段都属于国家支持发展的行业，但是由于法律法规、宏观政策等发生变化对公司产生的具体政策性风险，如财政金融、税收、土地、产业、环保、经营许可、外汇、价格等政策发生变化对公司产生的影响，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（2）发行人的经营风险

发行人承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外，产业园区建设项目依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

2、其他重大事项提示

发行人近一年以来不涉及重大资产重组、股权委托管理及其他需要披露的重大事项。

（二）发行条款提示

本期债券发行期限为 7 年期，附设提前还本条款，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20.00%。

（三）投资者保护机制相关提示

1、关于持有人会议相关约定的提示

本期债券募集说明书在“投资者保护机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债券全部持有人具有同等效力和约束力。

2、违约、风险情形及处置

根据本期债券募集说明书中关于“投资者保护机制”相关章节的约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采

取以下风险及违约处置措施:

在发行人无异议的情况下,持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议,来调整本期债券的基本偿付条款,该决议将约束本期债券项下所有持有人。

请投资人仔细阅读相关内容,知悉相关风险。

目 录

第一章 释义.....	1
第二章 风险提示及说明	4
第三章 发行条款	13
第四章 募集资金运用	18
第五章 企业基本情况	64
第六章 财务情况	111
第七章 企业信用状况	157
第八章 担保情况	161
第九章 税项.....	176
第十章 信息披露安排	178
第十一章 投资者保护机制	181
第十二章 债权代理人	200
第十三章 法律意见	216
第十四章 本期债券发行的有关机构	219
第十五章 发行人及中介机构声明	225
第十六章 备查文件	232

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以

下含义：

发行人/公司/钟瑞祥公司	指	湖北钟瑞祥投资有限责任公司
注册总额度	指	发行人在国家发展和改革委员会注册的 4.50 亿元人民币的公司债券
本期债券	指	发行总额为不超过人民币 4.50 亿元的 2021 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券
本次发行	指	在有关主管部门注册，本期债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人为本期债券发行而根据有关法律法规制作的《2021 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本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意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额所对应的款项
募集资金专项账户监管人/监管银行	指	中国工商银行股份有限公司钟祥支行、湖北银行股份有限公司钟祥支行、汉口银行股份有限公司荆门分行
偿债资金专项账户监管人/监管银行	指	中国工商银行股份有限公司钟祥支行
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
上交所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司章程》
《债权代理协议》	指	发行人与债权人代理人签署的《2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权人代理人签署的《2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》
《募集资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
募集资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本期债券募集资金的账户

偿债资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本期债券本息的账户
审计报告	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《湖北钟瑞祥投资有限责任公司 2017-2019 年度审计报告》（亚会 A 专审字（2020）0381 号）和《湖北钟瑞祥投资有限责任公司 2020 年度审计报告》（亚会审字（2021）第 01320169 号）
资产清单	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《湖北钟瑞祥投资有限责任公司资产构成情况专项说明》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《企业债券管理条例》	指	《企业债券管理条例》（2011 年 1 月 8 日修订）
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）
《注册制通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）
国家发展改革委/国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
市政府	指	钟祥市人民政府
市国资局	指	钟祥市国有资产监督管理局
市财政局	指	钟祥市财政局
钟祥城投	指	钟祥市城市建设投资公司
钟祥交投	指	钟祥市交通投资有限公司
大柴湖公司	指	湖北大柴湖城市建设有限责任公司
楚豫公司	指	湖北大柴湖楚豫建筑工程有限责任公司
长寿园公司	指	钟祥市长寿园投资有限责任公司
置业公司	指	湖北钟瑞祥置业有限公司
隆骏公司	指	钟祥市隆骏精密制造科技有限公司
祥盛公司	指	钟祥市祥盛港航发展有限公司
恒通路桥	指	钟祥市恒通路桥工程有限公司
交投弘源	指	钟祥交投弘源实业有限公司
淳泰置业	指	湖北淳泰置业发展有限公司
中基港口	指	钟祥市中基港口发展有限公司
钟祥担保	指	钟祥中小企业融资担保有限公司
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
湖北省担保	指	湖北省融资担保集团有限责任公司
3C 产业园	指	钟祥市 3C 产业园重资产项目（原钟祥市食品加工产业园重资产建设项目）
装备制造产业园	指	钟祥市装备制造产业园重资产建设项目
近三年	指	2018 年、2019 年及 2020 年
近三年末	指	2018 年末、2019 年末及 2020 年末

近一期	指	2021 年 1-6 月
近一期末	指	2021 年 6 月末
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府规定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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

第二章 风险提示及说明

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

一、与本期债券有关的风险

(一) 利率风险

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

(二) 兑付风险

在本期债券存续期内,公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。此外,由于募集资金投向的钟祥市装备制造产业园项目和钟祥市 3C 产业园项目存在前期投资规模大、收益实现期较长的特点,如果公司经营状况下滑,或项目资金周转出现困难,将可能导致本期债券不能按期足额兑付。

(三) 流动性风险

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,亦不能保证上市后一定有活跃的交易,从而可能影响本期债券的流动性。

（四）本期债券安排所特有的风险

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

（五）资信风险

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

二、与本期债券发行人相关的风险

（一）财务风险

1、负债规模较大的风险

近三年末，发行人的负债总额分别为 258,373.46 万元、368,982.08 万元和 330,192.66 万元，其中流动负债分别为 74,613.24 万元、144,226.49 万元和 125,597.44 万元，占总负债的比重分别为 28.88%、39.09%和 38.04%；非流动负债分别为 183,760.21 万元、224,755.59 万元和 204,595.21 万元，占总负债的比重分别为 71.12%、60.91%和 61.96%；资产负债率分别为 43.31%、45.94%和 43.23%；流动比率分别为 6.48 倍、3.70 倍和 3.81 倍；速动比率分别为 2.58 倍、1.66 倍和 1.66 倍。整体看，发行人负债水平保持在合理水平，偿债能力较强，但仍存在负债规模增大引起偿付困难的风险。

2、应收款项回收的风险

近三年末，发行人应收账款分别为 7,153.19 万元、53,908.04 万元和 50,711.61 万元，占流动资产的比例分别为 1.48%、10.09%和 10.60%；近三年末，发行人其他应收款分别为 64,099.33 万元、51,588.48 万元和 55,382.87 万元，占流动资产的比例分别为 13.25%、9.66%和 11.57%；近三年末，应收款项总计分别为 71,252.52 万元、105,496.52 万元和 106,094.48 万元。应收款项逐年递增，对公司资金形成较大占用。发行人的应收款项如果出现延期收回或者无法收回的情况，会对公司的流动性和偿债能力造成影响。

3、有息负债规模较大的风险

截至 2020 年末，发行人有息负债金额共计 178,830.00 万元，其中长期借款 160,364.00 万元、一年内到期的非流动负债 18,466.00 万元。近三年，发行人有息负债规模较大，相应未来偿债压力加大。同时，随着公司的业务规模进一步扩大，预计后续开展业务时还会产生资金需求，从而可能带来一定的资金压力。

4、存货周转率较低的风险

近三年末，发行人存货周转率分别为 0.22 次/年、0.32 次/年和 0.33 次/年，周转率较低。发行人周转率较低的主要原因是发行人较高的工程成本导致存货规模相对较大。未来如发行人流动性情况得不到改善、周转率指标继续恶化，将对发行人的偿债能力产生一定的不良影响。

5、子公司亏损风险

2020 年财务数据显示，发行人主要子公司存在亏损情形，发行人子公司中钟祥市长寿园投资有限责任公司亏损额为 150.28 万元、湖北钟瑞祥置业有限公司亏损额为 81.33 万元、钟祥市隆骏精密制造科技有限公司亏损额为 170.41 万元、湖北淳泰置业发展有限公司亏损额为

2,125.68 万元，若子公司财务质量持续恶化，或将对公司的正常经营产生不利影响。

6、存货变现能力较差的风险

近三年末，发行人存货分别为 291,035.99 万元、294,148.33 万元和 269,518.84 万元，占流动资产的比例分别为 60.15%、55.08%和 56.32%。发行人存货主要由工程成本、开发成本和土地成本构成，短期内变现能力较差。且未来如果存货中未结算项目不能及时结算，则有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

7、政府性应收款项较高的风险

从应收账款的来源看，截至 2020 年末，发行人及下属公司的应收账款主要为应收钟祥市财政局和钟祥市财政局大柴湖经济开发区分局的款项，合计账面余额 49,986.86 万元，占应收账款总额的 98.56%。近三年末发行人政府性应收账款金额较高，占同期净资产的比例较大，且暂未作出相关款项具体回款计划，公司相关回款规模易受政府资金安排影响而存在一定波动性。

8、资金拆借与占用风险

按经营性和非经营性区分，截至 2020 年末，发行人其他应收款中经营性往来余额 18,845.80 万元，非经营性往来余额 36,537.07 万元，公司存在往来占款及资金拆借情形，相关款项持续拆借或占用，或将对公司长期业务稳定发展造成不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人主要从事产业园区和基础设施建设项目的运营和管理等业务，其盈利能力与宏观经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济

增长放缓或出现衰退，地方政府可能改变有关基础设施建设规划，建成的基础设施的使用需求可能减少，从而对发行人盈利能力产生影响。

2、区域经济风险

2018-2020 年，钟祥市地区生产总值分别为 522.23 亿元、561.03 亿元和 526.54，分别同比变动 7.90%、7.10%和-6.01%。2018-2020 年钟祥市实现地方一般公共预算收入 20.62 亿元、20.66 亿元和 13.79 亿元，分别较上年度变动 0.24%、0.19%和-33.25%。2020 年钟祥市地区生产总值和一般公共预算收入下滑幅度较大，本次疫情对钟祥市 2020 年全年经济和财政产生较大负面影响。如果钟祥市经济发展继续下滑，甚至衰退，发行人盈利能力可能受到影响。

3、主营业务受政府补贴收入和疫情影响较大的风险

公司承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外，产业园区建设项目依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。2020 年钟祥市地区生产总值和一般公共预算收入下滑幅度较大，若继续下滑可能影响政府补助的金额，从而对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

4、与募集资金投资项目相关的风险

公司虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，能有效地保障项目的质量和进度。但是，本期债券募集资金投资项目为钟祥市装备制造产业园项目和钟祥市 3C 产业园项目，总体投资规模大、建设周期较长，项目建设过程中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现工期延误、施工成本增加、工程质量达不到预定要求等情况。从而影响到项目的按期竣工、交付和运营，进而对相关收益的实现产生不利影响。

5、项目收益风险

本期债券募投项目的收益来源包括园区出租、出售收入。尽管目前已有诸多企业拟入驻本项目园区,但若园区投产运营后实际入驻企业不达预期,可能会影响到募投项目的收益实现和本期债券的本息兑付。

6、企业融资风险

发行人所在地区城镇化建设速度较快,对基础设施建设业务需求较大,发行人作为当地相关业务的主要从事者,其目前在建项目较多,需要大量资金投入其中,存在较大的融资压力。

7、市场竞争风险

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

8、合同履行风险

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

(三) 管理风险

1、对子公司管理控制的风险

截至 2020 年末,发行人下辖 10 家子公司,为加强对子公司的管理控制,发行人制定了内部管理制度,对下属子公司的人事、财务、工程

项目和投资等方面进行管理和控制。但若上述制度不能有效实行，发行人的运营可能受到影响。

2、安全、环保风险

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

3、工程质量管理风险

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

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

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

（四）政策风险

1、产业政策风险

公司主要从事的城市基础设施建设业务和产业园区建设业务，现阶段

段都属于国家支持发展的行业，但是由于因法律法规、宏观政策等发生变化对公司产生的具体政策性风险，如财政金融、税收、土地、产业、环保、经营许可、外汇、价格等政策发生变化对公司产生的影响，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、政府支持力度风险

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

3、银行信贷政策变化风险

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

4、融资平台政策变化风险

监管不断增强的政策风险继 2010 年出台《国务院关于加强政府融资平台公司管理有关问题的通知》后，财政部、国家发展和改革委员会、中国银行业监督管理委员会、中国人民银行、中华人民共和国审计署等监管机构陆续出台了包括《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》、《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》、《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》、《关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》在内的一系列政策以监管和防范地方融资平台风险，前述政策可能限制发行人的融资行为，如发行人未来

无法拓宽并丰富融资渠道，有效管理资金平衡，以应对地方融资平台风险监控政策所带来的不利影响，则发行人建设项目的融资能力可能受到不利影响。

5、地方政府债务政策变化风险

2010 年以来，国务院及有关部委陆续印发了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号）、《关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发[2013]10 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号文）等文件，对地方政府融资平台的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高。虽然发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求，但是发行人投融资业务在一定程度上依然受到地方政府监管政策变化的风险。

第三章 发行条款

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2018 年 12 月 8 日，公司召开董事会会议，以《湖北钟瑞祥投资有限责任公司董事会关于同意申请发行公司债券的决议》通过了公开发行本次企业债券的议案，并提请股东会审议。

2019 年 1 月 16 日，公司股东钟祥市财政局和钟祥市城市建设投资公司召开股东会，并作出股东会决议，同意公开发行本期债券。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕61 号文注册公开发行。

（二）主要发行条款

1、**债券名称：**2021 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券（债券简称“21 钟瑞祥债”）。

2、**发行人：**湖北钟瑞祥投资有限责任公司。

3、**主承销商：**天风证券股份有限公司。

4、**簿记管理人：**天风证券股份有限公司。

5、**债权代理人：**天风证券股份有限公司。

6、**注册通知书文号：**发改企业债券〔2021〕61 号。

7、**注册金额：**人民币肆亿伍仟万元整（RMB450,000,000.00 元）。

8、**发行金额：**人民币肆亿伍仟万元整（RMB450,000,000.00 元）。

9、**债券期限：**7 年期。

10、**债券面值：**人民币壹佰元（RMB100 元）。

11、**发行价格：**本期债券的债券面值为 100.00 元，平价发行，以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

12、债券形式及发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

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

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

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

16、承销方式：承销团余额包销。

17、簿记建档日期：2021 年 9 月 27 日。

18、发行日期：2021 年 9 月 28 日至 2021 年 9 月 29 日。

19、起息日（缴款日）：2021 年 9 月 29 日。

20、计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 9 月 29 日起至 2028 年 9 月 29 日止。

21、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20.00%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本

金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

22、付息日：2022 年至 2028 年每年的 9 月 29 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

23、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 9 月 29 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）。

24、兑付价格：本期债券到期按面值兑付。

25、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

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

27、承销团成员：本期债券主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司、华鑫证券有限责任公司。

28、监管银行：中国工商银行股份有限公司钟祥支行、湖北银行股份有限公司钟祥支行、汉口银行股份有限公司荆门分行。

29、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连带责任保证担保。

30、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

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

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

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

本期债券簿记管理人为天风证券股份有限公司。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）登记托管安排

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；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。

3、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托

管在中国证券登记公司上海分公司，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）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

4、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

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

6、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让。

（三）上市流通安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（四）其他

无。

第四章 募集资金运用

发行人承诺公司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。

本期债券募集资金为不超过 4.50 亿元，其中 1.35 亿元将用于钟祥市装备制造产业园重资产建设项目、1.35 亿元将用于钟祥市 3C 产业园重资产建设项目，剩余 1.80 亿元用于补充公司营运资金。

具体投资总额及拟用募集资金如下：

募集资金投向表

单位：万元、%

项目名称	总投资	拟用募集资金	拟用募集资金占项目总投资比例	拟用募集资金占募集资金总比例
一、固定资产投资项	140,000.00	27,000.00	19.29	60.00
钟祥市装备制造产业园重资产建设项目	76,500.00	13,500.00	17.65	30.00
钟祥市 3C 产业园重资产建设项目	63,500.00	13,500.00	21.26	30.00
二、补充公司营运资金	-	18,000.00	-	40.00
合计	-	45,000.00	-	100.00

数据来源：可行性研究报告

一、募集资金投资项目

（一）钟祥市装备制造产业园重资产建设项目

1、项目批复

该项目已取得有权部门批复同意，项目建设合规有效，具体批复情况如下：

钟祥市装备制造产业园重资产建设项目批复情况

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于钟祥市装备制造产业园重资产建设项目可行性研究报告的批复	钟发改〔2016〕29 号	钟祥市发展和改革局	2016-01-10	同意项目建设。
关于钟祥市装备制造重资产建设项目用地的审查意见	-	钟祥市国土资源局	2016-02-28	项目符合相关土地利用规划。
建设用地规划许可证	鄂规用地 H-420881201600006	钟祥市住房和城乡建设局	2016-01-20	项目用地符合城乡规划要求。

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于《湖北钟瑞祥投资有限责任公司钟祥市装备制造产业园重资产建设项目环境影响报告表》的审批意见	钟环函〔2016〕49号	钟祥市环境保护局	2016-10-25	从环境保护角度，原则同意进行项目建设。
关于钟祥市装备制造产业园重资产建设项目节能评估报告书审查的批复	-	钟祥市发展和改革局	2016-10-25	同意项目通过节能审查。
关于钟祥市装备制造产业园重资产建设项目社会稳定风险评估报告的批复	-	钟祥市维护稳定工作领导小组办公室	2016-10-25	项目确定为低风险，可以开展。

2、项目建设必要性

（1）钟祥市工业发展概况分析

近年来，钟祥市经济实力不断增强。2018-2020 年钟祥市产业结构由 2018 年的 14.0:49.6:36.4 调整为 2020 年的 15.2:49.9:39.9，第二产业仍是钟祥市的主要产业。2018-2020 年钟祥市规模以上工业企业实现主营业务收入变动分别为 12.0%、7.6%、-17.0%。当前，钟祥市的工业园区主要为钟祥市经济开发区、大柴湖经济开发区、南湖新区、彭墩长寿食品产业园等，入园企业主要为磷化、纺织、食品、轻工、汽车零部件、建材等行业。

2020 年，钟祥市第一、二、三产业增加值分别为 80.10 亿元、236.46 亿元和 209.98 亿元。规模以上工业企业实现主营业务收入 733.10 亿元，下降 17.0%。

（2）基于宏观层面的必要性分析

1) 满足中小企业，特别是小型企业和创业型企业发展的需要

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁产业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业

都是通过租赁产业园区标准化厂房进行生产经营的,由此可见产业园建设的重要性。

另外,企业即使在资本充足的情况下自建厂区,从建设到投产至少需要 1-2 年的时间,这对一般企业来讲,并不利于产品市场的抢先占有。由此,产业园的建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求。

2) 承接产业转移的需要

由于内地土地、劳动力资源及成本相对沿海发达地区较为低廉,因此,发达地区企业纷纷内迁。在相当一段时间内,在我国政策的引领下,沿海产业梯度转移及发展将成为我国装备制造业发展的重要内容,这给内地产业园区发展带来了良好的机遇,也对园区平台建设提出了更高要求。产业园的建设将为承接企业提供快速、便捷的落地条件,有利于保持企业产品转移投资的连续性和市场拓展的延续性。因此,产业园的建设是承接沿海产业梯度转移的必然要求。

3) 大力发展产业集群, 优化规划园区功能布局的需要

目前,国内很多省、市级工业园由于缺乏科学规划和合理布局,致使引进的中小企业布局散乱、不能形成集聚、协同效应,削弱了园区企业的竞争力。钟祥装备制造产业园重资产建设项目是按“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则,在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下,结合钟祥市经济和产业特色进行科学规划和合理布局的重大固定资产投资项目。项目的实施,可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散乱现象,真正形成企业协同效应和产业集聚效应,增强园区企业的竞争力,优化园区的结构布局,提升园区的承载能力。

4) 节约用地的需要

目前,“用地难”是困扰各地经济发展的一大难题。虽然全国农用地转建设用地已经解冻,但从国土资源部关于发布和实施《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号)、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)、《国土资源部关于发布和实施<工业项目建设用地控制指标>的通知》(国土资发〔2008〕24号)、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)这一系列的发文可知,国家采取日益严格的措施对土地供给和投资加以调控,并从产业导向、投资密度、用地规模和投入产出率等方面对用地项目实行严格控制,同时指出要在开发区全面推行标准厂房建设,努力提高土地利用率和建筑容积率。如何在加快发展的同时,实现土地集约利用,已经成为经济发展的主要问题。从钟祥市的具体实践来看,入驻装备制造产业园项目比单独建设可节约土地资源50.00%。整体规划工业厂房,向“空间要土地”,显然是有效利用土地最为可行的办法之一,同时也必将成为今后经济发展的一种模式。

钟祥装备制造产业园区企业规模的扩大需要大量建设用地;而随着产业园软硬件环境的改善和招商引资力度的加大,承接产业转移也需要大量土地;本地蓬勃发展的民营企业入驻园区更是需要大量的土地。尽管目前园区规划面积较大,但土地是稀缺资源,从可持续发展的角度来看,土地的长期供需矛盾突出,需要集约节约用地。

另外通过园区厂房整体规划建设实施,可以使生产用房和生活、办公等配套用房合理布局,有效节约土地资源;通过园区标准厂房的建设,建立中小企业产业资源共享平台,可有效降低企业的研发支出和生产成本,实现土地的集约使用。

(3) 基于微观层面的必要性分析

目前，钟祥市刚进入工业化中期阶段，发展不够依然是主要矛盾，经济社会发展主要面临着四个方面的制约。

在发展目标上，面临着总量扩张与结构调整的双重挑战。一方面，经济总量偏小，资源环境约束强化，基础设施瓶颈制约依然存在，城乡区域发展不平衡，主要经济指标与先进县市相比差距明显；另一方面，三次产业结构不合理，第三产业比重偏低，第一产业集约化、专业化、现代化程度低，第二产业技术含量和产品附加值低，产业转型升级压力较大。

在发展环境上，面临着外部先进科技优势和劳动力低成本优势的双重挤压。受创新能力的局限和劳动力成本不断上升的影响，经济下行的压力进一步加大。特别是区域经济竞争日趋激烈，县域同质化竞争更加明显，经济持续较快发展面临一些不确定因素和不可预见的挑战。

在发展动力上，面临着招商引资和激活民资的双重难题。国际和沿海发达地区资本加速向东南亚等欠发达国家转移，降低了内陆地区承接产业转移的几率，加之经济下行风险、生产要素瓶颈制约依然存在，增大了招商引资难度。受融资渠道、投资风险、市场环境、企业家素质等因素制约，民间资本成为经济增长的内生动力还需时日。

在发展投入上，面临着发展经济与改善民生的双重压力。财政蛋糕偏小是钟祥经济发展的短板之一。在严峻财政形势下，既要拿出大量资金实施基础设施、工业园区、城镇化及城乡一体化等方面建设，构建“四化同步”发展平台，也要有足够资金保工资、保运转、保公共服务需求，财政收入增速与支出刚性需求还有较大差距。

综合分析钟祥市当前面临的环境与条件，钟祥经济和社会发展仍处于大有作为的重要战略机遇期。工业化、信息化、城镇化和农业现代化将加速推进，产业结构将加速转型升级，社会保障和生态环境保护力度

将进一步加大，经济社会发展呈现出转型发展、加快发展、统筹发展、民生优先发展的总体特征。

为应对钟祥市工业发展转型升级的需要，钟祥市旗帜鲜明地提出“大集团引领、大项目支撑、园区化承载、集群化推进”的发展战略。其中，重资产园区建设和运营，在推动钟祥市产业集群化发展、打开钟祥市招商引资新局面、降低工业企业运营成本等多个方面发挥着重要的积极作用。

（4）基于钟祥市工业地产库存的必要性分析

近年来，钟祥市以大力推进重资产园区建设为跳板，加快推进钟祥市工业转型升级。钟祥市把重资产园区等工业地产建设作为解决中小企业“融资难”的一条重要途径，从“七通一平”发展到“交钥匙工程”，企业直接进厂生产。通过政府主导，吸引多方资本参与的方式，按照企业的需求建设厂房和办公生活设施，企业支付租金，推动了产业集聚，实现了政企双赢。经统计调研钟祥市工业园区情况，工业厂房去库存周期约为 3-5 月，办公楼去库存周期约为 5-7 月。钟祥市主要的重资产园区基本情况如下：

1) 协企联盟产业园区

协企联盟产业园区总占地面积 570.84 亩，计划总投资 4.20 亿元，其中：生产区占地面积 480.84 亩，主要建设以机床制造、机械加工为核心的产业园区，已建成厂房 22 栋 16.88 万平方米，已入驻企业 24 家；综合配套区占地面积 90.00 亩，规划建设提供全系列零部件供应的机电大市场及员工高管住宿、食堂等综合服务区，已建成大市场、综合楼、宿舍楼等 14 栋 5.96 万平方米。截至 2020 年末，协企联盟产业园区出租率约为 78.08%。

2) 沈阳机床产业园区

沈阳机床产业园区规划总占地面积 1,000.00 亩，计划总投资 30.00 亿元，主要建设六大中心平台：区域行业研究中心、区域实训培训中心、智能检测中心、产业数据云中心、智能体验中心和再制造中心。现已建成厂房 7 栋 8.15 万平方米，已入驻企业 2 家。截至 2020 年末，沈阳机床产业园区出租率约为 14.82%。

3) 钟祥市大连机床产业园区

钟祥市大连机床产业园区规划总占地面积 973.00 亩，计划总投资 22.10 亿元，主要建设打造最具成长潜力的电子产品及汽车零部件生产基地。园区已建成厂房 10 栋 10.00 万平方米，已入驻企业 2 家。截至 2020 年末，钟祥市大连机床产业园区出租率约为 88.70%。

4) 钟祥市富铭辉产业园区

钟祥市富铭辉产业园区规划总占地面积 40.00 亩，计划总投资 1.50 亿元，已建成厂房 7 栋 2.17 万平方米。钟祥市富铭辉金属表面处理有限公司已入驻园区。截至 2020 年末，钟祥市富铭辉产业园区出租率约为 100.00%。

5) 钟祥市长寿园重资产园区

钟祥市长寿园重资产园区规划用地 717.20 亩，规划总建筑面积 23.53 万平方米，主要建设内容包括：厂房 16.36 万平方米，库房 1.54 万平方米，办公、配电、生活、管理等用房 5.63 万平方米，同时配套建设园区内水、电、路、绿环、环保和消防等基础设施，园区现已投入使用。

6) 大柴湖经济开发区工业园区

大柴湖经济开发区工业园区现已初步形成“四横一纵”交通路网，建有 110KV 变电站、自来水厂、污水处理厂各一座，排水、电力、天然气、宽带等配套设施完善。园区主要以智能制造企业为主导，日本住友

电装、上海紫江集团等优质企业先后落户，初步形成了食品包装和汽车配件两大主导产业。现有各类企业 13 家，其中规模以上工业企业 4 家，从业人员 5,000 多人。

根据《中共钟祥市委关于制定全市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，钟祥市将坚持“工业强市”不动摇，不断优化产业结构，做大做强磷化工、装备制造、长寿食品、绿色建材、文旅大健康五大主导产业，壮大实体经济，加快构建现代工业体系，夯实高质量发展的硬支撑。充分对接省市发展战略，加速构建更加完善的现代产业体系，对外开放水平明显提高，创新能力不断提升，发展环境不断优化，新兴业态不断涌现，增长潜力充分发挥，经济发展质量效益明显提升，县域经济综合实力在全国全省县（市、区）排名不断提升，“十四五”期间跻身全国县域经济百强县市、中国工业百强县市、营商环境百强县市，建设动能强劲、产业特色鲜明的实力钟祥和干事创业、创新进取的活力钟祥。钟祥市将按照优结构、壮规模、育龙头、提质效的要求，加快特色产业园区建设，推进主导产业转型升级、集聚发展，培植 2-3 个产值过 500 亿、产业链配套、产供销一体的块状产业集群，着力建设现代产业体系。随着钟祥市新型工业化不断推进，当地工业地产库存去化周期有望缩短、去库存压力或将持续减小。

3、项目的社会效益

钟祥装备制造产业园重资产建设项目以科学发展和循环经济为统领，按照钟祥市政府和财政局关于加快钟祥城市转型，加快发展装备制造产业链，推动高新技术产业发展、完善国家和区域创新体系总体部署进行规划设计。项目建设符合园区发展现实需要，与钟祥市“十三五”规划、城区发展规划衔接紧密，体现了规划的引领性、前瞻性。同时在促

进区域经济发展、增加就业岗位、招商引资、财政增收等方面发挥着重要的作用，具有重大的社会经济意义。

4、项目概况

(1) 项目建设规模和内容

项目实施主体为湖北钟瑞祥投资有限责任公司，项目总投资约 7.65 亿元，建设规模及主要内容为：本项目总建筑面积 593,789.05m²，全部为计容建筑面积，包括装备制造产业园工业区总建筑面积 490,878.62m² 和企业总部及生活配套设施总建筑面积 102,910.43m²。配套绿化面积 76,434.60m²，场地硬化及道路面积 229,234.65m²，室外管沟 16,500.00m²。其中：装备制造产业园工业区包括办公楼 16 栋，工业厂房 66 栋。总建筑面积 490,878.62m²，全部为计容建筑面积，其中：1 层工业厂房共 10 栋，建筑面积 34,464.00m²；3 层工业厂房共 56 栋，建筑面积 416,670.62m²；5 层办公楼共 4 栋，建筑面积 8,640.00m²；6 层办公楼共 12 栋，建筑面积 31,104.00m²。配套绿化面积 55,092.78m²，场地硬化及道路面积 202,148.00m²，室外管沟 15,000.00m²；企业总部及生活配套设施包括 10 栋职工宿舍，1 栋企业总部大楼。总建筑面积 102,910.43m²，全部为计容建筑面积，其中：11 层职工宿舍 7 栋，建筑面积 59,517.91m²；6 层职工宿舍 3 栋，建筑面积 7,473.60m²；15 层企业总部大楼 1 栋，建筑面积 35,918.92m²。配套绿化面积 21,341.82m²，场地硬化及道路面积 27,086.65m²，室外管沟 1,500.00m²。

该项目选址位于钟祥市南湖大道与祥云大道交叉处。

(2) 项目资金来源

该项目总投资约为 76,500.00 万元，其中 53,550.00 万元由公司多渠道融资筹集，22,950.00 万元由项目单位自有资金解决。

(3) 项目进度

该项目于 2018 年 3 月开工建设。项目实施进度方面，截至 2020 年末，钟祥市装备制造产业园重资产建设项目总进度已经完成约 50.00%，已完成投资 37,094.85 万元。2020 年上半年，受新冠疫情影响，募投项目施工暂停，随疫情得到控制后，发行人积极沟通项目建设单位在保证安全的前提下复工复产。

（4）项目经济效益分析

钟祥市装备制造产业园重资产建设项目确定计算期 20 年，其中，建设期 2 年，运营期 18 年。本项目建成后办公楼及企业总部用房共计 75,662.92m²，厂房 451,134.62m²，职工宿舍 66,991.51m²。项目 30.00% 用于出租，70.00% 用于出售。其中，计算期第 3 年出租比例按 70.00% 计，第 4 年出租比例按 80.00% 计，第 5-20 年出租比例按 90.00% 计；第 3、4、5、6 年各售 25.00%。

1) 出租价格预测

租赁价格的确定综合考虑周边园区价格、开发成本及投资回收期等多重因素。园区将租赁价格确定为从运营期开始，办公楼及企业总部用房租金价格为 15.00 元/平米/月，厂房租金价格为 12.00 元/平米/月，职工宿舍租金价格为 11.00 元/平米/月。

①办公楼及企业总部用房出租定价分析

根据钟祥市办公楼、写字楼、商务租赁价格，均价约 1.39 元/m²/天，即 41.70 元/m²/月，办公楼及企业总部用房租赁价格为 15.00 元/m²/月，定价低于市场价。

钟祥市办公楼、写字楼、商务出租情况

项目	面积 (m ²)	地址	出租价格 (元/m ² /天)	来源
办公	132.00	顶琇晶城	1.01	58 同城
写字楼	400.00	大众纯净水有限公司大楼	1.01	58 同城
商务	60.00	钟祥城市印象	1.00	58 同城

商务	280.00	连家沟附近	2.55	58 同城
均价			1.39	-

②厂房租赁价格参考

根据钟祥市厂房租赁价格，均价约 6.10 元/m²/天，即 183.00 元/m²/月，项目厂房租赁价格为 12.00 元/m²/月，定价低于市场价。

钟祥市厂房出租情况

项目	面积 (m ²)	地址	出租价格 (元/m ² /天)	来源
厂房	1400.00	临近西环二路创业园 B4 栋厂房	8.00	58 同城
厂房	120.00	临近柴湖镇东湖	10.00	58 同城
厂房	-	钟祥市创业园	0.30	走访调查
均价			6.10	-

③宿舍出租定价分析

根据钟祥市当前宿舍出租价格，均价约 13.46 元/m²/月，项目宿舍租赁价格为 11 元/m²/月，定价低于市场价。

钟祥市宿舍出租情况

项目	面积 (m ²)	地址	出租价格 (元/m ² /月)	来源
宿舍	70.00	钟祥阳春大街雅期国际广场对面	8.57	58 同城
宿舍	50.00	钟祥	24.00	58 同城
宿舍	50.00	钟祥香樟雅居	20.00	58 同城
宿舍	35.00	钟祥	10.00	58 同城
宿舍	50.00	钟祥莫愁三路朝中桥	8.00	58 同城
宿舍	20.00	钟祥四环路附近林集社区	14.00	58 同城
宿舍	113.00	钟祥石城大道金都广场	17.70	58 同城
宿舍	136.00	钟祥御龙天下	15.44	58 同城
均价			13.46	-

2) 出售价格预测

参照钟祥市住宅出售价格（均价约 3,507.00 元/m²，如下表所示），参照钟祥市房屋出售价格，并结合本项目办公楼、工业厂房、宿舍造价，

出售价格为办公楼 2,500.00 元/m²、工业厂房 1,700.00 元/m²、宿舍 3,000.00 元/m²。

钟祥市住宅出售情况

项目	面积 (m ²)	地址	出售价格 (元/m ²)	来源
住宅	130.00	钟祥宏发印刷厂长青花园	3,538.00	58 同城
住宅	92.00	钟祥湖景国际	4,347.00	58 同城
住宅	138.30	钟祥中福御园	4,193.00	58 同城
住宅	143.00	钟祥三中 23 号院	2,937.00	58 同城
住宅	130.00	钟祥上善融园馨城	2,692.00	-
住宅	156.00	钟祥大桥河西金桥加油站	3,333.00	-
均价			3,507.00	-

3) 销售收入

项目收入主要是来源于办公楼及企业总部用房、厂房、职工宿舍出租及出售收入。预计该项目产生的合计营业收入为 122,696.25 万元，其中：租房收入 41,702.00 万元；售房收入 80,994.25 万元。根据《钟祥市装备制造产业园重资产建设项目可行性研究报告》的测算结果，项目投资财务内部收益率（税前）为 8.16%，投资回收期（税前）为 5.84 年，投资利润率为 48.51%。该项目在本期债券存续期间，预期收益合计 78,023.49 万元。

详情请见下表：

项目综合收益总测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期 (2 年)	运营期 (18 年)							
			1、2	3	4	5	6	7	8	9	10
(一)	项目综合收益	122,696.25	-	22,084.50	22,346.78	22,609.05	22,609.05	2,360.49	2,360.49	2,360.49	2,360.49
1	办公楼及企业总部 用房出租收入	6,496.42	-	286.01	326.86	367.72	367.72	367.72	367.72	367.72	367.72
1.1	出租比例	-	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	面积 (万平方米)	-	-	1.59	1.82	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04
1.3	单价 (元/平方米)	-	-	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2	工业厂房出租收入	30,987.53	-	1,364.23	1,559.12	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01
2.1	出租比例	-	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.2	面积 (万平方米)	-	-	9.47	10.83	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18
2.3	单价 (元/平方米)	-	-	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
3	职工宿舍出租收入	4,218.05	-	185.70	212.23	238.76	238.76	238.76	238.76	238.76	238.76
3.1	出租比例	-	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.2	面积 (万平方米)	-	-	1.41	1.61	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
3.3	单价 (元/平方米)	-	-	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
4	办公楼及企业总部 大楼出售收入	13,241.01	-	3,310.25	3,310.25	3,310.25	3,310.25	-	-	-	-
4.1	出售比例	100.00%	-	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	-	-	-

4.2	面积（万平方米）	5.30	-	1.32	1.32	1.32	1.32	-	-	-	-
4.3	单价（元/平方米）	-	-	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	-	-	-	-
5	工业厂房出售收入	53,685.02	-	13,421.25	13,421.25	13,421.25	13,421.25	-	-	-	-
5.1	出售比例	100.00%	-	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	-	-	-
5.2	面积（万平方米）	31.58	-	7.89	7.89	7.89	7.89	-	-	-	-
5.3	单价（元/平方米）	-	-	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	-	-	-	-
6	职工宿舍出售收入	14,068.22	-	3,517.05	3,517.05	3,517.05	3,517.05	-	-	-	-
6.1	出售比例	100.00%	-	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	-	-	-
6.2	面积（万平方米）	4.69	-	1.17	1.17	1.17	1.17	-	-	-	-
6.3	单价（元/平方米）	-	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-	-	-	-
(二)	经营成本	4,435.61	-	551.78	557.03	562.27	562.27	157.30	157.30	157.30	157.30
(三)	税金	16,988.85	-	2,489.63	2,701.04	2,912.44	3,077.75	414.86	414.86	414.86	414.86
(四)	净收益	101,271.80	-	19,043.08	19,088.71	19,134.34	18,969.03	1,788.33	1,788.33	1,788.33	1,788.33
序号	项目	运营期（18 年）									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
(一)	项目综合收益	2,360.49	2,360.49	2,360.49	2,360.49	2,360.49	2,360.49	2,360.49	2,360.49	2,360.49	2,360.49
1	办公楼及企业总部用房出租收入	367.72	367.72	367.72	367.72	367.72	367.72	367.72	367.72	367.72	367.72
1.1	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	面积（万平方米）	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04
1.3	单价（元/平方米）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

2	工业厂房出租收入	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01	1,754.01
2.1	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.2	面积（万平方米）	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18
2.3	单价（元/平方米）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
3	职工宿舍出租收入	238.76	238.76	238.76	238.76	238.76	238.76	238.76	238.76	238.76	238.76
3.1	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.2	面积（万平方米）	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
3.3	单价（元/平方米）	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
4	办公楼及企业总部大楼出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	面积（万平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	工业厂房出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2	面积（万平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	职工宿舍出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1	出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2	面积（万平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.3	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(二)	经营成本	157.30	157.30	157.30	157.30	157.30	157.30	157.30	157.30	157.30	157.30
(三)	税金	414.86	414.86	414.86	414.86	414.86	414.86	414.86	414.86	414.86	414.86
(四)	净收益	1,788.33	1,788.33	1,788.33	1,788.33	1,788.33	1,788.33	1,788.33	1,788.33	1,788.33	1,788.33

本期债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
租房收入	1,835.94	2,098.21	2,360.49	2,360.49	2,360.49
其中：办公楼及企业总部用房出租收入	286.01	326.86	367.72	367.72	367.72
工业厂房出租收入	1,364.23	1,559.12	1,754.01	1,754.01	1,754.01
职工宿舍出租收入	185.70	212.23	238.76	238.76	238.76
售房收入	20,248.56	20,248.56	20,248.56	20,248.56	-
其中：办公楼及企业总部大楼出售收入	3,310.25	3,310.25	3,310.25	3,310.25	-
工业厂房出售收入	13,421.25	13,421.25	13,421.25	13,421.25	-
职工宿舍出售收入	3,517.05	3,517.05	3,517.05	3,517.05	-
收入合计	22,084.50	22,346.78	22,609.05	22,609.05	2,360.49
经营成本	551.78	557.03	562.27	562.27	157.30
税金	2,489.63	2,701.04	2,912.44	3,077.75	414.86
净收益	19,043.08	19,088.71	19,134.34	18,969.03	1,788.33

数据来源：钟祥市装备制造产业园重资产建设项目可行性研究报告

综上，假设本次募投项目于 2022 年末竣工投产，经可行性研究报告测算，本期债券存续期内，募投项目收入为 92,009.87 万元，扣除运营期经营成本及相关税费 13,986.38 万元后，可实现净收益为 78,023.49 万元，能够覆盖债券存续期内用于本项目的债券本金及利息 20,115.00 万元（债券利率假设为 7.00%），存续期本息覆盖倍数为 3.88 倍。

运营期内，本项目预计可实现收入 122,696.25 万元，扣除经营成本及相关税费 21,424.45 万元后，可实现净收益为 101,271.80 万元，能够覆盖项目总投资额 76,500.00 万元，覆盖倍数为 1.32 倍。根据项目经济费用效益的识别和计算的结果，该项目税后投资回收期为 6.10 年（含建设期 2 年），税后项目内部收益率为 6.78%，能够实现项目的自身收支平衡。

5、项目符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》

钟祥市装备制造产业园重资产建设项目建设装备制造产业园的办

公楼和工业厂房，配套建设道路及场地硬化等配套设施，促进钟祥市产业园区发展，符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第四十二条“其他服务业”门类下的第 5 项：开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务。

项目无限制类和禁止类建设内容，使用新型节能环保建筑材料，并配套建设相关污水管网及环保设施，符合国家相关环保政策。

根据《中共钟祥市委关于制定全市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，未来几年钟祥市将培育壮大装备制造产业，坚持引龙头、育骨干、建链条、抓配套，以大柴湖开发区、钟祥经济开发区为载体，突出汽车零部件加工、智能制造、电气装备等领域，大力引进行业领军企业，全力支持本土企业技改扩规、提档升级，打造全省独具特色的装备制造产业基地。

因此，钟祥市装备制造产业园重资产建设项目符合国家宏观调控政策和产业政策。

（二）钟祥市 3C 产业园重资产项目

1、项目批复

该项目已取得有权部门批复同意，项目建设合规有效，具体批复情况如下：

钟祥市 3C 产业园重资产项目批复情况

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于钟祥市食品加工产业园重资产建设项目可行性研究报告的批复	钟发改〔2016〕45 号	钟祥市发展和改革局	2016-01-10	同意项目建设。
关于变更钟祥市食品加工产业园重资产项目名称的批复	钟发改〔2016〕303 号	钟祥市发展和改革局	2016-12-06	原则同意项目名称变更为钟祥市 3C 产业园重资产项目。
关于钟祥市食品加工产业园重资产建设项目用地的审查意见	-	钟祥市国土资源局	2016-02-28	项目符合相关土地利用规划。
建设用地规划许可证	鄂规用地 H-420881201600007	钟祥市住房和城乡建设局	2016-01-20	项目用地符合城乡规划要求。

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于《湖北钟瑞祥投资有限责任公司钟祥市食品加工产业园重资产建设项目环境影响报告表》的审批意见	钟环函〔2016〕63号	钟祥市环境保护局	2016-10-25	从环境保护角度，原则同意进行项目建设。
关于钟祥市食品加工产业园重资产建设项目节能评估报告书审查的批复	-	钟祥市发展和改革局	2016-10-25	同意项目通过节能审查。
关于钟祥市3C产业园重资产建设项目社会稳定风险评估报告的批复	-	钟祥市维护稳定工作领导小组办公室	2016-10-25	项目确定为低风险，可以开展。

2、项目建设必要性

（1）钟祥市工业发展概况分析

近年来，钟祥市经济实力不断增强。2018-2020年钟祥市产业结构由2018年的14.0:49.6:36.4调整为2020年的15.2:49.9:39.9，第二产业仍是钟祥市的主要产业。2018-2020年钟祥市规模以上工业企业实现主营业务收入变动分别为12.0%、7.6%、-17.0%。当前，钟祥市的工业园区主要为钟祥市经济开发区、大柴湖经济开发区、南湖新区、彭墩长寿食品产业园等，入园企业主要为磷化、纺织、食品、轻工、汽车零部件、建材等行业。

2020年，钟祥市第一、二、三产业增加值分别为80.10亿元、236.46亿元和209.98亿元。规模以上工业企业实现主营业务收入733.10亿元，下降17.0%。

（2）基于宏观层面的必要性分析

1) 3C产业在我国经济领域中的重要作用

3C产业，是指依托于半导体技术和网络的普及逐渐产生的新兴科技产业，包括电脑、通讯和消费电子产品（手机、平板等）。我国是3C产业制造大国，占据了全球70.00%的产能，2017年我国3C制造业产值约为2.46万亿元。目前，我国经济结构和增长动力正在发生深刻变化，高端制造业和现代服务业的快速发展表明，我国经济正处在向中高

端演化的过程，并将持续这一过程，在劳动生产率与能耗指标的“一升一降”间，我国经济正逐步告别高投入、高消耗的粗放式增长模式，向高技术、低消耗的集约型发展方式转变。国家统计局的最新数据显示，中国计算机、通信和消费类电子产品占规模以上工业增加值的比重达到25.40%，已经奠定了中国制造走向海外的基础。

2) 满足中小企业，特别是小型企业和创业型企业发展的需要

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁产业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁产业园区标准化厂房进行生产经营的，由此可见产业园建设的重要性。

另外，企业就是在资本充足的情况下自建厂区，从建设到投产至少需要1-2年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。由此，产业园的建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求。

3) 满足承接产业转移的需要

由于内地土地、劳动力资源及成本相对沿海发达地区较为低廉，因此，发达地区企业纷纷内迁。在相当一段时间内，在我国政策的引领下，沿海产业梯度转移及发展将成为我国3C产业发展的重要内容，这给内地产业园区发展带来了良好的机遇，也对园区平台建设提出了更高要求。产业园的建设将为承接企业提供快速、便捷的落地条件，有利于保持企业产品转移投资的连续性和市场拓展的延续性。因此，产业园的建设是承接沿海产业梯度转移的必然要求。

4) 大力发展产业集群，优化规划园区功能布局的需要

目前，国内很多省、市级工业园由于缺乏科学规划和合理布局，致使

引进的中小企业布局散乱、不能形成集聚、协同效应，削弱了园区企业的竞争力。钟祥市 3C 产业园重资产建设项目是按“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则，在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下，结合钟祥市经济和产业特色进行科学规划和合理布局的重大固定资产投资项。项目的实施，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散乱现象，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强园区企业的竞争力，优化园区的结构布局，提升园区的承载能力。

5) 集约节约用地的需要

目前，“用地难”是困扰各地经济发展的一大难题。虽然全国农用地转建设用地已经解冻，但从国土资源部关于发布和实施《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）、《国土资源部关于发布和实施<工业项目建设用地控制指标>的通知》（国土资发〔2008〕24 号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号）这一系列的发文可知，国家采取日益严格的措施对土地供给和投资加以调控，并从产业导向、投资密度、用地规模和投入产出率等方面对用地项目实行严格控制，同时指出要在开发区全面推行标准厂房建设，努力提高土地利用率和建筑容积率。如何在加快发展的同时，实现土地集约利用，已经成为经济发展的主要问题。从钟祥市的具体实践来看，入驻 3C 产业园项目比单独建设可节约土地资源 50.00%。整体规划工业厂房，向“空间要土地”，显然是有效利用土地最为可行的办法之一，同时也必将成为今后经济发展的一种模式。

钟祥市 3C 产业园企业规模的扩大需要大量建设用地；而随着产业园软硬件环境的改善和招商引资力度的加大，承接产业转移也需要大量土地；本地蓬勃发展的民营企业入驻园区更是需要大量的土地。尽管目前园区规划面积相对较大，但土地是稀缺资源，从可持续发展的角度来看，土地的长期供需矛盾突出，需要集约节约用地。通过园区厂房整体规划建设实施，可以使生产用房和生活、办公等配套用房合理布局，有效节约土地资源；通过园区标准厂房的建设，建立中小企业产业资源共享平台，可有效降低企业的研发支出和生产成本，实现土地的集约使用。

总之，钟祥市 3C 产业园重资产项目的实施是落实钟祥市工业园总体规划及产业发展规划，构建园区良好的招商引资平台，提升园区项目承载能力的具体体现；是大力扶助中小企业和创业型企业，承接产业转移，活跃区域经济的重大举措；是促进园区产业规范化、集约化、规模化、合理化，延伸产业链，形成产业集群的发展要求；是促进园区经济增长和实现土地资源集约使用的有效途径。

（3）基于微观层面的必要性分析

目前，钟祥市刚进入工业化中期阶段，发展不够依然是主要矛盾，经济社会发展主要面临着四个方面的制约。

在发展目标上，面临着总量扩张与结构调整的双重挑战。一方面，经济总量偏小，资源环境约束强化，基础设施瓶颈制约依然存在，城乡区域发展不平衡，主要经济指标与先进县市相比差距明显；另一方面，三次产业结构不合理，第三产业比重偏低，第一产业集约化、专业化、现代化程度低，第二产业技术含量和产品附加值低，产业转型升级压力较大。

在发展环境上，面临着外部先进科技优势和劳动力低成本优势的双重挤压。受创新能力的局限和劳动力成本不断上升的影响，经济下行的

压力进一步加大。特别是区域经济竞争日趋激烈，县域同质化竞争更加明显，经济持续较快发展面临一些不确定因素和不可预见的挑战。

在发展动力上，面临着招商引资和激活民资的双重难题。国际和沿海发达地区资本加速向东南亚等欠发达国家转移，降低了内陆地区承接产业转移的几率，加之经济下行风险、生产要素瓶颈制约依然存在，增大了招商引资难度。受融资渠道、投资风险、市场环境、企业家素质等因素制约，民间资本成为经济增长的内生动力还需时日。

在发展投入上，面临着发展经济与改善民生的双重压力。财政蛋糕偏小是钟祥经济发展的短板之一。在严峻财政形势下，既要拿出大量资金实施基础设施、工业园区、城镇化及城乡一体化等方面建设，构建“四化同步”发展平台，也要有足够资金保工资、保运转、保公共服务需求，财政收入增速与支出刚性需求还有较大差距。

综合分析钟祥市当前面临的环境与条件，钟祥经济和社会发展仍处于大有作为的重要战略机遇期。工业化、信息化、城镇化和农业现代化将加速推进，产业结构将加速转型升级，社会保障和生态环境保护力度将进一步加大，经济社会发展呈现出转型发展、加快发展、统筹发展、民生优先发展的总体特征。

为应对钟祥市工业发展转型升级的需要，钟祥市旗帜鲜明地提出“大集团引领、大项目支撑、园区化承载、集群化推进”的发展战略。其中，重资产园区建设和运营，在推动钟祥市产业集群化发展、打开钟祥市招商引资新局面、降低工业企业运营成本等多个方面发挥着重要的积极作用。

（4）基于钟祥市工业地产库存的必要性分析

近年来，钟祥市以大力推进重资产园区建设为跳板，加快推进钟祥市工业转型升级。钟祥市把重资产园区等工业地产建设作为解决中小企

业“融资难”的一条重要途径，从“七通一平”发展到“交钥匙工程”，企业直接进厂生产。通过政府主导，吸引多方资本参与的方式，按照企业的需求建设厂房和办公生活设施，企业支付租金，推动了产业集聚，实现了政企双赢。经统计调研钟祥市工业园区情况，工业厂房去库存周期约为 3-5 月，办公楼去库存周期约为 5-7 月。钟祥市主要的重资产园区基本情况如下：

1) 协企联盟产业园区

协企联盟产业园区总占地面积 570.84 亩，计划总投资 4.20 亿元，其中：生产区占地面积 480.84 亩，主要建设以机床制造、机械加工为核心的产业园区，已建成厂房 22 栋 16.88 万平方米，已入驻企业 24 家；综合配套区占地面积 90.00 亩，规划建设提供全系列零部件供应的机电大市场及员工高管住宿、食堂等综合服务区，已建成大市场、综合楼、宿舍楼等 14 栋 5.96 万平方米。截至 2020 年末，协企联盟产业园区出租率约为 78.08%。

2) 沈阳机床产业园区

沈阳机床产业园区规划总占地面积 1,000.00 亩，计划总投资 30.00 亿元，主要建设六大中心平台：区域行业研究中心、区域实训培训中心、智能检测中心、产业数据云中心、智能体验中心和再制造中心。现已建成厂房 7 栋 8.15 万平方米，已入驻企业 2 家。截至 2020 年末，沈阳机床产业园区出租率约为 14.82%。

3) 钟祥市大连机床产业园区

钟祥市大连机床产业园区规划总占地面积 973.00 亩，计划总投资 22.10 亿元，主要建设打造最具成长潜力的电子产品及汽车零部件生产基地。园区已建成厂房 10 栋 10.00 万平方米，已入驻企业 2 家。截至 2020 年末，钟祥市大连机床产业园区出租率约为 88.70%。

4) 钟祥市富铭辉产业园区

钟祥市富铭辉产业园区规划总占地面积 40.00 亩，计划总投资 1.50 亿元，已建成厂房 7 栋 2.17 万平方米。钟祥市富铭辉金属表面处理有限公司已入驻园区。截至 2020 年末，钟祥市富铭辉产业园区出租率约为 100.00%。

5) 钟祥市长寿园重资产园区

钟祥市长寿园重资产园区规划用地 717.20 亩，规划总建筑面积 23.53 万平方米，主要建设内容包括：厂房 16.36 万平方米，库房 1.54 万平方米，办公、配电、生活、管理等用房 5.63 万平方米，同时配套建设园区内水、电、路、绿环、环保和消防等基础设施，园区现已投入使用。

6) 大柴湖经济开发区工业园区

大柴湖经济开发区工业园区现已初步形成“四横一纵”交通路网，建有 110KV 变电站、自来水厂、污水处理厂各一座，排水、电力、天然气、宽带等配套设施完善。园区主要以智能制造企业为主导，日本住友电装、上海紫江集团等优质企业先后落户，初步形成了食品包装和汽车配件两大主导产业。现有各类企业 13 家，其中规模以上工业企业 4 家，从业人员 5,000 多人。

根据《中共钟祥市委关于制定全市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，钟祥市将坚持“工业强市”不动摇，不断优化产业结构，做大做强磷化工、装备制造、长寿食品、绿色建材、文旅大健康五大主导产业，壮大实体经济，加快构建现代工业体系，夯实高质量发展的硬支撑。充分对接省市发展战略，加速构建更加完善的现代产业体系，对外开放水平明显提高，创新能力不断提升，发展环境不断优化，新兴业态不断涌现，增长潜力充分发挥，经济发展质

量效益明显提升，县域经济综合实力在全国全省县（市、区）排名不断提升，“十四五”期间跻身全国县域经济百强县市、中国工业百强县市、营商环境百强县市，建设动能强劲、产业特色鲜明的实力钟祥和干事创业、创新进取的活力钟祥。钟祥市将按照优结构、壮规模、育龙头、提质效的要求，加快特色产业园区建设，推进主导产业转型升级、集聚发展，培植 2-3 个产值过 500 亿、产业链配套、产供销一体的块状产业集群，着力建设现代产业体系。随着钟祥市新型工业化不断推进，当地工业地产库存去化周期有望缩短、去库存压力或将持续减小。

3、项目的社会效益

产业园的建设是钟祥市实践“十三五”规划与“创新”发展战略的重要举措。3C 产业园重资产项目的建设对于促进企业的积聚，推动钟祥市企业创新，丰富钟祥市创新主体，进一步加快钟祥市经济发展与社会发展具备重要的意义。产业园的建成，将会为钟祥市企业管理人才与技术人才的发展起到极大的推动作用，项目的顺利实施将产生较大的社会效益。

4、项目概况

（1）项目建设规模和内容

该项目的项目建设主体为湖北钟瑞祥投资有限责任公司，项目总投资 63,500.00 万元，建设规模及主要内容为：本项目总建筑面积 333,378.25m²，共 51 栋，其中：办公楼 13 栋，面积 38,226.60m²；工业厂房 32 栋，面积 252,859.44m²；仓库 4 栋，面积 23,012.40m²，包括 2 栋普通仓库 19,353.60m²，2 栋物流仓库 3,658.80m²；冷库 1 栋，面积 18,960.00m²；垃圾转运站 1 座，面积 319.81m²。配套建设道路及场地硬化面积 171,660.33m²，绿化面积 64,264.75m²，室外管沟 8,000.00m²。本项目位于钟祥市南湖大道与祥云大道交叉处。

（2）项目资金来源

该项目总投资为 63,500.00 万元，其中由公司多渠道融资筹集 44,450.00 万元，项目单位自有资金解决 19,050.00 万元。

（3）项目进度

该项目于 2018 年 3 月开工建设。截至 2020 年末，3C 产业园重资产建设项目总进度已完成约 50.00%，已完成投资 19,577.05 万元。2020 年上半年，受新冠疫情影响，募投项目施工暂停，随疫情得到控制后，发行人积极沟通项目建设单位在保证安全的前提下复工复产。

（4）项目经济效益分析

3C 产业园重资产建设项目确定计算期 20 年，其中，建设期 2 年，运营期 18 年。该项目建成后办公楼 38,226.60m²，工业厂房 252,859.44m²，1 号、2 号仓库 19,353.60m²，1 号、2 号物流仓库 3,658.80m²，冷库 18,960.00m²。项目 30.00%用于出租，70.00%用于出售。其中，计算期第 3 年出租比例按 70.00%计，第 4 年出租比例按 80.00%计，第 5-20 年出租比例按 90.00%计；第 3、4、5、6 年各售 25.00%。

1）出租价格预测

租赁价格的确定综合考虑周边园区价格、开发成本及投资回收期等多重因素。园区将租赁价格确定为从运营期开始，办公楼租金价格为 15.00 元/平米/月，厂房租金价格为 14.00 元/平米/月；1 号、2 号仓库租金价格为 10.00 元/平米/月；1 号、2 号物流仓库租金价格为 16.00 元/平米/月；冷库租金价格为 40.00 元/平米/月。

①办公楼出租定价分析

根据钟祥市办公楼、写字楼、商务租赁价格，均价约 1.39 元/m²/天，即 41.70 元/m²/月，办公楼租赁价格为 15.00 元/m²/月，定价低于市场价。

钟祥市办公楼、写字楼、商务出租情况

项目	面积 (m ²)	地址	出租价格 (元/m ² /天)	来源
办公	132.00	顶琇晶城	1.01	58 同城
写字楼	400.00	大众纯净水有限公司大楼	1.01	58 同城
商务	60.00	钟祥城市印象	1.00	58 同城
商务	280.00	连家沟附近	2.55	58 同城
均价			1.39	-

②厂房租赁价格参考

根据钟祥市厂房租赁价格，均价约 6.10 元/m²/天，即 183.00 元/m²/月，结合本项目厂房投资成本，项目厂房租赁价格为 14.00 元/m²/月，定价低于市场价。

钟祥市厂房出租情况

项目	面积 (m ²)	地址	出租价格 (元/m ² /天)	来源
厂房	1,400.00	临近西环二路创业园 B4 栋厂房	8.00	58 同城
厂房	120.00	临近柴湖镇东湖	10.00	58 同城
厂房	-	钟祥市创业园	0.30	走访调查
均价			6.10	-

③仓库出租定价分析

根据钟祥市当前仓库出租价格，均价约 0.65 元/m²/天，即均价约 19.50 元/m²/月，项目 1 号、2 号普通仓库租金价格为 10.00 元/平米/月，1 号、2 号物流仓库租金价格为 16.00 元/平米/月，定价均低于市场价。

钟祥市仓库出租情况

项目	面积 (m ²)	地址	出租价格 (元/m ² /天)	来源
仓库	150.00	临近钟祥西环二路冯家岭	0.33	58 同城
仓库	180.00	临近郢中苗圃场镜月湖小区	1.00	58 同城
仓库	200.00	西环二路冯家岭仓库	0.27	58 同城
仓库	60.00	钟祥承天中路中医院旁	1.00	58 同城
均价			0.65	-

④冷库出租定价分析

根据钟祥市当前冷库出租价格，均价约 2.80 元/m²/天，即均价约 84.00 元/m²/月，项目冷库价格为 40.00 元/平米/月，定价均低于市场价。

钟祥市及相邻地区冷库出租情况

项目	面积 (m ²)	地址	出租价格 (元/m ² /天)	来源
冷库	3500.00	临近湖北省钟祥市冷水镇铜钱山	3.00	58 同城
冷库	4800.00	湖北神地农业科贸有限公司冷库	2.60	走访调查
均价			2.80	-

2) 出售价格预测

参照钟祥市住宅出售价格（均价约 3,507.00 元/m²，如下表所示），并结合本项目办公楼、工业厂房、普通仓库、物流仓库、冷库造价，出售价格为办公楼 2,500.00 元/m²、工业厂房 2,400.00 元/m²、普通仓库 3,500.00 元/m²、物流仓库 4,000.00 元/m²、冷库 8,000.00 元/m²。

钟祥市住宅出售情况

项目	面积 (m ²)	地址	出售价格 (元/m ²)	来源
住宅	130.00	钟祥宏发印刷厂长青花园	3,538.00	58 同城
住宅	92.00	钟祥湖景国际	4,347.00	58 同城
住宅	138.30	钟祥中福御园	4,193.00	58 同城
住宅	143.00	钟祥三中 23 号院	2,937.00	58 同城
住宅	130.00	钟祥上善融园馨城	2,692.00	-
住宅	156.00	钟祥大桥河西金桥加油站	3,333.00	-
均价			3,507.00	-

3) 销售收入

项目收入主要是来源于其中办公楼、工业厂房、普通仓库、物流仓库、冷库出租及出售收入。预计合计营业收入 94,882.99 万元，其中：租房收入 29,329.25 万元；售房收入 65,553.74 万元。根据《可行性研究报告》的测算结果，项目投资财务内部收益率（税前）为 7.03%，投资

回收期（税前）为 5.97 年，投资利润率为 40.42%。该项目在本期债券存续期间，预期净收益合计 62,519.28 万元。

详情请见下表：

项目综合收益总测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期 (2 年)	运营期 (18 年)							
			1、2	3	4	5	6	7	8	9	10
(一)	项目综合收益	94,882.99	-	17,679.66	17,864.12	18,048.58	18,048.58	1,660.15	1,660.15	1,660.15	1,660.15
1	办公楼出租收入	3,282.14	-	144.50	165.14	185.78	185.78	185.78	185.78	185.78	185.78
1.1	出租比例	-	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	面积 (万平方米)	-	-	0.80	0.92	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03
1.3	单价 (元/平方米)	-	-	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2	工业厂房出租收入	20,263.14	-	892.09	1,019.53	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97
2.1	出租比例	-	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.2	面积 (万平方米)	-	-	5.31	6.07	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83
2.3	单价 (元/平方米)	-	-	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
3	1 号、2 号仓库出租收入	1,107.80	-	48.77	55.74	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71
3.1	出租比例	-	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.2	面积 (万平方米)	-	-	0.41	0.46	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
3.3	单价 (元/平方米)	-	-	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	1 号、2 号物流仓库出租收入	335.09	-	14.75	16.86	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97
4.1	出租比例	-	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.2	面积 (万平方米)	-	-	0.08	0.09	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10

4.3	单价（元/平方米）	-	-	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
5	冷库出租收入	4,341.08	-	191.12	218.42	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72
5.1	出租比例	-	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5.2	面积（万平方米）	-	-	0.40	0.46	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
5.3	单价（元/平方米）	-	-	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
6	办公楼出售收入	6,689.66	-	1,672.41	1,672.41	1,672.41	1,672.41	-	-	-	-
6.1	出售比例	100.00%	-	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	-	-	-
6.2	面积（万平方米）	2.68	-	0.67	0.67	0.67	0.67	-	-	-	-
6.3	单价（元/平方米）	-	-	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	-	-	-	-
7	工业厂房出售收入	42,480.39	-	10,620.10	10,620.10	10,620.10	10,620.10	-	-	-	-
7.1	出售比例	100.00%	-	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	-	-	-
7.2	面积（万平方米）	17.70	-	4.43	4.43	4.43	4.43	-	-	-	-
7.3	单价（元/平方米）	-	-	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	-	-	-	-
8	1号、2号仓库出售收入	4,741.63	-	1,185.41	1,185.41	1,185.41	1,185.41	-	-	-	-
8.1	出售比例	100.00%	-	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	-	-	-
8.2	面积（万平方米）	1.35	-	0.34	0.34	0.34	0.34	-	-	-	-
8.3	单价（元/平方米）	-	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	-	-	-	-
9	1号、2号物流仓库出售收入	1,024.46	-	256.12	256.12	256.12	256.12	-	-	-	-
9.1	出售比例	100.00%	-	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	-	-	-
9.2	面积（万平方米）	0.26	-	0.06	0.06	0.06	0.06	-	-	-	-

9.3	单价（元/平方米）	-	-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-
10	冷库出售收入	10,617.60	-	2,654.40	2,654.40	2,654.40	2,654.40	-	-	-	-
10.1	出售比例	100.00%	-	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	-	-	-
10.2	面积（万平方米）	1.33	-	0.33	0.33	0.33	0.33	-	-	-	-
10.3	单价（元/平方米）		-	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	-	-	-	-
（二）	经营成本	3,730.29	-	455.41	459.09	462.78	462.78	135.02	135.02	135.02	135.02
（三）	税金	12,599.74	-	1,882.39	2,052.02	2,221.66	2,358.88	291.77	291.77	291.77	291.77
（四）	净收益	78,552.96	-	15,341.86	15,353.00	15,364.14	15,226.92	1,233.36	1,233.36	1,233.36	1,233.36
序号	项目	运营期（18 年）									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
（一）	项目综合收益	1,660.15	1,660.15	1,660.15	1,660.15	1,660.15	1,660.15	1,660.15	1,660.15	1,660.15	1,660.15
1	办公楼出租收入	185.78	185.78	185.78	185.78	185.78	185.78	185.78	185.78	185.78	185.78
1.1	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	面积（万平方米）	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03
1.3	单价（元/平方米）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2	工业厂房出租收入	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97	1,146.97
2.1	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.2	面积（万平方米）	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83
2.3	单价（元/平方米）	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
3	1 号、2 号仓库出租收入	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71

3.1	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.2	面积（万平方米）	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
3.3	单价（元/平方米）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	1号、2号物流仓库出租收入	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97
4.1	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.2	面积（万平方米）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
4.3	单价（元/平方米）	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
5	冷库出租收入	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72
5.1	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5.2	面积（万平方米）	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
5.3	单价（元/平方米）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
6	办公楼出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1	出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2	面积（万平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.3	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	工业厂房出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.1	出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.2	面积（万平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	1号、2号仓库出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

8.1	出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2	面积（万平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.3	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	1号、2号物流仓库出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	面积（万平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.3	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	冷库出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.1	出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.2	面积（万平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.3	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）	经营成本	135.02	135.02	135.02	135.02	135.02	135.02	135.02	135.02	135.02	135.02
（三）	税金	291.77	291.77	291.77	291.77	291.77	291.77	291.77	291.77	291.77	291.77
（四）	净收益	1,233.36	1,233.36	1,233.36	1,233.36	1,233.36	1,233.36	1,233.36	1,233.36	1,233.36	1,233.36

本期债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
租房收入	1,291.22	1,475.69	1,660.15	1,660.15	1,660.15
其中：办公楼出租收入	144.50	165.14	185.78	185.78	185.78
工业厂房出租收入	892.09	1,019.53	1,146.97	1,146.97	1,146.97
1 号、2 号仓库出租收入	48.77	55.74	62.71	62.71	62.71
1 号、2 号物流仓库出租收入	14.75	16.86	18.97	18.97	18.97
冷库出租收入	191.12	218.42	245.72	245.72	245.72
售房收入	16,388.43	16,388.43	16,388.43	16,388.43	-
其中：办公楼出售收入	1,672.41	1,672.41	1,672.41	1,672.41	-
工业厂房出售收入	10,620.10	10,620.10	10,620.10	10,620.10	-
1 号、2 号仓库出售收入	1,185.41	1,185.41	1,185.41	1,185.41	-
1 号、2 号物流仓库出售收入	256.12	256.12	256.12	256.12	-
冷库出售收入	2,654.40	2,654.40	2,654.40	2,654.40	-
收入合计	17,679.66	17,864.12	18,048.58	18,048.58	1,660.15
经营成本	455.41	459.09	462.78	462.78	135.02
税金	1,882.39	2,052.02	2,221.66	2,358.88	291.77
净收益	15,341.86	15,353.00	15,364.14	15,226.92	1,233.36

数据来源：钟祥市 3C 产业园重资产项目可行性研究报告

综上，假设本次募投项目于 2022 年末竣工投产，经可行性研究报告测算，本期债券存续期内，募投项目收入为 73,301.09 万元，扣除运营期经营成本及相关税费 10,781.81 万元后，可实现净收益为 62,519.28 万元，能够覆盖债券存续期内用于本项目的债券本金及利息 20,115.00 万元（债券利率假设为 7.00%），存续期本息覆盖倍数为 3.11 倍。

运营期内，本项目预计可实现收入 94,882.99 万元，扣除经营成本及相关税费 16,330.03 万元后，可实现净收益为 78,552.96 万元，能够覆盖项目总投资额 63,500.00 万元，覆盖倍数为 1.24 倍。根据项目经济费用效益的识别和计算的结果，该项目税后投资回收期为 7.69 年（含建

设期 2 年)，税后项目内部收益率为 5.87%，能够实现项目的自身收支平衡。

5、项目符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》

钟祥市 3C 产业园重资产项目建设 3C 产业园的办公楼和工业厂房，配套建设道路及场地硬化等配套设施，促进钟祥市产业园区发展，符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第四十二条“其他服务业”门类下的第 5 项：开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务。

钟祥市 3C 产业园重资产项目建设普通仓库、物流仓库和冷库，符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第二十九条“现代物流业”门类下的第 10 项：城市物流所需的公共仓储，车辆停靠、装卸、充电等配套设施建设。

钟祥市 3C 产业园重资产项目建设垃圾转运站，符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第四十三条“环境保护与资源节约综合利用”门类下的第 20 项：城镇垃圾、农村生活垃圾、农村生活污水、污泥及其他固体废弃物减量化、资源化、无害化处理和综合利用工程。

项目无限制类和禁止类建设内容，使用新型节能环保建筑材料，并配套建设相关污水管网及环保设施，符合国家相关环保政策。

根据《中共钟祥市委关于制定全市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，未来几年钟祥市将培育壮大装备制造产业，坚持引龙头、育骨干、建链条、抓配套，以大柴湖开发区、钟祥经济开发区为载体，突出汽车零部件加工、智能制造、电气装备等领域，大力引进行业领军企业，全力支持本土企业技改扩规、提档升级，打造全省独具特色的装备制造产业基地。

因此，钟祥市 3C 产业园重资产项目符合国家宏观调控政策和产业政策。

二、补充营运资金

公司拟将本期债券募集资金中 1.80 亿元用于补充公司营运资金。公司补充营运资金后，将有效缓解公司流动资金压力，保证经营活动的平稳进行，为公司后续发展提供有力保障，综合效益显著。

三、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

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

（二）债券募集资金使用管理制度

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

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

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

（三）设置募集资金专项账户

1、募集资金专项账户的开立

发行人聘请中国工商银行股份有限公司钟祥支行、湖北银行股份有限公司钟祥支行、汉口银行股份有限公司荆门分行作为本期债券募集资金专项账户的监管银行。发行人在本期债券发行 5 个工作日前，在监管银行营业机构开设募集资金专项账户。

2、募集资金专项账户的使用

募集资金专项账户为本期债券募集资金的收款账户。发行人应根据募集说明书、《募集资金专项账户监管协议》的约定及时将募集资金存入募集资金专项账户，并应在募集说明书规定的资金用途范围内使用募集资金。

发行人需使用募集资金专项账户内的资金时，应向监管银行发出加盖预留印鉴并由发行人的所有被授权人签章的《划款指令》，《划款指令》需包括划款日期、最迟到账日期、收（付）款人双方账户信息（包括：户名、开户行、账号）、划款金额（包括大、小写金额）、划款用途、备注事项（如若通过大额支付系统需注明收款人的大额支付系统号等）等信息。发行人必须严格按照《募集说明书》约定的范围运用募集资金专项账户中的资金。

监管银行应当按照监管协议的约定，全面、及时、准确地履行职责和义务，对募集资金专项账户中的款项进行监管。监管银行应建立资金明细账簿，记录募集资金专项账户资金明细和变动情况。监管银行应于募集资金到账之日起，每自然月初前 2 个工作日内，以挂号信或邮政特

快专递的形式给债权代理人发送前月募集资金专项账户资金使用流水情况，直至募集资金使用完毕。

监管期限从募集资金专项账户开立之日起，直至本期债券本金和利息全部偿还之日止。终止监管后，监管银行应当根据发行人的要求，及时将募集资金专项账户中的余额以及终止监管后进入募集资金专项账户的资金转入发行人指定的账户。发行人应在终止监管后 5 个工作日内在监管银行办理募集资金专项账户的销户手续。

四、本期债券的偿债计划

（一）偿债计划概况

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

（二）设立偿债专户和归集偿债资金

发行人与中国工商银行股份有限公司钟祥支行签订了《偿债资金专项账户监管协议》，将指定偿债账户，在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（三）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司董事长兼总经理张光宏担任组长，副总经理陈青、财务主管胡爱萍为组员，小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动，则偿债工作小组成员相应变动。

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

（四）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、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目运营收入。发行人将在监管银行开立项目收入账户，用以接收本期债券募集资金所投资项目的收入，该账户中的资金优先用于本期债券每年度的还本付息。在本期债券每年度付息及兑付日前 1 个月，发行人将逐步累积账户资金，以用于归还当年本息。

2、补充财务安排

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

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（五）发行人的相关承诺

1、发行人关于优先偿还本期债券本息的承诺

根据国家发展和改革委员会财政金融司《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》的要求，公司经审慎核查后作出以下承诺：

针对地方政府专项补助资金、项目补助资金等相关补助，公司承诺：在本期债券偿付期内，钟祥市政府针对公司项目的收益补偿、专项补贴

或土地出让金返还等各类政府补助优先用于偿还本期债券的本金和利息。

若出现违反上述承诺的情况，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》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。

2、发行人关于不进行高利融资的承诺

经审慎核查，公司不存在高利融资情况，同时公司承诺在本期债券存续期内不采取与项目投资期限不匹配的高利融资。若出现违反上述承诺的情况，公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》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。

五、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，从 2024 年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 29 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）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过证券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，由发行人在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）等相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

（二）本金的兑付

1、本期债券分次还本，从 2024 年至 2028 年每年偿还本期债券本金的 20.00%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

2、本期债券本金的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 9 月 29 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）。

3、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）等相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

六、偿债保障措施

（一）第三方担保为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障

湖北省融资担保集团有限责任公司作为本期债券的担保人，为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2020 年末，湖北省融资担保集团有限责任公司总资产为 145.76 亿元，净资产为 112.63 亿元，资金实力强大。2019 年 12 月，经中证鹏元资信评估股份有限公司评定公司主体信用等级评为 AAA，评级展望为稳定，资信状况良好。担保公司较强的担保实力为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障。

（二）本期债券募投项目的收益是本期债券本息偿还的重要来源

钟祥市装备制造产业园重资产建设项目确定计算期 20 年，其中，建设期 2 年，运营期 18 年。本项目建成后办公楼及企业总部用房共计 75,662.92m²，厂房 451,134.62m²，职工宿舍 66,991.51m²。项目 30.00%

用于出租，70.00%用于出售。其中，计算期第3年出租比例按70.00%计，第4年出租比例按80.00%计，第5-20年出租比例按90.00%计；第3、4、5、6年各售25.00%。预计该项目产生的合计营业收入为122,696.25万元。根据《钟祥市装备制造产业园重资产建设项目可行性研究报告》的测算结果，项目投资财务内部收益率（税前）为8.16%，投资回收期（税前）为5.84年，投资利润率为48.51%。该项目在本期债券存续期间，预期收益合计78,023.49万元。

3C产业园重资产建设项目确定计算期20年，其中，建设期2年，运营期18年。该项目建成后办公楼38,226.60m²，工业厂房252,859.44m²，1号、2号仓库19,353.60m²，1号、2号物流仓库3,658.80m²，冷库18,960.00m²。项目30.00%用于出租，70.00%用于出售。其中，计算期第3年出租比例按70.00%计，第4年出租比例按80.00%计，第5-20年出租比例按90.00%计；第3、4、5、6年各售25.00%。预计合计营业收入94,882.99万元。根据《可行性研究报告》的测算结果，项目投资财务内部收益率（税前）为7.03%，投资回收期（税前）为5.97年，投资利润率为40.42%。该项目在本期债券存续期间，预期收益合计62,519.28万元。

综上所述，本期债券的募投项目钟祥市装备制造产业园项目和钟祥市3C产业园项目在债券存续期内共可实现预期收益约为140,542.77万元，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金来源。

（三）发行人较强的整体综合经营实力是债券偿付的有效保证

近三年，公司实现营业收入分别为66,690.25万元、105,490.72万元和106,151.70万元，净利润分别为9,414.98万元、10,016.38万元和10,101.51万元，最近三年平均净利润为9,844.29万元，足以支付本期债券一年的利息。近三年末公司的资产负债率分别为43.31%、45.94%

和 43.23%，处于行业平均水平，公司还有一定的负债空间。从长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的有效保证。

（四）良好的地方经济为债券还本付息提供了经济基础

2018-2020 年，钟祥市地区生产总值分别为 522.23 亿元、561.03 亿元和 526.54，分别同比变动 7.90%、7.10%和-6.01%。2018-2020 年钟祥市实现地方一般公共预算收入 20.62 亿元、20.66 亿元和 13.79 亿元，分别较上年度变动 0.24%、0.19%和-33.25%。良好的地方经济为债券还本付息提供了经济基础。

（五）地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础

公司作为钟祥市主要的城市建设投资主体，受到了政府从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。近三年，公司分别获得政府补助 7,483.00 万元、7,044.90 万元和 6,970.00 万元，为公司的发展提供了坚实的基础，也为本期债券的还本付息提供了有力的支持。

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

发行人与中国工商银行股份有限公司钟祥支行签订了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》、与湖北银行股份有限公司钟祥支行、汉口银行股份有限公司荆门分行签订了《募集资金专项账户监管协议》。公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债资金专项账户，并在付息日和兑付日之前 10 个工作日提前将偿债资金划入偿债资金专项账户，保证偿债资金专项账户余额不低于当期应付本息。

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

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第五章 企业基本情况

一、发行人概况

注册名称:	湖北钟瑞祥投资有限责任公司
法定代表人:	张光宏
注册资本:	人民币 60,000.00 万元
实缴资本:	人民币 60,000.00 万元
成立日期:	2016 年 1 月 4 日
统一社会信用代码:	91420881MA488D6335
住所:	钟祥市郢中镇石城西路 49 号
邮编:	431900
联系人:	陈青
电话:	0724-4311989
传真:	0724-4311989
经营范围:	股权投资管理, 投资咨询, 实业投资, 投资管理 (不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务), 资产管理, 经济信息咨询业务, 城镇化建设项目投资, 房屋、机械设备、电气设备租赁与销售。(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 年末, 公司经审计的合并口径的资产总额为 763,807.83 万元, 负债合计为 330,192.66 万元, 所有者权益为 433,615.17 万元; 2020 年实现营业收入 106,151.70 万元, 净利润 10,101.51 万元 (其中归属于母公司所有者的净利润 10,101.51 万元)。

二、发行人历史沿革

2016 年 1 月 4 日, 根据钟祥市人民政府出具的《钟祥市人民政府关于报批湖北钟瑞祥投资有限责任公司的函》(钟政函〔2015〕147 号), 钟祥市财政局独资设立湖北钟瑞祥投资有限责任公司, 注册资本 60,000.00 万元。2016 年 6 月 2 日, 公司收到钟祥市财政局首次缴纳的注册资本 (实收资本) 8,000.00 万元, 占注册资本的 13.33%, 均为货币资金, 该次出资经湖北中胜有限责任会计师事务所鄂中胜验字〔2016〕

005 号验资报告验证。2017 年 12 月 21 日，公司收到股东缴纳的第二期出资，为 52,000.00 万元，连同第一期出资，累计实缴注册资本为人民币 60,000.00 万元，占已登记注册资本的 100.00%。该次出资经湖北中胜有限责任会计师事务所鄂中胜验字〔2017〕10 号验资报告验证。

2016 年 12 月 20 日，根据钟祥市人民政府出具的《钟祥市人民政府关于划转钟祥市交通投资有限公司股权的批复》（钟政函〔2016〕182 号）和《钟祥市人民政府关于划转湖北大柴湖城市建设有限责任公司股权的批复》（钟政函〔2016〕183 号），钟祥市国有资产监督管理局将其持有的钟祥市交通投资有限公司和湖北大柴湖城市建设有限责任公司的全部股权无偿划转给发行人湖北钟瑞祥投资有限责任公司，钟祥交投和大柴湖公司成为发行人的一级子公司。

2017 年 12 月 26 日，钟祥市财政局决定将其持有的 49.00% 的股权转让给钟祥市城市建设投资公司。股权变更后，钟祥市财政局持有公司 51.00% 的股权，钟祥市城市建设投资公司持有公司 49.00% 的股权，公司企业类型变更为有限责任公司（国有控股）。

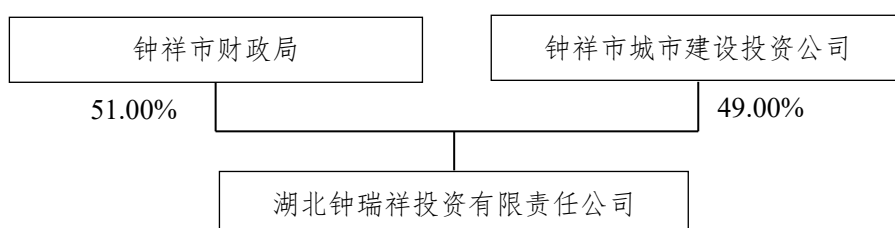
2017 年 12 月 30 日，根据钟祥市人民政府出具的《钟祥市人民政府关于划转钟祥市长寿园投资有限责任公司股权的批复》（钟政函〔2017〕155 号），钟祥市国有资产监督管理局将其持有的钟祥市长寿园投资有限责任公司的全部股权无偿划转给发行人湖北钟瑞祥投资有限责任公司，长寿园公司成为发行人的一级子公司。

发行人现持有钟祥市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91420881MA488D6335 的《企业法人营业执照》，注册资本为 60,000.00 万元，实收资本为 60,000.00 万元。

三、发行人股东情况

发行人为有限责任公司（国有控股），截至 2020 年末，公司股东为钟祥市财政局和钟祥市城市建设投资公司。钟祥市财政局持有发行人 51.00% 的股权，钟祥市城市建设投资公司持有发行人 49.00% 的股权。钟祥市财政局为发行人的实际控制人，履行出资人监管职责。截至 2020 年末，公司的股权结构图如下：

截至 2020 年末公司股权结构图



钟祥市城市建设投资公司成立于 2001 年 8 月 22 日，其注册资本为 200,000.00 万元，法定代表人：冯道付，钟祥市国有资产监督管理局持有其 100.00% 的股权。公司经营范围为：城乡建设投资及资产经营（涉及金融、信托投资项目的按专项规定执行，旅游开发，铁路建设及经营，市政府委托的房地产开发、建筑及市政工程、城镇基础设施施工（以上持有效资质证经营），中小企业统贷统还，电力开发，自来水生产及销售管理，项目可行性研究，建设项目承包，物业管理，建筑材料、装饰材料、环保设备、机械设备销售。（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 年末，钟祥城投总资产为 1,048,958.03 万元，净资产为 632,646.63 万元；2020 年度，钟祥城建实现营业收入 100,001.53 万元，净利润 17,880.65 万元。

截至募集说明书出具日，钟祥市财政局和钟祥市城市建设投资公司持有钟瑞祥公司的股权不存在抵押、质押或其他争议情况。

四、公司治理情况和组织结构

（一）公司治理

公司成立以来，建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构，并以公司章程严格规范公司治理。公司依据公司章程进行公司治理，设有股东会、董事会、监事会、经理。同时设有投资部、财务部、项目部和综合部，各机构职责明确、各司其职，能满足公司日常经营管理的需要。

1、股东会

公司设立股东会，股东会由钟祥市财政局和钟祥市城市建设投资公司 2 名股东组成。股东会是公司的权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会报告；
- （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）修改公司章程。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

首次股东会会议由出资最多的股东召集和主持。

股东会会议分为定期会议和临时会议。定期会议于每年三月召开。代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事会提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

召开股东会议应于会议召开十五日前通知全体股东。

股东会应当对所议事项的决定作出会议纪录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。

股东出席股东会议也可书面委托他人参加股东会议，行使委托书中载明的权力。

股东会会议由董事会召集，董事长主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长主持；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主持。

董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事会召集和主持；监事会不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

股东会会议作出除前款以外事项的决议，须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

公司股东会的决议内容违反法律、行政法规的无效。

股东会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者公司章程，或者决议内容违反公司章程的，股东可以自决议作出之日起六十日内，提起民事诉讼，请求人民法院撤销。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为3人，由股东会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 选举董事长和副董事长。

董事会设董事长一人，可以设副董事长。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

董事会每年度至少召开两次会议，定期会议应当于会议召开十日前书面通知全体董事和监事。代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上董事或者监事会，可以提议召开董事会临时会议。董事长应当自接到提议后十日内，召集和主持董事会会议。董事会临时会议应当于会议召开三日前书面通知全体董事。

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。

董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会决议的表决，实行一人一票。

董事因故不能亲自出席董事会会议时，可以书面委托他人参加，由被委托人履行委托书中载明的权力。

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，其成员五人，由公司股东会选举产生三名，另二名由公司职工代表担任。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。

监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。

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、公司章程或者股东会决议的董事、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) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 公司章程规定的其他职权。

监事会每年度至少召开 1 次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。

监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

4、经理

公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构的设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

(二) 公司内部管理制度

公司自成立以来，严格按照《公司法》及中国其它有关法律、法规的要求，依据《公司章程》，不断完善公司的治理结构，强化人事管理制度、机关管理制度、考勤管理制度、财务管理制度、部门职责与岗位

设置、档案管理制度、工程项目档案管理制度、甲方代表管理制度等内部管理制度，规范公司经营运作。公司内部控制制度建设完善，主要内容如下：

1、人事管理制度

为了切实加强公司人员管理，提高人员工作质效，规范人员激励考核，形成人才良性流动，公司制定人事管理制度。主要内容涉及：招聘录用、合同签订、合同解除、工作要求、学习要求、请休假、保密、考核等方面。

2、机关管理制度

为了加强监督，强化管理，树立公司良好形象，公司制定机关管理制度。规定了工作纪律、物业管理、责任追究等方面的相关管理规则。

3、考勤管理制度

为了严肃公司纪律，维护正常工作秩序，进一步优化公司的管理体系，根据国家相关法律法规及公司实际状况，公司制定考勤管理制度。该制度对考勤对象和内容、考勤方式、报备及请销假、考勤奖惩等方面做出了明确规定。

4、财务管理制度

为加强对公司的财务管理，确保公司规范、高效、有序运作，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计制度》、《企业财务通则》、《企业会计准则》及国家相关法律法规的要求，结合公司实际，公司制定了财务管理制度。本制度全方面涵盖了公司的财务管理工作和会计核算工作内容，着重规定了现金管理、银行存款管理、固定资产管理、财务开支管理、会计档案管理等方面的管理、指导、监督工作。

5、部门职责与岗位设置

为规范公司部门职责和相关岗位设置，特制定本文件。公司设置综

合部、财务部、投资部、项目部，并明确了各部门相关岗位的职责。

6、公文处理及用印签批制度

为保证经营活动的正常开展，规范公司经营行为，确保公司财产的安全、完整，更好地提高企业经济效益，制定湖北钟瑞祥投资有限责任公司公文处理及用印签批制度。本制度规范了收文处理、发文处理、合同审签、资金拨付审签、印鉴管理等内部流程。本制度规定，涉及用印的重大事项，必须由主要负责人申请、由部门主管副总经理呈请总经理审批，总经理签字审批后方可用印。

7、工程项目档案管理制度

公司为规范公司工程项目资料管理工作,特制定工程项目档案管理制度,工程项目档案由项目部具体负责。该制度对工程资料的归档范围、工程资料的收集登记归档、工程资料档案的日常管理制度等内容做出了明确规定。

8、甲方代表管理制度

为进一步规范重资产工程项目管理，保障工程项目安全、质量、进度，项目实行甲方代表驻点现场监督管理，公司制定甲方代表管理制度，对工作职责和考核管理做出规定。

9、投融资工作制度

为加强公司投资部的管理，规范员工的工作行为，根据公司章程及公司相关规章制度，结合本部门实际情况和管理要求，制定本制度，以服务钟祥市建设发展为宗旨，以公司发展规划为依据，以投融资条件少、资金使用方便为原则。本公司所有项目投融资须报董事会审议。

10、资产经营管理制度

国有资产管理包括对外投资管理、债权管理、资产出租管理、商业资产管理、公共设施管理、土地收储管理等。本公司详细建立以下投资

管理制度：对外投资管理、债权管理、工业地产出租管理、商业房地产管理、公共设施资产管理、土地收储及出让管理。

对外投资是指公司为实现扩大生产经营规模的战略，将现金、实物、无形资产等可供支配的资源投向其他组织或个人的行为，包括对子公司、合营企业、联营企业投资等各种形式的投资活动；公司通过收购、出售或其他方式导致公司对外投资资产增加或减少的行为适用对外投资管理制度。

债权管理的总体思路是依法清欠、有情操作，盘整存量资产、激活僵化财源；清理原则是盘整存量资产，激活僵化财源。依法清收，以回收货币资金为主、物资抵扣为辅。

工业地产出租管理按出租地产具体类型分别进行管理。

商业房地产管理制度明确要求对所有的商业地产、房产建立台账，专人管理。

公共设施资产管理制度的覆盖范围包括道路、管网、通信、电力、绿化等。

土地收储及出让管理制度要求：根据市场的需要，合理确定储备土地规模，储备土地必须符合土地利用总体规划、城市规划及年度用地计划，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地。

11、信息披露管理制度

经核查，公司的信息披露事务负责人为公司的董事兼副总经理陈青。公司信息披露管理制度的主要内容为：

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

息披露时间不早于上一年度信息披露时间。

(2) 公司及时向市场披露可能影响发行人偿债能力的重大事项, 包括: 企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化; 企业生产经营的外部条件发生重大变化; 企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废; 企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况; 企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的; 企业发生超过净资产 10% 以上的重大亏损或重大损失; 企业一次免除他人债务超过一定金额, 可能影响其偿债能力的; 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动; 董事长或者总经理无法履行职责; 企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者依法进入破产程序、被责令关闭; 企业涉及需要说明的市场传闻; 企业涉及重大诉讼、仲裁事项; 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 或者受到刑事处罚、重大行政处罚; 企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查或者采取强制措施; 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况; 企业主要或者全部业务陷入停顿, 可能影响其偿债能力的; 企业对外提供重大担保。

12、重大事项决策程序的建立和运行情况

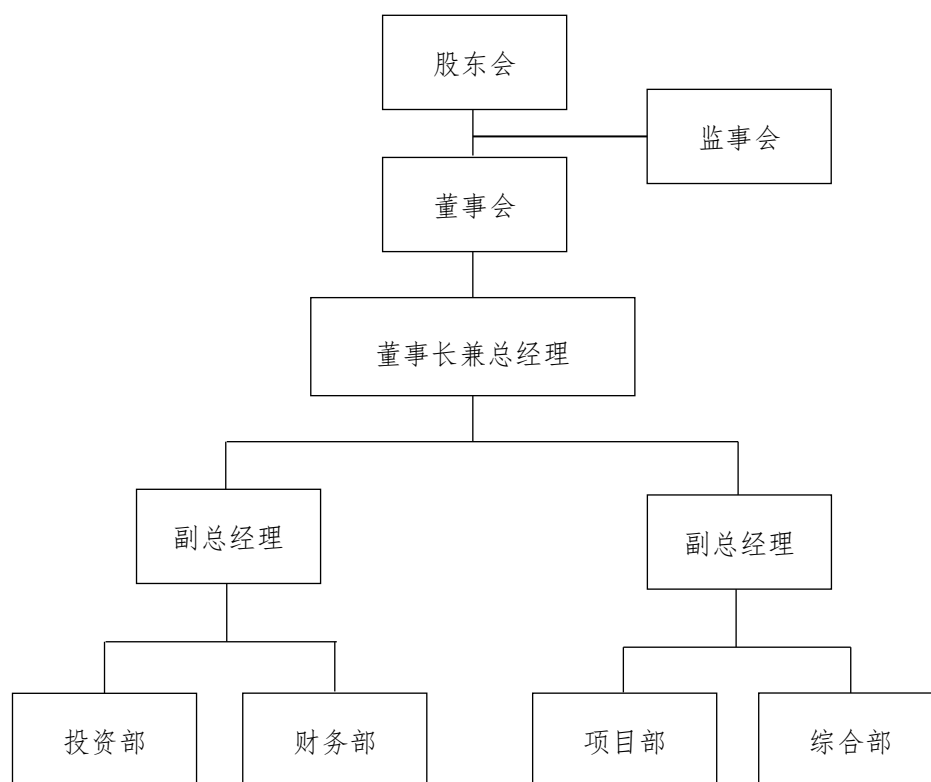
公司根据《公司法》、《公司章程》等有关规定, 对重大决策权限作出了明确规定。涉及公司重大事项如合并、分立、解散、增减注册资本、资本转让, 发行公司债券、重要人事任命等均由出资人履行职责。

公司下属子公司按照《公司法》、《公司章程》等规定, 严格划分股东会、董事会、管理层的表决权限。公司通过其控股的股权能够有效的行使权利, 在重大事项决策过程中维护自身的利益。

(三) 公司组织结构

公司依据公司章程进行公司治理，设有股东会、董事会、监事会和总经理；同时根据自身经营管理需要设有投资部、财务部、项目部和综合部。公司的组织结构如下图所示：

截至 2020 年末公司组织结构图



各职能部门的主要职责简介如下：

投资部：负责政银合作基金统筹管理及融资类工作，负责投资项目的跟踪服务，全面掌握重资产产业园区项目情况，管理园区的资产运营工作。

财务部：公司日常财务核算，根据公司的资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转，编制财务收支计划、信贷计划、财务报告、会计报表等。

项目部：负责项目年度建设规划，负责工程项目的进度控制、质量控制、成本控制、安全管理和组织协调，确保施工安全、工程质量和进度，项目竣工验收工作，办理工程预算、结算、决算和不动产权证。

综合部：负责拟订公司年度工作计划，负责组织起草公司重要文件、报告、汇报和讲话材料，公司文书处理和文书档案的管理保密工作，有关公司人事等综合方面。

五、发行人的重要权益投资情况

（一）纳入合并范围的子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围内的子公司共 10 家，具体情况如下：

截至 2020 年末发行人纳入合并范围内子公司情况

单位：万元、%

子公司名称	级次	注册资本	持股比例		表决权比例
			直接	间接	
钟祥市交通投资有限公司	一级	10,000.00	100.00	-	100.00
湖北大柴湖城市建设有限责任公司	一级	5,000.00	100.00	-	100.00
湖北大柴湖楚豫建筑工程有限责任公司	二级	1,000.00	-	100.00	100.00
钟祥市长寿园投资有限责任公司	一级	50,000.00	100.00	-	100.00
湖北钟瑞祥置业有限公司	一级	10,000.00	100.00	-	100.00
钟祥市隆骏精密制造科技有限公司	二级	20.00	-	100.00	100.00
钟祥市祥盛港航发展有限公司	二级	1,000.00	-	100.00	100.00
钟祥市恒通路桥工程有限公司	二级	10,000.00	-	100.00	100.00
钟祥交投弘源实业有限公司	二级	2,000.00	-	100.00	100.00
湖北淳泰置业发展有限公司	二级	1,000.00	-	100.00	100.00

数据来源：审计报告

发行人纳入合并范围的子公司具体情况介绍：

1、钟祥市交通投资有限公司

钟祥市交通投资有限公司成立于 2013 年 7 月 16 日，其注册资本为 10,000.00 万元，法定代表人：刘从东。公司经营范围为：资产管理活动，投资活动，房地产开发经营、房屋工程建设、土木工程建筑（凭有效资质证经营），广告设计制作发布。（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 年末，钟祥交投总资产为 176,340.63 万元，净资产为 42,443.73 万元；2020 年度，钟祥交投实现营业收入 47,342.57 万元，净利润 9,194.17 万元。

2、湖北大柴湖城市建设有限责任公司

湖北大柴湖城市建设有限责任公司成立于 2014 年 9 月 9 日，其注册资本为 5,000.00 万元，法定代表人：宋育定。公司主要经营范围为：城市建设投资及资产经营，旅游开发，政府委托的土地储备经营，房地产开发，建筑工程，城镇基础设施施工、中小企业担保及咨询服务，物业服务，建筑材料、装饰材料、环保设备、机械设备销售（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 年末，大柴湖公司总资产为 160,299.11 万元，净资产为 84,496.86 万元；2020 年度，大柴湖公司实现营业收入 27,242.90 万元，实现净利润 3,009.08 万元。

3、湖北大柴湖楚豫建筑工程有限公司

湖北大柴湖楚豫建筑工程有限公司成立于 2015 年 9 月 10 日，其注册资本为 1,000.00 万元，法定代表人：宋育定。公司主要经营范围为：房地产开发（凭资质证经营），建筑及城镇工程，建筑材料、装饰材料、环保设备、机械销售。（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 年末，楚豫公司总资产为 1,000.00 万元，净资产为 1,000.00 万元；2020 年度，楚豫公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 0.00 万元。

4、钟祥市长寿园投资有限责任公司

钟祥市长寿园投资有限责任公司成立于 2016 年 5 月 12 日，其注册资本为 50,000.00 万元，法定代表人：陈兴明。公司经营范围为：股

股权投资及管理，资本投资咨询服务，实业投资活动，投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务），资产管理，城镇化建设项目投资。（涉及行政许可的凭许可证经营，涉及资质证的凭资质证经营）

截至 2020 年末，长寿园公司总资产为 47,996.94 万元，净资产为 18,973.77 万元；2020 年度，长寿园公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-150.28 万元。2020 年度，长寿园公司净利润为负主要系该年度在建项目未竣工结算确认收入但已发生经营费用等所致。

5、湖北钟瑞祥置业有限公司

湖北钟瑞祥置业有限公司成立于 2016 年 10 月 17 日，其注册资本为 10,000.00 万元，法定代表人：张光宏。置业公司的经营范围为：房地产开发与经营、物业管理，以自有资金对农业产业化项目进行投资与建设，生态环境治理与修复，房屋租赁与销售。（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 年末，置业公司总资产为 15,423.97 万元，净资产为 9,901.23 万元；2020 年度，置业公司实现营业收入 6.06 万元，实现净利润-81.33 万元。2020 年度，置业公司净利润为负主要系该年度在建项目未竣工结算确认收入但已发生经营费用等所致。

6、钟祥市隆骏精密制造科技有限公司

钟祥市隆骏精密制造科技有限公司成立于 2014 年 10 月 23 日，其注册资本为 20.00 万元，法定代表人：宋育定。公司的经营范围为：橡塑制品、冲压件、精密模具、金属结构件、五金配件、低压电器、金属材料、树脂材料、电子产品研发、生产、销售，产品表面处理、包装服务，货物进出口贸易。（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 年末，隆骏公司总资产为 4,562.52 万元，净资产为 823.70 万元；2020 年度，隆骏公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-170.41 万元。

7、钟祥市祥盛港航发展有限公司

钟祥市祥盛港航发展有限公司成立于 2016 年 10 月 31 日，其注册资本为 1,000.00 万元，法定代表人：邓鹏。公司的经营范围为：港区基础设施项目投资，港区基础产业建设营运、管理、服务。（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）

8、钟祥市恒通路桥工程有限公司

钟祥市恒通路桥工程有限公司成立于 2017 年 5 月 2 日，其注册资本为 10,000.00 万元，法定代表人：六从东。公司的经营范围为：从事经营性交通基础设施的投融资、建设、开发和经营；从事国家交通基础设施建设的投资；从事交通行业的广告开发与管理；从事土地收储及房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

9、钟祥交投弘源实业有限公司

钟祥交投弘源实业有限公司成立于 2019 年 3 月 29 日，其注册资本为 2,000.00 万元，法定代表人：郑宏斌。公司的经营范围为：从事汉江河道砂石开采、经营，商品混凝土、沥青混凝土、路缘石、圆管涵、水泥预制构件、粒料混合料的生产、经营，钢材、沥青、砂、石建筑材料的仓储、加工、生产、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，交投弘源总资产为 4,026.18 万元，净资产为 2,367.88 万元；2020 年度，交投弘源实现营业收入 16,177.09 万元，实现净利润 7,043.42 万元。

10、湖北淳泰置业发展有限公司

湖北淳泰置业发展有限公司成立于 2015 年 6 月 12 日，其注册资本为 1,000.00 万元，法定代表人：宋育定。公司的经营范围为：房地产开发、经营，房地产经纪、咨询及租赁服务，物业服务，城市基础设施建设开发，房屋建筑工程的开发与建造，土石方工程。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营；涉及资质证的，凭有效资质证经营）

截至 2020 年末，淳泰置业总资产为 19,060.68 万元，净资产为-1,489.87 万元；2020 年度，淳泰置业实现营业收入 128.61 万元，实现净利润-2,125.68 万元。2020 年度，淳泰置业净利润为负主要系该年度在建项目未竣工结算确认收入但已发生经营费用等所致。

（二）发行人重要的合营或联营企业情况

截至 2020 年末，发行人的合营或联营企业共 2 家，具体情况如下：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
钟祥市中基港口发展有限公司	钟祥市	钟祥市	商务服务业		40.00	权益法核算
钟祥中小企业融资担保有限公司	钟祥市	钟祥市	商务服务业	66.50		权益法核算

数据来源：审计报告

1、钟祥市中基港口发展有限公司

钟祥市中基港口发展有限公司成立于 2016 年 11 月 11 日，其注册资本为 10,000.00 万元，法定代表人：谢炳木。公司的经营范围为：以自有资金对交通基础设施的投资、建设、开发和经营管理；集装箱码头建设开发；集装箱的装卸、转运、储存保管、装拆箱、清洗、维修；其他货物的装卸、转运、储存保管；保税仓储物流；道路运输；国际和国内货物运输代理；与集装箱和其他货物装卸运输有关的业务及货运站的

经营；房屋租赁和物业服务。（以上均不含危险品及国家专项规定）（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2020 年末，中基港口总资产为 12,464.88 万元，净资产为 11,165.40 万元；2020 年度，中基港口实现营业收入 433.14 万元，实现净利润-368.16 万元。2020 年度，中基港口净利润为负主要系该年度在建项目未竣工结算确认收入但已发生经营费用等所致。

2、钟祥中小企业融资担保有限公司

钟祥中小企业融资担保有限公司成立于 2012 年 11 月 19 日，其注册资本为 20,000.00 万元，法定代表人：李先卫。公司的经营范围为：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（有效期与融资性担保机构经营许可证一致），房屋租赁。（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 年末，钟祥担保总资产为 33,604.07 万元，净资产为 24,233.81 万元；2020 年度，钟祥担保实现营业收入 520.32 万元，实现净利润 72.54 万元。

六、发行人独立性情况

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

（一）资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书出具之日，

发行人不存在资产被股东无偿占用的情况，不存在与出资人共享生产经营资产的情况。发行人对其资产拥有完全的产权，独立登记，建账、核算、管理，能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

（二）机构独立情况

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

（三）人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事长及总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

（四）财务独立情况

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

（五）业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来了完整组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面

对市场并经营的能力,在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

七、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况

公司董事、监事、高级管理人员共 9 人。董事会成员共 3 人,由股东会选举产生;董事任期三年,任期届满,可连选连任。监事会成员共 5 人,其中 3 人由公司股东会选举产生,另外 2 人由公司职工代表担任;监事的任期每届为三年,任期届满,连选可以连任;公司的董事、高级管理人员不得兼任监事。非董事高管 1 人。

公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表所示:

截至 2020 年末发行人董监高情况

项目	姓名	职务	出生年月	任期起始日期
董事会	张光宏	董事长	1971.11	2018.07
	陈青	董事	1975.02	2017.04
	丁波	董事	1976.03	2017.04
监事会	刘涛	监事	1976.11	2017.04
	易亮星	监事	1966.02	2017.04
	郑志兴	监事	1972.09	2017.04
	刘中贵	职工监事	1974.12	2017.04
	周中浩	职工监事	1974.11	2017.04
高级管理人员	张光宏	总经理	1971.11	2018.07
	陈青	副总经理	1975.02	2017.04
	丁波	副总经理	1976.03	2017.04
	胡爱萍	财务主管	1975.11	2016.10

(一) 董事会成员

张光宏,男,1971 年生,专科学历。先后在钟祥市长寿镇人民政府工业办公室、财政局农税稽查队、行政科、外经科、财会核算中心、国库收付中心、农业综合开发办公室任职。现任公司董事长兼总经理。

陈青,女,1975 年生,本科学历。先后在罗集财政管理所、财政局农税稽查队、社保科、商贸科任职。现任公司董事兼副总经理。

丁波，男，1976年生，大专学历。先后在张集财政管理所、财政局信息中心、预算科、非税收入管理局任职。现任公司董事兼副总经理。

（二）监事会成员

刘涛，男，1976年生，研究生学历。历任钟祥市旧口镇镇长、客店镇党委书记、人大主席、大洪山风景名胜管理局局长。现任公司监事，兼任钟祥市财政局党组书记、局长。

易亮星，男，1966年生，本科学历。历任钟祥市政府办文书科科长、市政府办纪检书记、钟祥市纪委监委、监察局副局长。现任公司监事，兼任钟祥市财政局党组副书记、副局长。

郑志兴，男，1972年生，专科学历。历任钟祥市财政局农村综合改革领导小组办公室综合科副科长、钟祥市财政局办公室主任、钟祥市政府和社会资本合作中心主任。现任公司监事，兼任钟祥市机关事务服务中心副主任。

刘中贵，男，1974年生，专科学历。历任钟祥市财政局开发区财政所副所长、钟祥市农村财政管理局副局长、钟祥市财政局监察审计科科长。现任公司职工监事、投资部副部长，兼任钟祥市政府性项目投融资监督管理局副局长。

周中浩，男，1974年生，本科学历，注册会计师。历任钟祥市国有资产监督管理局国有资产管理股股长、业绩与资产评估管理科科长、国有资产监督管理局副局长。现任公司职工监事、综合部副部长，兼任钟祥市财政局社会保障科科长。

（三）高级管理人员

张光宏，男，总经理，简历见“（一）董事会成员”。

陈青，女，副总经理，简历见“（一）董事会成员”。

丁波，男，副总经理，简历见“（一）董事会成员”。

胡爱萍，女，1975 年生，本科学历。历任洋梓镇财政管理所副所长、财政局非税收入管理局主管会计。现任公司财务主管，兼任钟祥市农村财政管理局副局长。

截至 2020 年末，发行人董事会、监事会及高级管理人员中，刘涛、易亮星、郑志兴、刘中贵、周中浩和胡爱萍等六人为政府公务员兼职的人员，但未在公司内领取任何薪酬，亦没有获取股权和其他额外利益。上述人员兼职情况均符合《公务员法》第四十二条规定：“公务员因工作需要经有关机关批准，不得在企业兼职，并不得领取兼职报酬”和《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》第三条规定：“按规定经批准在企业兼职的党政领导干部，不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益”。

综上，发行人董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求。

八、主营业务情况

（一）经营范围

发行人经营范围：股权投资管理，投资咨询，实业投资，投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务），资产管理，经济信息咨询业务，城镇化建设项目投资，房屋、机械设备、电气设备租赁与销售。（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）

（二）主营业务概况

发行人作为钟祥市唯一的产业园区建设主体和主要的城市建设投资主体，经过多年的发展，公司已经逐步形成了以工程建设业务、房屋销售业务和租赁业务为主的经营模式。

近三年，公司主要业务收入构成具体见下表：

近三年公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	年份	收入	成本	毛利润	毛利率
工程建设业务	2018 年	38,586.32	33,119.92	5,466.40	14.17
	2019 年	64,501.05	55,363.40	9,137.65	14.17
	2020 年	71,965.00	61,769.96	10,195.04	14.17
房屋销售业务	2018 年	27,887.20	29,385.25	-1,498.05	-5.37
	2019 年	23,175.41	26,699.21	-3,523.80	-15.20
	2020 年	1,852.80	2,177.70	-324.90	-17.54
砂石销售业务	2018 年	-	-	-	-
	2019 年	12,617.21	4,612.53	8,004.68	63.44
	2020 年	16,177.09	5,940.70	10,236.39	63.28
租赁业务	2018 年	216.73	395.12	-178.39	-82.31
	2019 年	227.35	893.32	-665.97	-292.93
	2020 年	446.80	4,927.61	-4,480.81	-1,002.87
资产转让业务	2018 年	-	-	-	-
	2019 年	4,968.21	5,484.14	-515.92	-10.38
	2020 年	15,710.00	18,673.46	-2,963.46	-18.86
其他	2018 年	-	-	-	-
	2019 年	1.50	0.00	1.50	100.00
	2020 年	-	-	-	-

数据来源：审计报告、公司提供

1、工程建设业务

(1) 业务运营模式

为推动钟祥市产业园区建设和基础设施项目投融资体制改革,加强钟祥市城市建设和管理,钟祥市人民政府及其下属部门作为委托人委托发行人对钟祥市内的重资产产业园区建设项目和市政工程项目进行建设管理。项目建设期内,发行人负责工程项目质量、投资、进度控制,安全文明施工管理,确保工程项目质量达到协议的约定。根据发行人及其子公司与钟祥市人民政府及其下属部门签订的《委托建设框架协议》,委托人应按每年度项目达到结转标准的投资实际支出(财务记录支出并

预付工程款) 加成 20.00%的服务费向发行人支付项目委托建设管理费作为报酬。受托人在项目工程建成后, 组织竣工验收, 并将验收合格的项目在规定的时间内向委托人办理移交手续。

(2) 业务开展情况

发行人重资产园区建设业务和基础设施建设业务的实施主体为发行人和发行人全资子公司钟祥交投、大柴湖公司、长寿园公司及置业公司。近三年, 公司工程建设收入分别为 38,586.32 万元、64,501.05 万元和 71,965.00 万元, 毛利润分别为 5,466.40 万元、9,137.65 万元和 10,195.04 万元, 毛利率均为 14.17%。公司 2019 年工程建设收入较 2018 年增长 67.16%; 2020 年较 2019 年增加 7,463.95 万元, 增幅为 11.57%。近两年工程建设收入的持续增长主要系公司承建项目持续增加且随着项目进度不断确认收入所致。公司主要的产业园区和基础设施建设项目明细如下所示:

截至 2020 年末公司主要工程建设项目明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	项目性质	协议委托方	建设期限	预计总投资	已投资	账面价值	已确认收入	已回款金额
协企联盟产业园重资产建设项目	工业园区建设	代建	钟祥市人民政府	-	42,000.00	52,685.94	-	61,381.68	101,104.13
钟祥市大连机床产业园重资产建设项目(数控机床)	工业园区建设	代建	钟祥市人民政府	-	221,000.00	41,855.45	707.81	47,938.99	
沈阳机床产业园重资产建设项目	工业园区建设	代建	钟祥市人民政府	5 年	300,000.00	20,687.86	-	24,102.36	
钟祥汉江公路二桥工程	基础设施建设	代建	钟祥市交通局	3 年	59,208.40	48,897.79	3,110.90	53,343.96	54,944.27
347 国道荆门东桥至子陵段改扩建工程	基础设施建设	代建	钟祥市交通局	3 年	134,428.00	109,749.05	91,874.64	20,824.56	21,449.29
S482 延长线钟祥市北新集至筲家湖段改建工程	基础设施建设	代建	钟祥市交通局	1 年	19,971.84	7,941.73	7,941.73	-	-
光大城乡再生能源进厂道路改建工程	基础设施建设	代建	钟祥市交通局	1 年	1,899.19	399.00	399.00	-	-
钟祥市长寿园重资产建设项目	工业园区建设	代建	钟祥市彭墩长寿食品产业园区管委会	3 年	41,656.05	36,483.88	36,483.88	-	-
大柴湖经济开发区工业园区项目	工业园区建设	代建	大柴湖经济开发区管理委员会	3 年	10,800.00	9,920.15	-	11,557.45	26,883.42
大柴湖经济开发区城镇化试点移民新城项目	基础设施建设	代建	大柴湖经济开发区管理委员会	4 年	83,036.41	89,503.68	65,633.25	27,810.21	

数据来源：公司提供

2、房屋销售业务

(1) 业务运营模式

房屋销售业务由发行人及其全资子公司置业公司、大柴湖公司负责，子公司均按照自收自支、自负盈亏的市场化模式运营。

(2) 业务开展情况

近三年，公司房屋销售收入分别为 27,887.20 万元、23,175.41 万元和 1,852.80 万元，2018 年发行人房屋销售业务收入大幅上涨 540.78%，主要系大柴湖经济开发区城镇化试点移民新城安置房集中交付所致。2020 年房屋销售收入大幅下降，主要系移民新城安置房在 2019 年销售面积较大且无新增可供销售的房屋所致。

近三年公司房屋销售业务情况表

单位：万元、平方米

类别	2020 年	2019 年	2018 年
房屋可供销售面积	12,370.76	152,150.03	182,259.15
其中：移民新城一期项目	1,627.62	22,798.90	21,036.75
移民新城二期项目	7,049.54	85,239.62	151,368.36
移民新城三期项目	3,693.60	44,111.51	9,854.04
房屋实际销售面积	12,370.76	152,150.03	182,259.15
其中：移民新城一期项目	1,627.62	22,798.90	21,036.75
移民新城二期项目	7,049.54	85,239.62	151,368.36
移民新城三期项目	3,693.60	44,111.51	9,854.04
实际成本	2,177.70	26,699.21	29,385.25
其中：移民新城一期项目	254.25	3,561.46	8,726.28
移民新城二期项目	1,119.97	13,542.15	18,515.42
移民新城三期项目	803.47	9,595.60	2,143.55
房屋销售收入	1,852.80	23,175.41	27,887.21
其中：移民新城一期项目	232.13	3,348.70	3,134.29
移民新城二期项目	1,016.70	12,738.38	23,242.45
移民新城三期项目	603.97	7,088.33	1,510.47

数据来源：公司提供

3、租赁业务

公司自 2016 年成立以来，致力于钟祥市重资产园区建设，近年来投入建设了协企联盟产业园、大连机床产业园、沈阳机床产业园等项目，各园区运行良好。协企联盟产业园，生产区已建成厂房 22 栋 16.88 万平方米，已入驻企业二十余家；综合配套区已建成大市场、综合楼、宿舍楼等 14 栋，共 5.96 万平方米。大连机床产业园，已建成厂房十余栋，多家企业已入驻。富铭辉项目规划总占地面积 40.00 亩，计划总投资 1.50 亿元，主要厂房已建成并有企业入驻。沈阳机床产业园重资产项目，已建成厂房十余栋并有企业入驻。近三年公司租赁业务收入较少且毛利率为负，主要是因为钟祥市招商引资给予政策优惠，在企业入驻前两年免收租金。预计后期按市价收取厂房租金后，发行人租金收入会有较大提升。

4、砂石销售业务

砂石销售业务是公司 2019 年新开拓的业务板块，是发行人进行市场化运作和城市运营商转型的重要举措之一。砂石销售业务主要由钟祥交投的子公司钟祥交投弘源实业有限公司运营，弘源实业成立于 2019 年 3 月，是唯一一家获得了汉江钟祥航道砂石资源经营权的公司，发行人通过钟祥交投持有弘源实业 100.00% 股权。2020 年度，公司砂石销售业务实现收入 16,177.09 万元，毛利率为 63.28%，对公司的收入和利润形成了较好的补充。

（三）业务重大变化情况说明

近三年，公司的主营业务和经营性资产未发生实质变更，不存在重大资产购买、出售、置换等情形。

九、发行人所处的经营环境

（一）荆门市经营环境

1、荆门市基本情况

荆门市位于湖北省中部，汉江中下游，北接襄阳市和随州市，西靠宜昌市，东临孝感市，南分别与荆州市、潜江市、天门市接壤。荆门是湖北省地级市，鄂中区域性中心城市，素有“荆楚门户”之称，是长江经济带重要节点城市。现辖一县两市四区——沙阳县、京山市、钟祥市、东宝区、荆门高新区·掇刀区、漳河新区、屈家岭管理区，市境总面积 1.24 万平方公里，截至 2019 年末，全市常住人口 289.75 万人。

荆门历史悠久，文化底蕴深厚，资源丰富，基础设施日趋完备，在湖北实施的“一带两圈”区域发展战略中，荆门处于鄂西生态文化旅游圈之内，紧邻武汉城市圈，既占“两圈”地理之便，又享“两圈”政策之利，荆门交通十分便利，焦柳铁路、长荆铁路和即将动工升级改造的荆沙铁路在城区汇集，已建成通车的襄荆高速、荆宜高速、随岳高速和武荆高速公路在此交织成网。临长江、踞汉江，南水北调中线的江汉运河贯穿境内，水运资源得天独厚。汉江航道贯通南北，直达长江黄金水道。市中心距武汉天河机场、宜昌三峡机场、襄阳刘集机场均在 100 公里左右，市内冷水机场将按 4C 级标准扩建成以货运为主、客运为辅的民用机场，形成鄂中地区最大的航空物流中心。

在湖北实施的“一带两圈”区域发展战略中，荆门处于鄂西生态文化旅游圈之内，紧邻武汉城市圈，既占“两圈”地理之便，又享“两圈”政策之利，是中西部地区经济发展极具活力的城市之一；先后成为中国优秀旅游城市、全国科技进步先进城市、全国造林绿化十佳城市、国家循环经济试点市、国家现代林业建设示范市、全国农机化示范区、国家节水型社会试点市、国家生态示范区试点城市、全国创建创业型城市和国家加工贸易产业梯度转移重点承接地，是湖北省历史文化名城、湖北省 A 级金融信用市。

2、荆门市经济发展情况

2018-2020 年，荆门市分别实现地区生产总值（GDP）1,847.89 亿元、2,033.77 亿元和 1,906.41 亿元，分别变动 7.5%、8.0%和-5.0%。其中，2020 年第一产业完成增加值 251.48 亿元，增长 1.1%；第二产业完成增加值 848.97 亿元，下降 7.8%；第三产业完成增加值 805.95 亿元，下降 3.4%。三次产业结构由 2019 年的 11.9:47.3:40.8 调整为 13.2:44.5:42.3，产业结构进一步优化。

荆门市主要经济指标及同比变化情况

单位：亿元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	1,906.41	-5.0	2,033.77	7.5	1,847.89	8.0
人均地区生产总值（万元）	-	-	7.00	-	6.30	-
一般公共预算收入	79.84	-27.7	110.48	4.5	105.76	4.5
一般公共预算支出	313.68	6.6	293.24	8.9	269.14	0.6
第一产业增加值	251.48	1.1	242.89	3.2	226.20	2.6
第二产业增加值	848.97	-7.8	961.50	7.9	943.89	7.8
第三产业增加值	805.95	-3.4	829.38	8.4	677.80	10.5
固定资产投资	-	-21.3	-	12.0	-	11.5
社会消费品零售总额	779.31	-15.0	865.11	12.0	772.51	12.3
进口总额	86.4	-9.0%	33.50	-14.5	6.03 [亿美元]	53.8
出口总额	58.2	-5.6	62.90	-8.8	10.44 [亿美元]	9.8
存款余额	2,449.43	-	2,159.69	-	2,013.77	-
贷款余额	1,427.41	-	1,255.26	-	1,107.42	-
三次产业结构	13.2:44.5:42.3		11.9:47.3:40.8		12.2:51.1:36.7	

注：“-”表示数据未公开披露。

资料来源：2018-2020 年荆门市经济和社会统计公报

3、荆门市发展前景

根据《荆门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，到 2035 年，荆门市将基本实现社会主义现代化。综合

实力更强，跻身全省市州高质量发展第一方阵，经济总量再上新的大台阶，新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化基本实现、走在全省前列，建成现代化经济体系，县域经济加速发展，乡村振兴全面推进。体制机制更活，建成全省领先、全国知名的国家创新型城市、湖北重要综合交通枢纽、内陆开放新高地。治理效能更优，基本建成法治荆门、法治政府、法治社会，基本实现市域治理体系和治理能力现代化。文明程度更高，建成文化强市、教育强市、人才强市、体育强市、健康荆门，市民素质和社会文明程度明显提高，文化软实力显著增强。城乡环境更美，绿色生产生活方式广泛形成，生态环境根本好转，美丽荆门建设目标基本实现。群众生活更好，中等收入群体显著扩大，基本公共服务实现均等化，城乡区域发展和居民生活水平差距明显缩小，人的全面发展、人民共同富裕取得更大进步。锚定 2035 年远景目标，综合考虑荆门市发展阶段、环境和条件，今后五年全市经济社会发展要努力实现以下主要目标：

综合实力跃上新台阶。坚持在质量效益明显提升的基础上实现全市经济持续健康发展，主要经济指标增速以及高质量发展指数高于全省平均水平、领先全省同类城市，进入全国县域经济百强实现零的突破，人均地区生产总值、全体居民人均可支配收入进入全省前列。经济结构更加优化，创新能力显著提升，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“中国农谷”建设形成品牌，国家农业现代化示范区加快建设，现代服务业突破性发展，创建国家现代服务业示范区，现代化经济体系建设取得重大进展。

创新驱动实现新突破。创新主体培育、人才队伍建设、创新平台打造等取得重大突破，双创生态基本形成，高新技术产业加快发展。形成以政府为主导、以企业为主体、以市场为导向、以应用为需求的产学研

协同创新格局，企业研发投入占比高于全省平均水平。成功创建国家农业高新技术产业示范区、国家创新型城市。

改革开放迈出新步伐。重点领域和关键环节改革取得重大进展，高标准市场体系基本建成，市场主体更加充满活力，公平竞争制度更加完善，持续深化常态化多样化政银保企合作，直接融资规模明显扩大，区域性综合交通枢纽基本形成，市场综合监管与服务改进，建成全省一流营商环境。积极融入“一带一路”、促进中部地区崛起、长江经济带发展、汉江生态经济带发展等战略，积极推动开放平台和通道建设，加强通关能力建设，更高水平开放型经济新体制基本形成。

社会文明程度得到新提升。全国文明城市创建成果巩固拓展，社会主义核心价值观更加深入人心，群众思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提高，公共文化服务水平显著提升，文化旅游产业体系更加健全，群众精神文化生活日益丰富。

生态文明建设取得新成效。建立国土空间规划体系，国土空间开发保护格局不断优化，生态文明制度体系更加健全，“一带两屏四网六廊”生态安全屏障更加牢固，主要污染物排放总量持续减少，生态环境持续改善，绿色低碳循环发展的生产生活方式基本形成，在长江经济带生态保护和绿色发展上走在前列，创建国家生态文明建设示范市。

城乡面貌呈现新变化。中心城区辐射力、带动力进一步增强，县市城区和小城镇功能配套更加完善，城市经济、县域经济、块状经济、乡村经济协调发展，荆门在“宜荆荆恩”城市群建设中的地位提升。新基建与传统基建统筹推进，市县城镇老旧小区改造、防洪排涝能力提升、生态环境治理、智慧化建设以及美丽乡村建设全面加强，城乡人居环境明显改善。

民生福祉达到新水平。实现更加充分更高质量就业，城乡居民收入增长和经济增长同步，分配结构明显改善。基本公共服务均等化水平明显提高，市民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，卫生健康体系更加完善，建成全省疾控体系改革和公共卫生体系建设样板。

市域治理彰显新优势。政治生态显著优化，社会主义民主法治更加健全，依法行政、依法监察、依法执法水平不断提高，政府作用更好发挥，行政服务力、执行力、公信力和效率明显提升。党建引领的自治、法治、德治、智治基层社会治理体系基本形成，重大风险防范化解能力、突发公共事件应急能力、防灾减灾救灾能力显著增强，市域治理各项体制机制更加完善。

（二）钟祥市经营环境

1、钟祥市基本情况

钟祥市位于湖北省中部、汉江平原北端，现辖 1 个街道、15 个镇、1 个乡，设有 2 个省级经济技术开发区。钟祥市交通便利，207 国道，焦枝铁路，长荆铁路，襄荆、武荆高速公路穿境而过，汉江航运常年通航。钟祥历史文化底蕴深厚，是楚文化的重要发祥地之一、中国国家历史文化名城。是继海南澄迈、海南万宁之后中国第三个“世界长寿之乡”。

近年来，钟祥市抢抓“中国农谷”、“柴湖振兴”等省级战略实施机遇，全力以赴打好三大攻坚战、毫不动摇抓实项目建设、坚定不移推动转型升级、持之以恒加快乡村振兴，经济社会保持平稳较快发展态势。钟祥市连续八年被评为全国产粮先进县市，连续七次荣获全国科技进步先进县市，四次蝉联全国文化先进县市，荣获全国十佳生态休闲旅游城市、全国国土资源节约集约模范市和国家知识产权强县工程示范县（区）；连续十年荣获全省县域经济发展先进县市。

2、钟祥市经济发展情况

2018-2020 年，钟祥市地区生产总值分别为 522.23 亿元、561.03 亿元和 526.54，按可比价格计算，分别同比变动 7.90%、7.10%和-6.01%。2020 年，钟祥市实现地区生产总值 526.54 亿元，可比下降 6.01%。其中，第一、二、三产业增加值分别为 80.10 亿元、236.46 亿元和 209.98 亿元。规模以上工业企业实现主营业务收入 733.10 亿元，下降 17.0%，社会消费品零售总额完成 207.83 亿元，下降 15.5%。城镇居民人均可支配收入 34,823 元，下降 2.25%。

2018-2020 年钟祥市实现地方一般公共预算收入 20.62 亿元、20.66 亿元和 13.79 亿元，按可比价计算，分别较上年度变动 0.24%、0.19%和 -33.25%。

2018-2020 年钟祥市地方公共财政收支情况统计

单位：亿元、%

项目	2020 年	2019 年	2018 年
地方综合财力	109.07	108.91	98.20
（一）地方一般公共预算收入	13.79	20.66	20.62
其中：税收收入	9.40	13.92	13.21
非税收入	4.39	6.74	7.41
（二）上级补助收入	74.33	67.30	59.24
（三）政府性基金收入	20.95	20.95	18.34
（四）预算外财政专户收入	-	-	-
财政支出	106.04	108.63	97.73
（一）一般公共预算支出	78.64	79.70	71.78
（二）政府性基金支出	24.42	24.14	22.63
（三）上解上级支出	2.98	4.79	3.32
财政自给率	17.53	25.92	28.73

数据来源：钟祥市财政局、统计局、企业预警通

3、钟祥市发展前景

根据《钟祥市城市总体规划（2012-2030 年）（2018 年修订）》，钟祥市将建设成国家资源枯竭型城市转型示范区、全国知名旅游城市、国家级生态园林城市。建设荆襄磷化循环产业园，推动整个磷化行业的结构调整和优化升级，积极融入“宜荆荆城市群”，培育新型产业，成为全国资源枯竭型城市转型示范区。积极融入鄂西生态文化旅游圈，抢抓鄂西生态文化旅游圈建设机遇，整合旅游资源，创建中国知名目标旅游城市；努力使钟祥成为文化旅游胜地、生态旅游走廊、游客集散中心重要节点城市。积极创建国家级生态园林城市，按照其主要生态指标进行城市建设控制，改善城区人居环境，力争远期达到和超过国家级生态园林城市的建设标准，建设成为全省乃至全国知名的生态园林城市。

根据《钟祥市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，钟祥市将实现县域经济实力、创新能力、文化魅力、综合实力大幅跃升，高质量发展迈上新的台阶，地区生产总值突破 1700 亿元；基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，基本建成现代化经济体系；对外开放新格局逐步形成，吸纳外资外智能力明显增强；县域治理体系和治理能力现代化水平不断提升，基本建成法治钟祥；文化强市、教育强市、人才强市、体育强市、健康钟祥建设卓有成效，市民素质和社会文明程度明显提升；广泛形成绿色生产生活方式，生态环境根本好转，美丽钟祥建设目标基本实现；城乡居民收入大幅提升，城乡发展差距和居民生活水平差距明显缩小；平安钟祥建设达到更高水平，社会和谐程度显著提升；人民生活更加美好，人的全面发展、人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

根据《2020 年钟祥市政府工作报告》，政府将重点做好以下工作：

（1）聚焦产业培育，推动高质量发展。做大做强五大主导产业，培植 2~3 个产值过 500 亿、产业链配套、产供销一体的块状产业集群，

推进产业基础高级化、产业链现代化，跻身全国县域经济百强县市、中国工业百强县市、全国县域旅游综合竞争力百强县市，实现县域经济高质量发展。改造提升磷化工产业。坚持以磷为基、肥化并举、循环利用、绿色发展，以磷复肥为主体、精细化工产品为重点，延伸发展配套产业，打造全国重要的高效磷复肥生产基地、精细磷化工产业基地和磷石膏综合利用示范基地。培育壮大装备制造产业。坚持引龙头、育骨干、建链条、抓配套，重点发展汽车零部件加工、智能制造、电气装备等领域，完善产业链中高端环节，打造全省有竞争力的装备制造产业基地。加快发展长寿食品产业。坚持抓特色、壮规模、树品牌、提质效，重点发展长寿食品深加工全产业链及食品配套产业，打响“长寿+富硒”品牌，打造全省有影响力的农产品加工示范基地。大力发展绿色建材产业。坚持生态保护优先、整合集聚、绿色转型发展，以冷水绿色建材产业园为主体，双河、磷矿、胡集为拓展区，重点引进新型建筑材料项目，打造鄂中有代表性的新型绿色建材产业基地。聚力发展文旅大健康产业。充分发挥生态、历史、人文优势，依托“世界长寿之乡”“世界文化遗产地”金字招牌，推动文化旅游与休闲、医疗、养老等相关产业融合发展，着力建设中国知名旅游目的地城市、打造华中康养名城。建成明显陵 5A 级景区。

（2）聚焦市场培育，融入新发展格局。发挥投资关键作用。加大政府引导性投入，做强做实做优投融资平台，争取银行、债券、基金融资，撬动社会资本，投向主导产业、公用事业和公共服务领域。统筹推进新基建、交通、水利等基础设施建设。完成碾盘山枢纽工程建设。规划实施大明承天府、旧城改造、磷石膏综合利用、火力发电等一批重大项目。繁荣消费市场。优化商贸物流网点布局，完善县域商圈体系和消费网络。大力发展电子商务、体验经济等新型商业业态，推动消费模式升级。力

争到 2025 年服务业增加值突破 300 亿元。融入双循环体系。发展专业市场，贯通生产、分配、流通、消费各环节，融入国内经济大循环。鼓励化工、机电、食用菌等外贸企业走出去，主攻“一带一路”、RCEP 签约国家，提升经济外向度。建成丰乐汉江公路大桥、沿江高铁；提档升级钟祥港，完善多式联运体系；推进冷水机场军民合用，建设配套物流园区。

（3）聚焦融合发展，加快城乡一体化。优化空间布局。科学编制国土空间规划，以郢中城区为中心，胡集、柴湖为区域副中心，九里、文集为组团，推进汉江生态经济带、347 国道经济带、旅游环线经济带和“一城区、两新区、三片区、五园区”建设。建设精致城区。完善城市基础设施，建成莫愁湖文化旅游区、镜月湖生态康养区和滨江生态景观区。加快智慧交通、智慧城管、智慧旅游建设。创成国家卫生城市。推动南湖、柴湖相向发展、深度融合。高标准建设高铁新城，打造高铁沿线园艺花卉景观带。培育精美集镇。支持胡集、双河、磷矿、冷水建设经济发达镇，石碑、旧口、东桥建设新型城镇化示范镇，九里、文集建设城乡一体化发展示范镇，洋梓、长滩、丰乐、张集建设特色农业示范镇，支持客店国际慢（漫）镇和长寿温泉康养小镇建设，打造一批特色鲜明、产业集聚、环境优美、功能配套的精美集镇。打造精彩乡村。创建江汉平原乡村振兴示范区。坚持脱贫攻坚和乡村振兴有效衔接，加快发展现代农业，培育一批特色农业示范村。不断完善农村水电路、文化健身、垃圾处理等基础设施。推进城乡融合。坚持新型城镇化和乡村振兴“双轮驱动”，推动返乡创业、进城落户，促进城乡教育事业、医疗卫生、公共文化、社会救助、住房公积金等公共服务普惠共享。建设全省城乡协调发展示范县市。

(4) 聚焦改革创新，打造一流营商环境。把营商环境作为城市最重要的软实力，深化重点领域改革，强化科技创新、管理创新、服务创新，全力打造“四最”营商环境，跻身全国营商环境百强县市。打造宽松便捷的创新创业环境。积极培养和引进各类高层次人才，为创新建平台、为创业搭舞台，让创新创业一路绿灯。力争新增市场主体 3 万户，高新技术企业 50 家以上，培育 3~5 个在全省有影响力的区域公用品牌，创成全国科技进步示范市。打造公开公平的政策环境。对符合条件的市场主体一视同仁、无差别对待。更大力度扶持企业发展，加快建设统一开放、竞争有序的市场体系。打造优质高效的政务环境。纵深推进“放管服”改革，深化商事制度改革，推行网上办理、并联审批、一事通办，降低企业制度性交易成本。建设数字政府，努力让数据多跑路、群众少跑腿，只进一扇门、事情全办成。打造银企互信的金融环境。牢固树立政银企命运共同体理念，加快政银担保体系建设，创新信贷产品，尽力满足企业融资需求。持续抓好全省金融信用县市建设。打造亲商重商的人文环境。大力弘扬“有呼必应、无事不扰”的“店小二”精神，不折不扣落实“十必须十不准”要求，积极主动为企业排忧解难，构建“亲清”政商关系。打造和谐稳定的社会环境。建设全省现代化治理示范县市，构建党组织领导的法治、德治、自治相结合的城乡基层治理体系。推进智慧平安小区、智慧公安防控体系建设。完善应急救援机制，加强重点领域安全监管。建立健全企业轻微违法首次免罚制度，让市场主体放心、放手发展。

(5) 聚焦民生改善，提升群众幸福感。坚持以人民为中心，强化共同富裕新举措，让全体人民共享改革发展红利。切实把生态环境修复保护摆在压倒性位置。深入开展碧水、蓝天、净土、静音“四大行动”。推进天门河、涢河、南泉河、竹皮河等流域综合治理。实施“一江两湖”

生态综合治理示范工程，打造“生态、洁净、美丽”护城河。扎实开展长江“十年禁渔”。持续加强“三磷”综合整治。创建国家森林城市、国家生态示范市，建设生态环境治理先进县市。完善全生命周期民生服务。实施就业提升计划，促进更加充分更高质量就业。推动社会保险扩面提标。完善关爱军人、青少年、老年人、妇女、儿童、残疾人等群体社会保障体系，发展社会救济、社会福利、社会优抚和慈善事业，建设一批福利院、光荣院、护理中心。新改造老旧小区 251 个。配套城镇小区幼儿园，新（改扩）建公办幼儿园 62 所、义务教育学校 8 所、普通高中 4 所，技校新校区建成全省有影响的技师学院。完善“两个体系”，发展中医药事业，深化紧密型医共体建设，市人民医院建成三甲综合医院，建设“健康钟祥”。推进城市和农村公益性公墓建设。丰富群众精神文化生活。大力发展文化产业、文学艺术、文物保护、文体事业，增加文化产品供给。建成新文化馆、图书馆、科技馆、档案馆。完善乡镇文化站和农村公共文化服务设施。建设生态运动公园，建成一批全民健身示范工程，积极承办和举办体育赛事。大力弘扬社会主义核心价值观，创建全国文明城市，提高全民文明素养。

十、发行人所在行业分析

（一）城市基础设施建设行业现状及前景

1、城市基础设施建设行业现状

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。

城市基础设施通常投资规模大，且投资回收期长，项目的投融资往往由地方政府设立的城市建设投资公司承担。近年来，为了加快城市基

基础设施建设，各级政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进城市基础设施建设行业快速发展。随着资金的不断投入及政策的贯彻落实，我国城市基础设施建设取得了快速的发展，根据国家统计局发布的《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2020 年末，全国常住人口城镇化率超过 60.00%。城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升。

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

2、城市基础设施建设行业发展前景

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

根据《2020 年钟祥市政府工作报告》，钟祥市将持续加大力度统筹城乡建设，实现城市能级大提升。

实施城市更新行动，强力推进国家卫生城市、全国文明城市创建，深入推进“美好环境与幸福生活共同缔造”全国试点市工作，不断完善城市功能，提升城市品质。

坚持规划引领。加强城市空间发展战略研究及总体城市设计，推进国土空间信息平台 and 自然资源“一张图”建设，高质量编制市、乡两级国土空间规划。完成莫愁湖文化旅游区、镜月湖生态康养区、滨江生态景观区、工业集中区、老城区历史文化保护区等重点区域设计。完成高铁片区控制性详规编制。完善美丽乡村建设村庄规划。发挥规划龙头作用，强化规划刚性约束，一张蓝图绘到底。

完善城市功能。加快实施“一江两湖”生态综合治理 PPP 项目，深入开展护城河生态环境综合整治及沿河（湖）环境改造提升三年行动，实施控源截污、雨污分流、生态修复、控违拆违等八大工程。以南湖被纳入全省湖泊治理试点为契机，加快实施南湖清淤、湖堤加固、水系连通等九大工程。实施滨江大道、龙山一路、龙山二路等道路建设。配套提升雨污分流管网 46 公里。力争纳入海绵城市全国试点。启动南北冲、官塘的改造。完成皇庄、城东片区棚户区征迁煞尾工作，启动皇庄片区旧城改造 PPP 项目。加快城区老旧小区改造。协调做好沿江高铁钟祥段土地征收、沿线管控等工作，推进钟祥南站建设。加快丰乐汉江公路大桥、234 国道钟祥绕城段、266 省道文石线建设，确保 347 国道、207 国道钟祥段全线建成营运。启动 234 国道九里至高铁站段改扩建，延伸推进至枣石高速旧口互通段建设。启动实施“全域无危桥”工程。完成碾盘山库区淹没区及 10 个防护区土地房屋征收，建成水上污染物回收码头。推进钟祥港港口建设，开展淝河航道整治。

擦亮小城镇。坚持“补短板、提品质、丰内容、增动能”，开展“擦亮小城镇”建设美丽城镇行动，补齐规划缺失、公共环境、基础设施、

公共服务、城镇风貌、产业发展、治理水平等七大短板。延伸东桥、柴湖、双河生活污水管网。着力打造园艺花卉小镇、客店国际慢（漫）镇、石牌豆腐小镇、旧口足球小镇等一批特色小镇。持续开展爱国卫生运动，实现国家卫生乡镇全覆盖。

提升管理水平。下沉执法力量，提升郢中城区城管执法效果。整合共享公安、政法、城管、网格中心等资源和信息，推进智慧城市数字化管理。加大私房控管力度。改造提升集贸市场，重拳整治城乡农贸市场“脏乱差”，在城区推行白条禽上市。扩大城市垃圾分类范围，健全分类投放、分类收集、分类运输的常态化运行机制。加快实施建筑垃圾资源化处理和城乡环卫保洁市场化项目。积极创建国家节水型城市。

总体来看，钟祥市政府对基础设施建设仍然保持较高投入，行业发展前景可期。公司将抓住发展机遇，充分发挥自身的优势，积极推动钟祥市的基础设施建设，公司未来在钟祥市基础设施建设上发展空间巨大。

（二）产业园区建设行业现状及前景

产业园区是指以促进某一产业发展为目标而创立的特殊空间环境，是执行城市产业职能的重要空间形态，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。产业园区在改善区域投资环境、引进外资、促进产业结构调整和发展经济等方面发挥积极的辐射、示范和带动作用，是城市经济发展的重要助推器。产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。

目前，我国产业园区在发展时间和阶段上逐渐趋于成熟。从 1979 年改革开放建立第一代产业园区以来，我国产业园区发展已历经四代更迭，产业园区的内涵不断丰富，产业链条逐渐完整，产业聚合效应凸显。

产业园区盈利模式从单一土地运营模式（房屋销售收入、租金收入）逐步转向土地运营、生活配套服务、园区物业管理、产业投资等共存的多元化盈利模式。

2016 年 6 月，国家产业转移信息服务平台发布《关于开展中国产业园区转型升级行动（2016-2020）的通知》，明确通过构建“全方位、立体式”的园区服务体系，为各地产业园区转型升级提供服务与支撑。

钟祥市按照“项目园区化，产业集群化”的发展思路，立足本地特色资源和产业基础，相继建成数控机床产业园、长寿食品产业园、柴湖光电产业园和荆襄磷化循环产业园。随着园区规模的迅速扩张，集聚效应凸显，对全市经济发展的支撑作用增强。

公司将围绕全市经济发展思路，严格落实市政府的整体部署，稳步推进重资产园区建设，不断加强和完善园区管理，切实做好“引凤筑巢”工作。

十一、发行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是由钟祥市财政局、钟祥市城市建设投资公司共同出资设立的有限责任公司，是钟祥市唯一的重资产园区建设经营主体，在区域内处于完全垄断地位，同时也是城市基础设施及相关配套设施的主要投资建设主体之一。发行人在钟祥市的重资产园区建设、道路建设、保障房建设等城市基础服务行业经营多年，积累了相当丰富的经验，并与较多施工单位建立了良好的合作关系，是钟祥市现代化建设的重要支持力量。

钟祥市的主要城投类公司有发行人和钟祥市城市建设投资公司两家，但是两家公司业务重合度较低。钟祥城投主要负责城乡建设投资及资产经营，市政府委托的房地产开发、建筑及市政工程、城镇基础设施

施工等；发行人主要负责重资产园区建设经营，城镇化建设项目投资和实业投资。

截至 2020 年末钟祥市主要城投类公司情况

单位：万元

公司名称	平台级别	成立时间	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
湖北钟瑞祥投资有限责任公司	市级	2016/01/04	60,000.00	763,807.83	433,615.17	106,151.70	10,101.51
钟祥市城市建设投资公司	市级	2001/08/22	200,000.00	1,048,958.03	632,646.63	100,001.53	17,880.65

钟祥市城市建设投资公司成立于 2001 年 8 月 22 日，其注册资本为 200,000.00 万元，法定代表人：冯道付，钟祥市国有资产监督管理局持有其 100.00% 的股权。公司经营范围为：城乡建设投资及资产经营（涉及金融、信托投资项目的按专项规定执行，旅游开发，铁路建设及经营，市政府委托的房地产开发、建筑及市政工程、城镇基础设施施工（以上持有效资质证经营），中小企业统贷统还，电力开发，自来水生产及销售管理，项目可行性研究，建设项目承包，物业管理，建筑材料、装饰材料、环保设备、机械设备销售。（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 年末，钟祥城投总资产为 1,048,958.03 万元，净资产为 632,646.63 万元；2020 年度，钟祥城建实现营业收入 100,001.53 万元，净利润 17,880.65 万元。截至 2020 年末，钟祥城投主体评级为 AA。

截至 2020 年末，钟祥市城投类公司已发行尚未兑付债券情况如下所示：

单位：亿元、%

发行人	证券名称	发行规模	债项/主体评级	票面利率	发行日期	到期日期	当前余额
钟祥市城市建设投资公司	19 钟祥债	6.00	AA+/AA	7.50	2019/07/04	2026/07/05	6.00
钟祥市城市建设投资公司	17 钟城投债	8.00	AAA/AA	6.50	2017/08/31	2024/09/01	6.40

总体来看，发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，有着较强的竞争优势。发行人在钟祥市整个园区建设行业及基础设施建设和基

础服务行业中拥有着坚实不可动摇的地位，不仅为钟祥市的经济发展和城市建设做出了巨大贡献，同时借助钟祥市的发展不断壮大自身，形成了相辅相成的良性循环。伴随着钟祥市经济的不断发展及城市化水平的不断提升，公司必将迎来更大的发展机遇。

（二）发行人所具备的竞争优势

1、显著的区域优势

钟祥市地处湖北省中北部，汉江平原北端，东连京山市，西接荆门市，北临宜城、随州，南靠天门、沙洋，东西最大横距 83.5 公里，南北最大纵距 100.6 公里。铁路方面，钟祥市境内焦柳铁路、长荆铁路穿境而过，里程达 111 公里，设有钟祥火车站。公路方面，钟祥市境内武荆高速、襄荆高速、寺沙、汉宜、皂当省级公路交织纵横东西南北。水路方面，钟祥市境内航道以汉江为主干，另有蛮河、丰乐河、涢河、直河、竹陂河等支流航道。钟祥港由转斗、涢河、皇庄、塘港、石牌、大同、旧口等 7 个港区组成，分布于汉江沿岸的 7 个乡镇。港口自然岸线长 56.9 公里，码头总长 8,940 米，仓库面积 1.21 万平方米，堆场面积 31.14 万平方米；有泊位 84 个，最大靠泊能力 500 吨，码头前沿水深 2 米；有大型装卸机械 9 台（套）；年综合通过能力 297 万吨。钟祥是连东西、跨南北的重要交通要道和物流集散地，是中西部地区重要的经济纽带，是名闻全国重要的粮棉油生产基地和淡水养殖基地之一。素有文化之帮、鱼米储仓、长寿之乡、旅游天堂的称誉。

2、坚实的行业地位

发行人及其子公司在钟祥市整个产业园区建设行业和基础设施建设及服务行业中拥有着牢固的行业地位，凭借自身多年在产业园区建设和城市基础设施建设及服务行业中累计的经验以及与多家建设方、融资方建立的良好合作关系，发行人及子公司可以凭借自身优势取得更多产

业园区建设项目和城市基础设施建设项目机会并扩大城市基础服务的范围，在钟祥市加大城市现代化建设的步伐中认清自己的优势，贡献自己的价值。

3、政府的大力支持

发行人作为钟祥市唯一的产业园区建设主体和主要的城市基础设施投资建设主体，担负着钟祥市产业园区和城市基础设施建设运营的重要任务，在项目投融资方面均得到了钟祥市政府的大力支持。为支持公司发展，钟祥市政府给予了公司一系列扶持与优惠政策，2018-2020 年，公司分别获得政府补助 7,483.00 万元、7,044.90 万元和 6,970.00 万元。发行人可以充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策，分享钟祥市经济社会发展所带来的一系列经济效益。

4、良好的融资能力

公司作为钟祥市国有企业，资信状况良好，在国内银行中具有优良的信用记录，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各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。

十二、发行人未来的发展规划

发行人作为钟祥市主要投融资主体，长期承担钟祥市产业园区开发建设和城市基础设施建设等职能。未来几年，发行人将积极配合钟祥市的发展规划，继续发挥钟祥市产业园区建设和基础设施建设实施主体的职能，积极拓宽融资渠道，大力发展产业园区建设业务，加快钟祥市现代化建设，提升公司的综合实力，使公司发展壮大为一个投资建设产业园区重资产项目的综合性城市建设投资企业。公司未来的发展规划如下：

（一）加强外部融资，拓宽融资渠道

抓住国家宏观政策走向，充分发挥融资的关键作用，紧跟国家的金融政策和银行的项目融资政策，精准施策，精准发力，积极对接钟祥市项目储备库，围绕产业园区建设、城镇道路、老城区基础设施改造等项目，拓宽融资渠道，积极利用直接融资工具，发挥优良的资信优势，全面实现多元化投融资的良性发展。

（二）加强业务管理，提升管理质效

一是加强工程建设管理。按照城市建设工作运行管理体制，落实项目法人制，实行“权责一致”的委托，将项目行政审批、施工设计、预算编制、施工招标、质量安全、进度管理、竣工验收、项目移交、审计结算一并整体委托实施，提高运行效率，加快建设进度。抓紧实施重点工程建设，加快启动施工，切实保证质量、进度和成本收益目标。二是加强资金管理。精细化编制财务预算，完善预算管理体系，严格执行资金控制，开源节流，提高资金使用效率，确保资金安全高效运行。同时，抓紧已签约融资项目的资金提款，编制提款计划，完善提款资料，加快提款办理，保障项目投资建设。三是加强债务管理。妥善处理存量债务，做好债务置换，逐步将银行贷款等非企业债券方式的债务通过发行企业债券进行置换。规范企业债务管理，建立健全债务风险防控机制，制定应急处置预案，及时分析和评估债务风险状况，切实提高管控风险、防范风险、化解风险的能力。

第六章 财务情况

一、财务报告编制及审计情况

（一）编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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的披露规定编制财务报表。

（二）审计情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年末至 2019 年末的合并及母公司资产负债表，2018 年度至 2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会 A 专审字（2020）0381 号审计报告）。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年末的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2021）第 01320169 号审计报告）。

非经特别说明，本募集说明书中引用的近三年财务会计数据均摘自发行人经审计的 2018 年、2019 年和 2020 年财务报告，近一期财务会计数据摘自发行人未经审计的财务报表。建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人完整的审计报告及财务报表。财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，该差异是由四舍五入造成的。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人近三年经审计的财务报告及近一期未经审计的财务报表。

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

（三）近三年会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

（1）2018 年会计政策变更

发行人在 2018 年度无会计政策变更情况。

（2）2019 年会计政策变更

根据财务部于 2019 年 4 月 30 日颁布的《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）及于 2019 年 9 月 19 日颁布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2019 年度及以后期间的财务报表。

公司对上述会计政策变更采用追溯调整法，对 2017 年度、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

原列报报表项目及金额	2018 年度	2017 年度	新列报报表项目及金额	2018 年度	2017 年度
应收票据及应收账款	71,531,853.81	6,937,552.87	应收票据		
			应收账款	71,531,853.81	6,937,552.87
应付票据及应付账款	1,263,400.00	615,059.00	应付票据		
			应付账款	1,263,400.00	615,059.00

数据来源：审计报告

（3）2020 年会计政策变更

发行人在 2020 年度无会计政策变更情况。

2、会计估计变更

（1）2018 年会计估计变更

发行人在 2018 年度无会计估计变更事项。

(2) 2019 年会计估计变更

发行人在 2019 年度无会计估计变更事项。

(3) 2020 年会计估计变更

发行人在 2020 年度无会计估计变更事项。

3、差错更正的说明**(1) 2018 年差错更正**

发行人在 2018 年度无需要说明的差错更正事项。

(2) 2019 年差错更正

发行人在 2019 年度无需要说明的差错更正事项。

(3) 2020 年差错更正

发行人在 2020 年度无需要说明的差错更正事项。

(四) 财务报表合并范围及变动情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 10 家，具体情况如下表：

发行人截至 2020 年末纳入合并范围内子公司情况

单位：万元、%

子公司名称	级次	注册资本	持股比例		表决权比例
			直接	间接	
钟祥市交通投资有限公司	一级	10,000.00	100.00	-	100.00
湖北大柴湖城市建设有限责任公司	一级	5,000.00	100.00	-	100.00
湖北大柴湖楚豫建筑工程有限公司	二级	1,000.00	-	100.00	100.00
钟祥市长寿园投资有限责任公司	一级	50,000.00	100.00	-	100.00
湖北钟瑞祥置业有限公司	一级	10,000.00	100.00	-	100.00
钟祥市隆骏精密制造科技有限公司	二级	20.00	-	100.00	100.00
钟祥市祥盛港航发展有限公司	二级	1,000.00	-	100.00	100.00
钟祥市恒通路桥工程有限公司	二级	10,000.00	-	100.00	100.00
钟祥交投弘源实业有限公司	二级	2,000.00	-	100.00	100.00
湖北淳泰置业发展有限公司	二级	1,000.00	-	100.00	100.00

数据来源：审计报告

1、2018 年合并范围变化

2018 年，发行人新纳入合并范围的子公司共一家，具体情况如下表所示：

公司名称	注册资本 (万元)	注册地	经营范围
钟祥市隆骏精密制造科技有限公司	20.00	钟祥市	橡塑制品、冲压件、精密模具、金属结构件、五金配件、低压电器、金属材料、树脂材料、电子产品研发、生产、销售，产品表面处理、包装服务，货物进出口贸易。（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）

2、2019 年合并范围变化

2019 年，发行人新纳入合并范围的子公司共一家，具体情况如下表所示：

公司名称	注册资本 (万元)	注册地	经营范围
钟祥交投弘源实业有限公司	2000.00	钟祥市	汉江河道砂石开采、经营，商品混凝土、沥青混凝土、路缘石、圆管涵、水泥预制构件、粒料混合料的生产、经营，钢材、沥青、砂、石建筑材料的仓储、加工、生产、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、2020 年合并范围变化

2020 年，发行人新纳入合并范围的子公司共一家，具体情况如下表所示：

子公司名称	注册资本 (万元)	注册地	经营范围
湖北淳泰置业发展有限公司	1,000.00	钟祥市	房地产开发、经营，房地产经纪、咨询及租赁服务，物业服务，城市基础设施建设开发，房屋建筑工程的开发与建造，土石方工程。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营；涉及资质证的，凭有效资质证经营）

2020 年，发行人减少的合并范围的子公司共一家，具体情况如下表所示：

子公司名称	注册资本 (万元)	注册地	经营范围
钟祥市长寿小镇旅游开发有限公司	1,000.00	钟祥市	旅游开发、规划、建设、经营、服务，物业管理服务，房地产开发。（涉及资质证的凭有效资质证经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人近年主要财务数据

（一）近三年及一期发行人合并财务报表

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：	-	-	-	-
货币资金	39,927.35	67,680.72	89,920.24	86,819.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	66,150.01	50,711.61	53,908.04	7,153.19
预付款项	8,717.34	25,325.88	35,062.78	25,502.67
其他应收款	71,396.84	55,382.87	51,588.48	64,099.33
存货	288,125.24	269,518.84	294,148.33	291,035.99
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	10,135.36	9,960.95	9,455.00	9,225.49
流动资产合计	484,452.12	478,580.87	534,082.87	483,836.49
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	24,150.00	22,400.00	17,500.00	11,500.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	4,466.16	20,636.30	16,156.45	17,435.63
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	152,661.86	154,574.12	153,579.31	17,537.61
在建工程	9,596.33	8,205.42	4,246.71	35,948.28
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	47,165.26	48,772.37	48,288.81	1,450.88
开发支出	-	-	-	-
商誉	731.98	731.98	-	-
长期待摊费用	152.16	218.17	136.84	-
递延所得税资产	1,420.95	1,060.58	477.38	277.87

其他非流动资产	28,628.00	28,628.00	28,628.00	28,628.00
非流动资产合计	268,972.72	285,226.96	269,013.51	112,778.27
资产总计	753,424.84	763,807.83	803,096.38	596,614.76

发行人近三年及一期合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	26,456.57	26,025.48	21,999.49	126.34
预收款项	623.81	668.37	5,175.41	1,927.71
应付职工薪酬	1.10	3.86	-1.41	-
应交税费	13,832.65	12,155.72	11,727.43	7,208.13
其他应付款	68,193.64	68,278.02	70,859.57	52,385.07
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	17,466.00	18,466.00	34,466.00	12,966.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	126,573.78	125,597.44	144,226.49	74,613.24
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	158,179.00	160,364.00	151,984.00	181,442.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	32,562.24	44,231.21	72,771.59	2,318.21
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	190,741.24	204,595.21	224,755.59	183,760.21
负债合计	317,315.02	330,192.66	368,982.08	258,373.46
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-	-

实收资本	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	342,444.95	342,442.20	346,045.48	256,582.77
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	2,975.81	2,899.79	2,804.37	1,984.17
未分配利润	30,689.05	28,273.17	25,264.45	19,674.36
归属于母公司所有者权益合计	436,109.81	433,615.17	434,114.30	338,241.30
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益(或股东权益)合计	436,109.81	433,615.17	434,114.30	338,241.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	753,424.84	763,807.83	803,096.38	596,614.76

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	46,441.68	106,151.70	105,490.72	66,690.25
减：营业成本	39,805.72	93,489.43	93,052.60	62,900.30
税金及附加	1,280.84	2,201.57	2,846.99	1,216.80
销售费用	-	-	-	-
管理费用	745.04	1,465.00	743.26	741.60
研发费用	-	-	-	-
财务费用	687.89	1,194.63	605.37	-115.83
其中：利息费用	-	1,934.06	861.14	-
利息收入	-	744.91	256.29	119.31
加：其他收益	3,000.00	6,970.00	6,840.00	7,483.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-103.88	-1,279.18	1,055.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-103.88	-1,279.18	957.27
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,442.12	-2,332.81	-798.04	-548.75

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-178.49	-44.56	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,301.58	12,289.82	13,005.29	9,938.40
加：营业外收入	520.87	9.86	352.13	102.81
减：营业外支出	522.92	190.52	3.34	201.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,299.52	12,109.17	13,354.07	9,840.03
减：所得税费用	787.63	2,007.66	3,337.69	425.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,511.90	10,101.51	10,016.38	9,414.98
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,511.90	10,101.51	10,016.38	9,414.98
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	4,511.90	10,101.51	10,016.38	9,414.98
少数股东损益	-	-	-	-
五、综合收益总额	4,511.90	10,101.51	10,016.38	9,414.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,511.90	10,101.51	10,016.38	9,414.98
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	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	20,782.91	78,935.34	104,348.23	50,583.83
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,210.71	7,724.77	45,483.15	29,467.81
经营活动现金流入小计	23,993.61	86,660.11	149,831.38	80,051.64
购买商品、接受劳务支付的现金	36,191.97	56,459.65	96,788.86	66,240.38
支付给职工以及为职工支付的现金	314.48	563.26	239.41	132.35
支付的各项税费	1,814.94	5,132.40	3,879.57	1,069.25
支付其他与经营活动有关的现金	1,869.89	19,596.33	456.29	5,798.95
经营活动现金流出小计	40,191.28	81,751.63	101,364.14	73,240.93

经营活动产生的现金流量净额	-16,197.67	4,908.48	48,467.24	6,810.71
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	972.80	330.65	-	-
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	-	24.80	-	5,098.25
投资活动现金流入小计	972.80	355.45	-	5,098.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,455.12	8,379.62	15,056.41	6,494.98
投资支付的现金	1,750.00	5,500.00	9,300.00	9,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	9,200.00
投资活动现金流出小计	3,205.12	13,879.62	24,356.41	25,194.98
投资活动产生的现金流量净额	-2,232.32	-13,524.17	-24,356.41	-20,096.73
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	-	34,111.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	27,810.00	5,300.00	10,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	702.20	-	-	-
筹资活动现金流入小计	702.20	27,810.00	5,300.00	44,111.19
偿还债务支付的现金	3,185.00	35,430.00	13,258.00	11,974.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,138.38	16,104.44	13,053.01	9,410.77
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	9,323.38	51,534.44	26,311.01	21,384.77
筹资活动产生的现金流量净额	-8,621.19	-23,724.44	-21,011.01	22,726.42
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	-27,051.18	-32,340.14	3,099.82	9,440.41
加：期初现金及现金等价物余额	56,678.52	89,018.66	85,918.84	76,478.43
五、期末现金及现金等价物余额	29,627.35	56,678.52	89,018.66	85,918.84

(二) 近三年及一期发行人母公司报表

发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	22,282.52	28,436.32	31,119.82	29,347.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	42,186.53	36,330.30	43,960.77	-
预付款项	-	5,038.18	8,338.18	5,038.18
其他应收款	53,318.06	36,307.47	28,964.69	50,193.58
存货	23,806.68	18,165.27	20,407.65	96,319.74
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	9,484.04	9,320.96	9,257.31	9,225.49
流动资产合计	151,077.82	133,598.49	142,048.41	190,124.53
非流动资产：				
可供出售金融资产	17,500.00	16,500.00	15,500.00	9,500.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	143,067.93	159,238.08	151,095.97	145,853.97
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	131,569.65	133,196.73	136,457.98	28.93
在建工程	9,590.93	8,200.02	4,246.71	35,948.28
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	42,846.71	44,405.48	46,876.73	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	265.63	248.34	89.98	73.34
其他非流动资产	13,828.00	13,828.00	13,828.00	13,828.00

非流动资产合计	358,668.86	375,616.65	368,095.38	205,232.53
资产总计	509,746.68	509,215.14	510,143.79	395,357.06

发行人近三年及一期母公司资产负债表（续）

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,463.84	2,507.66	2,539.20	-
预收款项	356.72	140.76	51.88	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	3,792.27	3,792.27	4,730.24	2,493.77
其他应付款	41,904.70	42,055.47	44,051.38	29,955.66
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,300.00	2,300.00	6,000.00	1,800.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	50,817.53	50,796.15	57,372.70	34,249.43
非流动负债：				
长期借款	36,660.00	36,910.00	36,200.00	42,200.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
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	36,660.00	36,910.00	36,200.00	42,200.00
负债合计	87,477.53	87,706.15	93,572.70	76,449.43
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00

其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	332,511.09	332,511.09	328,527.36	239,065.90
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	2,975.81	2,899.79	2,804.37	1,984.17
未分配利润	26,782.26	26,098.11	25,239.35	17,857.55
所有者权益(或股东权益)合计	422,269.16	421,508.99	416,571.08	318,907.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	509,746.68	509,215.14	510,143.79	395,357.06

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	6,015.42	15,254.46	68,466.33	17,829.65
减：营业成本	6,986.46	19,225.21	59,898.01	15,298.87
税金及附加	992.05	1,470.45	2,166.95	871.22
销售费用	-	-	-	-
管理费用	132.34	201.52	195.55	163.88
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-88.00	-220.71	-174.06	-75.82
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
加：其他收益	3,000.00	6,970.00	4,542.00	7,483.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	43.38	-1,243.01	9.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	43.38	-1,243.01	-88.94
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-69.15	-633.45	-66.55	-255.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-178.49	-45.43	-	1.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	744.93	912.50	9,612.33	8,809.79
加：营业外收入	520.87	55.15	224.00	102.81

减：营业外支出	522.92	171.85	0.00	200.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	742.88	795.81	9,836.33	8,712.44
减：所得税费用	-17.29	-158.36	1,634.34	306.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	760.17	954.18	8,202.00	8,405.92
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	760.17	954.18	8,202.00	8,405.92
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、综合收益总额	760.17	954.18	8,202.00	8,405.92

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	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	565.59	23,164.23	26,848.40	18,364.65
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,089.27	7,192.84	30,123.28	27,767.05
经营活动现金流入小计	3,654.86	30,357.07	56,971.68	46,131.70
购买商品、接受劳务支付的现金	4,307.83	14,531.79	23,620.58	15,340.98
支付给职工以及为职工支付的现金	17.21	28.41	43.02	42.73
支付的各项税费	992.05	1,713.78	1,958.67	806.71
支付其他与经营活动有关的现金	1,542.90	17,060.60	143.96	35,700.57
经营活动现金流出小计	6,859.98	33,334.58	25,766.24	51,890.99
经营活动产生的现金流量净额	-3,205.12	-2,977.51	31,205.45	-5,759.29
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	972.80	241.61	-	-
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	-	-	-	5,098.25
投资活动现金流入小计	972.80	241.61	-	5,098.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,393.65	3,230.39	14,909.78	6,448.15
投资支付的现金	1,000.00	1,600.00	10,320.00	9,500.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	9,200.00
投资活动现金流出小计	2,393.65	4,830.39	25,229.78	25,148.15
投资活动产生的现金流量净额	-1,420.85	-4,588.78	-25,229.78	-20,049.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	31,842.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	27,810.00	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	702.20	-	-	-
筹资活动现金流入小计	702.20	27,810.00	-	31,842.00
偿还债务支付的现金	250.00	30,800.00	1,800.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,277.82	2,227.83	2,404.00	2,404.54
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	1,527.82	33,027.83	4,204.00	2,404.54
筹资活动产生的现金流量净额	-825.63	-5,217.83	-4,204.00	29,437.46
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	-5,451.60	-12,784.12	1,771.67	3,628.27
加：期初现金及现金等价物余额	17,434.12	30,218.24	28,446.57	24,818.30
五、期末现金及现金等价物余额	11,982.52	17,434.12	30,218.24	28,446.57

（三）发行人近两年的主要会计数据和财务指标

近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元、%

项目	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度
营业收入	106,151.70	105,490.72
营业成本	93,489.43	93,052.60
利润总额	12,109.17	13,354.07
净利润	10,101.51	10,016.38
扣除非经常性损益后的净利润	5,793.41	4,904.81
归属于母公司所有者的净利润	10,101.51	10,016.38
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	19,616.30	15,304.60
经营活动产生的现金流量净额	4,908.48	48,467.24

投资活动产生的现金流量净额	-13,524.17	-24,356.41
筹资活动产生的现金流量净额	-23,724.44	-21,011.01
应收账款周转率	2.03	3.46
存货周转率	0.33	0.32
EBITDA 全部债务比	0.11	0.08
利息保障倍数	1.54	1.50
现金利息保障倍数	1.87	6.20
EBITDA 利息倍数	2.15	1.62
贷款偿还率	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00

三、发行人财务状况分析

(一) 资产负债结构分析

近三年及一期末合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	484,452.12	64.30	478,580.87	62.66	534,082.87	66.50	483,836.49	81.10
非流动资产	268,972.72	35.70	285,226.96	37.34	269,013.51	33.50	112,778.27	18.90
资产总计	753,424.84	100.00	763,807.83	100.00	803,096.38	100.00	596,614.76	100.00
流动负债	126,573.78	16.80	125,597.44	38.04	144,226.49	39.09	74,613.24	28.88
非流动负债	190,741.24	25.32	204,595.21	61.96	224,755.59	60.91	183,760.21	71.12
负债合计	317,315.02	42.12	330,192.66	100.00	368,982.08	100.00	258,373.46	100.00
所有者权益合计	436,109.81	57.88	433,615.17	100.00	434,114.30	100.00	338,241.30	100.00
资产负债率	42.12		43.23		45.94		43.31	

数据来源：审计报告

1、资产结构分析

近三年及一期末，发行人的资产总计分别为 596,614.76 万元、803,096.38 万元、763,807.83 万元和 753,424.84 万元，公司所有者权益分别为 338,241.30 万元、434,114.30 万元、433,615.17 万元和 436,109.81 万元，资产负债率分别为 43.31%、45.94%、43.23%和 42.12%。公司 2019 年资产规模较 2018 年增长 34.61%，主要系随着公司业务不断发展，投

资建设的在建工程及工程完工后转入的固定资产增加所致；2020 年较 2019 年减少 39,288.55 万元，降幅为 4.89%。

（1）流动资产构成

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 483,836.49 万元、534,082.87 万元、478,580.87 万元和 484,452.12 万元，占总资产的比例分别为 81.10%、66.50%、62.66%和 64.30%，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及存货构成，具体情况如下：

近三年及一期末流动资产主要数据

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	39,927.35	8.24	67,680.72	14.14	89,920.24	16.84	86,819.81	17.94
应收账款	66,150.01	13.65	50,711.61	10.60	53,908.04	10.09	7,153.19	1.48
预付款项	8,717.34	1.80	25,325.88	5.29	35,062.78	6.57	25,502.67	5.27
其他应收款	71,396.84	14.74	55,382.87	11.57	51,588.48	9.66	64,099.33	13.25
存货	288,125.24	59.47	269,518.84	56.32	294,148.33	55.08	291,035.99	60.15
其他流动资产	10,135.36	2.09	9,960.95	2.08	9,455.00	1.77	9,225.49	1.91
流动资产合计	484,452.12	100.00	478,580.87	100.00	534,082.87	100	483,836.49	100

数据来源：审计报告

货币资金：近三年及一期末，发行人货币资金分别为 86,819.81 万元、89,920.24 万元、67,680.72 万元及 39,927.35 万元，占流动资产的比例分别为 17.94%、16.84%、14.14%及 8.24%。发行人货币资金主要由现金、银行存款构成，具体情况如下：

近三年末货币资金明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	0.06	0.13	0.37
银行存款	56,678.47	89,018.54	85,918.47
其他货币资金	11,002.20	901.58	900.97
合计	67,680.72	89,920.24	86,819.81

数据来源：审计报告

截至 2020 年末，公司其他货币资金期末余额主要系各类保证金，其中 11,002.20 万元因使用受到限制，不作为现金及现金等价物。除此之外，发行人不存在因抵押或冻结等对外使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金款项。

公司货币资金的规模和占比都相对较高是因为公司承担项目较多，需要保有较高的资金量。总体来说公司货币资金余额充足，足以维持公司日常经营，也为本期债券偿还提供了较强的保障。

应收款项：近三年及一期末，发行人应收款项主要由应收账款和其他应收款构成，具体财务分析如下：

1) 应收账款：近三年及一期末，发行人应收账款分别为 7,153.19 万元、53,908.04 万元、50,711.61 万元和 66,150.01 万元，占流动资产的比例分别为 1.48%、10.09%、10.60%和 13.65%。2019 年公司应收账款较 2018 年增长 653.62%，2020 年较 2019 年下降 3,196.43 万元，近两年公司应收账款金额相对较大，主要系公司承建的大量政府工程项目确认收入，应收工程款大幅增加所致。2020 年末公司应收账款情况如下：

截至 2020 年末应收账款按种类披露明细表

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
组合 1：账龄分析法组合	729.06	1.44	4.31	0.59	724.74
组合 2：政府部门及单位往来组合	49,986.86	98.56	-	-	49,986.86
组合小计	50,715.92	100.00	4.31	0.01	50,711.61
合计	50,715.92	100.00	4.31	0.01	50,711.61

数据来源：审计报告

截至 2020 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款明细表

单位：万元、%

账龄	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	714.21	3.57	0.50
1 至 2 年	14.85	0.74	5
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	-	-	-
合计	729.06	4.31	0.59

数据来源：审计报告

2020 年末主要应收账款明细表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款合计数的比例	坏账准备	形成原因	性质	2020 年回款金额
钟祥市财政局	36,321.60	71.62	-	委托建设回购款	经营性	19,000.00
钟祥市财政局大柴湖经济开发区分局	13,665.27	26.94	-	购房款	经营性	22,180.76
湖北舜克新型材料科技有限公司	148.93	0.29	0.74	销售砂石款	经营性	350.32
湖北钟瑞建材有限公司	130.70	0.26	0.65	销售砂石款	经营性	156.00
钟祥三和建材有限公司	101.32	0.20	0.51	销售砂石款	经营性	60.90
合计	50,367.81	99.31	1.90	-	-	41,747.98

数据来源：审计报告

从应收账款的来源看，截至 2020 年末，发行人及下属公司的应收账款主要为应收钟祥市财政局和钟祥市财政局大柴湖经济开发区分局的款项，合计账面余额 49,986.86 万元，占应收账款总额的 98.56%。近三年，发行人应收账款回款金额分别为 62,782.77 万元、35,315.15 万元和 46,203.14 万元。应收账款以应收政府及相关部门工程款为主，预计未来回款具有保障，政府及相关部门暂未就回款安排作出详细说明，政府及相关部门主要根据政府财政资金安排进行回款，发行人将依据未来项目建设进度及公司资金需求情况就回款计划做出妥善安排。

近三年末，公司应收账款均为经营性往来款项，不涉及非经营性往来占款或者资金拆借情况。

2) 其他应收款：近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 64,099.33 万元、51,588.48 万元和 55,382.87 万元和 71,396.84 万元，占流动资产的比例分别为 13.25%、9.66%、11.57%和 14.74%。2019 年末公司其他应收款较 2018 减少 19.52%；2020 年较 2019 年增加 3,794.39 万元，主要系公司优化内部管理制度、加强对应收款项的管理，按计划收回部分工程项目款项所致。2020 年末公司其他应收款具体情况如下：

截至 2020 年末其他应收款按种类披露明细表

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
组合 1：账龄分析法组合	25,206.09	42.28	4,238.02	16.81	20,968.07
组合 2：政府部门及单位往来组合	34,414.81	57.72	-	-	34,414.81
组合小计	59,620.90	100.00	4,238.02	7.11	55,382.87
合计	59,620.90	100.00	4,238.02	7.11	55,382.87

数据来源：审计报告

截至 2020 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况表

单位：万元、%

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	661.11	3.31	0.50
1 至 2 年	6,996.74	349.84	5.00
2 至 3 年	6,897.96	689.80	10.00
3 年以上	10,650.29	3,195.09	30.00
合计	25,206.09	4,238.02	16.81

数据来源：审计报告

2020 年末前五大其他应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	其他应收款	占其他应收款合计数的比例	坏账准备	形成原因	性质	2020 年回款金额
钟祥市财政局	26,993.11	45.27	-	往来款	非经营性	2,226.73
钟祥市财政局大柴湖经济开发区分局	4,764.80	7.99	-	往来款	非经营性	0.00
钟祥纽维光电科技有限公司	3,200.00	5.37	960.00	往来款	经营性	0.00
上海优尼斯工业设备销售有限公司	2,340.00	3.92	702.00	借款	经营性	0.00
钟祥市公路工程建设项目部	2,000.00	3.35	100.00	往来款	非经营性	0.00
合计	39,297.91	65.90	1,762.00	-	-	2,226.73

数据来源：审计报告

从其他应收款的来源看，截至 2020 年末，发行人及下属公司的其他应收款主要为应收钟祥市财政局的往来款项，账面余额 26,993.11 万元，占应收账款总额的 45.27%。近三年，发行人全年其他应收款发生额回款金额分别为 125,964.41 万元、241,941.08 万元和 64,205.09 万元。近三年发行人其他应收款回款情况良好，政府及相关部门暂未就未来回款安排作出明确说明，政府及相关部门主要根据政府财政资金安排进行回款，发行人将持续沟通相关欠款单位就回款计划做出妥善安排。

截至 2020 年末，发行人其他应收款中经营性往来余额 18,845.80 万元，非经营性往来余额 36,537.07 万元，公司非经营性其他应收款主要由相关拆借方向发行人借入周转资金形成，大部分为政府部门、当地国有企业和项目相关方。

发行人非经营性往来占款或者资金拆借的决策权限和决策程序如下：各单位向公司财务部提出用款需求，由财务部向公司财务负责人提交申请，经财务负责人审核后报经董事会审议，经董事会批准同意后办理拨款手续。发行人非经营性往来占款或者资金拆借的定价机制如下：资金拆借利率实行一年一定或一笔一定，并随人民银行利率调整的有

规定进行调整，具体利率结算和收取方式由双方协商确定（关联方往来或资金拆借参照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行）。公司严格控制对外拆借资金的规模，严格控制单位个人借用公款，严禁外单位及个人在本单位借款，特殊情况报公司批准后方可办理。

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

预付款项：近三年及一期末，发行人预付款项分别为 25,502.67 万元、35,062.78 万元、25,325.88 万元和 8,717.34 万元，占流动资产的比例分别为 5.27%、6.57%、5.29%和 1.80%。2019 年末公司预付款项较 2018 年增长 37.49%，主要系预付工程项目款增加所致；2020 年末较 2019 年下降 9,736.90 万元。2020 年末公司预付款项具体情况如下：

截至 2020 年末预付款项账龄情况表

单位：万元、%

账龄	金额	比例
1 年以内	13,042.55	51.50
1 至 2 年	5,845.15	23.08
2 至 3 年	5,138.18	20.29
3 年以上	1,300.00	5.13
合计	25,325.88	100.00

数据来源：审计报告

2020 年末主要客户预付款项明细表

单位：万元、%

预付对象	账面余额	占期末预付款项合计数的比例
钟祥市非税收收入管理局	11,980.00	47.30
钟祥楚商工业发展有限公司	5,038.18	19.89

钟祥市康达公路工程有限责任公司	3,640.00	14.37
湖北钟祥通达路桥工程有限公司	2,000.00	7.90
合计	22,658.18	89.46

数据来源：审计报告

存货：近三年及一期末，发行人存货分别为 291,035.99 万元、294,148.33 万元、269,518.84 万元和 288,125.24 万元，占流动资产的比例分别为 60.15%、55.08%、56.32%和 59.47%。发行人存货主要由工程成本、开发成本和土地成本构成。其中，工程成本为公司委托建设项目的项目建设成本，开发成本则主要为公司名下保障房的建设成本，土地成本则为公司名下土地资产成本。

截至 2020 年末，发行人存货中土地成本账面价值为 40,943.78 万元，明细如下：

截至 2020 年末存货中土地成本明细表

单位：万元、平方米

序号	取得方式	产权证号	坐落	用途	使用权类型	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0002844 号	钟祥市柴湖镇曹寨村、红英村	工业用地	出让	34,071.00	899.47	评估法	否	是
2	招拍挂	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0002846 号	钟祥市柴湖镇杨梗村、红英村	工业用地	出让	215,430.00	5,730.44	评估法	是	是
3	招拍挂	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003376 号	钟祥市柴湖镇曹寨村	工业用地	出让	98,000.00	2,606.80	评估法	是	是
4	招拍挂	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0004694 号	钟祥市柴湖镇曹寨村、郑家集村	工业用地	出让	97,233.09	2,586.40	评估法	否	是
5	招拍挂	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0006938 号	钟祥市石牌镇横店村（豆粉厂）	工业用地	出让	110,060.00	2,384.18	成本法	是	是
6	招拍挂	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0006939 号	钟祥市石牌镇横店村（葡萄酒庄）	工业用地	出让	42,912.00	929.54	成本法	是	是
7	招拍挂	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0003453 号	钟祥市石牌镇横店村	工业用地	出让	88,578.80	1,920.13	成本法	是	是
8	划拨	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007045 号	钟祥市柴湖镇凌楼村	公共设施用地	划拨	36,000.00	900.00	评估法	否	否
9	招拍挂	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007492 号	钟祥市南湖棉花原种场南湖路西侧	工业用地	出让	110,078.62	3,005.15	评估法	否	是
10	招拍挂	鄂（2018）钟祥市不动产权第 0001858 号	钟祥市南湖棉花原种场	工业用地	出让	114,296.00	3,028.84	评估法	否	是
11	招拍挂	鄂（2018）钟祥市不动产权第 0001860 号	钟祥市南湖棉花原种场	工业用地	出让	96,279.00	2,551.39	评估法	是	是
12	招拍挂	鄂（2018）钟祥市不动产权第 0001861 号	钟祥市南湖棉花原种场	工业用地	出让	56,612.00	1,494.56	评估法	是	是

13	招拍挂	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0004661 号	钟祥市南湖新区高速公路连接线东侧	商服用地	出让	41,404.14	6,156.21	-	否	是
14	招拍挂	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0003628 号	钟祥市南湖棉花原种场南湖路西侧、蟠龙路南侧	工业用地	出让	44,736.29	1,221.30	-	否	是
15	招拍挂	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0002041	钟祥市高速公路连接线东侧	城镇住宅用地	出让	52,937.00	5,529.37	成本法	否	是
-	合计	-	-	-	-	1,238,627.94	40,943.78	-	-	-

数据来源：公司提供

截至 2020 年末,发行人存货中工程成本账面价值 206,151.20 万元,工程成本均为政府性项目,发行人依法承接项目且均已依法合规签订相关合同协议。2020 年末发行人前五大工程成本明细如下:

截至 2020 年末发行人工程成本明细

单位: 万元

序号	项目名称	账面价值	项目类型	项目性质	是否签订代建协议	签订日期	建设期限	总投资	是否完工	是否为公益性资产	权利是否质押
1	钟祥市大连机床产业园重资产建设项目(数控机床)	707.81	工业园区建设	代建	是	2017/06/09	5 年	300,000.00	否	否	否
2	钟祥汉江公路二桥工程	3,110.90	基础设施建设	代建	是	2015/01/13	3 年	59,208.40	基本完工	否	否
3	347 国道荆门东桥至子陵段改扩建工程	91,874.64	基础设施建设	代建	是	2016/02/18	3 年	134,428.00	否	否	否
4	S482 延长线钟祥市北新集至筲家湖段改建工程	7,941.73	基础设施建设	代建	是	2017/08/18	1 年	19,971.84	基本完工	否	否
5	光大城乡再生能源进厂道路改建工程	399.00	基础设施建设	代建	是	2017/12/18	1 年	1,899.19	基本完工	否	否
6	钟祥市长寿园重资产建设项目	36,483.88	工业园区建设	代建	是	2016/06/15	3 年	41,656.05	否	否	否
7	大柴湖经济开发区城镇化试点移民新城项目	65,633.25	基础设施建设	代建	是	2015/06/19	4 年	83,036.41	否	否	否
-	合计	206,151.20	-	-	-	-	-	640,199.89	-	-	-

数据来源: 公司提供

截至 2020 年末,发行人开发成本账面价值 17,473.39 万元,开发成本项目情况如下:

截至 2020 年末发行人开发成本项目明细

单位: 万元

序号	项目名称	账面价值	是否签订协议	是否为公益性资产
1	移民新城安置房	17,473.39	是	否
-	合计	17,473.39	-	-

数据来源：公司提供

（2）非流动资产构成

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 112,778.27 万元、269,013.51 万元、285,226.96 万元和 268,972.72 万元，占总资产的比例分别 18.90%、33.50%、37.34%和 35.70%。公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产构成，具体情况如下：

近三年及一期末非流动资产主要数据

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	24,150.00	8.98	22,400.00	7.85	17,500.00	6.51	11,500.00	10.20
长期股权投资	4,466.16	1.66	20,636.30	7.24	16,156.45	6.01	17,435.63	15.46
固定资产	152,661.86	56.76	154,574.12	54.19	153,579.31	57.09	17,537.61	15.55
在建工程	9,596.33	3.57	8,205.42	2.88	4,246.71	1.58	35,948.28	31.88
无形资产	47,165.26	17.54	48,772.37	17.10	48,288.81	17.95	1,450.88	1.29
商誉	731.98	0.27	731.98	0.26	-	-	-	-
长期待摊费用	152.16	0.06	218.17	0.08	136.84	0.05	0.00	0.00
递延所得税资产	1,420.95	0.53	1,060.58	0.37	477.38	0.18	277.87	0.25
其他非流动资产	28,628.00	10.64	28,628.00	10.04	28,628.00	10.64	28,628.00	25.38
非流动资产合计	268,972.72	100.00	285,226.96	100.00	269,013.51	100	112,778.27	100.00

数据来源：审计报告

可供出售金融资产：近三年及一期末，公司可供出售金融资产分别为 11,500.00 万元、17,500.00 万元、22,400.00 万元和 24,150.00 万元，占非流动资产的比例分别为 10.20%、6.51%、7.85%和 8.98%。2019 年末公司可供出售金融资产较 2018 年末增长 52.17%，主要系公司在 2019 年对湖北新视野机床产业园有限公司追加投资所致；2020 年较 2019 年增长 4,900.00 万元，增幅 28.00%，主要系对湖北新视野机床产业园有

限公司和湖北钟祥农村商业银行股份有限公司投资所致。2020 年末公司可供出售金融资产具体情况如下：

截至 2020 年末公司可供出售金融资产明细

单位：万元、%

序号	被投资单位	账面余额	在被投资单位持股比例
1	湖北新视野机床产业园有限公司	16,500.00	70.00
2	湖北大柴湖现代农业发展有限公司	2,000.00	20.00
3	湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	3,900.00	6.00
-	合计	22,400.00	-

数据来源：审计报告

注：根据项目股份合作协议，发行人不参与湖北新视野机床产业园有限公司的日常经营活动，对其日常经常活动无重大影响，采用成本法核算。

长期股权投资：近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 17,435.63 万元、16,156.45 万元、20,636.30 万元和 4,466.16 万元，占非流动资产的比例分别为 15.46%、6.01%、7.24%和 1.66%。2019 年末较 2018 年末减少 7.34%，主要系权益法确认的投资损益变动所致；2020 年末较 2019 年末增加 4,479.85 万元，增幅 27.73%，主要是对联营企业投资增加所致；2021 年 6 月末较 2020 年末降幅较大，主要系公司对钟祥中小企业融资担保有限公司股权转让所致。

固定资产：近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为 17,537.61 万元、153,579.31 万元、154,574.12 万元和 152,661.86 万元，占非流动资产的比例分别为 15.55%、57.09%、54.19%和 56.76%。2019 年末公司固定资产较 2018 年末大幅增长 775.71%，主要系在建工程等转入固定资产使得房屋及建筑物大幅增加所致；2020 年末较 2019 年末增加 994.81 万元，增幅较小。

2020 年末，公司固定资产账面原值为 160,228.81 万元，累计折旧 5,654.69 万元，账面价值为 154,574.12 万元，主要为公司拥有的房屋及建筑物、运输设备、电子设备、办公设备等。公司持有的账面价值为

154,284.52 万元的房屋及建筑物中，除账面价值为 17,893.00 万元的房屋及建筑物因工程竣工决算未完成尚未办妥权证外，其他房屋及建筑物均已办理产权证书，具体情况如下：

截至 2020 年末固定资产中的房屋及建筑物明细表

单位：万元、平方米

序号	产权证书编号	用途	面积	原值	累计折旧	净值	是否抵押
1	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0002119 号	商业服务	59,567.57	15,288.22	393.35	14,894.87	否
2	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007760 号	工业	168,822.87	31,384.94	807.51	30,577.43	否
3	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0008119 号	工业	21,736.93	8,105.75	208.55	7,897.20	否
4	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007301 号	工业	101,901.30	18,774.90	483.06	18,291.84	否
5	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0006950 号	工业	81,630.00	16,766.06	431.38	16,334.68	否
6	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0002118 号	集体宿舍	71,088.14	12,335.21	317.37	12,017.83	否
7	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0006374 号	工业	12,759.60	1,731.03	44.54	1,686.49	否
8	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007819 号	工业	47,037.04	4,536.44	116.72	4,419.72	否
9	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007818 号	工业	62,337.60	13,219.70	340.13	12,879.57	否
10	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007354 号	工业	19,340.72	4,073.33	104.80	3,968.53	否
11	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007493 号	工业	16,848.90	2,576.11	66.28	2,509.83	否
12	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0000529 号	工业	32,131.08	4,912.68	126.40	4,786.28	否
13	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0008064 号	工业	14,143.36	2,951.93	75.95	2,875.98	否
14	钟祥柴湖工业园区	自建房	-	17,917.38	1,621.10	16,296.28	否
15	鄂（2021）钟祥市不动产权第 0002487 号	工业	21,878.59	3,511.20	333.56	3,177.64	否
16	-	工业	-	1,609.46	12.74	1,596.72	否
17	-	-	-	78.68	5.03	73.64	否
-	合计	-	731,223.70	159,773.01	5,488.49	154,284.52	-

数据来源：公司提供

在建工程：近三年及一期末，公司在建工程账面价值分别为 35,948.28 万元、4,246.71 万元、8,205.42 万元和 9,596.33 万元，占非流

动资产的比例分别为 31.88%、1.58%、2.88%和 3.57%。2019 年末公司在建工程较 2018 年末减少 88.19%，主要系在建工程转入固定资产所致；2020 年末较 2019 年末增加 3,958.71 万元，增幅 93.22%，主要系新增在建工程钟祥市装备制造产业园重资产建设项目所致。2020 年末，公司在建工程具体情况如下：

单位：万元

工程名称	账面价值	项目类型	建设期限	预算数	是否为政府代建	是否为公益性资产	权力是否质押
钟祥市装备制造产业园重资产建设项目	3,139.95	工业园区建设	2年	76,500.00	否	否	否
钟祥市 3C 产业园重资产项目	5,060.08	工业园区建设	2 年	63,500.00	否	否	否
其他	5.40	-	-	-	-	-	-
合计	8,205.42	-	-	-	-	-	-

数据来源：审计报告

无形资产：近三年及一期末，公司无形资产账面价值分别为 1,450.88 万元、48,288.81 万元、48,772.37 万元和 47,165.26 万元，占非流动资产的比例分别为 1.29%、17.95%、17.10%和 17.54%。截至 2020 年末，发行人无形资产账面原值为 50,434.51 万元，累计摊销 1,662.14 万元，账面价值为 48,772.37 万元，主要为公司所拥有的土地使用权和财务软件。

2019 年末公司无形资产较 2018 年末增加 46,837.93 万元，增幅为 3,228.24%，主要系公司所有的土地使用权大幅增加所致；2020 年末较 2019 年末增加 483.56 万元，增幅较小。

截至 2020 年末无形资产中土地使用权明细表

单位：万元、平方米

序号	产权证书编号	坐落	取得方式	权利性质	证载用途	土地使用权面积	入账方式	净值	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007301 号	钟祥市南湖棉花原种场富水路南侧	招拍挂	出让	工业用地	162,146.95	评估法	4,259.98	否	是
2	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007819 号	钟祥市南湖棉花原种场南湖路西侧、祥云大道南侧	招拍挂	出让	工业用地	89,624.00	评估法	2,345.88	否	是
3	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007760 号	钟祥市南湖棉花原种场建业路南侧	招拍挂	出让	工业用地	320,260.64	评估法	8,413.99	否	是
4	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007818 号	钟祥市南湖棉花原种场南湖路西侧、蟠龙路北侧	招拍挂	出让	工业用地	124,839.00	评估法	3,279.81	否	是
5	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0002118 号	钟祥市南湖棉花原种场南湖路东侧、蟠龙路北侧 3 幢等 10 户	招拍挂	出让	商业住宅用地	48,360.23	评估法	6,171.83	否	是
6	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007493 号	钟祥市南湖棉花原种场南湖路西侧	招拍挂	出让	工业用地	31,547.00	评估法	841.14	否	是
7	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0006950 号	钟祥市南湖棉花原种场	招拍挂	出让	工业用地	200,000.00	评估法	5,263.45	否	是
8	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0002119 号	钟祥市南湖棉花原种场等 14 户	招拍挂	出让	商服用地	60,300.00	评估法	8,290.73	否	是
9	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0008064 号	钟祥市南湖棉花原种场祥云大道北侧	招拍挂	出让	工业用地	46,790.12	评估法	1,245.12	否	是
10	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0008119 号	钟祥市九里回族乡赵庙村	招拍挂	出让	工业用地	26,677.00	评估法	712.50	否	是
11	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0007354 号	钟祥市南湖棉花原种场丹阳大道西侧	招拍挂	出让	工业用地	60,596.09	成本法	1,315.17	否	是
12	鄂（2021）钟祥市不动产权第 0002487 号	钟祥市柴湖镇红英村 2 幢等 4 户	招拍挂	出让	工业用地	62,546.39	成本法	1,294.58	否	是

13	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0000529 号	钟祥市南湖棉花原种场南湖路西侧等 5 户	招拍挂	出让	工业用地	49,972.04	评估法	1,332.40	否	是
14	鄂（2020）钟祥市不动产权第 0003635 号	钟祥市南湖棉花原种场蟠龙大道 1 幢等 4 户	招拍挂	出让	工业用地	35,129.74	评估法	933.47	否	是
15	（2016）钟祥市不动产权第 0000772 号	钟祥市柴胡镇红英村、杨埂村	招拍挂	出让	工业用地	96,145.00	成本法	1,950.18	否	是
16	（2020）钟祥市不动产权第 0004741 号	钟祥市柴湖镇杨埂村、红英村	招拍挂	出让	工业用地	38,728.00	成本法	795.40	否	是
17	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0006453 号	钟祥市柴湖镇郑家集村	招拍挂	出让	工业用地	12,431.51	评估法	326.00	否	是
合计	-	-	-	-	-	1,466,093.71	-	48,771.63	-	-

数据来源：公司提供

其他非流动资产：近三年及一期末，公司其他非流动资产分别为 28,628.00 万元、28,628.00 万元、28,628.00 万元和 28,628.00 万元，占非流动资产的比例分别为 25.38%、10.64%、10.04%和 10.64%，主要为长期委托贷款和预付土地款。

2、负债结构分析

近三年及一期末，发行人的负债合计分别为 258,373.46 万元、368,982.08 万元、330,192.66 万元和 317,315.02 万元。其中，流动负债分别为 74,613.24 万元、144,226.49 万元、125,597.44 万元和 126,573.78 万元，占总负债的比例分别为 28.88%、39.09%、38.04%和 39.89%；非流动负债分别为 183,760.21 万元、224,755.59 万元、204,595.21 万元和 190,741.24 万元，占总负债的比例分别为 71.12%、60.91%、61.96%和 60.11%。发行人负债结构较为合理且存在优化空间。

（1）流动负债构成

公司流动负债主要由应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成，具体情况如下：

近三年及一期末流动负债主要数据

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	26,456.57	20.90	26,025.48	20.72	21,999.49	15.25	126.34	0.17
预收款项	623.81	0.49	668.37	0.53	5,175.41	3.59	1,927.71	2.58
应付职工薪酬	1.10	0.00	3.86	0.00	-1.41	0.00	0.00	0.00
应交税费	13,832.65	10.93	12,155.72	9.68	11,727.43	8.13	7,208.13	9.66
其他应付款	68,193.64	53.88	68,278.02	54.36	70,859.57	49.13	52,385.07	70.21
一年内到期的非流动负债	17,466.00	13.80	18,466.00	14.70	34,466.00	23.90	12,966.00	17.38
流动负债合计	126,573.78	100.00	125,597.44	100.00	144,226.49	100.00	74,613.24	100.00

数据来源：审计报告

应付账款：近三年及一期末，公司应付账款分别为 126.34 万元、21,999.49 万元、26,025.48 万元和 26,456.57 万元，占流动负债的比例分别为 0.17%、15.25%、20.72%和 20.90%。2019 年末公司应付账款较 2018 年末增加 21,873.15 万元；2020 年较 2019 年增加 4,025.99 万元；近两年应付账款的大幅增加主要系公司应付工程款项增加所致。公司应付账款构成如下表所示：

近三年末应付账款的构成

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
工程款	25,533.97	20,621.38	126.34
货款	-	766.88	0.00
费用款	491.51	611.24	0.00
合计	26,025.48	21,999.49	126.34

数据来源：审计报告

预收款项：近三年及一期末，公司预收款项分别为 1,927.71 万元、5,175.41 万元、668.37 万元和 623.81 万元，占流动负债的比例分别为 2.58%、3.59%、0.53%和 0.49%。2019 年末公司预收款项较 2018 年末大幅增加，主要系预收购房款项所致；2020 年 2019 年下降 4,507.04 万元，主要系预收购房款项大幅减少所致。

近三年末预收款项的构成

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
购房款	11.50	4,517.01	1,927.71
货款	510.78	606.52	0.00
租赁款	146.09	51.88	0.00
合计	668.37	5,175.41	1,927.71

数据来源：审计报告

应交税费：近三年及一期末，公司应交税费分别为 7,208.13 万元、11,727.43 万元、12,155.72 万元和 13,832.65 万元，占流动负债比例分

别为 9.66%、8.13%、9.68%和 10.93%。近三年末，公司应交税费呈逐年增加趋势，主要系发行人业务规模扩大和营业收入增加导致公司应交企业所得税和增值税增加所致。

近三年末应交税费的构成

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
增值税	5,740.13	5,018.31	3,789.70
企业所得税	5,337.54	5,776.85	2,867.00
个人所得税	0.00	0.00	0.19
城市维护建设税	589.52	486.53	304.57
教育费附加	470.75	388.34	246.66
资源税	18.01	57.40	0.00
合计	12,155.72	11,727.43	7,208.13

数据来源：审计报告

其他应付款：近三年及一期末，公司其他应付款分别为 52,385.07 万元、70,859.57 万元、68,278.02 万元和 68,193.64 万元，占流动负债的比例分别为 70.21%、49.13%、54.36%和 53.88%。2020 年末，公司其他应付款以应付有关公司往来款为主。

截至 2020 年末公司前五大其他应付款明细表

单位：万元

债权人名称	期末金额	款项性质	未偿还原因
钟祥市城市建设投资公司	41,712.17	往来款	往来未清算
钟祥市彭墩长寿食品产业园区管委会	3,656.00	往来款	往来未清算
钟祥致诚建设工程有限公司	6,000.00	往来款	往来未清算
钟祥厚德建设工程有限公司	5,400.00	往来款	往来未清算
钟祥市财政局大柴湖经济开发区财政分局	3,000.00	往来款	往来未清算
合计	59,768.17	-	-

数据来源：审计报告

(2) 非流动负债构成

发行人非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成，具体结构

如下:

近三年及一期末非流动负债主要数据

单位: 万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	158,179.00	82.93	160,364.00	78.38	151,984.00	67.62	181,442.00	98.74
长期应付款	32,562.24	17.07	44,231.21	21.62	72,771.59	32.38	2,318.21	1.26
非流动负债合计	190,741.24	100.00	204,595.21	100.00	224,755.59	100.00	183,760.21	100.00

数据来源: 审计报告

长期借款: 近三年及一期末, 公司长期借款分别为 181,442.00 万元、151,984.00 万元、160,364.00 万元和 158,179.00 万元, 占非流动负债的比例的分别为 98.74%、67.62%、78.38%和 82.93%。公司长期借款主要由抵质押借款构成, 具体结构如下所示:

近三年末长期借款的构成

单位: 万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	69,270.00	52,074.00	73,710.00
质押借款	62,874.00	98,870.00	106,562.00
保证借款	27,310.00	-	-
信用借款	910.00	1,040.00	1,170.00
合计	160,364.00	151,984.00	181,442.00

数据来源: 审计报告

截至 2020 年末公司长期借款明细表

单位: 万元、%

债权人名称	借款类型	合同约定借款期限		利率	债务余额 (不含一年内到期)	抵质押情况
		借款日	还款日			
湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	信用借款	2016/09/08	2023/12/20	5.39	9,600.00	-
中国工商银行股份有限公司石城支行	保证借款	2020/7/27	2028/7/10	4.65	27,310.00	钟祥市城市建设投资有限公司保证
湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	信用借款	2015/5/7	2022/11/5	5.75	14,800.00	-
中国农业发展银行钟祥市支行	抵押借款	2016/3/22	2030/12/20	5.54	28,000.00	应收账款质押、不动产权抵押

湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	信用贷款	2017/2/28	2027/2/28	5.39	910.00	-
中国工商银行股份有限公司钟祥支行	抵押借款	2016/5/4	2026/4/27	5.39	20,074.00	不动产权抵押
中国工商银行股份有限公司钟祥支行	抵押借款	2016/10/26	2026/4/27	5.39		
中国工商银行股份有限公司钟祥支行	抵押借款	2017/1/1	2026/4/27	5.39		
中国农业发展银行钟祥市支行	信用借款	2015/8/14	2030/8/13	4.14	36,170.00	-
湖北银行股份有限公司钟祥支行	质押保证	2017/7/3	2026/12/20	5.64	10,000.00	应收账款质押
湖北银行股份有限公司钟祥支行	质押保证	2018/12/24	2026/12/20	6.30	8,200.00	应收账款质押、不动产权抵押
湖北银行股份有限公司钟祥支行	质押保证	2019/3/27	2026/12/20	6.30	5,300.00	应收账款质押、不动产权抵押
合计	-	-	-	-	160,364.00	-

数据来源：公司提供

长期应付款：近三年及一期末，公司长期应付款分别为 2,318.21 万元、72,771.59 万元、44,231.21 万元和 32,562.24 万元，占非流动负债的比例的分别为 1.26%、32.38%、21.62%和 17.07%。截至 2020 年末，公司长期应付款主要为应付工程项目款。

截至 2020 年末公司长期应付款明细表

单位：万元

债权人名称	期末金额	款项性质	未偿还原因
钟祥市交通运输局	44,231.21	工程项目款	代建工程项目未结算
合计	44,231.21	-	-

数据来源：审计报告

（二）所有者权益分析

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 338,241.30 万元、434,114.30 万元、433,615.17 万元和 436,109.81 万元。2019 年度所有者权益较 2018 年度增加主要系资本公积和未分配利润增加所致；2020 年度较 2019 年度变化幅度较小。

近三年及一期末，发行人实收资本维持在 60,000.00 万元不变；发行人资本公积分别为 256,582.77 万元、346,045.48 万元、342,442.20 万

元和 342,444.95 万元，2019 年末较 2018 年末大幅增加，主要系政府注入资产所致；2020 年度较 2019 年度变化幅度较小。

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 19,674.36 万元、25,264.45 万元、28,273.17 万元和 30,689.05 万元，未分配利润持续增加主要系公司近年来持续盈利，税后利润积累所致。

（三）盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	46,441.68	106,151.70	105,490.72	66,690.25
净利润	4,511.90	10,101.51	10,016.38	9,414.98
净利润率	9.72	9.52	9.50	14.12
净资产收益率	1.04	2.33	2.59	3.01
总资产收益率	0.59	1.29	1.43	1.67

数据来源：审计报告、公司提供

注：①净利润率=净利润÷营业收入×100.00%；

②净资产收益率=净利润÷净资产平均余额×100.00%；

③总资产收益率=净利润÷总资产平均余额×100.00%；

④2021 年 1-6 月相关指标未经年化处理。

近三年及一期，发行人营业收入分别为 66,690.25 万元、105,490.72 万元、106,151.70 万元和 46,441.68 万元，净利润分别为 9,414.98 万元、10,016.38 万元、10,101.51 万元和 4,511.90 万元。近三年，发行人营业收入和净利润均不断增长。

从营业收入构成来看，主要为工程建设收入和房屋销售收入。近三年，发行人的营业收入具体构成如下表：

近三年发行人营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设收入	71,965.00	67.79	64,501.05	61.14	38,586.32	57.86
房屋销售收入	1,852.80	1.75	23,175.41	21.97	27,887.20	41.82

租金收入	446.80	0.42	227.35	0.22	216.73	0.32
砂石销售收入	16,177.09	15.24	12,617.21	11.96	-	-
资产转让收入	15,710.00	14.80	4,968.21	4.71	-	-
其他	-	-	1.50	-	-	-
合计	106,151.70	100.00	105,490.72	100.00	66,690.25	100.00

数据来源：公司提供

近三年，公司分别获得政府补助 7,483.00 万元、7,044.90 万元和 6,970.00 万元，发行人最近三年平均总营业收入/（总营业收入+总补贴收入）为 92.83%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改财金〔2010〕2881 号）的要求。

近三年，发行人净资产收益率分别为 3.01%、2.59%和 2.33%，总资产收益率分别为 1.67%、1.43%和 1.29%。近三年，发行人净资产收益率、总资产收益率均略有降低但变化幅度不大，主要系公司资产规模不断增加所致。

综上所述，发行人各项盈利指标良好。随着钟祥市经济社会持续发展，城镇化进程不断加快，对区域内基础设施建设等需求将持续增加，同时发行人不断完善公司管理和运营情况，公司盈利能力将得到进一步提升。

（四）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

单位：万元、次/年

项目	2021 年 1-6 月/ 2021 年 6 月末	2020 年/2020 年末	2019 年/2019 年末	2018 年/2018 年末
营业收入	46,441.68	106,151.70	105,490.72	66,690.25
营业成本	39,805.72	93,489.43	93,052.60	62,900.30
应收账款	66,150.01	50,711.61	53,908.04	7,153.19
存货	288,125.24	269,518.84	294,148.33	291,035.99
总资产	753,424.84	763,807.83	803,096.38	596,614.76

应收账款周转率	0.79	2.03	3.46	17.00
存货周转率	0.14	0.33	0.32	0.22
总资产周转率	0.06	0.14	0.15	0.12

数据来源：审计报告、公司提供

注：①应收账款周转率 = 营业收入 ÷ 应收账款平均余额；

②存货周转率 = 营业成本 ÷ 存货平均余额；

③总资产周转率 = 营业收入 ÷ 总资产平均余额；

④2021 年 1-6 月相关指标未经年化处理。

近三年，发行人应收账款周转率分别为 17.00 次/年、3.46 次/年和 2.03 次/年，公司总体回款良好。2019 年公司应收账款周转率大幅降低主要系公司应收账款大幅增加所致。但是发行人的应收对象主要为钟祥市财政局，回款较为可靠，公司将专门制定回款计划，以切实保障资金周转顺畅；2020 年较 2019 年变化幅度较小。

近三年，发行人存货周转率分别为 0.22 次/年、0.32 次/年和 0.33 次/年，相对稳定但处于偏低水平，主要系发行人较高的工程成本导致存货规模相对较大。

近三年，发行人总资产周转率分别为 0.12 次/年、0.15 次/年和 0.14 次/年，发行人营业收入和总资产规模均稳步提升，总资产周转速度总体较为稳定。

综合来看，公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率符合发行人所处行业特征，处于合理水平。

（五）偿债能力分析

近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	3.83	3.81	3.70	6.48
速动比率	1.55	1.66	1.66	2.58
资产负债率（%）	42.12	43.23	45.94	43.31
EBITDA	-	19,616.30	15,304.60	10,406.78
EBITDA 利息保障倍数	-	2.15	1.62	1.11

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 = (负债总额 ÷ 资产总额) × 100.00%;

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

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

从短期偿债指标来看,近三年及一期末,公司流动比率分别为 6.48 倍、3.70 倍、3.81 倍和 3.83 倍,速动比率分别为 2.58 倍、1.66 倍、1.66 倍和 1.55 倍。2019 年较 2018 年呈降低趋势,主要系公司应付账款和一年内到期的非流动负债增加使得流动负债大幅增加所致;2020 年较 2019 年变化幅度较小。总体来看,公司短期偿债指标良好,流动资产对流动负债覆盖程度较高,到期无法偿还流动负债而产生的财务风险较低。

从长期偿债指标来看,近三年及一期末,发行人的资产负债率分别为 43.31%、45.94%、43.23%和 42.12%,处于合理水平,且具备一定的负债空间。总体来看,公司资产负债率指标良好,资产对负债的覆盖程度较高,有较强的长期偿债能力。

从 EBITDA 角度来看,近三年发行人 EBITDA 分别为 10,406.78 万元、15,304.60 万元和 19,616.30 万元。近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.11 倍、1.62 倍、2.15 倍,近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数波动上升,EBITDA 对于利息的覆盖程度较好,公司偿债压力适中。

综合来看,发行人整体负债水平适中,财务结构稳健,偿债能力较强,具有较强的长期偿债能力。

(六) 现金流量分析

近三年及一期发行人现金流量指标

单位: 万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动现金流入小计	23,993.61	86,660.11	149,831.38	80,051.64
经营活动现金流出小计	40,191.28	81,751.63	101,364.14	73,240.93
经营活动产生的现金流量净额	-16,197.67	4,908.48	48,467.24	6,810.71

投资活动现金流入小计	972.80	355.45	0.00	5,098.25
投资活动现金流出小计	3,205.12	13,879.62	24,356.41	25,194.98
投资活动产生的现金流量净额	-2,232.32	-13,524.17	-24,356.41	-20,096.73
筹资活动现金流入小计	702.20	27,810.00	5,300.00	44,111.19
筹资活动现金流出小计	9,323.38	51,534.44	26,311.01	21,384.77
筹资活动产生的现金流量净额	-8,621.19	-23,724.44	-21,011.01	22,726.42
现金及现金等价物净增加额	-27,051.18	-32,340.14	3,099.82	9,440.41

数据来源：审计报告

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 6,810.71 万元、48,467.24 万元、4,908.48 万元和-16,197.67 万元。近三年公司经营活动产生的现金流量保持净流入状态，主要系公司主营业务回款增加所致。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-20,096.73 万元、-24,356.41 万元、-13,524.17 万元和-2,232.32 万元。公司投资活动现金流量均呈现净流出状态，主要系公司近年购买固定资产和对外投资持续增加所致。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 22,726.42 万元、-21,011.01 万元、-23,724.44 万元和-8,621.19 万元。近三年公司筹资活动现金流量净额呈持续下降状态，主要系公司偿还债务支付的现金大幅增加所致。

近三年公司经营活动产生的现金流量净额持续为正，且随着钟祥市相关基础设施配套工程的加速推进，发行人营业收入和回款总额将得以进一步增加，发行人现金流量存在进一步改善的空间。总体来看，发行人现金流量情况较好，现金管理能力较强，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

四、有息负债构成及偿还压力测算

（一）发行人有息负债构成

截至 2020 年末，发行人有息负债主要由银行贷款构成，余额共计 178,830.00 万元，其中一年内到期的非流动负债为 18,466.00 万元、长期借款 160,364.00 万元。发行人的贷款利率均在合理区间内，不存在高利融资情况。具体的有息负债明细情况如下所示：

截至 2020 年末发行人有息负债期限结构情况表

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
一年内到期的非流动负债	18,466.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18,466.00
长期借款	0.00	14,800.00	9,600.00	0.00	0.00	135,964.00	160,364.00
合计	18,466.00	14,800.00	9,600.00	0.00	0.00	135,964.00	178,830.00

截至 2020 年末一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元、%

序号	债权人	债务余额	贷款类型	借款日期	还款日期	利率
1	湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	1,800.00	信用借款	2016/09/08	2023/12/20	5.39
2	中国工商银行股份有限公司石城支行	500.00	保证借款	2020/07/27	2028/07/10	4.65
2	中国农业发展银行钟祥市支行	3,000.00	抵押借款	2016/03/22	2030/12/20	5.54
4	湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	130.00	信用借款	2017/02/28	2027/02/28	5.39
5	湖北银行股份有限公司钟祥支行	500.00	质押借款	2017/6/26	2026/12/20	5.64
6	湖北银行股份有限公司钟祥支行	2,700.00	质押借款	2017/6/28	2026/12/20	5.64
7	湖北银行股份有限公司钟祥支行	1,800.00	抵押借款	2018/12/14	2026/12/20	6.30
8	中国工商银行股份有限公司钟祥支行	3,836.00	抵押借款	2016/05/04	2026/04/27	5.39
9	中国工商银行股份有限公司钟祥支行			2016/10/26	2026/04/27	
10	中国工商银行股份有限公司钟祥支行			2017/01/01	2026/04/27	
11	中国农业发展银行钟祥市支行	4,200.00	信用借款	2015/08/14	2030/08/13	4.14
合计		18,466.00	-	-	-	-

截至 2020 年末长期借款明细表

单位：万元、%

序号	债权人	债务余额	贷款类型	借款日期	还款日期	利率
1	湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	9,600.00	信用借款	2016/09/08	2023/12/20	5.39
2	中国工商银行股份有限公司石城支行	27,310.00	保证借款	2020/07/27	2028/07/10	4.65
2	湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	14,800.00	信用借款	2015/05/07	2022/11/05	5.75

4	中国农业发展银行钟祥市支行	28,000.00	抵押借款	2016/03/22	2030/12/20	5.54
5	湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	910.00	信用借款	2017/02/28	2027/02/28	5.39
6	湖北银行股份有限公司钟祥支行	10,000.00	质押借款	2017/07/03	2026/12/20	5.64
7	湖北银行股份有限公司钟祥支行	8,200.00	抵押借款	2018/12/14	2026/12/20	6.30
8	湖北银行股份有限公司钟祥支行	5,300.00	抵押借款	2019/03/27	2026/12/20	6.30
9	中国工商银行股份有限公司钟祥支行	20,074.00	抵押借款	2016/05/04	2026/04/27	5.39
10	中国工商银行股份有限公司钟祥支行			2016/10/26	2026/04/27	
11	中国工商银行股份有限公司钟祥支行			2017/01/01	2026/04/27	
12	中国农业发展银行钟祥市支行	36,170.00	信用借款	2015/08/14	2030/08/13	4.14
-	合计	160,364.00	-	-	-	-

数据来源：公司提供

（二）发行人偿还压力测算

以本期债券发行总额 4.50 亿元、票面年利率 7.00% 测算，发行人在债券存续期内的有息负债偿还压力测算情况如下：

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	26,697.69	23,031.69	16,980.69	6,863.25	6,863.25	50,437.25	5,276.76	31,627.71
其中：银行借款本息偿还规模	26,697.69	23,031.69	16,980.69	6,863.25	6,863.25	50,437.25	5,276.76	31,627.71
本期债券偿还规模	-	3,150.00	3,150.00	12,150.00	11,520.00	10,890.00	10,260.00	9,630.00
其中：本期债券利息偿还规模	-	3,150.00	3,150.00	3,150.00	2,520.00	1,890.00	1,260.00	630.00
本期债券本金偿还规模	-	-	-	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
合计	26,697.69	26,181.69	20,130.69	19,013.25	18,383.25	61,327.25	15,536.76	41,257.71

数据来源：公司提供

五、关联交易情况

（一）关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

本公司的母公司为钟祥市财政局，持股比例 51.00%。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见第五章之“五、发行人的重要权益投资情况”。

3、本公司的联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见第五章之“五、发行人的重要权益投资情况”。

4、本公司的其他关联方情况

无

（二）关联方交易

1、关联交易

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联方应收应付款项

无。

六、重大或有事项或承诺事项

（一）重要承诺事项

截至 2020 年末，发行人不存在应披露的承诺事项。

（二）对外担保情况分析

截至 2020 年末，公司对外担保余额为 18,340.45 万元，占总资产的比例为 2.40%，占净资产的比例为 4.23%，具体明细如下：

截至 2020 年末公司对外担保明细表

单位：万元

被担保单位名称	担保事项	金额	担保生效日	担保失效日	是否有反担保
湖北奥达隆生物科技有限公司	保证担保	450.00	2019/08/29	2020/08/26	否
湖北奥达隆生物科技有限公司	保证担保	485.79	2018/11/03	2019/11/03	否
湖北光耀玻璃科技有限公司	保证担保	489.17	2018/11/03	2019/11/03	否
湖北巨合光电有限公司	保证担保	895.00	2020/11/25	2021/11/25	否
钟祥中恒管桩有限公司	保证担保	700.00	2020/01/10	2021/01/10	否

单位：万元

被担保单位名称	担保事项	金额	担保生效日	担保失效日	是否有反担保
钟祥市柴湖镇群英服饰有限公司	保证担保	98.27	2020/09/06	2021/09/06	否
钟祥市大柴湖绿奇生态家庭农场	保证担保	40.00	2020/08/27	2021/08/27	否
钟祥市大柴湖绿奇生态家庭农场	保证担保	70.00	2020/11/11	2021/11/11	否
湖北犇犇畜牧有限公司	保证担保	270.00	2020/08/25	2021/08/25	否
肖如刚	保证担保	49.50	2020/09/26	2021/09/26	否
钟祥市祥劲建筑装潢有限责任公司	保证担保	990.00	2020/09/09	2021/09/09	否
湖北靖祥装饰工程有限公司	保证担保	1,000.00	2020/08/20	2021/08/20	否
湖北靖祥装饰工程有限公司	保证担保	530.00	2018/12/01	2023/12/31	否
钟祥市墨林广告有限公司	保证担保	415.00	2018/12/01	2023/12/31	否
钟祥锋博电子有限公司	保证担保	404.00	2018/12/01	2023/12/31	否
钟祥市创意广告装饰有限公司	保证担保	407.00	2018/12/01	2023/12/31	否
钟祥市罗师傅粮油食品有限公司	保证担保	260.00	2018/12/01	2023/12/31	否
钟祥市俊卫蔬菜种植专业合作社	保证担保	79.00	2018/12/01	2023/12/31	否
钟祥市北冰洋食品有限公司	保证担保	495.00	2018/05/20	2023/12/31	否
钟祥市顺天源装饰工程有限公司	保证担保	511.28	2018/12/01	2023/12/31	否
钟祥厚德建设工程有限公司	抵押担保	9,701.44	2016/04/26	2026/12/31	否
合计	-	18,340.45	-	-	-

数据来源：审计报告

综上，截至募集说明书出具之日，除已披露信息外，无其他应当披露的影响偿债能力的重大事项。

七、公司资产抵、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，公司受限资产账面价值为 28,619.23 万元，其中货币资金 11,002.20 万元、存货 17,617.04 万元。具体情况如下：

截至 2020 年末公司受限资产中存货情况明细表

单位：万元、平方米

序号	土地证号	证载用途	土地面积	账面价值	受限起始日	受限终止日
1	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0002846 号	工业用地	215,430.00	5,730.44	2016/05/04	2026/04/27
2	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003376 号	工业用地	98,000.00	2,606.80	2016/05/04	2026/04/27
3	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0006938 号	工业用地	110,060.00	2,384.18	2018/12/14	2026/12/20

4	鄂（2017）钟祥市不动产权第 0006939 号	工业用地	42,912.00	929.54	2018/12/14	2026/12/20
5	鄂（2019）钟祥市不动产权第 0003453 号	工业用地	88,578.80	1,920.13	2018/12/14	2026/12/20
6	鄂（2018）钟祥市不动产权第 0001860 号	工业用地	96,279.00	2,551.39	2016/04/26	2026/12/31
7	鄂（2018）钟祥市不动产权第 0001861 号	工业用地	56,612.00	1,494.56	2016/04/26	2026/12/31
-	合计	-	707,871.80	17,617.04	-	-

数据来源：公司提供

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

八、金融衍生产品投资情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无金融衍生产品方面的投资。

九、重大投资理财产品、海外投资情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无重大投资理财产品和海外投资情况。

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书出具之日，发行人暂无其他直接债务融资计划。

十一、其他重大事项

截至本募集说明书出具之日，发行人无其他重大事项。

第七章 企业信用状况

一、历史主体评级情况

本期债券为发行人首次在公开市场上进行信用评级，近三年无历史主体评级情况。

二、本期债券评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券发行人及债项进行综合评估后，评定本次企业债券信用等级为 AAA，企业主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（一）评级结论及标志所代表的涵义

根据评级报告对信用等级符号的定义，本期债券信用等级为 AAA，表示本期债券安全性极高，违约风险极低；发行人主体长期信用等级为 AA，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；评级展望为稳定，表示本期债券情况稳定，未来信用等级大致不变。

（二）基本观点

公司业务持续性较好，且获得外部大力支持，湖北省担保提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。同时中证鹏元也关注到公司资产整体流动性一般，房屋销售业务持续性有待观察，面临较大的资金压力，以及存在较大的或有负债风险等风险因素。

1、优势

（1）□ 公司业务持续性较好。公司是钟祥市重要的城市基础设施建设投融资主体，主要收入来源于钟祥市产业园区代建与运营，公司已签订代建协议的在建项目投资规模大，待结转项目多，且砂石业务在区域内具有专营性，业务持续性较有保障。

(2) 公司获得外部大力支持。近年当地政府陆续注入建筑物、土地、股权、砂石经营权等资产，并不断增加资本金投入，且公司持续获得财政补贴，外部支持有效提升了公司的资本实力和利润水平。

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

2、关注

(1) □ 公司资产整体流动性一般。公司资产主要由工程项目、房屋及建筑物、土地资产及应收款项构成，其中房屋及建筑物和土地资产以工业性质为主，应收款项对公司资金形成一定的占用，公司资产整体流动性一般。

(2) □ 公司房屋销售业务持续性有待观察。由于安置房售价为政府指导价格，低于建造成本，同时公司承担相关的维护费用增加，公司房屋销售业务毛利率持续下降，截至 2020 年末，公司安置房项目已基本销售完毕；商品房项目于 2020 年 3 月由政府回购变更为自行销售，房屋销售业务持续性有待观察。

(3) □ 公司面临较大的资金压力。公司主要在建项目尚需投入大量资金，随着园区建设项目的推进，未来公司资金支出压力较大。

(4) □ 公司存在较大的或有负债风险。公司对外担保规模较大，被担保对象均为产业园区内民营企业，均未设置反担保措施，存在较大的或有负债风险。

(三) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟

踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

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

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

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人银行授信情况

截至 2020 年末，发行人共获得银行授信额度 8.78 亿元，其中已使用 4.28 亿元，占总授信额度的 48.75%，尚未使用的综合授信额度为 4.50 亿元。明细如下：

发行人银行授信明细表

单位：万元

授信银行	授信额度	已用额度	剩余额度
湖北荆门农村商业银行股份有限公司	15,000.00	3,000.00	12,000.00
湖北京山农村商业银行股份有限公司	15,000.00	3,500.00	11,500.00
湖北沙洋农村商业银行股份有限公司	15,000.00	3,500.00	11,500.00
湖北钟祥农村商业银行股份有限公司	15,000.00	5,000.00	10,000.00

中国工商银行股份有限公司荆门钟祥支行	27,810.00	27,810.00	0.00
合计	87,810.00	42,810.00	45,000.00

数据来源：公司提供

四、违约记录

截至本募集说明书出具之日，公司还本付息记录正常，无违约记录，无债务违约情况。

五、发行及偿付债券的历史情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无发行债券历史，故不存在债券违约的情况。

六、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》，近三年，发行人及其子公司不存在债务违约情况。

第八章 担保情况

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

一、担保人概况

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

成立日期：2005 年 2 月 23 日

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

公司类型：其他有限责任公司

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

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

湖北省融资担保集团有限责任公司于 2005 年 2 月 23 日在湖北省市场监督管理局注册设立，注册资本 50 亿元人民币，实缴资本 20 亿元人民币，是经湖北省人民政府批准设立的省级担保平台。湖北省融资担保集团有限责任公司原名为湖北中企投资担保有限公司，2005 年 2 月由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为 98.59%和 1.41%。2019 年 7 月 1 日，湖北省担保股东变更，控股股东为湖北中经资本投资发展有限公司，

持股比例 100%，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

2019 年 9 月，中国农发重点建设基金有限公司以货币出资方式向公司新增资金 25.00 亿元，公司注册资本增加至 75.00 亿元。变更后，公司股东为湖北中经资本投资发展有限公司和中国农发重点建设基金有限公司，持股比例分别为 66.65%和 33.35%，实际控制人仍为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。2019 年 12 月 4 日，公司名称由湖北省担保有限责任公司变更为湖北省融资担保集团有限责任公司。

湖北省担保系湖北省省级国有融资性担保平台，截至 2020 年末，湖北省担保注册资本和实收资本均为 75.00 亿元，实际控制人为湖北省联合发展投资集团有限公司，具体股权结构如下所示：

截至 2020 年末担保人股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资金额	持股比例
湖北联投资本投资发展有限公司	500,000.00	66.67
中国农发重点建设基金有限公司	250,000.00	33.33

二、担保人资信情况

湖北省融资担保集团有限责任公司秉承“服务至上，发展共赢”的理念，以“支持中小企业发展，构建信用担保体系，促进地方经济建设”为经营宗旨，按照建设省级信用担保体系和金融服务平台的总体要求，以业务和资金为纽带，通过提供担保和再担保服务，建立与银行、市县担保机构、企业之间平等自愿的合作关系、互利共赢的合作机制、信息共享的合作渠道，逐步形成市县共同参与，省市县三级联动、覆盖全省的担保和再担保合作体系。公司该体系将致力于服务中小企业，服务全省经济发展，努力成为政府资金的“放大器”、银行信贷风险的“减压器”、中小企业成长的“孵化器”和全省经济发展的“助推器”。

湖北省担保自成立以来经过多年的稳健经营，形成了覆盖全省的银行合作网络、独具特色的担保业务品牌、科学规范的内部管理机制，取得了良好的社会效益，在全省担保体系中居于核心和枢纽地位。

近年来，省担保集团与省内所有中资银行以及主流券商、基金公司、信托公司、资产管理公司等建立了合作关系，成为湖北省内规模最大、综合实力最强的省级国有融资担保平台，在全省担保体系中居于核心与龙头地位。公司担保业务能力、风险管理能力、创新发展能力等众多经营核心能力获得多家主流评级机构的认可，相继获得包括大公国际资信评估有限公司、联合资信评估股份有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合信用评级有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司等评级机构的 AAA 主体信用评级。

基于湖北省担保强大的资本实力、股东背景和核心经营能力的不断提高，2019 年 12 月，中证鹏元资信评估股份有限公司将公司主体信用等级评为 AAA，评级展望为稳定。该信用等级表示湖北省担保代偿能力极强，绩效管理和风险管理能力极强，风险极小。

三、担保人累计担保余额

湖北省担保对于担保责任余额进行计量时，采用“增信余额”指标，其对外增信均为融资性担保，类比《融资担保责任余额计量办法》计算。截至 2020 年末，湖北省担保单体口径净资产为 97.24 亿元，融资类担保责任余额为 405.76 亿元，担保放大倍数为 4.17 倍，未超过单体口径净资产的 10.00 倍。

经中证鹏元综合评定，发行人主体评级为 AA，计算集中度时，责任余额按在保余额的 60.00% 计算。除本期债券外，湖北省担保对发行人融资类担保余额为 0.00 亿元，未超过湖北省担保最近一期非合并口

径净资产的 10.00%，对发行人及关联方的融资类担保余额为 0.00 亿元，未超过湖北省担保最近一期非合并口径净资产的 15.00%。

在本期债券申报及发行时，湖北省担保的融资担保责任余额（总计）、对发行人的融资类担保责任余额及集中度、对发行人及其关联方的融资类担保责任余额及集中度等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 第 683 号）及四项配套制度、《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）的相关要求，准确合规。

四、担保人财务情况

截至 2020 年末，湖北省担保总资产为 1,457,634.59 万元，所有者权益合计为 1,126,252.82 万元；实现营业收入 117,607.30 万元，利润总额 108,068.60 万元，净利润 80,032.08 万元。担保人 2018-2020 年经审计及 2021 年半年度未经审计的资产负债表、利润表、现金流量表如下所示：

担保人近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	2,456,40,225.13	3,681,778,590.06	5,550,709,740.52	2,895,817,976.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,373,701.06	62,742,673.66	1,131,217,826.55	-
委托贷款	1,068,461,293.13	989,661,293.13	1,398,698,830.97	1,342,242,030.97
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,629,063,387.28	1,955,982,251.24	364,948,673.95	295,186,970.33
存货	-	-	-	-
抵债资产	-	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-	-
短期贷款	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	42,787,537.84	2,498,761.74	-	-
流动资产合计	5,207,089,144.44	6,692,663,569.83	8,445,575,071.99	4,533,246,978.03
非流动资产：				
可供出售金融资产	6,587,165,730.03	6,178,455,730.03	3,057,955,730.03	3,304,005,730.03
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	2,904,020,828.73	1,481,086,684.72	1,751,831,550.25	300,761,911.65
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	75,870,037.68	39,452,419.61	42,487,221.11	91,044,045.22
固定资产	25,039,252.03	64,712,516.46	69,321,269.50	7,559,191.43
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-

生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	2,341,119.50	548,666.67	1,711,166.65	2,068,666.65
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	4,356,276.29	-	-	-
递延所得税资产	54,886,853.21	54,886.853.21	59,586,426.58	59,251,635.00
其他非流动资产	64,019,820.47	64,539,412.32	-	19,950,000.00
非流动资产合计	9,717,699,917.94	7,883,682,283.02	4,982,893,364.12	3,784,641,179.98
资产总计	14,924,789,062.38	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01

担保人近三年及一期合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：				
短期借款	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
向中央银行借款		-	-	-
吸收存款及同业存放		-	-	-
拆入资金		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款		-	-	-
预收款项		-	44,428,275.48	41,328,852.06
卖出回购金融资产款		-	-	-
应付手续费及佣金		-	-	-
应付职工薪酬	11,301,542.19	11,167,943.15	15,763,413.72	12,763,438.74
其中：应付工资		-	-	-
应交税费	74,722,853.60	284,996,006.38	191,552,011.37	203,256,056.46
其中：应交税金		-	-	-
其他应付款（含应付利息）	960,575,330.50	865,544,176.37	2,350,280,368.17	619,858,253.54
担保赔偿准备金	296,232,500.00	258,274,674.00	182,580,000.00	167,647,877.00
未到期责任准备金	441,340,186.00	441,340,186.00	91,657,005.71	64,461,435.55
一年内到期的非流动负债		46,093,150.68	-	-
存入保证金		-	-	-
预计投保联动收益		-	-	-
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计	1,884,172,412.29	1,907,416,136.58	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
非流动负债：				
长期借款	80,000,000.00	-	-	-
应付债券	1,397,095,911.94	1,396,473,270.44	-	-
长期应付款	508,618.87	-	-	-

专项应付款		-	-	-
预计负债		-	-	-
递延收益		-	-	-
递延所得税负债	9,928,286.35	9,928,286.35	-	-
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计	1,487,532,817.16	1,406,401,556.79	-	-
负债合计	3,371,705,229.45	3,313,817,693.37	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
所有者权益：				
实收资本	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		-	-	-
资本公积	450,407,458.35	450,407,458.35	450,407,458.35	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	172,221,358.50	133,399,948.31	127,770,477.07
其中：法定公积金		-	-	-
一般风险准备	171,205,006.95	171,205,006.95	132,383,596.76	126,754,125.52
未分配利润	2,997,294,407.04	2,718,740,148.26	2,020,865,522.33	1,503,640,183.72
归属于母公司所有者权益合计	11,291,128,230.84	11,012,573,972.06	10,237,056,525.75	7,208,572,244.66
少数股东权益	261,955,602.09	249,954,187.42	215,150,835.91	-
所有者权益合计	11,553,083,832.93	11,262,528,159.48	10,452,207,361.66	7,208,572,244.66
负债和所有者权益总计	14,924,789,062.38	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01

担保人近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	367,570,089.42	826,389,796.70	389,525,763.34	686,135,378.79
减：营业成本	47,947,440.82	61,356,570.04	24,355,955.60	-58,221,927.48
税金及附加	3,467,569.34	9,231,666.68	4,638,863.28	4,833,520.57
销售费用		-	-	-
管理费用	71,649,442.45	106,000,889.05	110,607,179.18	91,127,312.97
研发费用		-	-	-
财务费用	85,195,417.98	164,058,157.05	53,196,160.79	10,426,854.62
其中：利息费用		-	-	-
利息收入		-	-	-
加：其他收益	5,153,035.75	17,541,379.90	500,000.00	150,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	185,375,513.13	481,845,024.95	511,937,056.68	133,331,110.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,657,330.58	11,217,826.55	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		18,798,293.46	-1,309,166.29	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,565,000.02	-	532,561.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	349,838,767.71	1,008,149,542.79	719,073,321.43	635,713,736.57
加：营业外收入	1,055,683.50	73,676,618.56	5,632,793.33	167,889.80
减：营业外支出	79.28	1,140,200.00	-	10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	350,894,371.93	1,080,685,961.35	724,706,114.76	635,871,626.37
减：所得税费用	60,338,698.48	280,365,163.53	181,070,997.76	159,795,997.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	290,555,673.45	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
其中：同一控制下企业合并中被合并前净利润		-	-	-
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	290,555,673.45	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
2.终止经营净利润		-	-	-
（二）按所有权归属分类				

1.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	12,001,414.67	24,803,351.51	15,150,835.91	-
2.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	278,554,258.78	775,517,446.31	528,484,281.09	476,075,628.56
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额	290,555,673.45	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	278,554,258.78	775,517,446.31	528,484,281.09	476,075,628.56
归属于少数股东的综合收益总额	12,001,414.67	24,803,351.51	15,150,835.91	-

担保人近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	394,308,844.76	1,213,350,921.04	417,526,800.96	658,791,290.60
收到的税费返还	2,753,407.36	1,163,403.66	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,638,356,232.40	1,617,816,393.24	2,054,225,080.36	2,235,932,621.22
经营活动现金流入小计	3,035,418,484.52	2,832,330,717.94	2,471,751,881.32	2,894,723,911.82
购买商品、接受劳务支付的现金	9,989,614.82	1,607,150.00	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-	-
客户贷款及垫款净增加额		-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	52,0074,99.70	68,611,590.95	66,786,614.33	56,289,675.64
支付的各项税费	302,702,972.21	254,943,624.34	221,171,290.75	295,493,345.19
支付其他与经营活动有关的现金	3,705,248,276.95	5,542,305,980.76	1,868,222,097.92	858,342,754.13
经营活动现金流出小计	4,069,948,813.68	5,867,468,346.05	2,156,180,003.00	1,210,125,774.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,034,530,329.16	-3,035,137,628.11	315,571,878.32	1,684,598,136.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,648,858,972.60	12,085,226,504.90	4,008,734,304.75	2,777,980,120.58
取得投资收益收到的现金	128,528,186.95	110,285,572.71	144,785.48	410,593.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,600,000.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-50,428,883.33
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计	1,777,387,159.55	12,198,112,077.61	4,008,879,090.23	2,727,961,831.22

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,237,046.28	1,379,435.53	1,354,544.65	568,223.67
投资支付的现金	2,024,000,000.00	13,801,295,847.75	4,368,950,000.00	4,255,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计	2,026,237,046.28	13,802,675,283.28	4,370,304,544.65	4,255,568,223.67
投资活动产生的现金流量净额	-248,849,886.73	-1,604,563,205.67	-361,425,454.42	-1,527,606,392.45
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		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	180,000,000.00	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	180,000,000.00	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	121,995,149.04	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	121,995,149.04	219,106,166.67	60,740,477.78	-
筹资活动产生的现金流量净额	58,004,850.96	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	-1,225,375,364.93	-2,173,407,000.45	2,693,405,946.12	156,991,744.41

加：期初现金及 现金等价物余额	3,681,778,590.06	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54	2,603,984,266.13
六、期末现金及 现金等价物余额	2,456,403,225.13	3,280,974,956.21	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54

五、担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具日，湖北省担保及其子公司均无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。

六、担保函主要内容

湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券向债券持有人出具了担保函，具体情况如下：

鉴于：

1、债券发行人湖北钟瑞祥投资有限责任公司根据《企业债券管理条例》之规定，向国家发展和改革委员会申请发行面额总计不超过人民币 4.50 亿元，期限不超过 7 年期的“2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券”。债券的主承销商为：天风证券股份有限公司。

2、担保人湖北省融资担保集团有限责任公司是根据中华人民共和国法律而合法存在的法人；根据《中华人民共和国担保法》等法律及有关法规的规定，具有提供保证担保的法律资格。

3、担保人在出具担保函时，已就其财务状况及涉及的仲裁、诉讼等情况进行了充分披露，具有代表债券发行人清偿债务的能力。

担保人出于真实意思，在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

（1）被担保的债券为不超过 7 年期的“2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券”，发行面额总计为人民币不超过 4.50 亿元（具体期限、金额以经国家发展和改革委员会最后注册文件为准）。

（2）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 20.00%等额偿还本金。

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

(3) 担保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) 在担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人未兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

(5) 担保人担保的范围包括债券本金及利息、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) 担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起两年。债券持有人在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) 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债权代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) 债券认购人或持有人依法将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) 经有关监管部门批准，发行人调整债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整债券发行方案的，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) 在担保函项下的债券到期之前，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，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

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

八、担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保协议》均已由担保人及法定代表人签章，合法合规。

第九章 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本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、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

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

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

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担，投资者所应缴纳的上述税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

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

一、本期债券发行前的信息披露

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

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

二、本期债券存续期内的定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

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

三、本期债券存续期内重大事项披露

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

前款所称重大事项包括但不限于：

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

四、本期债券本息兑付信息披露

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

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 投资者保护机制

一、发行人违约情形及违约责任

(一) 违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息。
- 2、因发行人触发本募集说明书中条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。
- 3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请。
- 4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二) 违约责任

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

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

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

4、发行人发生上述违约事件，应按照募集说明书及其他相关约定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照相关约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）偿付风险

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

（四）发行人应急预案

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

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

（五）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及其他相关管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（六）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

- 1、将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。
- 2、重组方案表决生效后，发行人应及时向国家发展和改革委员会和中央国债登记结算有限责任公司提交变更申请材料。
- 3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（七）不可抗力

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

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

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

3、不可抗力事件的应对措施：

（1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

（2）发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（八）争议解决机制

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

（九）弃权

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

二、债券持有人会议规则

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

（一）持有人会议的目的与效力

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

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

（二）总则

1、为了保障本次债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的权利、义务，根据《企业债券管理条例》及相关法律法规的规定制订《债券持有人会议规则》。

2、债券持有人会议是指所有债券持有人或其代理人均有权参加的、按照其所持有的有表决权的债券数额通过投票等方式行使表决权的、代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的决策形式。

3、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

4、《债券持有人会议规则》中使用的已在《债权代理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

5、债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

6、与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

7、债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

8、债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营活动进行干涉。

9、债权代理人及/或发行人应遵守《管理条例》及《债券持有人会议规则》的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

10、债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

11、债券持有人会议依据法律、《管理条例》、本募集说明书的规定行使如下职权：

（1）依发行人协议变更本募集说明书的约定。

（2）发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息。

（3）发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，本次债券持有人依法享有权利的行使。

（4）变更本次债权代理人。

（5）决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议。

（6）在法律、法规许可的范围内变更或修改《债券持有人会议规则》。

（7）保证人或者担保物发生重大变化时，本次债券持有人依法享有权利的行使。

（8）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本次债券持有人依法享有权利的行使。

（9）法律、行政法规和部门规章等规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

12、债券持有人会议可以采取现场方式，非现场即时通讯方式，或现场方式与非现场即时通讯方式相结合等形式召开。

13、召开债券持有人会议，应当由债权代理人聘请的律师对以下问

题出具法律意见并履行信息披露义务：

（1）会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《管理条例》等规范性文件和《债券持有人会议规则》的规定。

（2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效。

（3）会议的表决程序、表决结果是否合法有效。

（4）应要求对其他有关问题出具的法律意见。

（三）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的约定。

（2）拟修改债券持有人会议规则。

（3）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容。

（4）发行人不能按期支付本息。

（5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产。

（6）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化。

（7）发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开。

（8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

（9）发行人提出债务重组方案的。

（10）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

（11）《债权代理协议》规定的其他情形。

（12）发生本条第（1）至（11）款规定以外其他对债券持有人权

益有重大影响的事项。

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

发生本条第（3）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

（1）发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内。

（2）单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权代理人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内。

（3）债权代理人辞职的，在债权代理人提出辞职之日起 15 个工作日内。

2、除《债券持有人会议规则》第十四条规定情形外，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

（1）发行人书面提议。

（2）单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人书面提议。

(3) 债权代理人书面提议。

(4) 法律、法规等规范性文件规定的其他机构或人士。

3、发行人有权向债权代理人提议召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到发行人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原提议的变更，应当征得发行人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职责，发行人可以自行召集和主持。

4、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债权代理人请求召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到相关债券持有人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原请求的变更，应当征得相关债券持有人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以有权自行召集和主持。

债券持有人自行召集、召开债券持有人会议的，应当在发出债券持有人会议通知前书面告知发行人；在披露债券持有人会议决议前，召集人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10%。

5、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并代表 10%以上未偿还的本次债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

发行人根据《债权代理协议》第十五条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

6、对于债权人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人应予配合。发行人应当提供债券登记日的债券持有人名册。

（四）债券持有人会议的提案和通知

1、债券持有人会议审议的议案应属于债券持有人会议权限范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规、规章等规范性文件和《债券持有人会议规则》的有关规定。

提交债券持有人会议审议的议案由债权人负责起草。在债权人未履行其职责时，由债券持有人会议召集人负责起草。

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

单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在披露债券持有人会议决议前，该等债券持有人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10%。

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

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

3、债券持有人会议召集人应于债券持有人会议召开前 15 日以监管部门指定的形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

（1）债券发行情况。

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式。

（3）会议时间和地点。

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定。

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜。

（7）债权登记日。

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会

议和享有表决权。

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

4、债券持有人会议通知发出后，如果因召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以通知债券持有人取消该次债券持有人会议。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 2 个工作日通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，说明原因并及延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议的债权登记日应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

(五) 债券持有人会议的召开

1、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，并依照有关法律、法规及《债券持有人会议规则》行使表决权。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理人代为出席和表决。

债券持有人为自然人亲自出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应当出示其本人身份证明文件和债券持有人授权委托书。

债券持有人为法人，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应出示本人身份证明文

件、加盖法人公章并经法定代表人或负责人签字的授权委托书。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

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

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

4、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名。

（2）是否具有表决权。

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示。

（4）委托书签发日期和有效期限。

（5）委托人签名或盖章。委托人为法人的，应由法定代表人或负责人签字并加盖法人单位印章。

委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人之代理人是否可以按自己的意思表决。

代理投票授权委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，

和投票代理委托书均需置备于发行人住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席会议。

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

6、若在会议登记结束后拟出席会议的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券张数未达到《债券持有人会议规则》第二十九条的要求，则（1）如果该会议是根据债券持有人要求召集的，则该会议应被解散；（2）在其他情况下，该会议应延期召开。延期召开的会议，出席的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券张数不再受《债券持有人会议规则》第二十九条的限制。

7、发行人、债券清偿义务继受方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

8、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

9、召集人和债权代理人聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数。

10、出席会议人员的会议登记册由债券持有人会议的召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、通讯方式、住所地址、持有或者代表有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

11、债券持有人会议由债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；发行人自行召集的债券持有人会议，由发行人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人共同推举一名债券持有人（或其代理人）主持；如在該次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的未偿还的本次债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持。

12、召开债券持有人会议时，会议主持人违反《债券持有人会议规则》使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议有表决权过半数的债券持有人同意，可共同推举一名债券持有人担任会议主持人，继续开会。

13、会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

14、会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

- （1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称。
- （2）会议主持人。
- （3）本次会议见证律师和监票人的姓名。
- （4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表有表决权的未

偿还的本次债券张数及占本次债券总张数的比例。

(5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果。

(6) 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明。

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

15、召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人、记录员和见证律师应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本次债券存续期截止之日或全部被清偿之日起五年以上。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

16、召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时履行信息披露义务。

(六) 债券持有人会议的表决和决议

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

2、债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见,但没有表决权:

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股份的发行人的股东。
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方。
- (3) 发行人(若其自持本次债券)。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

3、债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决,对同一事项有不同提案的,将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外,债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议审议提案时,不得对提案进行修改,否则,有关变更应当被视为一个新的提案,不能在本次债券持有人会议上进行表决。

4、债券持有人会议对提案进行表决前,应当推举两名债券持有人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的,相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

债券持有人会议对提案进行表决时,应当由律师、债券持有人代表和债权代理人代表共同负责计票、监票,并当场公布表决结果,决议的表决结果载入会议记录。

5、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑,可以对所投票数进行点算;如果会议主持人未提议重新点票,出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主持人宣布结果有异议的,有权在宣布表决结果后立即要求重新点票,会议主持人应当即时点票。

6、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效,并对全体债券持有人具有同等约束力,但其中涉及须经有权机构批准的事项,经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利,不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

在决议所涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定做出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议做出的更换债权代理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

7、债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况。
- （2）会议有效性。
- （3）各项议案的议题和表决结果。

议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

8、债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

9、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

（七）其他

1、任何因本文件引起的或与本文件有关的争议或纠纷均应先由各方友好协商解决。各方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第（1）种方式解决：

- （1）向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。
- （2）向【】仲裁机构申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

2、发行人承担债券持有人会议的召集、通知、举办等会务费用，但参加会议的差旅费用、食宿费用应由会议参加人自行承担。

3、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“以内”、“以下”，都含本

数；“不满”、“以外”、“低于”、“多于”不含本数。

4、《债券持有人会议规则》在发行人本次债券债权初始登记之日起生效。投资者认购发行人发行的本次债券视为同意发行人和债权人代理人签署的《债权代理协议》、接受其中指定的债权人代理人，并视为同意《债券持有人会议规则》。

5、《债券持有人会议规则》的修改应经债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意。

（八）其他说明

在本次债券存续期内，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。

第十二章 债权代理人

一、债权代理人聘任及《债权代理协议》签订情况

（一）债权代理人的名称及基本情况

债权代理人名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、刘晋东

联系电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-65522557

邮政编码：100031

（二）《债权代理协议》签订情况

2020 年 11 月 4 日，发行人与天风证券股份有限公司签订了《2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券债权代理协议》。

二、债权代理协议主要内容

发行人与天风证券签订了《债权代理协议》，本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅本次债券之《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本次债券，均视为其同意天风证券作为本次债券的债权代理人，且视为其同意本次债券之《债权代理协议》的所有约定。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据规范性文件及自律规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据规范性文件及自律规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。

(2) 债券信用评级发生变化。

(3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结。

(4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况。

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十。

(6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十。

(7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

(8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

(9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

(10) 担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化(如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项)。

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

(13) 发行人拟变更募集说明书的约定。

(14) 发行人不能按期支付本息。

(15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

(16) 发行人提出债务重组方案的。

(17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

(18) 发行人公开发行企业债券、公司债券或其他债务融资工具。

(19) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动。

(20) 发行人发生重大亏损。

(21) 发行人发生重大资产重组。

(22) 发行人发生被媒体质疑的重大事项。

(23) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

(24) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，如法律、行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

就上述事件通知债权代理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权

登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

(1) 发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息/本金。如发行人不能在利息/本金兑付日按时支付本次债券利息或本次债券本金的，发行人将根据逾期天数及逾期利率（按债券发行时票面利率的 100% 计算）向债券持有人支付逾期利息：① 偿还利息发生逾期的，应付利息的逾期利息 = 逾期未付利息 × 逾期利率 × 逾期天数 ÷ 360 另计利息（单利）；② 偿还本金发生逾期的，自本金支付日起，应付本金的逾期利息 = 逾期未付本金 × 逾期利率 × 逾期天数 ÷ 360 计算利息（单利）。

根据前述计算方式，逾期后至应付本息结清日，发行人应向债券持有人实际支付的金额 = (当期应付利息 + 当期应付利息的逾期利息) + (当期应付本金 + 当期应付本金的逾期利息)。

(2) 当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

(3) 发行人承诺，同意在无法按时偿付本次债券本息时，采取如下措施：

- ①不向股东分配利润。
- ②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- ③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- ④主要责任人不得调离。
- ⑤出售发行人名下资产筹集还款资金。
- ⑥届时发行人与债权代理人商定的其他偿债措施。

9、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如本次债券被暂停上市，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经债权代理人书面同意。

12、发行人应当根据《债权代理协议》第 4.19 款的规定向债权代理人支付本次债权代理报酬（如有）和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用（如有）。

13、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及规范性文件及自律规则规定的其他义务。

（二）债权代理人的职责、权利和义务

1、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代

理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

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

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

（1）就《债权代理协议》第 3.4 款约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）调取发行人、担保人（如有）的银行信用记录。

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查。

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

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

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

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

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

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

8、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议,并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议,监督债券持有人会议决议的实施。

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

10、债权代理人预计发行人不能偿还债务时,应当要求发行人追加担保,督促发行人履行《债权代理协议》第 3.7 款和第 3.8(3)款约定的偿债保障措施,或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

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

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

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

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

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

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

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

17、除上述各项外,债权代理人还应当履行以下职责:

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

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

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

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

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

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

(2) 在取得发行人同意(发行人同意债权代理人基于合理且必要

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

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

如需发生《债权代理协议》第 4.19(1)项或第 4.19(2)项的费用,债权代理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

(三) 债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应当建立对发行人的定期跟踪机制,监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况,对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注,并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告,应当至少包括以下内容:

- (1) 债权代理人履行职责情况。
- (2) 发行人的经营与财务状况。
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况。
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的,说明基本情况及处理结果。
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况。
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况。
- (7) 债券持有人会议召开的情况。
- (8) 发生《债权代理协议》第 3.4 款第 3.4(1)项至第 3.4(12)

项等情形的，说明基本情况及处理结果。

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

3、公司债券存续期内，出现债权代理人与发行人发生利益冲突，或《债权代理协议》第 3.4（1）项至第 3.4（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、在债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外），不得利用其因债权代理人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。

2、债权代理人不得为本次债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人与债权代理人双方如违反利益冲突防范机制，应当按照相关法律法规、募集说明书和《债权代理协议》的规定及时改正。

（五）债权代理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

（1）债权代理人未能持续履行《债权代理协议》约定的债权代理人职责。

（2）单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人提

议变更债权代理人。

(3) 债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销。

(4) 债权代理人提出书面辞职。

(5) 债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

(6) 出现《债权代理协议》第 7.1 (1) 项或第 7.1 (2) 项情形且债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的, 单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议; 出现《债权代理协议》第 7.1 (3) 项情形的, 发行人应当召集债券持有人会议, 聘请新任债权代理人; 出现《债权代理协议》第 7.1 (4) 项情形的, 债权代理人应当在债券持有人会议召开前推荐新任债权代理人。

2、新任债权代理人的聘任:

(1) 新任债权代理人必须符合下列条件:

①新任债权代理人符合发改委、人民银行、证监会等监管部门的有关规定。

②新任债权代理人已经披露与发行人的利害关系。

③新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

(2) 发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起九十日内, 或者自接到债权代理人提交的辞任通知之日起九十日内, 或者自知晓债权代理人不符合担任债权代理人的条件后五个工作日内, 委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决, 新任债权代理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

(3) 如果上述期间届满, 发行人仍未委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决, 则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和意愿的机构作为债权代理人的继任者并通知发行人。

(4) 发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》。自聘请新任债权代理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》之日起，新任债权代理人被正式、有效地聘任，债权代理人的聘任终止，《债权代理协议》终止。自新任债权代理人被聘任且签署新任《债权代理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同债权代理人向中央国债登记结算有限责任公司报告债权代理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

3、债券持有人会议决议决定变更或者解聘债权代理人的，自新任债权代理人被正式、有效地聘任之日，新任债权代理人继承债权代理人在规范性文件及自律规则及《债权代理协议》项下的权利和义务，《债权代理协议》终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报告。

4、债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

5、债权代理人在《债权代理协议》中的权利和义务，在新任债权代理人于与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债权代理人在《债权代理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(六) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债权代理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司。

(2) 发行人签署和履行《债权代理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何规范性文件及自律规则的

规定,也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债权人代理人保证以下陈述在《债权代理协议》签订之日均属真实和准确。

(1) 债权人代理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司。

(2) 债权人代理人具备担任本次债权代理人的资格,且就债权人代理人所知,并不存在任何情形导致或者可能导致债权人代理人丧失该资格。

(3) 债权人代理人签署和履行《债权代理协议》已经得到债权人代理人内部必要的授权,并且没有违反适用于债权人代理人的任何规范性文件及自律规则的规定,也没有违反债权人代理人的公司章程以及债权人代理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(七) 不可抗力

1、在本次债券的发行结束之日前任何时候,如果发生任何不可预见、不可避免并且不能克服的客观情况,包括但不限于基准利率变动、准备金率或准备金利率的调整、国家政策、法规的重大变化、地震、水灾、传染性疾病以及战争等情形,而这种客观情况已经或可能将会对一方或多方的业务状况、财务状况、公司前景或本次发行产生重大实质性不利影响,则主承销商经与发行人充分协商一致后可决定暂缓履行或终止履行《债权代理协议》。

2、如果上述不可抗力事件的发生影响一方履行其在《债权代理协议》项下的义务,则在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。如果一方因违反《债权代理协议》而延迟履行《债权代理协议》项下的义务后发生不可抗力,则该方不得以不可抗力的发生为由免除责任。

3、宣称发生不可抗力事件的一方应迅速书面通知《债权代理协议》

其他各方，并在其后的 15 个工作日内提供证明不可抗力事件发生及其持续的足够证据。

4、如果发生不可抗力事件，各方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力事件的后果减小到最低限度，否则，未采取合理努力方应就扩大的损失对其他各方承担相应的赔偿责任。如不可抗力事件的发生或后果对本次发行造成重大妨碍，时间超过六个月，并且各方未找到公平的解决办法，则任何一方可以开始终止《债权代理协议》的程序。

（八）保密事项

1、《债权代理协议》各方同意：

（1）对其中一方或其代表提供给《债权代理协议》他方的有关《债权代理协议》项下交易的所有重要方面的信息及/或《债权代理协议》所含信息（包括有关定价的信息，但不包括有证据证明是由经正当授权的第三方收到、披露或公开的信息）予以保密。

（2）未经《债权代理协议》他方书面同意，不向任何其他方披露此类信息（不包括与《债权代理协议》拟议之交易有关而需要获知以上信息的披露方的雇员、高级职员和董事）。

2、发生以下情形时，披露方可对外披露，并应同时通知《债权代理协议》他方其拟进行披露及拟披露的内容：

（1）为进行《债权代理协议》拟议之交易而向投资者披露。

（2）向与本交易有关而需要获知以上信息并受保密协议约束的律师、会计师、评估师、咨询人员及其他中介机构及其与本次债券相关雇员等披露。

（3）根据适用的中国法律的要求，向中国的有关政府部门或者管理机构披露。

(4) 根据适用的法律法规的要求所做的披露。

3、未经《债权代理协议》他方的事先书面同意，任何一方不得将《债权代理协议》拟议之交易向新闻媒体予以公开披露或者发表声明。

(九) 违约责任

1、《债权代理协议》任何一方违约，守约方有权依据规范性文件及自律规则、募集说明书及《债权代理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若发行人因其过失、恶意、故意等过错行为或违反《债权代理协议》、募集说明书或者任何适用法律的任何行为（包括不作为）导致债权人及其股东、董事、监事、管理人员、员工或关联方产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。如债权人对上述任何损失的产生存在过失、恶意、故意等过错行为，则债权人应对债券持有人的损失承担连带赔偿责任。发行人及/或债权人在本款下的义务在《债权代理协议》终止后由其权利义务的继受人承担，该终止包括《债权代理协议》由于发行人及/或债权人依据适用法律及其公司章程被解散而终止。

如果《债权代理协议》任何一方违反其在《债权代理协议》其他条款项下的义务而给对方造成损失的，违约方应依法向对方承担相应的赔偿责任。

(十) 法律适用和争议解决

1、《债权代理协议》受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为《债权代理协议》之目的，中国法律仅指中国大陆地区的法律、法规及其他规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

2、任何因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的

争议或纠纷均应先由各方友好协商解决。各方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第（1）种方式解决：

（1）向《债权代理协议》发行人住所地有管辖权法院提起诉讼。

（2）向【】仲裁机构申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

3、除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照《债权代理协议》的规定继续履行各自的义务。

第十三章 法律意见

发行人聘请广东尚智和律师事务所担任本次债券发行律师。广东尚智和律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人本次债券发行已经获得合法、有效的内部批准和授权。

（二）发行人是在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在依据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定需要终止和解散的情形，具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件规定的申请发行公司债券的主体资格。

（三）发行人符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理通知》、《注册制通知》等法律、法规和规范性文件所规定的发行公司债券的实质条件。

（四）发行人设立程序符合当时法律、法规和规范性文件的规定，设立过程中履行了必要的验资程序，并得到有权部门的批准，发行人设立行为不存在潜在纠纷。发行人经有权部门批准设立，历次工商变更登记手续合乎法律规定，发行人的股东具备相应股东资格。

（五）发行人资产独立完整，业务、人员、机构及财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

（六）发行人在工商核准的经营范围内从事经营业务，其经营范围和经营方式符合有关法律、法规及规范性文件的要求；发行人不存在持续经营的法律障碍；发行人资信状况良好。

（七）发行人的主要财产均依法取得，权属清晰，不存在重大产权纠纷，对本次债券发行不构成法律障碍。

（八）发行人将要履行、正在履行及已经履行完毕的重大合同或协议的内容及形式合法有效，不存在潜在重大风险。

(九)发行人的重大资产变化系发行人依据钟祥市人民政府的批复,履行相关工商变更登记等法律程序,成为钟祥市交通投资有限公司、湖北大柴湖城市建设有限责任公司、钟祥市长寿园投资有限责任公司的控股股东,符合法律规定。发行人设立至今,不存在合并、分立、减少注册资本行为;截至法律意见书出具日,发行人的股东、董事会没有作出拟进行重大资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为的决定。

(十)发行人与持有发行人 5%以上出资的关联方不存在对本次债券发行有重大不利影响的重大关联交易和同业竞争。

(十一)发行人执行的主要税种、税率不存在违反法律、法规和规范性文件的情形,发行人近三年不存在税务方面违法违规行为。

(十二)发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求,发行人不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被行政处罚的情形。

(十三)发行人发行本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划,拟投资项目已经获得国家有关主管部门的核准,符合《企业债券管理条例》、《债券管理通知》、《注册制通知》的规定。

(十四)发行人不存在尚未了结的或可预见的且对本次债券发行造成重大不利影响或实质性障碍的重大诉讼、仲裁案件。发行人的董事、监事、总经理、财务负责人等高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的且对本次债券发行造成重大不利影响或实质性障碍的重大诉讼、仲裁、行政处罚案件。

(十五)《募集说明书》的内容不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

(十六)发行人与天风证券股份有限公司签署的“债权代理协议”和制定的“债券持有人会议规则”的内容及信息披露要求符合现行法律、

法规及规范性文件的要求；发行人本次债券募集资金与偿债资金账户的监管事宜符合现行的法律、法规及规范性文件的要求；为本次债券发行提供服务的中介机构均具备合法资质。

发行人发行本次债券的发行条件、发行人的行为符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理通知》、《注册制通知》等法律、法规及规范性文件的规定，发行人取得了目前阶段必要的批准和授权，发行人为本次债券发行编制的《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，发行人发行本次债券不存在法律障碍。

本次债券的发行已经取得国家发改委的注册。

第十四章 本期债券发行的有关机构

一、发行人：湖北钟瑞祥投资有限责任公司

住所：钟祥市郢中镇石城西路 49 号

法定代表人：张光宏

联系人：陈青

联系地址：钟祥市郢中镇石城西路 49 号

电话：0724-4311989

传真：0724-4311989

邮编：431900

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

（二）分销商：

1、申港证券股份有限公司

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

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

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

电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮编：200122

2、华鑫证券有限责任公司

住所：深圳市福田区莲花街道福中社区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 20C-1 房

法定代表人：俞洋

联系人：阮洁琼

联系地址：上海市徐汇区肇嘉浜路 750 号 5 楼资本市场部

电话：021-54967762

传真：021-54967502

邮编：200000

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮编：200127

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

总经理：蔡建春

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院聚杰金融大厦 20 层

执行事务合伙人：赵庆军

联系人：徐华燕、王茹

联系地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院聚杰金融大厦 20 层

电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮编：100073

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：马琳丽

联系地址：北京市朝阳区建国路甲 92 号世茂大厦 C 座 23 层

电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮编：100020

七、发行人律师：广东尚智和律师事务所

住所：广东省东莞市城区旗峰路 162 号中侨大厦 A 座 25 层

负责人：李芳

联系人：田应兵、李芳

联系地址：东莞市城区旗峰路 162 号中侨大厦 A 栋 25 层

电话：0769-23138999

传真：0769-23136677

邮编：523000

八、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

九、监管银行：

（一）中国工商银行股份有限公司钟祥支行

营业场所：钟祥市阳春大街 9 号

负责人：钱立新

联系人：李爽

联系地址：钟祥市阳春大街 9 号

联系电话：0724-6319588

传真：0724-6319588

邮编：431900

（二）湖北银行股份有限公司钟祥支行

营业场所：钟祥市郢中镇承天大道东路 6 号

负责人：黄涛

联系人：郭浩然

联系地址：钟祥市郢中镇承天大道东路 6 号

联系电话：15872178366

传真：/

邮编：431900

（三）汉口银行股份有限公司荆门分行

营业场所：湖北省荆门市长宁大道 21 号

负责人：尹作银

联系人：谭杰

联系地址：湖北省荆门市长宁大道 21 号

联系电话：13607266066

传真：/

邮编：448001

十、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

经办人：孙婷

联系地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

电话：027-87319263

传真：027-87319263-8209

邮编：430071

经核查，截至本募集说明书出具之日，发行人与上述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直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五章 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《债券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人（签字）：张瑞祥

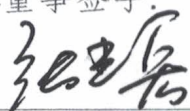
湖北钟瑞祥投资有限责任公司（公章）



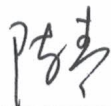
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签字：



张光宏

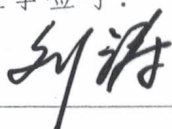


陈青

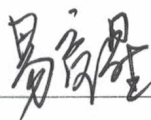


丁波

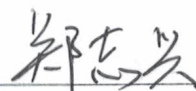
全体监事签字：



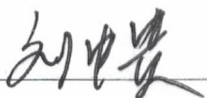
刘涛



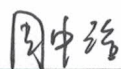
易亮星



郑志兴

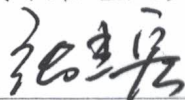


刘中贵

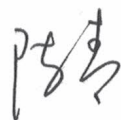


周中浩

全体高级管理人员签字：



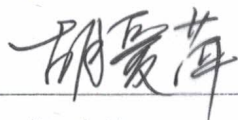
张光宏



陈青



丁波



胡爱萍

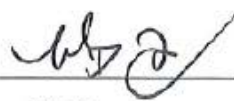
湖北钟瑞祥投资有限责任公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,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。

项目负责人签字:



杨逊



刘晋东

法定代表人或授权代表人签字:



王琳晶

天风证券股份有限公司

2021年8月4日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2021年湖北钟瑞祥投资有限责任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专审字(2020)0381号和亚会审字(2021)第01320169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审计报告的财务数据内容无异议，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。

签字注册会计师签字：



徐华燕



王茹

会计师事务所负责人签字：



赵庆军

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年7月29日

发行人律师声明

本所及签字律师已阅读《2021年湖北钟瑞祥投资有限责任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。

经办律师签字：



田应兵



李芳

律师事务所负责人签字：



李芳

广东尚智和律师事务所

2021年7月28日



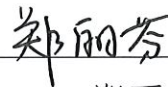
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021年湖北钟瑞祥投资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机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用报告的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。

资信评级人员签字：



马琳丽



郑丽芬

资信评级机构负责人签字：



张剑文



中证鹏元资信评估股份有限公司

2021年8月31日

债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

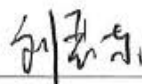
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



杨邈



刘晋东

法定代表人或授权代表人签字：



王琳晶

天风证券股份有限公司

2021



第十六章 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发改委对本期债券的注册通知书
- (二) 《2021 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券募集说明书》
- (三) 发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告
- (五) 广东尚智和律师事务所出具的法律意见书
- (六) 《2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券债权代理协议》
- (七) 《2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》
- (八) 《2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
- (九) 《2020 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》

二、查询地址及网址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

1、湖北钟瑞祥投资有限责任公司

住所: 钟祥市郢中镇石城西路 49 号

法定代表人: 张光宏

联系人: 陈青

联系地址: 钟祥市郢中镇石城西路 49 号

电话: 0724-4311989

传真: 0724-4311989

邮编：431900

2、天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

网址：www.tfzq.com

（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、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021 年湖北钟瑞祥投资有限责任公司公司债券发行网点

序号	地点	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	丁子静	010-59833042
2	上海市	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	周金龙	021-20639578
3	上海市	华鑫证券有限责任公司	华鑫证券有限责任公司	上海市徐汇区肇嘉浜路 750 号 5 楼资本市场部	阮洁琼	021-54967762