

2022 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

公司债券募集说明书

本期发行金额	1 亿元
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
发行人	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司
主承销商	长江证券股份有限公司
债权代理人	湖北银行股份有限公司荆门分行
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	AA-
本期债券信用等级	AAA

发行人



荆门市东宝区城乡建设投资有限公司



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES COMPANY LIMITED

2022年1月13日

声明及提示

（一）相关声明及提示

本期债券已在国家发展改革委注册，国家发展改革委同意本期债券注册并不代表其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作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。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，并已签字确认。

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及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规的规定及行业惯例，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的法律责任。

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

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

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在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、会计师或其他专业顾问。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

（二）本期债券基本要素

1、债券名称：2022 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券（简称“22 荆东宝债”）。

2、发行总额：不超过人民币 1 亿元。

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

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

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

6、债券托管方式：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。

7、发行方式和对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。通过银行间市场以及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）公开发售和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期

债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

9、承销方式：承销团余额包销。

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

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

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

13、债权代理人：湖北银行股份有限公司荆门分行。

14、监管银行：湖北银行股份有限公司荆门分行、湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司荆门分行。

重大事项提示

发行人特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本募集说明书相关章节。

一、利率风险。受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，若市场利率发生波动，则可能影响本期债券的实际投资收益。

二、资产抵押风险。截至 2020 年末，发行人受限资产金额合计 113,227.24 万元，占当年末净资产的比例为 27.07%。发行人主要受限资产为公司向银行借款和对外担保的用以提供抵押担保的土地资产以及部分用于质押的存单等，一旦发行人通过资产抵质押方式举借的债务或对外提供担保的债务不能按时偿还本息，发行人受限资产将面临被处置风险，进而对发行人声誉及公司正常经营造成不利影响。

三、资产流动性较弱风险。截至 2020 年末，发行人资产主要为存货中土地资产和开发成本，占发行人总资产比例达 55.13%，其中土地资产金额为 21.94 亿元，受限土地资产占比达 50.23%，且部分土地资产产权证明尚未办理；发行人开发成本收入受政府结算安排影响，回款存在延迟，一定程度占用了发行人营运资金。发行人其他应收款余额为 142,530.65 万元，占总资产的比重为 19.62%，主要为对政府部门、湖北东翔建设投资有限公司的其他应收款。总体来看，发行人资产流动性较弱。

四、偿债压力较大风险。截至 2020 末，发行人有息负债余额为

182,001.98 万元，占总负债的 59.03%。2018-2020 年末，发行人资产负债率分别为 44.88%、44.31%和 42.43%，负债总额分别为 264,918.84 万元、324,727.54 万元和 308,301.49 万元，近三年末资产负债率有所下降，负债水平总体有所增加，因此发行人有息债务维持较高水平，面临一定的偿债压力。

五、或有负债风险。截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 119,819.97 万元，担保余额占净资产比例为 28.65%。如果未来被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难，发行人可能存在一定的担保代偿风险。

六、子公司盈利能力较弱的风险。报告期内，发行人部分子公司未实际开展业务，部分子公司在建工程尚未投入运营，因此大部分子公司处于亏损状态，盈利能力较弱。如果子公司经营情况进一步恶化，可能对发行人整体偿债能力产生不利影响。

七、经营活动现金净流出的风险。发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月经营活动现金流量净额分别为-55,157.53 万元、8,518.24 万元、-26,576.60 万元和-29,373.57 万元，报告期内经营活动现金流量净额累计为负。虽然近年来发行人各项业务稳步发展，但若发生重大不利变化导致业务回款下滑，可能导致发行人经营性现金不足的风险。

八、投资活动现金净流出的风险。发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额分别为-5,053.47 万元、-15,443.89 万元、-9,619.43 万元和-2,917.33 万元，报告期内投资活动现金流量净额累计为负。近年来发行人对外投资活动较多，如相关投

资发生损失导致对外投资无法收回,可能导致发行人投资活动现金不足的风险。

九、营业收入来源单一性风险。2018-2020 年度发行人主营业务收入分别为 35,845.34 万元、78,707.10 万元和 48,369.49 万元。其中综合开发建设收入分别为 35,605.03 万元、36,413.55 万元和 19,527.67 万元,占比分别为 99.33%、46.26%和 40.37%;保障性住房开发建设收入分别为 0 万元、42,000.00 万元和 24,135.83 万元,占比分别为 0%、53.36%和 49.90%。总体来看,发行人营业收入来源于综合开发建设及保障性住房开发建设,收入来源较为单一。

目录

声明及提示-----	1
重大事项提示-----	5
释义-----	9
第一条 风险提示及说明-----	13
第二条 发行条款-----	20
第三条 募集资金用途-----	29
第四条 发行人基本情况-----	77
第五条 发行人财务情况-----	126
第六条 发行人信用状况-----	175
第七条 法律意见-----	181
第八条 增信情况-----	185
第九条 税项-----	192
第十条 信息披露安排-----	194
第十一条 投资者保护条款-----	201
第十二条 债权代理人-----	209
第十三条 本期债券发行的有关机构-----	214
第十四条 发行人及中介机构声明-----	219
第十五条 备查文件-----	226

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司	指	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司。
本次债券	指	经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕106号”文件同意注册的5亿元的公司债券。
本期债券	指	总额不超过人民币1亿元的2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券。
本期发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。
主承销商/长江证券	指	长江证券股份有限公司。
簿记管理人	指	长江证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购

		情况确定本期债券最终发行利率的过程。
分销商	指	申港证券股份有限公司。
审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司。
发行人律师	指	湖北法之星律师事务所。
担保人	指	湖北省融资担保集团有限责任公司。
承销团	指	主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司企业债券承销协议》。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2021 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券承销团协议》。
余额包销	指	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）。
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》。
债权代理人	指	湖北银行股份有限公司荆门分行。

监管银行	指	湖北银行股份有限公司荆门分行、湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司荆门分行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。
资金账户开立和监管协议	指	发行人与监管银行签署的《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2021 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》。
公司章程	指	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司章程。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
法定节假日或休息	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不

日		包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外。
元	指	人民币元。
报告期/近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月。
近三年及一期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 6 月 30 日。

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。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，若市场利率发生波动，则可能影响本期债券的实际投资收益。

2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，发行人经营活动可能没有带来预期的收益，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证上市后一定有活跃的交易，本期债券的流动性可能会受到影响。

4、募集资金使用及后续监管风险

发行人与湖北银行股份有限公司荆门分行、湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司

公司荆门分行签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中**出现瑕疵或违规的风险**。

5、第三方担保相关风险

湖北省融资担保集团有限责任公司出具了《担保函》【（2020）年债保字（029-01）号】，为发行人提供 50,000.00 万元全额无条件不可撤销连带责任保证担保。尽管如此，受担保人自身经营情况的波动、政府对地方经济的调控等影响，若出现发行人因受各方因素影响无法正常偿还本期债券本息的情况时，**担保人代偿本期债券的本息也将会存在一定的潜在风险**。

6、募集资金投资项目投资风险

本次债券募集资金共 5.00 亿元，其中 3.50 亿元拟用于东宝城投商贸物流中心项目，固定资产项目投资规模较大。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、资金落实不到位、劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，**并对项目收益的实现产生一定的不利影响**。

7、募投项目运营风险

本次债券募投项目经营收入主要来自于项目建设的商铺、冷链仓库及普通仓库的租赁收入，收入实现受后续招商引资及区域商贸物流

业景气度影响，存在一定运营风险。

二、与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城乡基础设施建设业务，其受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城乡建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓、停滞或衰退，可能对公司的现金流和经营效益产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响，从而影响本期债券本息的兑付。

三、与发行人业务相关的风险

1、财务风险

城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大。因此，发行人将面临安排融资结构、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等多方面的压力。

2、经营管理风险

发行人承担着东宝区城乡基础设施投资建设任务，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付；发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着一定的社会职能，地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，**对公司正常的经营收益产生一定的影响。**

3、项目建设风险

由于本次债券募集资金投资项目具有投资规模大、强度高、建设周期长的特点，建设期内的施工成本不可避免会受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能超出预算、遇到不可抗力因素或者不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，**从而影响投资项目的社会和经济效益。**

4、持续投融资风险

发行人所从事的基础设施建设项目对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对较低，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。发行人以长期借款为主的有息负债规模增长较快，经营性净现金流对债务的保障能力持续性较弱，发行人的偿债能力有一定风险。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实

施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

5、主营业务风险

公司主营业务收入来源于综合开发建设收入，易受国家政策调控以及房地产市场环境变化的影响，具有不确定性。房地产行业宏观波动会对以综合开发、建设业务为主的发行人造成一定的不确定因素。

6、其他应收款总额较大风险

发行人其他应收款主要为与其他公司的往来款及借款。截至 2020 年末，发行人其他应收款为 142,530.65 万元，占流动资产的 23.09%，占总资产的 19.62%。其他应收款收回具有不确定性，存在一定坏账风险，可能对发行人利润水平造成不利影响。

7、资产抵押风险

截至 2020 年末，发行人受限资产金额合计 113,227.24 万元，占当年末净资产的比例为 27.07%。发行人主要受限资产为公司向银行借款和对外担保的用以提供抵押担保的土地资产以及部分用于质押的存单等，一旦发行人通过资产抵质押方式举借的债务或对外提供担保的债务不能按时偿还本息，发行人受限资产将面临被处置风险，进而对发行人声誉及公司正常经营造成不利影响。

8、资产流动性较弱风险

截至 2020 年末，发行人资产主要为存货中土地资产和开发成本，占发行人总资产比例达 55.13%，其中土地资产金额为 21.94 亿元，受

限土地资产占比达 50.23%，且部分土地资产产权证明尚未办理；发行人开发成本收入受政府结算安排影响，回款存在延迟，一定程度占用了发行人营运资金。发行人其他应收款余额为 142,530.65 万元，占总资产的比重为 19.62%，主要为对政府部门、湖北东翔建设投资有限公司的其他应收款。总体来看，发行人资产流动性较弱。

9、偿债压力较大风险

截至 2020 末，发行人有息负债余额为 182,001.98 万元，占总负债的 59.03%。2018-2020 年末，发行人资产负债率分别为 44.88%、44.31%和 42.43%，负债总额分别为 264,918.84 万元、324,727.54 万元和 308,301.49 万元，近三年末资产负债率有所下降，负债水平总体有所增加，因此发行人有息债务维持较高水平，面临一定的偿债压力。

10、或有负债风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 119,819.97 万元，担保余额占净资产比例为 28.65%。如果未来被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难，发行人可能存在一定的担保代偿风险。

11、子公司盈利能力较弱的风险

报告期内，发行人部分子公司未实际开展业务，部分子公司在建工程尚未投入运营，因此大部分子公司处于亏损状态，盈利能力较弱。如果子公司经营情况进一步恶化，可能对发行人整体偿债能力产生不利影响。

12、经营活动现金净流出的风险

发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月经营活动现金流量净额分别为-55,157.53 万元、8,518.24 万元、-26,576.60 万元和-29,373.57 万元，报告期内经营活动现金流量净额累计为负。虽然近年来发行人各项业务稳步发展，但若发生重大不利变化导致业务回款下滑，可能导致发行人经营性现金不足的风险。

13、投资活动现金净流出的风险

发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额分别为-5,053.47 万元、-15,443.89 万元、-9,619.43 万元和-2,917.33 万元，报告期内投资活动现金流量净额累计为负。近年来发行人对外投资活动较多，如相关投资发生损失导致对外投资无法收回，可能导致发行人投资活动现金不足的风险。

14、营业收入来源单一性风险

2018-2020 年度发行人主营业务收入分别为 35,845.34 万元、78,707.10 万元和 48,369.49 万元。其中综合开发建设收入分别为 35,605.03 万元、36,413.55 万元和 19,527.67 万元，占比分别为 99.33%、46.26%和 40.37%；保障性住房开发建设收入分别为 0 万元、42,000.00 万元和 24,135.83 万元，占比分别为 0%、53.36%和 49.90%。总体来看，发行人营业收入来源于综合开发建设及保障性住房开发建设，收入来源较为单一。

第二条 发行条款

一、本期债券发行依据

1、本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕106号”文件同意注册并公开发行。

2、2020年9月4日，发行人召开董事会会议，同意本期债券发行。

3、2020年9月21日，发行人召开股东会会议，同意本期债券发行。

二、债券发行条款

1、**债券名称：**2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券（简称“22荆东宝债”）。

2、**发行人：**荆门市东宝区城乡建设投资有限公司。

3、**接受注册通知书文号：**发改企业债券〔2021〕106号。

4、**发行总额：**不超过人民币1亿元。

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

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

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

8、债券托管方式：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。

9、发行方式和对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。通过银行间市场以及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）公开发售和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。

10、簿记管理人：长江证券股份有限公司。

11、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2022年1月24日。

12、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年1月25日。

13、发行期限：本期债券发行期限为3个工作日，自发行首日起至2022年1月27日止。

14、起息日：本期债券自2022年1月26日开始计息，本期债券存续期内每年的1月26日为该计息年度的起息日。

15、计息期限：本期债券计息期限为2022年1月26日至2029年1月25日。

16、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末

逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

17、付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年的1月26日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

18、兑付日：本期债券兑付日为2025年至2029年每年的1月26日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

19、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

20、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

21、偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

22、承销方式：承销团余额包销。

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

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

25、债权代理人：湖北银行股份有限公司荆门分行。

26、监管银行：湖北银行股份有限公司荆门分行、湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司荆门分行。

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

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

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

三、发行安排

本期债券簿记管理人为长江证券股份有限公司，拟通过簿记建档、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

发行公告刊登日期：2022 年 1 月 19 日。

簿记建档日期：2022 年 1 月 24 日 14:00-16:00。

发行期限：2022 年 1 月 25 日至 2022 年 1 月 27 日。

缴款截止日期：2022 年 1 月 27 日 17:00 之前。

具体要求详见发行人公告的《2022 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

四、认购与托管

（一）本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2022 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

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

人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

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

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

(五)本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

五、认购人承诺

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

(一)接受并认可本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定,并受其约束。

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

(三)投资者认购本期债券即被视为接受《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2021

年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

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

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

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

1、同意本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的相关部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

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

4、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

（七）投资者已签署《风险告知书》，对于本期债券各项风险已充分知晓，并承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

六、债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

七、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，本期债券付息日为2023年至2029年每年的1月26日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

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款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托

管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为2025年至2029年每年的1月26日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理，已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

八、其他应说明的事项

（一）上市安排

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

（二）税务说明

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

（三）发行人受疫情影响及申请绿色通道情况说明

2019 年底的新冠肺炎疫情对发行人在建项目及日常经营活动造成了短期波动影响，导致复工复产滞后和工程延期，给发行人带来了较大的成本压力。发行人的工程建设等业务不能按计划推进和实现回款，现金流入出现暂时性停滞，疫情影响导致发行人融资活动无法按期推进，与原融资计划产生了较大偏离。尽管发行人按照中央及地方

各级政府出台的政策要求，积极做好疫情防控各项工作并提前对发行人下一时期的生产经营工作做出预判分析及安排部署，努力减少疫情带来的负面影响，但疫情仍对发行人经营造成了极大影响。

虽然受疫情影响较大，但目前发行人资产质量优良，2018-2020 年度分别实现营业收入 35,845.34 万元、78,707.11 万元和 48,369.49 万元，三年平均净利润 15,040.63 万元，足以支付本期债券一年的利息；募投项目运营良好，发行人往期企业债券的募投项目已进行有序投资，项目收益良好。

因此根据《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》(发改办财金〔2020〕111 号)文件精神，本次债券符合列入申报“绿色通道”的要求，发行人申请本次债券比照国家发展改革委“加快和简化审核类”债券审核程序办理。

第三条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共 1.00 亿元，其中 0.70 亿元拟用于东宝城投商贸物流中心项目，0.30 亿元拟用于补充营运资金。募集资金使用安排具体情况如下表：

表：本期债券募集资金使用安排具体情况

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额 (万元)	拟使用募集资金金额 (万元)	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
东宝城投商贸物流中心项目	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	100%	50,476.15	7,000.00	13.87%	70.00%
补充营运资金	-	-	-	3,000.00	-	30.00%
合计	-	-	50,476.15	10,000.00	-	100.00%

本期债券最终发行规模及用于东宝城投商贸物流中心项目、补充营运资金占比符合企业债券管理相关要求。

二、募投项目概况

(一) 项目名称

东宝城投商贸物流中心。

(二) 募投项目资金来源构成情况

本项目总投资 50,476.15 万元，资金来源为发行债券融资 35,000.00 万元，项目资本金 15,476.15 万元。项目资本金占项目总投资的比例为 30.66%，由发行人自行筹集。

(三) 募投项目合法性文件情况

合法性文件名称	文号（备案证号）	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
---------	----------	----------------	----------------	------

湖北省固定资产投资项备案证	2020-420802-54-03-050860	荆门市东宝区行政审批局	2020-9-10	东宝城投商贸物流中心项目名称、项目地点、建设性质、计划开工时间等。
不动产权证书	鄂（2017）东宝区不动产权第 0003320 号、鄂（2017）东宝区不动产权第 0003319 号	荆门市国土资源局	2017-3-24	募投项目用地权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限、权利其他状况等。
土地证	荆东国用（2015）第 063 号	荆门市东宝区人民政府	2015-12-11	募投项目用地土地使用权人、座落、地号、地类（用途）、使用权类型、终止日期、使用权面积等。

截至本募集说明书签署日，项目用地情况如下：

表：截至本募集说明书签署日东宝城投商贸物流中心项目用地情况

序号	坐落位置	证号	权利人	性质	证载用途	取得方式	是否取得土地证	面积（m ² ）	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地购买支出（万元）	是否纳入项目总投资
1	荆门市东宝区牌楼镇新生村	鄂（2017）东宝区不动产权第 0003319 号	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	出让	批发零售用地	招拍挂	是	65,548.30	是	是	23,945.01	是
2	荆门市东宝区牌楼镇新生村	鄂（2017）东宝区不动产权第 0003320 号	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	出让	批发零售用地	招拍挂	是	37,520.70	是			
3	荆门市东宝区牌楼镇新生村、园艺总场	荆东国用（2015）第 063 号	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	出让	批发零售用地	招拍挂	是	证照面积 103,349.00 m ² ，项目用地面积 31,633.35 m ²	是	是	23,947.53	

募投项目规划总用地面积 134,702.35 m²，净用地面积 115,235.85 m²，项目用地由 3 宗土地构成，其中包括鄂（2017）东宝区不动产权第 0003320 号、鄂（2017）东宝区不动产权第 0003319 号土地的全部面积（共计 103,069.00 m²），以及相邻的荆东国用（2015）第 063 号土地 31,633.35 m²的面积。

东宝城投商贸物流中心项目不存在强拆、强建等情况。

（四）项目实施主体

本项目建设主体为发行人荆门市东宝区城乡建设投资有限公司。

（五）项目建设内容

本项目规划总用地面积 134,702.35 m²，净用地面积 115,235.85 m²，项目总建筑面积 131,933.00 m²，其中物业的建筑面积为 25,653.00 m²，仓库的建筑面积为 106,280.00 m²。此外，本项目配套建设绿地的占地面积为 17,285.38 m²，占项目规划总用地面积的 12.83%，建筑面积为 0；道路及地面硬化占地面积为 38,783.80 m²，占项目规划总用地面积的 28.79%，建筑面积为 0。项目绿地率达 15.00%，容积率达 1.33。

根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），本期债券募投项目属于“第一类 鼓励类”的“二十九、现代物流业”之“10、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”，符合国家宏观调控政策和产业政策。

募投项目根据《SB/T 11198-2017 商贸物流园区建设与运营服务规范》要求，结合商贸物流中心实际功能，合理规划建设了绿地及道路、地面硬化项目配套，其中 15%的绿地率可以有效美化园区环境，利用绿色植物特有的吸收二氧化碳、放出氧气的功能，吸收有害物质，

减轻空气污染，起到除尘、降温、增湿、减弱噪音等效果；道路及地面硬化建设，可以进一步方便园区人员、车辆的进出，提升园区交通安全性及便捷性。因此，本项目涉及的绿地及道路、地面硬化项目已通过设计规划，是项目建设的必要部分，能有效发挥商贸物流中心服务功能。虽然绿地及道路、地面硬化项目不能直接产生经济收益，但道路绿化的合理配置，能够间接提升项目的综合服务水平，促进项目的社会效益，吸引客户入驻，从而提高募投项目服务当地商贸物流业发展的收益水平。

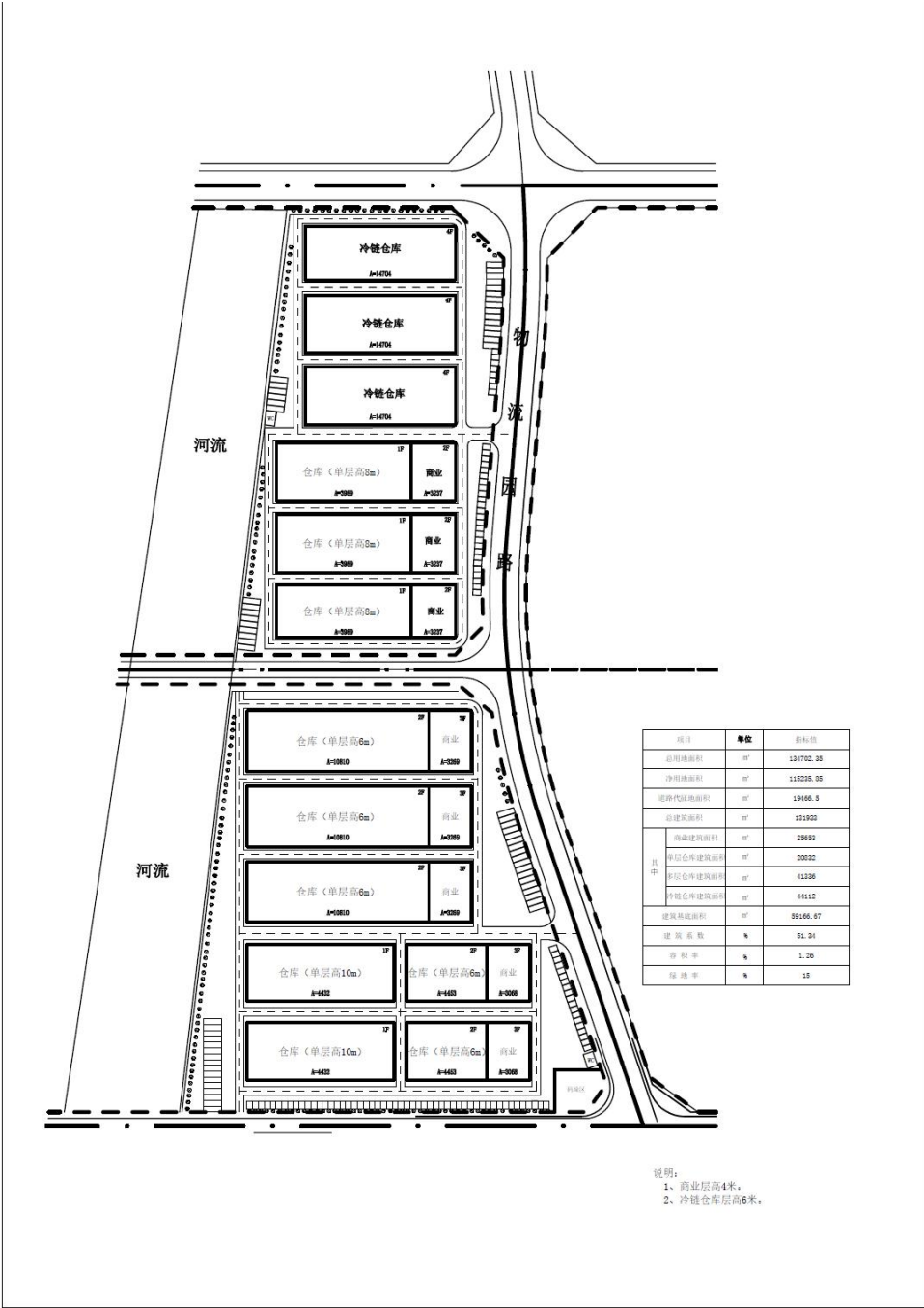
本项目技术经济指标表见下表：

表：东宝城投商贸物流中心项目主要建设内容表

序 号	项目或工程名称	单 位	数 量	备 注
1	总用地面积	m ²	134,702.35	批发零售用地
2	净用地面积	m ²	115,235.85	
3	总建筑面积	m ²	131,933.00	
3.1	物业建筑	m ²	25,653.00	
3.1.1	商铺建筑	m ²	25,653.00	
3.2	仓库建筑	m ²	106,280.00	
3.2.1	冷链仓库	m ²	44,112.00	4F
3.2.2	单层仓库	m ²	20,832.00	层高超过 8m，双倍计容
3.2.3	多层仓库	m ²	41,336.00	
4	建筑基底面积	m ²	59,166.67	
5	建筑系数	%	51.34	
6	计容建筑面积	m ²	152,765.00	
7	容积率	/	1.33	
8	绿地	m ²	17,285.38	
9	绿地率	%	15.00	

10	道路及地面硬化	m ²	38,783.80	
----	---------	----------------	-----------	--

募投项目平面设计图如下：



其中各部分的建筑形态、定位、建设内容和具体用途、建设必要性、投资金额及占比等情况如下：

1、冷链仓库：本项目拟建成 3 栋地上冷库，建筑形态为独栋建筑。定位是东宝区冷链物流的仓储基地，主要用于果蔬、生鲜等需要

冷藏的物资存储。本项目的冷链仓库建设是发行人占领冷链物流仓储高端市场的需要，冷链仓库投资金额为 16,876.77 万元，占总投资比例为 33.45%。

近年来，随着农业结构调整和居民消费水平的提高，荆门市生鲜农产品的产量和流通量逐年增加，全社会对生鲜农产品的安全和品质提出了更高的要求。目前，在农产品领域冷链体系缺乏，损耗浪费惊人，果蔬、肉类、水产品流通腐损率分别达到 20-30%、12%、15%。通过冷链物流的建设可以将农产品生产、储离、运输、销售等各个环节有机科学地整合在一起，不但可以将农产品的损耗降到最低，同时还可以更好的保证农产品品质，满足消费者的更高要求。

目前，我国冷冻食品年人均消费量仅为 10kg（包括农村、城镇），而城市冷冻食品年人均消费量较大。按照部分城市冷链食品年人均消费量作为我们估算冷链物流量的参考。北京达到 251.7 千克，天津 268.4 千克，成都 360 千克。我们取冷链食品年人均消费量 200 千克作为荆门市中心城区冷链物流基础数据进行预测，2020 年荆门主城区人口控制数为 100 万，则每年冷链物流量可达到 20 万吨。而目前，荆门城区没有一家有规模的冷链物流企业进行冷链物流的配送，因此，该项目可占领荆门城区冷链物流仓储市场。

根据省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案，东宝区计划补齐冷链物流短板，抢占冷链物流仓储高端市场。一是服务东宝区现代都市农业，作为东宝区现代都市农业农副产品的一个仓储基地，实现省内省外物流配送。二是作为东宝区冷链物流基地，承接中心城区及各乡镇生鲜超市冷链物流配送，实现水果、肉禽、海鲜等产品的冷藏、储存、配送一体化，打通东宝区生鲜冷链最后“一公里”。

2、普通仓库：地块由北向南 4、5、6、7、8、9、10、11 号楼为非独栋普通仓库，12、13 号为独栋普通仓库，普通仓库的定位为服务于一马光彩大市场商户的日常存储，以及作为绿色建材和装配式建筑产业园区企业配送至省内和省外前的一个仓储基地；普通仓库建设内容包括 5 栋单层仓库和 5 栋多层仓库，主要服务于商铺租户的各类需要存贮和堆放的商品及货物。普通仓库投资金额为 23,784.44 万元，占总投资比例为 47.11%。

普通仓库建设必要性如下：

（1）项目建设是服务东宝区市场商户的需要

一马光彩大市场作为荆门北城区最大的家居建材批发零售大市场，总占地面积 366 亩，总建筑面积 32 万平方米，总投资 8 亿元。目前商铺出租率在 85%左右，但是没有配套仓库物流基地。从市场调查来看，一马光彩大市场商户主要在附近租仓库，但是周边仓库较少，而且相对价格较高，目前一马光彩大市场商户对仓库年需求量在 8—12 万平方米，小型仓库无法满足商户需求。因此发行人计划自建仓库服务于一马光彩大市场的商户。

（2）项目建设是东宝区绿色建材和装配式建筑产业园发展的需要

绿色建材和装配式建筑产业园坐落于荆门东宝区工业园内，紧邻中心城区，总规划面积 2 万亩，是荆门市与住建部合作的绿色建材和装配式建筑产业化基地，也是全国唯一授牌的国家级森工科技产业园，被省政府列为全省重点成长型产业集群，2018 年园区被评为中国建材园区 20 强。绿色建材和装配式建筑产业园不断强链补链延链，不断优化营商环境，产业优势进一步凸显，目前已落户产业关联企业

120 余家，其中定制家居品牌有诗尼曼、伊仕利、亚丹、海太欧林、伊恋、杰普等；板材制造相关企业有宝源木业、万华板业、亚飞新材料等；家居配套相关企业有宝源家居、冠东五金、晨旭自动化设备、汇通物流、欧杰诺贴面、清云玻璃、伟昌铝材、粤昇包装等；装配式建筑相关企业有萨莱玛木屋、中建 PC、杭萧钢构等；绿色建材有锦冠新材、上筑隔墙板、鹏源新材等。产业园众多的企业在发展过程中面临产品在配送出去前，没有一个专门的仓储基地的问题。目前每年仓储缺口包括：板材 120 万立方米，木塑新材料 20 万吨，装配式房屋 30 万平方米，以及数量众多的家具。根据绿色产业园发展规划，“十四五”期间，产业园规模将扩大一倍以上，企业仓储缺口将更为增大。因此，本项目的建设，将极大解决产业园区企业的仓储难题。

3、商铺：地块由北向南 4、5、6、7、8、9、10、11 号楼配建两层或三层商铺，非独栋建筑，主要定位为商贸物流中心仓库配套项目，建设内容包括物业管理区、办公区、商品销售区等配套，主要服务于商铺租户的日常经营。本募投项目中设立商铺的必要性在于能够充分利用位于交通要道的区位优势，更好地销售仓储企业的产品，同时作为仓储企业进行商品展示的窗口。另外，募投项目所在地紧邻已建成的一马光彩大市场，能够与一马光彩大市场共同形成建材市场、物流仓储的集群，产生集聚效应。商铺投资金额为 9,814.92 万元，占比 19.45%。

（六）项目投资规模

项目总投资 50,476.15 万元，其中：工程费用 31,583.49 万元，工程建设其他费用 11,875.64 万元，预备费 1,677.93 万元，建设期利息 4,900.00 万元，流动资金 439.09 万元。

项目资金来源为发行债券融资 35,000.00 万元，项目资本金 15,476.15 万元。项目资本金为发行人自有资金，截至 2021 年 6 月末，发行人已支付土地费用 9,900.63 万元，以及项目前期筹备费用 2,848.60 万元，剩余项目资本金发行人计划将于 2021 年 12 月前落实。

（七）项目实施进度和资金来源

1、工期安排

本项目建设期为 24 个月，2020 年 12 月-2022 年 11 月。

2、实施计划

（1）项目准备阶段（2 个月）

主要任务是项目前期的沟通协调，办理相关手续等准备工作，具体包括：项目备案、选址、规划意见书的办理、项目可行性研究报告的编制、施工图设计、招标等各项准备工作。

（2）项目实施阶段（21 个月）

主要任务包括：基础工程、主体工程、室外装饰装修工程、道路绿化工程、管网等安装工程的施工，并进行调试投运。

（3）项目竣工验收（1 个月）

表：项目实施计划表

时间 项目名称	2020 年	2021 年						2022 年					
	12 月	1-2 月	3-4 月	5-6 月	7-8 月	9-10 月	11-12 月	1-2 月	3-4 月	5-6 月	7-8 月	9-10 月	11 月
前期工作													
设计及主要设备订货													
设备基础、													

建筑物施工													
设备安装													
工艺管线安装													
调试投运													

注：受新冠疫情因素影响，项目工期可能延长。

项目建设资金来源为发行债券融资 35,000.00 万元，项目建设单位自筹资金 15,476.15 万元。

募投项目建设期为 2 年，起止时间预计为 2020 年 12 月-2022 年 11 月；运营期为 20 年，起止时间预计为 2022 年 12 月-2042 年 11 月；本期债券存续期期限为 7 年，起止时间预计为 2021 年-2028 年。截至 2021 年 6 月末，募投项目正在进行前期场地平整工作，尚未开工建设，项目预计完工时间为 2022 年 11 月。截至 2021 年 6 月末，发行人已支付募投项目土地费用 9,900.63 万元，并已投入 2,848.60 万元的项目筹备费用。

（八）项目建设的必要性

1、项目背景

商贸物流是指与批发、零售、住宿、餐饮、居民服务等商贸服务业及进出口贸易相关的物流服务活动。加快发展商贸物流业，有利于提高流通效率，降低物流成本，引导生产，扩大消费。

随着现代科技和全球经济一体化的发展，现代商贸物流业已成为黄金产业。物流是原材料、产成品从起点至终点及相关信息有效流动

的过程。现代物流适用全新的管理理念，通过对物流全过程及要素的计划、实施和控制，将运输、仓储、装卸、加工、整理、配送、信息等环节有机结合，形成完整的供应链，从而为用户提供低成本、高效率、多功能、一体化的综合性服务。它对加速经济循环、降低成本和提高企业竞争力具有十分重要的作用。现代商贸物流是流通现代化的一项重要内容，流通现代化包括现代物流、连锁经营和电子商务，其核心是现代物流，没有物流现代化就不可能有流通现代化，因为流通现代化的其它两项内容连锁经营和电子商务的发展均有赖于现代物流的支撑。

商贸物流业是国民经济的先导性产业，在促进生产、引导消费、推动经济结构调整和经济增长方式转变等方面发挥着重要作用，正成为决定经济运行速度、质量和效益的重要因素。

发展现代商贸物流业已经受到国家层面的高度重视，一些利好政策相继出台。这些政策也为我国物流业的进一步发展明确了方向。加快发展现代商贸物流业，对于促进产业结构调整、转变发展方式、提高国民经济竞争力和建设生态文明具有重要意义。我国高度重视现代物流业发展，近年来，一系列支持现代物流业发展的政策措施接连落地。2009 年 3 月国务院颁布实施的《物流业调整和振兴规划》明确了物流业作为国民经济新的经济增长点的重要地位。该规划提出了相关的物流园区工程、城市配送工程等重点工程，同时要求加强物流基础设施建设的衔接与协调。

2011 年 6 月国务院常务会议研究部署了促进物流业健康发展相

关工作，从税收优惠、土地政策支持、经营环境改善等 8 个方面提出了政策措施和执行要求。为了降低物流企业成本和行业进入门槛，提高运作效率，要减轻物流企业的税收负担、降低过桥费，放宽对物流企业资质的行政许可和审批条件，提高审批效率。同时鼓励资源整合，引导物流业向社会化方向发展，提出加大物流设施的资金投入、加大对物流用地政策支持力度，鼓励物流市场的建设和发展。这是继《物流业调整和振兴规划》之后的又一重大利好政策，夯实了物流业发展的政策基础。

之后，从出台《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》到发布《物流业发展中长期规划（2014—2020 年）》，再到印发《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，这些相继出台的国家层面的政策措施，既为物流业发展提供了政策利好，也为中国物流业走向全球奠定了基础。

《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知（发改规划〔2020〕831 号）》指出：结合实际在县城及周边建设冷库，配建理货和分拣等冷链配送设施，保障农副产品全程冷鲜冷冻保存和运输。在有条件县城建设面向城市消费的生鲜食品低温加工处理中心，推广“生鲜电商+冷链宅配”“中央厨房+食材冷链配送”等新模式。引导社会力量在大中型商场超市建设冷链物流前置仓，解决冷链物流“最后一公里”问题。

荆门市为统筹荆门中心城区物流园区布局，激活存量，吸纳新量，拓展功能，打造中心城区现代物流发展聚集区，促进中心城区经济地

理结构持续优化和城市服务功能加速转型升级；为了面向新时代的荆门市经济社会发展，促进中心城区要素资源优化整合、产业集约集群集聚发展，增强物流业内生发展动力，提高物流产业对其他产业的支撑力；为了紧抓“一带一路”、长江经济带、湖北自贸区建设等国家战略机遇，打造荆门现代物流业发展的新引擎、新高地、新平台和新枢纽。

本项目的定位为：一是自建仓库服务于一马光彩大市场的商户；二是作为绿色建材和装配式建筑产业园区企业配送至省内和省外的一个仓储基地；三是作为东宝区冷链物流的仓储基地。

一马光彩大市场作为荆门北城区最大的家居建材批发零售大市场，总占地面积 366 亩，总建筑面积 32 万平方米，总投资 8 亿元。经过多年的招商和运营，荆门一马光彩大市场已入驻商户 800 多家，其中五金机电商家就有 260 余户，五金机电经营面积近 4 万方，已占到整个荆门市场份额的 65%以上。

绿色建材和装配式建筑产业园坐落于荆门东宝区工业园内，紧邻中心城区，总规划面积 2 万亩，是荆门市与住建部合作的绿色建材和装配式建筑产业化基地，也是全国唯一授牌的国家级森工科技产业园，被省政府列为全省重点成长型产业集群，2018 年园区被评为中国建材园区 20 强。绿色建材和装配式建筑产业园不断强链补链延链，不断优化营商环境，产业优势进一步凸显，目前已落户产业关联企业 120 余家，其中定制家居品牌有诗尼曼、伊仕利、亚丹、海太欧林、伊恋、杰普等；板材制造相关企业有宝源木业、万华板业、亚飞新材

料等；家居配套相关企业有宝源家居、冠东五金、晨旭自动化设备、汇通物流、欧杰诺贴面、清云玻璃、伟昌铝材、粤昇包装等；装配式建筑相关企业有萨莱玛木屋、中建 PC、杭萧钢构等；绿色建材有锦冠新材、上筑隔墙板、鹏源新材等。

本期债券募投项目周边有襄荆高速北出口、一马光彩大市场、东宝区绿色产业园，产业聚集优势明显。园区未来主要服务于当地商贸服务业发展，园区主要功能为商贸、仓储、集散、配送等。截至目前，募投项目尚未开工建设，尚无企业入驻。项目位于襄荆高速北出口处，区位优势明显，部分快递企业有入驻意向。此外，东宝区域内一马光彩建材销售园中超 70% 的商户有租赁需求，东宝工业园区内的 5-6 家家居企业有入驻意向，但尚未签订入驻意向协议。募投项目符合国家发改委《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知（发改规划[2020]831 号）》的政策要求，符合《荆门市城市总体规划（2013-2030）》（2015 年修改）、《荆门中心城区物流园区布局规划（2018-2025）》规划安排。募投项目属于县城城镇化补短板项目，符合荆门市和东宝区发展规划，为发行人自主投资建设项目，目前暂无政府补贴支持。

2、项目建设的必要性

（1）项目是建设“两型”社会的迫切需要

流通行业具有污染少、能耗低、前景广阔的显著特点，非常符合资源节约型和环境友好型社会发展的需要。“两型”社会建设的核心是改革。建设商贸流通大市场可调整产业结构和转变经济增长方式，合

理配置资源，填补市场空白，革新发展模式，构建发展的一体化格局，破解制约本地经济发展的瓶颈，摸索出一条适合东宝区乃至荆门市发展的特色之路，是促进“两型”社会建设的重要举措和满足“两型”社会发展的迫切需要。

（2）项目建设是加快发展本地经济的战略要求

东宝区是荆门市的主城区，随着荆门市及周边地区近年来企业的快速发展和增加，越来越凸现出现代物流业的重要性和必要性。

目前中心城区商业网点发达，具有一定规模的各类专业市场达到 58 个，2020 年预计中心城区工业货运量超过 1030 万吨、日用品货运量超过 360 万吨。根据荆门市物流发展局 2019 年在中心城区开展的物流企业调研显示，尽管中心城区现有各类物流企业 167 家，但大型物流企业只有 7 家，普遍存在规模小、实力弱、服务能力不强、物流经营和相关配套设施不健全、吸纳承载能力差等短板和问题。特别是在商贸物流业的服务创新、技术创新、组织创新、管理创新和制度创新上速度较慢，跟不上经济的发展速度，更谈不上货物运输信息的及时交流，因而常常发生产品不能及时外销，物流不畅，制约资源的高效配置。这种状况不仅严重地阻碍本地区经济的发展，而且也极大地制约了东宝区及荆门市社会经济的进步和发展。为了尽快改变城区货物运输和仓储的松散格局，加快地方经济发展，建设一个集商贸、仓储、集散、配送等功能为一体的商贸物流市场，符合城市经济发展的战略要求。

本市场建成后，现代物流业的介入不但可以使企业省去自身的仓

储设施，更可以使企业的运输更加快捷高效，并可以进一步降低企业运营成本，增加企业市场竞争力。同时，一个功能齐全、专业化经营的现代化的商贸物流市场还会为东宝区以及周边的工商企业经济的发展提供一个交流与博览的平台。

（3）项目建设是促进中心城区商贸服务业发展的需要

目前，荆门市商贸物流业发展取得了积极成效，但发展仍然相对滞后，面临着标准化、信息化、专业化水平不高及市场环境有待改善等问题。本商贸物流市场建成后，可以极大解决城市物流配送面临的进城难、通行难、停靠难和停车贵等问题，促进商贸间的交易。同时，本商贸物流市场的建设，通过对物流服务的组织结构进行整合，能够提高区域中商品和物流信息的流通效率，降低商品最终的交易成本，促进传统商贸流通业对其区域服务体制及管理体制进行不断完善，带动中心城区商贸服务业发展。

（4）项目建设是服务东宝区市场商户的需要

一马光彩大市场作为荆门北城区最大的家居建材批发零售大市场，总占地面积 366 亩，总建筑面积 32 万平方米，总投资 8 亿元。目前商铺出租率在 85%左右，但是没有配套仓库物流基地。从市场调查来看，一马光彩大市场商户主要在附近租仓库，但是周边仓库较少，而且相对价格较高，目前一马光彩大市场商户对仓库年需求量在 8-12 万平方米，小型仓库无法满足商户需求。因此区城投公司计划自建仓库服务于一马光彩大市场的商户。

（5）项目建设是东宝区绿色建材和装配式建筑产业园发展的需

要

绿色建材和装配式建筑产业园坐落于荆门东宝区工业园内，紧邻中心城区，总规划面积 2 万亩，是荆门市与住建部合作的绿色建材和装配式建筑产业化基地，也是全国唯一授牌的国家级森工科技产业园，被省政府列为全省重点成长型产业集群，2018 年园区被评为中国建材园区 20 强。绿色建材和装配式建筑产业园不断强链补链延链，不断优化营商环境，产业优势进一步凸显，目前已落户产业关联企业 120 余家，其中定制家居品牌有诗尼曼、伊仕利、亚丹、海太欧林、伊恋、杰普等；板材制造相关企业有宝源木业、万华板业、亚飞新材料等；家居配套相关企业有宝源家居、冠东五金、晨旭自动化设备、汇通物流、欧杰诺贴面、清云玻璃、伟昌铝材、粤昇包装等；装配式建筑相关企业有萨莱玛木屋、中建 PC、杭萧钢构等；绿色建材有锦冠新材、上筑隔墙板、鹏源新材等。产业园众多的企业在发展过程中面临产品在配送出去前，没有一个专门的仓储基地的问题。目前每年仓储缺口包括：板材 120 万立方米，木塑新材料 20 万吨，装配式房屋 30 万平方米，以及数量众多的家具。根据绿色产业园发展规划，“十四五”期间，产业园规模将扩大一倍以上，企业仓储缺口将更为增大。因此，本项目的建设，将极大解决产业园区企业的仓储难题。

（6）项目建设是占领冷链物流仓储高端市场的需要

近年来，随着农业结构调整和居民消费水平的提高，荆门市生鲜农产品的产量和流通量逐年增加，全社会对生鲜农产品的安全和品质提出了更高的要求。目前，在农产品领域冷链体系缺乏，损耗浪费惊

人，果蔬、肉类、水产品流通腐损率分别达到 20-30%、12%、15%。通过冷链物流的建设可以将农产品生产、储藏、运输、销售等各个环节有机科学地整合在一起，不但可以将农产品的损耗降到最低，同时还可以更好的保证农产品品质，满足消费者的更高要求。

目前，我国冷冻食品年人均消费量仅为 10kg（包括农村、城镇），而城市冷冻食品年人均消费量较大。按照部分城市冷链食品年人均消费量作为我们估算冷链物流量的参考，北京达到 251.7 千克，天津 268.4 千克，成都 360 千克。我们取冷链食品年人均消费量 200 千克作为荆门市中心城区冷链物流基础数据进行预测，2020 年荆门主城区人口控制数为 100 万，则每年冷链物流量可达到 20 万吨。而目前，荆门城区没有一家有规模的冷链物流企业进行冷链物流的配送，因此，该项目可占领荆门城区冷链物流仓储市场。

根据省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案，东宝区计划补齐冷链物流短板，抢占冷链物流仓储高端市场。一是服务东宝区现代都市农业，作为东宝区现代都市农业农副产品的一个仓储基地，实现省内省外物流配送。二是作为东宝区冷链物流基地，承接中心城区及各乡镇生鲜超市冷链物流配送，实现水果、肉禽、海鲜等产品的冷藏、储存、配送一体化，打通东宝区生鲜冷链最后“一公里”。

（7）项目建设有利于创造就业机会

本项目以国家加大实施开拓市场、扩大内需政策为契机，根据“建设大市场，搞活大流通，发展大贸易”的要求，加快商贸流通大平台大企业发展，做大做强龙头专业市场和商业企业，在获得较好的经济

效益、为东宝区增加财政及税收收入的同时，通过项目基础设施的建设及项目的运行，将新增就业岗，为市民开辟新的就业门路，缓解就业矛盾，有利于维护社会稳定，扩大经济内需，起到繁荣城市经济的作用，为地区经济的发展创造良好的投资环境，促进地区经济的振兴。

（九）项目经济效益分析

本项目经营收入主要来自于项目建设的商铺、冷链仓库及普通仓库的租赁收入，收入单价参考项目周边同类型物业租赁价格并本着保守谨慎原则确定，项目暂定的用于财务分析的物业租赁价格分别为：商铺 35 元/m²/月、冷库 70 元/m²/月（由于荆门地区项目周边缺少类似对外租赁的冷库做参考，故参考全国 2019 年冷库租赁平均单价 91.16 元/m²/月及武汉冷库平均租金 86.70 元/m²/月，保守谨慎取值）、普通仓库 10 元/m²/月。各类业态租赁单价设置为每五年上涨 5%。

据调查，项目周边同类业态（商铺、仓库）建成后出租价格和出租率如下表所示：

表：项目周边同类业态租金价格

序号	园区名称	仓库（元/m ² /月）	商铺（元/m ² /月）
1	百盟一马	12	40
2	绿色建材产业园	13	38
3	电子信息产业园	12	40
4	东宝工业园	11	38

表：项目周边同类业态（仓库）出租率

序号	园区名称	首年出租率	次年出租率	第三年出租率
1	百盟一马	65%	75%	85%
2	绿色建材产业园	69%	81%	91%

3	电子信息产业园	68%	75%	85%
4	东宝工业园	64%	72%	82%

表：项目周边同类业态（商铺）出租率

序号	园区名称	首年出租率	次年出租率	第三年出租率
1	百盟一马	62%	70%	80%
2	绿色建材产业园	65%	75%	85%
3	电子信息产业园	64%	72%	82%
4	东宝工业园	68%	80%	90%

本着保守谨慎的原则，本项目财务分析按照首年出租率 60%，每年上涨 5%，商铺最高 85%、冷链仓库最高 80%、普通仓库最高 90% 取值进行计算。

经测算，项目计算期内年均经营收入为 4,732.14 万元（含税）。

东宝城投商贸物流中心项目在计算期内的收益测算表和债券存续期内的收益测算表如下：

表：东宝城投商贸物流中心项目商铺收入构成表

项目	债券存续期 合计	项目运营期 合计	债券存续期							非债券存续期		
			建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
单价（元/m²）	-	-	-	-	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00
数量（m²）	-	-	-	-	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00
出租比例（%）	-	-	-	-	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	85.00	85.00	85.00
合计（万元）	3,770.99	18,928.25	-	-	646.46	700.33	754.20	808.07	861.94	961.60	961.60	961.60

续表：东宝城投商贸物流中心项目商铺收入构成表

项目	运营期											
	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
单价（元/m ² ）	441.00	441.00	463.05	463.05	463.05	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	486.20	486.20
数量（m ² ）	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00	25,653.00
出租比例（%）	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
合计（万元）	961.60	961.60	1,009.68	1,009.68	1,009.68	1,009.68	1,009.68	1,060.17	1,060.17	1,060.17	1,060.17	1,060.17

表：东宝城投商贸物流中心项目冷链仓库收入构成表

项目	债券存续期 合计	项目运营期 合计	债券存续期							非债券存续期		
			建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
单价（元/m²）	-	-	-	-	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00
数量（m²）	-	-	-	-	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00
出租比例（%）	-	-	-	-	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	80.00	80.00	80.00
合计（万元）	12,968.93	62,030.38	-	-	2,223.24	2,408.52	2,593.79	2,779.06	2,964.33	3,112.54	3,112.54	3,112.54

续表：东宝城投商贸物流中心项目冷链仓库收入构成表

项目	运营期											
	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
单价（元/m ² ）	882.00	882.00	926.10	926.10	926.10	926.10	926.10	972.41	972.41	972.41	972.41	972.41
数量（m ² ）	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00	44,112.00
出租比例（%）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
合计（万元）	3,112.54	3,112.54	3,268.17	3,268.17	3,268.17	3,268.17	3,268.17	3,431.58	3,431.58	3,431.58	3,431.58	3,431.58

表：东宝城投商贸物流中心项目普通仓库收入构成表

项目	债券存续期 合计	项目运营期 合计	债券存续期							非债券存续期		
			建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
单价（元/m²）	-	-	-	-	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00
数量（m²）	-	-	-	-	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00
出租比例（%）	-	-	-	-	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	90.00
合计（万元）	2,611.06	13,684.22	-	-	447.61	484.91	522.21	559.51	596.81	665.82	704.99	704.99

续表：东宝城投商贸物流中心项目普通仓库收入构成表

项目	运营期											
	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
单价（元/m ² ）	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	132.30	132.30	138.92	138.92	138.92	138.92	138.92
数量（m ² ）	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00	62,168.00
出租比例（%）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
合计（万元）	704.99	704.99	740.23	740.23	740.23	740.23	740.23	777.25	777.25	777.25	777.25	777.25

表：东宝城投商贸物流中心项目收入构成汇总表

单位：万元

项目		债券存续期 合计	项目运营期 合计	债券存续期							非债券存续期		
				建设期		运营期							
						第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
营业收入	商铺	-	-	-	-	646.46	700.33	754.20	808.07	861.94	961.60	961.60	961.60
	冷链仓库	-	-	-	-	2,223.24	2,408.52	2,593.79	2,779.06	2,964.33	3,112.54	3,112.54	3,112.54
	普通仓库	-	-	-	-	447.61	484.91	522.21	559.51	596.81	665.82	704.99	704.99
合计		19,350.98	94,642.85	-	-	3,317.31	3,593.76	3,870.20	4,146.64	4,423.08	4,739.96	4,779.13	4,779.13

续表：东宝城投商贸物流中心项目收入构成汇总表

单位：万元

项目		运营期											
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
营业收入	商铺	961.60	961.60	1,009.68	1,009.68	1,009.68	1,009.68	1,009.68	1,060.17	1,060.17	1,060.17	1,060.17	1,060.17
	冷链仓库	3,112.54	3,112.54	3,268.17	3,268.17	3,268.17	3,268.17	3,268.17	3,431.58	3,431.58	3,431.58	3,431.58	3,431.58
	普通仓库	704.99	704.99	740.23	740.23	740.23	740.23	740.23	777.25	777.25	777.25	777.25	777.25
合计		4,779.13	4,779.13	5,018.09	5,018.09	5,018.09	5,018.09	5,018.09	5,268.99	5,268.99	5,268.99	5,268.99	5,268.99

表：东宝城投商贸物流中心项目净收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期 项目净收益 合计	项目运营期 项目净收益 合计	债券存续期							非债券存续期		
			建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
营业收入	19,350.98	94,642.85	-	-	3,317.31	3,593.76	3,870.20	4,146.64	4,423.08	4,739.96	4,779.13	4,779.13
经营成本	1,484.92	6,296.68	-	-	291.46	294.22	296.98	299.75	302.51	311.44	311.83	311.83
附加税	183.74	898.67	-	-	31.50	34.12	36.75	39.37	42.00	45.01	45.38	45.38
增值税	1,597.79	7,814.55	-	-	273.91	296.73	319.56	342.38	365.21	391.37	394.61	394.61
净收益	16,084.53	79,632.97	-	-	2,720.44	2,968.69	3,216.91	3,465.14	3,713.36	3,992.14	4,027.31	4,027.31

续表：东宝城投商贸物流中心项目净收益测算表

单位：万元

项目	运营期											
	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
营业收入	4,779.13	4,779.13	5,018.09	5,018.09	5,018.09	5,018.09	5,018.09	5,268.99	5,268.99	5,268.99	5,268.99	5,268.99
经营成本	311.83	311.83	320.56	320.56	320.56	320.56	320.56	330.04	330.04	330.04	330.04	330.04
附加税	45.38	45.38	47.65	47.65	47.65	47.65	47.65	50.03	50.03	50.03	50.03	50.03
增值税	394.61	394.61	414.34	414.34	414.34	414.34	414.34	435.05	435.05	435.05	435.05	435.05
净收益	4,027.31	4,027.31	4,235.54	4,235.54	4,235.54	4,235.54	4,235.54	4,453.87	4,453.87	4,453.87	4,453.87	4,453.87

在债券存续期内，东宝城投商贸物流中心项目营业收入合计 19,350.98 万元，经营成本合计 1,484.92 万元，增值税金及附加税合计 1,781.53 万元，营业收入扣减经营成本、增值税税金及附加税后项目净收益为 16,084.53 万元，对本次债券用于东宝城投商贸物流中心项目部分的利息覆盖倍数为 1.31，本息覆盖倍数为 0.34（假设本次债券发行规模为 5.00 亿元，用于东宝城投商贸物流中心项目部分的本金为 3.50 亿元，票面利率为 7.00%），债券存续期项目收益可以覆盖用于建设部分的债券利息及部分本金。

东宝城投商贸物流中心项目总投资为 50,476.15 万元，运营期东宝城投商贸物流中心项目营业收入合计 94,642.85 万元，经营成本（不含折旧、摊销）合计 6,296.68 万元，增值税合计 7,814.55 万元，税金及附加合计 898.67 万元。运营期内项目收入减去经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后的项目净收益金额，能够覆盖项目总投资，对项目总投资额的覆盖倍数为 1.58，项目经济效益良好。

本项目总投资收益率 4.88%，所得税后动态投资回收期为 21.49 年（含建设期 2 年）；所得税后财务内部收益率为 4.75%，高于财务基准折现率 4%；所得税后财务净现值为 3,812.45 万元，大于零，在财务上是可行的，项目经济效益良好。

本次债券募集资金不超过 5 亿元，其中 3.5 亿元拟用于东宝城投商贸物流中心项目。参考近年来债券市场主体 AA-、债项 AAA 企业债券的发行利率，以 7.00% 的票面利率进行测算，则存续期内本次债券募集资金用于募投项目部分资金的利息合计 12,250 万元，本息共

计 47,250 万元。本项目在本次债券存续期内预计可实现的净收益为 16,084.53 万元，能够覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的本金和利息的 0.34 倍，本次债券募集资金用于募投项目部分的本息缺口为 31,165.47 万元。

利用债券资金支持投资项目建设必要性、可行性和经济性如下：

（1）东宝区是荆门市的主城区，随着荆门市及周边地区近年来企业的快速发展和增加，越来越凸现出现代物流业的重要性和必要性。募投项目建成后，可以有效服务于一马光彩大市场及东宝区绿色建材和装配式建筑产业园内商户的仓储需求，使企业的运输更加快捷高效，进一步降低企业运营成本，增加企业市场竞争力。债券融资作为服务实体经济发展，保障国家重点领域项目建设的资金来源方式之一，利用企业债券支持项目建设，可有效降低发行人资金成本，拓宽发行人资金渠道。

（2）募投项目总投资 50,476.15 万元，项目建成后可提供 44,112.00 m²的冷链仓库，20,832.00 m²的单层仓库和 41,336.00 m²的多层仓库，全面满足当地商贸物流企业的仓储及货物周转需求。此外，本项目已于 2020 年 9 月 10 日获得了《湖北省固定资产投资项目备案证》，其他项目批复文件正在有序办理中。截至 2021 年 6 月末发行人已支付土地费用 9,900.63 万元，以及项目前期筹备费用 2,848.60 万元，正在开展项目前期工作。本项目符合企业债券募集资金用途的相关条件，利用债券资金支持项目建设具有可行性。

(3) 本项目总投资为 50,476.15 万元，运营期营业收入合计 94,642.85 万元，经营成本（不含折旧、摊销）合计 6,296.68 万元，增值税合计 7,814.55 万元，税金及附加合计 898.67 万元。运营期内项目收入减去经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后的项目净收益金额，能够覆盖项目总投资，对项目总投资额的覆盖倍数为 1.58，本项目建成后预计运营期整体经济效益良好，通过发行债券筹集资金可为发行人提供长期稳定资金来源，具有一定的经济性。

针对本期债券本息缺口，发行人制定的偿还来源安排如下：

(1) 公司良好的财务状况是本期债券还本付息的坚实基础

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 726,585.93 万元，所有者权益为 418,284.44 万元，资产负债率为 42.43%。2018-2020 年度发行人分别实现净利润 9,384.07 万元、25,970.34 万元和 9,767.48 万元，三年平均净利润 15,040.63 万元。发行人较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。同时，发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善投融资运作模式；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。这将进一步提升其经营能力、盈利能力和可持续发展能力。

(2) 担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

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。中证鹏元资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、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等评级机构给予湖北省担保长期主体信用等级 AAA。截至 2020 年 12 月 31 日，湖北省担保资产总计 145.76 亿元，负债合计 33.14 亿元，所有者权益合计 112.63 亿元。2020 年度，湖北省担保实现营业总收入 8.26 亿元，实现净利润 8.00 亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。

(3) 公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

截至 2020 年末，发行人存货中的土地使用权账面价值 219,430.49 万元，未设定任何抵押、担保或任何第三方权益土地使用权共计 1,203.16 亩，价值 109,203.25 万元。东宝区当前处于快速发展时期，建设用地需求较大，使得发行人待处置的土地使用权变现能力相对较强。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地使用权，以增加和补充偿债资金。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

(4) 公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人与多家金融机构建立了稳固的合作关系，目前资信状况良好，且发行人资产负债率较低，具备较强的外部融资能力。荆门市东宝区城乡建设投资有限公司将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

(十) 项目社会效益分析

1、商贸物流项目的建设对促进以城市为中心的区域经济发展有显著作用

从城市经济在区域范围内的聚集扩散作用看，城市及其周围腹地区域构成的系统具有很大的不平衡性，城市本身就是区域经济发展的增长级，而本商贸物流中心的建设满足了协作分工、区域扩散的需要，项目的建设必将带动以城市为中心的区域经济发展。

2、项目的建设有利于减轻道路、环境和资源的压力

荆门市物流发展局在 2019 年开展的中心城区物流企业调研中发现，荆门市中心城区现有各类物流企业 167 家，除已退城进园入驻荆门传化公路港的 57 家物流企业外，大部分物流企业或小型物流园仍驻扎在各类市场、社区、街道和公路边，占道扰民、阻碍交通现象时有发生。本商贸物流中心的建设，为各类资源的聚集和整合提供了基础平台，使各种服务资源实现了优势互补，使各种物流设施的利用率得到了全面提高。尤其是社会回程车辆的利用，减少了车辆空载，对改善、治理超限运输有着显著的功效，可有效减轻经济发展对道路的压力，减少车辆尾气排放，减轻经济发展对环境和资源的需求压力。

3、项目的建设有利于带动流量经济的发展

商贸物流产业的发展，有助于使物流与商流、信息流、资金流之间关系更为密切和顺畅，物流的快捷、高效在推动商品流通的同时，提高了商品货物的周转速度，降低了销售成本，从而促进了商贸流通业的健康发展及周边专业市场的发展。

4、项目的建设可带动相关产业的发展，拉动 GDP 的增长

本项目的建设可相应带动餐饮业、宾馆业、交通运输业、担保业、金融业、建筑业、建材业、装修业、维修业等行业的加快发展，拉动

GDP 的增长，增加中心城区税收。

5、项目的建设有利于改善投资环境以更好地吸引外资

商贸流通业的发展，可大大优化投资环境。区域物流环境和服务意识的强化，将会吸引更多的外商企业落户东宝区乃至荆门市投资兴办实业。目前，许多国际先进企业和国内大型企业在选择新的区域市场和物流基地时，其着眼点逐步从优惠政策转向综合投资环境、物流设施是否完善和服务意识上。物流环境的优劣已成为投资者评价一个地区投资环境的主要内容。

6、项目的建设有利于当地企业竞争力的提升

随着商贸流通业的发展和服务水平的提高，荆门中心城区的专业市场也随着商贸流通业的发展而更加兴旺起来，将实现从粗放式经营向集约式经营的转变。企业的聚集和外资的投入也将给东宝区及荆门市带来创业的市场信息，必将推动本地掀起第二次中小企业创业高潮。

（十一）东宝区工业地产库存、去化周期等情况

荆门市东宝区工业地产主要位于湖北省荆门东宝工业园区内，东宝工业园于 2008 年 2 月获省政府批准筹建，总体规划面积 55 平方公里，控制规划面积 30 平方公里。截至 2020 年末，东宝工业园已建成面积达 20 平方公里，已建成标准化厂房面积达 55 万平方米。2018 年，东宝工业园被国家发改委等六部委纳入到国家认可开发区目录，在 49 个省级经济开发区（一类）综合考评中位居第 15 名，被评为中国建材园区 20 强。2020 年，东宝工业园被中国木材与木制品流通协会授予“十大木业园区（集群）”。目前东宝工业园区内入驻企业达 189

家，入驻率为 100%。其中规模以上工业企业 116 家、高新技术企业 54 家、年销售收入过亿元的企业 100 余家，上市公司和上市公司背景的企业 9 家。园区内绿色建材和装配式建筑、电子信息两大主导产业均被纳入全省重点成长型产业集群，已建成绿色建材和装配式产业园、电子信息产业园（一期和二期），在建厂房面积达 13 万平方米，全面满足园区内企业如海太欧林、弘毅二期、鑫超电子胶塞等 16 个生产项目的需求。

目前东宝工业园区的企业入驻情况较好，已建成项目基本全部入驻，新项目主要根据拟入驻企业需求定制，出租或出售时间较短，预计去库存周期约为 2 个月，因此不存在较大的去库存压力。

三、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 0.30 亿元将用于补充营运资金，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

四、募集资金用途符合《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111 号）的要求

1、发行人资产质量优良

在荆门市政府的大力支持与自身努力下，发行人近年来资产规模及质量稳步提升，目前拥有一定规模可变现的土地使用权等优质经营

性资产。截至 2020 年末，发行人资产总额为 726,585.93 万元，净资产金额为 418,284.44 万元。发行人资产结构以流动资产为主，流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产等，非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产等，资产质量优良。

2、往期债券募投项目运营良好

截至 2020 年末，发行人往期企业债券募集资金均已按募集说明书约定的用途使用完毕，项目已进行有序投资，收益和运营情况良好。“16 荆东宝债”共募集资金 7.00 亿元，其中 2.80 亿元用于补充公司营运资金，4.20 亿元用于东宝区北城新区棚户区改造建设项目。截至 2020 年末，上述项目已产生收入 5.32 亿元。

“18 荆东宝债”共募集资金 5.00 亿元，其中 2.00 亿元用于补充营运资金，3.00 亿元用于荆门市东宝区停车场建设项目。该项目收益主要来源于停车费收入，项目原计划开工时间为 2017 年 11 月，完工时间为 2019 年 10 月。但由于“18 荆东宝债”发行时间晚于预期，同时受到疫情因素影响，整体建设进度有所推迟。目前发行人正在加快该项目建设进度，预计将于 2021 年完工，2022 年产生收入，预期收益较好。“18 荆东宝债”的偿债保障安排措施主要包括：

（1）发行人稳定的经营收入及利润来源，能够有效保障债务的按期偿付；

（2）发行人与各金融机构建立了较为良好的合作关系，银行授信剩余额度较为充足，必要时可提取银行资金用于债务偿付；

(3) “18 荆东宝债”由重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）提供不可撤销的全额无条件连带责任保证担保，三峡担保目前主体评级为 AAA，能够有效保证债券的按时偿付。

3、发行人受疫情影响严重

2019 年 12 月以来，突如其来的新型冠状病毒感染的肺炎疫情从武汉爆发。随着疫情加重，叠加春运高峰期间武汉人员流动频繁，疫情向湖北其他城市以及全国各地迅速蔓延扩散。荆门市作为湖北省地级市，2-4 月份全城基本处于封城状态，地方经济和居民生活受到巨大的影响，企业的生产运营受到极大的影响。发行人作为湖北省荆门市的国有企业，疫情期间工程建设等业务不能按计划推进和实现回款，现金流入出现暂时性停滞，且发行人融资活动无法按期推进，与原融资计划产生了较大偏离。尽管发行人按照中央及地方各级政府出台的政策要求，积极做好疫情防控各项工作并提前对发行人下一时期的生产经营工作做出预判分析及安排部署，努力减少疫情带来的负面影响，但疫情仍对发行人经营造成了极大影响。

本期债券募集资金共 1.00 亿元，其中 0.70 亿元拟用于东宝城投商贸物流中心项目，0.30 亿元拟用于补充营运资金。本期债券的发行，将有助于维护疫情严重地区的金融秩序，对防范疫区的系统性金融风险有着重要的意义。

综上，根据《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111 号）的要求，发行人属于自身资产质量优良，募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，

因此符合债券审核绿色通道要求。

五、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人作为东宝区政府重要的国有资产建设和经营主体，具有严格的财务和资金管理制度，资金流管理贯穿于企业管理的各个环节，同时发行人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发行人的年度投资计划进行管理。

（二）募集资金管理制度

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，发行人建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。公司已与湖北银行股份有限公司荆门分行、湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司荆门分行签署了《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2021 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》，聘任其为监管银行，负责监督募集资金使用情况，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。同时，在项目建设过程中，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，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，为债券还本付息提

供充足的资金保证。

1、募集资金的存放

为方便对募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户。

2、募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。

3、募集资金使用情况的监督

公司财务部根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录，定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时公司财务部负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的安全、高效使用。

六、发行人相关承诺

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券本息。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况。债券存续期内如变更募集资金用途，发行人应在变更前及时披露变更信息，并按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方

政府债务。

七、偿债保障措施

公司具有良好的经营状况，稳定的收入来源及较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了偿债计划和偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

（一）本期债券偿债计划安排

1、偿债计划概况

本期债券发行总规模为 1 亿元，每年付息一次。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

2、设置偿债资金专户

为保障本期债券募集资金的合理使用，确保本息到期可以按时足额兑付，公司聘请湖北银行股份有限公司荆门分行担任偿债资金账户的监管银行来监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息

日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如湖北银行股份有限公司荆门分行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，湖北银行股份有限公司荆门分行应于当日通知公司要求补足。

3、偿债计划的人员安排

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

4、偿债计划的财务安排

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

（1）偿债资金归集计划

公司将于国家发改委注册本期债券发行之后的一个月之内在湖北银行股份有限公司荆门分行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金，即债券发行总额的 20%。

（2）偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入和公司日常

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

（二）本期债券的偿债保障措施

1、公司良好的财务状况是本期债券还本付息的坚实基础

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 726,585.93 万元，负债总额为 308,301.49 万元，所有者权益为 418,284.44 万元，资产负债率为 42.43%。2018-2020 年度发行人实现营业收入分别为 35,845.34 万元、78,707.11 万元和 48,369.49 万元，净利润分别为 9,384.07 万元、25,970.34 万元和 9,767.48 万元，三年平均净利润 15,040.63 万元，资产负债率分别为 44.88%、44.31%和 42.43%。

发行人较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。同时，发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善投融资运作模式；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。这将进一步提升其经营能力、盈利能力和可持续发展能力。

2、投资项目收益是本期债券本息偿付的重要来源

本次债券募集资金共 5.00 亿元，其中 3.50 亿元拟用于东宝城投商贸物流中心项目，1.50 亿元拟用于补充营运资金。

在债券存续期内，东宝城投商贸物流中心项目营业收入合计

19,350.98 万元，经营成本合计 1,484.92 万元，增值税金及附加税合计 1,781.53 万元，营业收入扣减经营成本、增值税税金及附加税后项目净收益为 16,084.53 万元，对本次债券用于东宝城投商贸物流中心项目部分的利息覆盖倍数为 1.31，本息覆盖倍数为 0.34（假设本次债券发行规模为 5.00 亿元，用于东宝城投商贸物流中心项目部分的本金为 3.50 亿元，票面利率为 7.00%），债券存续期项目收益可以覆盖用于建设部分的债券利息及部分本金。

此外，18 荆东宝债募投项目为荆门市东宝区停车场建设项目，目前仍在建设期内，暂未产生收益。但项目建成后运营期内预计可实现总收入 58,329.30 万元，扣减经营成本、增值税税金后项目收益总额为 48,921.91 万元，经营效益良好。

发行人承诺将东宝城投商贸物流中心项目未来收入优先用于本期债券还本付息，这种措施一定程度上可提高本期债券本息偿付的安全性。

3、担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

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。担保增信措施详见本募集说明书“第八条 增信情况”。

4、公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

截至 2020 年末，发行人存货中的土地使用权面积 1,990.56 亩，其中有 787.40 亩已抵押。发行人存货中的土地使用权账面价值 219,430.49 万元，未设定任何抵押、担保或任何第三方权益土地使用

权共计 1,203.16 亩，价值 109,203.25 万元。

东宝区当前处于快速发展时期，建设用地需求较大，使得发行人待处置的土地使用权变现能力相对较强。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地使用权，以增加和补充偿债资金。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

5、公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人与多家金融机构建立了稳固的合作关系，目前资信状况良好，且发行人资产负债率较低，具备较强的外部融资能力。荆门市东宝区城乡建设投资有限公司将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

6、外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，荆门市东宝区城乡建设投资有限公司已为本期债券聘请了债权代理人，并与其签署了《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议》和《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司资信状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序；按照债权代理协议和债券持有人会议规则的规定召集和主持债券持有人会议，并履行债券持有人会议规则项下债权代理人的职责和义务。

7、公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用

以偿还本期债券本息

为加强对投资者的保护，保障本期债券按时足额还本付息，发行人承诺，本期债券募集资金投资项目经营性收入、主营业务收入及政府补助收入优先用于偿还本期债券本息。若上述收入不足以支付本期债券本息，公司承诺以处置土地使用权等资产获得的收益优先用以偿债。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了设置，可以充分保障本期债券本息的按时足额偿还。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

注册地址：荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼

法定代表人：苏克家

注册资本：150,000.00万元

实缴资本：150,000.00万元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2009年9月11日

统一社会信用代码：91420800691798540Y

信息披露事务负责人：邹振

联系地址：荆门市东宝区长兴大道9号金融中心二楼

联系电话：0724-2321659

传真：0724-2321659

邮政编码：448000

经营范围：区政府授权城乡资源的特许经营、城乡基础设施投资建设运营及国有资产经营，土地一、二级市场及房地产开发经营，商贸市场、物流中心开发、经营，文化旅游体育项目开发、经营，停车场开发、经营，供水及污水处理，非证券类股权投资，产业、企业及项目投资、咨询服务等相关业务。（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）

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司按照《公司法》于 2009 年 9 月 11 日依法成立。截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为湖北长宁创新投资集团有限责任公司，持有公司 85.33% 的股份，股东湖北荆门城建集团房地产开发有限公司持有公司 14.67% 的股份。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 726,585.93 万元，负债总额为 308,301.49 万元，所有者权益为 418,284.44 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，发行人资产总额为 784,064.59 万元，负债总额为 362,006.70 万元，所有者权益为 422,057.89 万元。2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人实现营业收入分别为 35,845.34 万元、78,707.11 万元、48,369.49 万元和 19,086.45 万元，净利润分别为 9,384.07 万元、25,970.34 万元、9,767.48 万元和 3,773.45 万元。

二、发行人历史沿革

根据荆门市东宝区人民政府出具《关于成立荆门市东宝区城乡建设投资有限公司的批复》（东政函[2009]29 号）批准，发行人于 2009 年 9 月 11 日注册成立，初始注册资本为 12,000 万元人民币，由荆门市东宝区国有资产监督管理局一次缴足，其中以货币出资 4,000 万元，土地使用权出资 8,000 万元。本次出资经湖北金恒会计师事务所有限公司于 2009 年 9 月 9 日出具的鄂金验[2009]237 号《验资报告》验证确认。

2015 年 12 月，荆门市东宝区国有资产监督管理局出具《关于同意增加东宝区城乡建设投资有限公司注册资本的批复》（东国资函[2015]9 号），新增出资 48,000 万元。本次增资经湖北金恒会计师事务所

有限公司鄂金验[2015]079号《验资报告》验证确认。本次增资后，发行人注册资本变更为60,000万元。发行人已于2015年12月29日办理了工商变更登记。

2016年12月，荆门市东宝区国有资产监督管理局出具《关于同意增加东宝区城乡建设有限公司注册资本的批复》，同意公司增资至150,000万元。发行人新增注册资本90,000万元，其中由荆门市东宝区国有资产监督管理局新增认缴出资68,000万元，由湖北荆门城建集团房地产开发有限公司认缴出资22,000万元。之后公司办理了相应工商变更。此次增资经湖北金恒会计师事务所有限公司鄂金验[2016]047号《验资报告》予以验证。此次增资后，控股股东荆门市东宝区国有资产监督管理局持有发行人85.33%的股权，股东湖北荆门城建集团房地产开发有限公司持有发行人14.67%的股权。

2019年12月20日，荆门市东宝区国有资产监督管理局下达《关于股权划转的通知》，根据通知内容，荆门市东宝区国有资产监督管理局将其持有的发行人85.33%的股权无偿划转至荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司（后更名为“湖北长宁创新投资集团有限责任公司”）。2019年12月21日，荆门市东宝区国有资产监督管理局与荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司签订《国有股权无偿划转协议》。此次股权划转后，湖北长宁创新投资集团有限责任公司持有发行人85.33%的股权，为发行人控股股东；股东湖北荆门城建集团房地产开发有限公司持有发行人14.67%的股权。2020年4月24日，此次变更完成工商变更登记。

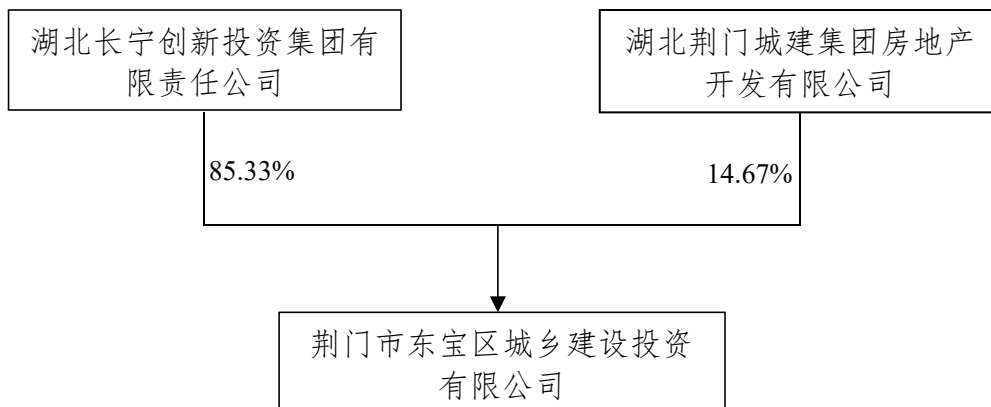
发行人现有注册资本为150,000万元，公司持有荆门市东宝区市场监督管理局颁发的《营业执照》，注册号为91420800691798540Y。

三、发行人股东情况

（一）发行人股权结构情况

发行人的股权结构请见下图：

图：发行人股权结构图



（二）发行人控股股东、实际控制人及其他相关基本情况

1、发行人控股股东、实际控制人

截至本募集说明书出具日，发行人的控股股东是湖北长宁创新投资集团有限责任公司，持有发行人85.33%的股权。发行人的实际控制人为荆门市东宝区国有资产监督管理局。东宝区国资局是东宝区政府下属政府机构，代表区政府对地方国有企业履行监管责任。

（1）基本情况

湖北长宁创新投资集团有限责任公司基本情况如下：

公司名称：湖北长宁创新投资集团有限责任公司

注册地址：荆门市东宝区子陵铺镇新桥村七组（长兴大道9号）

法定代表人：罗诚

注册资本：16,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

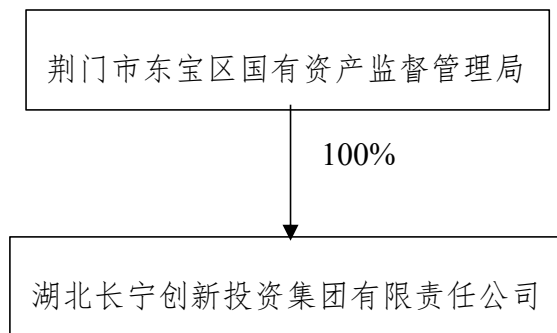
成立日期：2015 年 6 月 9 日

统一社会信用代码：91420800343387542U

经营范围：非证券类股权投资活动及相关咨询服务业，产业投资，风险投资，资产重组并购，融资租赁，对工业、农业、商业、交通、文化旅游、基础设施等项目投资，城市基础设施、公共事业、基础产业的建设投资运营，政府公共资源的特许经营，土地开发经营，区域内产业及项目投资咨询服务等相关金融业务。（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）

截至本募集说明书出具日，湖北长宁创新投资集团有限责任公司股权结构请见下图：

图：湖北长宁创新投资集团有限责任公司股权结构图



2015 年 6 月 9 日，根据荆门市东宝区人民政府出具的《东宝区人民政府关于成立荆门市东宝区北城产业投资有限责任公司的批复》（东政函〔2015〕6 号），荆门市东宝区北城产业投资有限责任公司登记成立。2019 年 12 月 20 日，荆门市东宝区国有资产监督管理局

下达《关于股权划转的通知》，将其持有的发行人 85.33%的股权无偿划转至荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司，发行人成为荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司并表子公司。2020 年 5 月，荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司名称变更为湖北长宁创新投资集团有限责任公司。湖北长宁创新投资集团有限责任公司本级业务为股权投资、产业投资、风险投资等。

（2）财务情况

截至 2020 年末，湖北长宁创新投资集团有限责任公司总资产 1,007,486.61 万元，总负债 480,884.79 万元，所有者权益 526,601.82 万元，2020 年度实现营业总收入 55,384.92 万元，净利润 6,984.77 万元。

（3）发债情况

截至本募集说明书签署日，湖北长宁创新投资集团有限责任公司本部及并表子公司（不含发行人）范围内未发行过债券，无正在申报的企业债券或取得批文未发行的债券情况。

2、其他股东

截至本募集说明书出具日，湖北荆门城建集团房地产开发有限公司持有发行人 14.67%的股权。

（1）基本情况

湖北荆门城建集团房地产开发有限公司基本情况如下：

公司名称：湖北荆门城建集团房地产开发有限公司

注册地址：荆门市漳河新区生态运动公园体育场北区

法定代表人：周年昌

注册资本：80,000.00 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2012 年 11 月 23 日

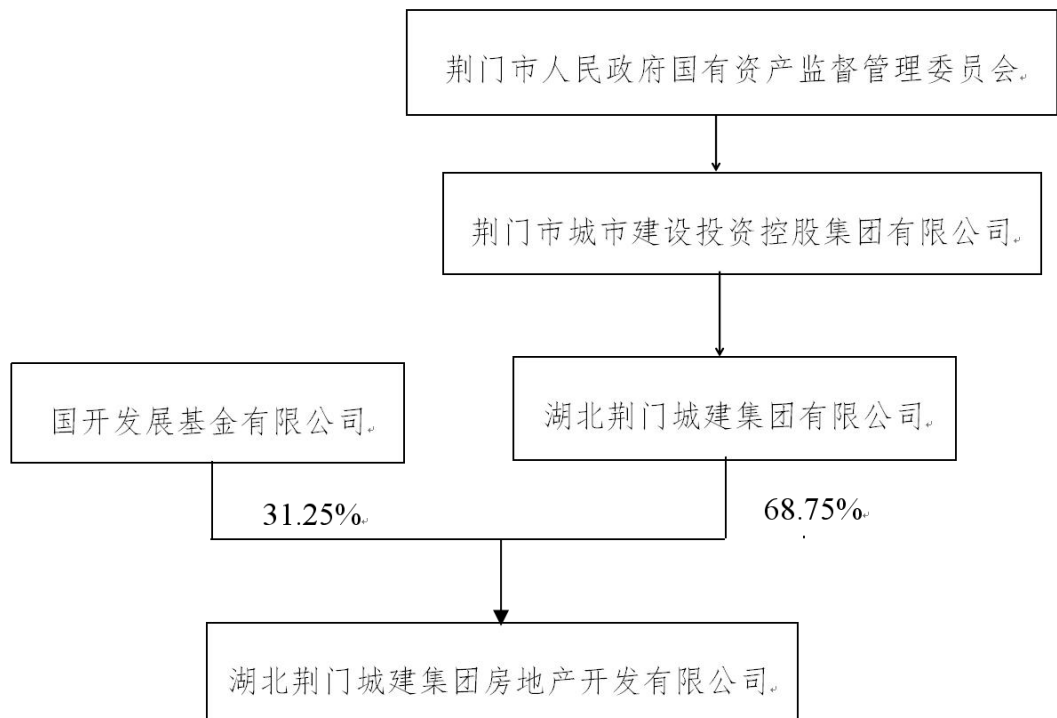
统一社会信用代码：91420800058101816N

经营范围：房地产开发，物业服务，城镇基础设施建设，公用（公益）项目建设，保障房建设，棚户区改造，城中村、城郊村、园中村改造，新农村建设，建筑装修装饰工程，建筑工程、市政公用工程、钢结构工程，以自有资金对公用（公益）项目投资，房屋销售及租赁。

（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）

截至本募集说明书出具日，湖北荆门城建集团房地产开发有限公司的股权结构请见下图：

图：湖北荆门城建集团房地产开发有限公司股权结构图



湖北荆门城建集团房地产开发有限公司为 2012 年 4 月经荆门市

人民政府批准成立的国有公司，隶属于荆门市城控集团。主要承担城市公共基础设施、城市功能性、公益性项目的融资、投资、建设；房地产开发和保障性住房建设、棚户区改造、片区开发、政府投资项目、建筑产业发展、易地扶贫、新型城镇化建设等项目的设计咨询、工程总承包、代建、运营和管理。

（2）财务情况

截至 2020 年末，湖北荆门城建集团房地产开发有限公司总资产 582,812.36 万元，总负债 449,580.74 万元，所有者权益 133,231.62 万元，2020 年度实现营业总收入 67,944.19 万元，净利润 4,746.05 万元。

（3）发债情况

截至本募集说明书签署日，湖北荆门城建集团房地产开发有限公司已取得批文的债券规模为 11 亿元，债券品种为项目收益债券，发行方式为非公开发行，债券名称为“2020 年湖北省荆门市东宝区安营山幸福片区保障性住房建设项目项目收益债券”，2021 年 10 月 8 日已发行第一期，债券全称为“2021 年湖北省荆门市东宝区安营山幸福片区保障性住房建设项目项目收益债券(第一期)”，发行规模为 5 亿元。目前无正在申报的企业债券。

（三）发行人控股股东股权质押情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东所持有的发行人股权不存在任何被质押的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人是按照《公司法》组建，实行公司决策层和执行层分离，并具有完善法人治理结构的有限责任公司。公司设有股东会、董事会、

监事会和经营管理机构。公司设股东会，股东会由全体股东组成，为公司重大事项决策方；董事会对出资人负责，执行出资人的决议；监事会对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，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）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会（或者监事）的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为 7 人，其中由非职工代表担任董事 5 人，职工代表董事 2 人，董事会成员中的职工代表由公司职工代表

大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 人，由董事会全体董事过半数选举和更换。董事长任期三年，任期届满，可连选连任。董事会行使下列职权：

（1）负责召集和主持股东会，检查股东会会议的落实情况，并向股东会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（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）制订公司增加或减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

（7）拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）决定公司内部机构的设置；

（9）聘任或解聘公司总经理（下简称经理），根据经理的提名，聘任或解聘公司的副经理、财务负责人，决定其报酬事项；

（10）制订公司的基本管理制度；

（11）公司章程规定的其他职权。

根据公司章程，公司法定代表人由董事长担任。

3、监事会

公司设监事会，其成员 5 人，由公司股东会选举产生 3 名，另 2 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，在董事会不履行本法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。

4、总经理

公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘，经理可由公司董事兼任。

经理对董事会负责，并行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 聘任或者解聘除应董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；

(8) 公司章程和董事会授予的其他职权；

(9) 经理列席股东会会议和董事会会议。

（二）组织结构

公司以“高效、精简”为原则，根据业务需要，设置了综合部、工程部、融资部、财务部、党群工作部和经营部六个职能部门

1、综合部。负责机关文秘、信息、档案、保密、会务、督办、安全生产、后勤服务等工作；承担公司机构编制管理、人事和劳动工资、精神文明建设和社会治安综合治理等工作；负责来信来访接待和纪检监察工作；负责公司年度岗位目标责任制考核工作。

2、工程部。负责投资项目的立项、可研、环评报批等前期工作；负责项目管理，参与建设项目初步设计审查和设计变更审查；参与城乡基础设施中长期和年度投资计划编制；参与建设项目预决算、招投标、竣工验收及相关合同签订。

3、融资部。负责政府授权范围内的国有资产、国有股权和国有投资的经营管理，促进国有资产保值增值；负责编制融资计划、实施融资方案；负责组织协调相关部门做好年度土地收储计划编制和实施，开展收储土地整理、开发、经营工作；负责城乡公共资源开发利用和经营工作。

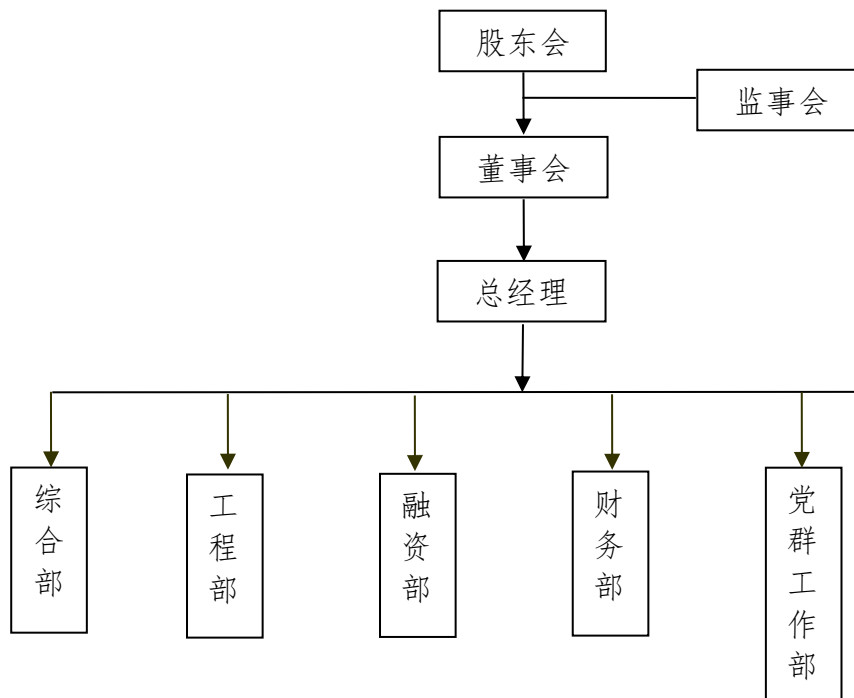
4、财务部。负责单位日常财务核算及财务监管工作；负责公司资产的登记、调配和监管；负责配合编制融资计划、实施融资方案；负责根据投资计划筹措、调配资金；负责建设项目审计决算等工作。

5、党群工作部。负责党的建设、纪检监察、意识形态和宣传思想、以及人事组织和工青妇工作；制定公司员工年度学习计划和中心组学习计划，按计划组织实施、督办、检查等工作。

6、经营部。负责根据项目用地红线图确定锁定范围；负责调查核实征地面积、种植情况及地上附着物类别、数量；负责地上附着物锁定、拆迁补偿资金核定；负责征地拆迁补偿资金的拨付审核、监管等工作。

发行人组织结构图如下：

图：发行人组织结构图



（三）内部控制制度

为加强内部管理，发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，规划和设计公司法人治理结构配套的制度，建立健全了一系列的内部控制制度，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

1、重大事项决策制度

发行人为切实加强公司反腐倡廉建设，进一步促进公司领导人员

廉洁从业，规范决策行为，提高决策水平，防范政策风险，保证公司科学发展，结合公司工作实际，制定“三重一大”集体决策制度，即重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金的使用，必须由领导班子集体讨论做出决定。从“三重一大”决策事项的主要内容、基本程序、决策实施与监督、责任追究等方面构建了公司重大事项决策制度体系。

2、财务管理制度

为加强发行人的财务管理，规范资金的使用，进一步提高资金的运行效率和使用效益，确保资金的使用安全，有效防范金融风险，发行人根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国会计法》《企业会计制度》和《企业会计准则》等财务工作相关法律法规规定，结合公司实际，制定财务管理制度，对公司的货币资金管理、固定资产管理、往来款管理、单证管理、财务人员工作交接等方面作出详细的规范。

3、融资管理制度

发行人制定的融资管理制度明确，公司融资决策程序为：融资部根据下达的融资任务、公司经营状况和资金需求提出申请，并建立动态融资计划—提交董事会审议并由公司班子会批准通过—融资部负责实施。公司财务部有权对公司融资事项及其过程进行监督并进行专题审计，公司监事会、独立董事有权对公司融资事项及其过程进行监督。

4、生产管理制度

发行人通过制定安全生产管理制度强化安全生产责任，避免安全事故的发生，保证工程任务安全顺利完工。要求施工单位入场前结合现场实际情况编制施工组织设计和编制安全技术措施计划，并对贯彻执行情况进行项目监督检查，工程项目应由施工单位负责编制安全生产预案，申报后由施工单位遵照执行。

5、关联交易管理办法

为了规范公司的关联交易行为，发行人制定了《荆门市东宝区城乡建设投资有限公司关联交易制度（试行）》。该制度对发行人关联交易、关联方及关联关系的认定、关联交易遵循的基本原则、关联交易价格的确定和管理，关联交易的审议程序、关联交易的决策程序等事项进行了明确约定。发行人关联交易应当遵循诚实信用、关联人回避、公平、公开、公允等原则。

（四）发行人公司治理机构、组织结构及内部控制报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构、组织结构及内部控制均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权及相应议事规则规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

五、发行人独立性情况

（一）资产独立

公司为国有控股企业，公司资产独立完整、权属清晰。公司对国家授予其经营管理的财产享有占有、使用和依法处分的权利。同时，公司发展所需的必要的配套设施等资产均归公司独立所有。

（二）人员独立

公司按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。出资人推荐的董事人选均按照《公司章程》的规定，履行了合法的程序。公司设有独立行政管理机构，拥有系统化的管理规章和制度。公司与出资人在人员方面是独立的。

（三）机构独立

公司根据《公司法》和其他相关规定，制定了《荆门市东宝区城乡建设投资有限公司章程》，并建立了一套完整的、适应其发展需要、独立于实际控制人的组织机构。公司结合自身业务特点建立了适宜的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（四）财务独立

公司设置了独立的财务部门，有独立的会计人员、独立的财务会计制度；公司建立了独立的会计核算体系，具有规范独立的会计财务制度与会计管理制度；公司独立在银行开户，有独立的银行账号。公司独立纳税，有独立的纳税登记号。公司独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策等。

（五）业务经营独立

在业务经营方面，发行人实行独立核算、自主经营、自负盈亏。公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

六、发行人的权益投资情况

（一）发行人并表子公司情况

表：截至 2020 年末发行人纳入合并报表的子公司情况

公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	是否纳入 合并报表	与本公司的关 系
湖北东博投资发展有限公司	44.69	4,475.00	是	一级子公司
荆门开拓劳务服务有限公司	100.00	100.00	是	一级子公司
湖北飞腾建设投资有限公司	39.06	12,800.00	是	一级子公司
湖北骏业投资发展有限公司	100.00	10,000.00	是	一级子公司
荆门市东跃置业有限公司	100.00	5,000.00	是	一级子公司
荆门市东腾建设有限公司	100.00	6,000.00	是	一级子公司
荆门市东振水务有限公司	100.00	10,000.00	是	一级子公司

注1：发行人对湖北东博投资发展有限公司和湖北飞腾建设投资有限公司（以下简称“目标公司”）持股比例低于50%纳入合并报表范围的原因系另一股东均为中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）。依据投资协议约定，农发基金不向目标公司派董事、监事、高级管理人员，不直接参与目标公司的日常正常经营，故发行人将目标公司纳入合并报表范围。

注2：截至本募集说明书签署日，湖北东博投资发展有限公司注册资本已变更为 4,125.00 万元，发行人持股比例为 48.48%；荆门市东跃置业有限公司注册资本已变更为 10,000.00 万元，持股比例为 100.00%。

注3：截至本募集说明书签署日，发行人向湖北银行股份有限公司荆门分行出质荆门市东振水务有限公司股权 1,502.28 万股。

1、湖北东博投资发展有限公司

湖北东博投资发展有限公司成立于2015年7月6日，注册地为：荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼，注册资本为4,125.00万元，法定代表人苏克家，统一社会信用代码914208003260881612，发行人持股48.48%。公司经营范围包括：基础设施建设项目投资，工程建设、房地产开发、水利土石方、排水及污水处理（持有效资质证经营），国有资产经营（不含金融、证券及其它国家专项规定），东宝区政府委

托的土地储备、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）

截至2020年12月31日，湖北东博投资发展有限公司资产总额为26,651.24万元，较2019年末增长7,207.11%，主要系其他应收款增长；负债总额为26,748.37万元，较2019年末增长7,094.87%，主要系专项应付款大幅增长；所有者权益为-97.12万元，所有者权益为负主要系公司长期借款金额较大。湖北东博投资发展有限公司2020年营业收入为0，净利润为-541.76万元。湖北东博投资发展有限公司主要定位为融资主体，目前尚未实际开展业务，因此2020年末产生营业收入，净利润为负主要系财务费用支出较多。

2、荆门开拓劳务服务有限公司

荆门开拓劳务服务有限公司成立于2015年12月1日，注册地为：荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼，注册资本为100.00万元，法定代表人周艳梅，统一社会信用代码91420800MA48818K2W，发行人持股100.00%。公司经营范围包括：建筑劳务分包，劳务信息咨询，花卉苗木种植，设计、制作、发布、代理国内各类广告，汽车租赁。（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12月31日，荆门开拓劳务服务有限公司资产总额为43.02万元，负债总额为0，所有者权益为43.02万元。荆门开拓劳务服务有限公司2020年营业收入为28.00万元，净利润为17.23万元。

3、湖北飞腾建设投资有限公司

湖北飞腾建设投资有限公司成立于2015年9月22日，注册地为：

荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼，注册资本为12,800.00万元，法定代表人苏克家，统一社会信用代码91420800MA4874EY8T，发行人持股39.06%。公司经营范围包括：基础设施的投资、建设及运营，资产管理，房地产开发、房屋建筑工程、土石方工程、建筑装修装饰工程、市政公用工程、绿化工程、水利土石方、排水及污水处理，工程造价咨询、施工监理（以上持有效资质证经营），东宝区政府委托的土地储备、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）

截至2020年12月31日，湖北飞腾建设投资有限公司资产总额为33,548.01万元，资产总额较2019年末大幅增长，主要系其他应收款大幅增长；负债总额为21,200.00万元，较2019年末增长269.85%，主要系其他应付款、专项应付款大幅增长。所有者权益为12,348.01万元。湖北飞腾建设投资有限公司2020年营业收入为0，净利润为-95.14万元。湖北飞腾建设投资有限公司主要定位为融资主体，未实际开展业务，净利润为负主要系财务费用较多。

4、湖北骏业投资发展有限公司

湖北骏业投资发展有限公司成立于2015年9月21日，注册地为：荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼，注册资本为10,000.00万元，法定代表人钟贤林，统一社会信用代码91420800MA4874EW13，发行人持股100.00%。公司经营范围包括：许可项目：建设工程施工；城市生活垃圾经营性服务；住宿服务；餐饮服务；机动车检验检测服务（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，具体经营

项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:农村生活垃圾经营性服务;以自有资金从事投资活动;广告设计、代理;广告制作;停车场服务;总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输(除网络货运和危险货物);供应链管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);物料搬运装备制造;住房租赁;机动车修理和维护;日用百货销售;建筑材料销售;轻质建筑材料销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

截至2020年12月31日,湖北骏业投资发展有限公司资产总额为37,875.14万元,资产总额较2019年末增长228.88%,主要系公司其他应收款大幅增长;负债总额为29,213.13万元,负债总额较2019年末增长326.94%,主要系公司进行融资新增借款以及其他应付款增长较快;所有者权益为8,662.01万元。湖北骏业投资发展有限公司2020年营业收入为5.12万元,净利润为-720.76万元,净利润为负主要系财务费用和管理费用较多。

5、荆门市东跃置业有限公司

荆门市东跃置业有限公司成立于2018年12月25日,注册地为:湖北省荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼,注册资本为10,000.00万元,法定代表人朱开明,统一社会信用代码91420802MA497CU63M,发行人持股100.00%。公司经营范围包括:房地产开发及销售,房地产信息咨询,建筑工程、装饰工程、园林绿化工程设计及施工,物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2020年12月31日,荆门市东跃置业有限公司资产总额为

2,205.88万元，负债总额为0，所有者权益为2,205.88万元。荆门市东跃置业有限公司2020年营业收入为0，净利润为0.23万元。荆门市东跃置业有限公司成立时间较晚，截至2020年末尚未开展业务，因此2020年营业收入为0。

6、荆门市东腾建设有限公司

荆门市东腾建设有限公司成立于2019年9月3日，注册地为：湖北省荆门市东宝区子陵铺镇子陵大道18号，注册资本为6,000.00万元，法定代表人吕勇，统一社会信用代码91420802MA49AM509D，发行人持股100.00%。公司经营范围包括：许可项目：各类工程建设活动；建筑劳务分包；施工专业作业；住宅室内装饰装修；消防设施工程施工；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；土石方工程施工；住宅水电安装维护服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；市政设施管理；通用设备修理；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；非居住房地产租赁；装卸搬运；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；水泥制品制造；水泥制品销售；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售；金属材料制造；金属材料销售；建筑用木料及木材组件加工；木材销售；建筑用石加工；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；建筑装饰材料销售；阀门和旋塞销售；塑料制品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；五金产

品批发；五金产品零售；电线、电缆经营；电子产品销售；劳动保护用品销售；泵及真空设备销售；仪器仪表销售；机械设备销售；电气设备销售；礼品花卉销售；树木种植经营；日用百货销售；园艺产品销售；金属工具销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至2020年12月31日，荆门市东腾建设有限公司资产总额为24,717.18万元，较2019年末增长264.11%，主要系应收材料款项增长较快；负债总额为18,695.14万元，较2019年末增长2,270.82%，主要系应付材料款项增长较快；所有者权益为6,022.04万元。荆门市东腾建设有限公司2020年营业收入为3,126.89万元，较2019年增长7,834.26%，主要为其2020年实现材料销售收入较多；公司净利润为22.23万元。

7、荆门市东振水务有限公司

荆门市东振水务有限公司成立于2019年7月30日，注册地为：荆门市东宝区长兴大道9号D3栋一楼，注册资本为10,000.00万元，法定代表人杨代戟，统一社会信用代码91420802MA49A5C156，发行人持股100.00%。公司经营范围包括：自来水厂、输水管道投资、建设、运营、维修，自来水制水、供水、水费收取，水质检测，水表销售、校验，水管配件销售，工业、生活污水处理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，荆门市东振水务有限公司资产总额为1,657.33万元，负债总额为81.81万元，所有者权益为1,575.52万元。

荆门市东振水务有限公司2020年营业收入为103.55万元，净利润为-352.90万元，净利润为负主要系管理费用较多。

（二）发行人主要合营企业或联营企业情况

表：发行人主要合营企业或联营企业情况

公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	是否纳入 合并报表	会计处理 方法
荆门东方圣境文化旅游有限公司	30.00	5,000.00	否	权益法
中交通力湖北工程设计有限公司	25.00	300.00	否	权益法

1、荆门东方圣境文化旅游有限公司

荆门东方圣境文化旅游有限公司成立于2017年9月29日，注册资本人民币5,000.00万元，统一社会信用代码91420800MA491GL56P，发行人持股30.00%。经营范围：文化旅游项目投资、建设；市政公用工程、园林绿化工程、水污染治理、基础设施建设；物业管理（不含二级以上）；酒店管理；旅游项目策划、旅游信息咨询服务（以上均不含旅行社业务）；工艺及美术品（不含象牙和制品及其他专项规定项目）、建材、机械设备、批发及零售；体育设备出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，该公司资产总额为14,441.18万元，负债总额为3,441.18，所有者权益为11,000.00万元。2020年度，该公司营业收入和净利润均为0，主要系该公司2020年未实际开展业务。该公司主要财务数据较2019年变动较小。

2、中交通力湖北工程设计有限公司

中交通力湖北工程设计有限公司成立于2019年12月3日，注册资

本人民币300.00万元，统一社会信用代码91420802MA49D5YM32，发行人持股25.00%。经营范围：建筑工程、公路工程、市政公用工程、地基基础工程、桥梁工程、隧道工程、环保工程、地质灾害治理工程勘察、设计，工程技术咨询、技术服务，工程招标文件、工程项目建议书编制，房屋租赁，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，该公司资产总额为155.37万元，负债总额为5.65万元，所有者权益为149.72万元。2020年度，该公司营业收入为124.30万元，净利润为-0.23万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员简介

表：发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	性别	年龄（岁）	职务	任期
苏克家	男	58	董事长	2020.7.28-2023.7.27
邹振	男	38	董事、总经理	2020.7.28-2023.7.27
杨代戟	男	52	董事、副总经理	2020.7.28-2023.7.27
钟贤林	男	45	董事、副总经理	2020.7.28-2023.7.27
吕勇	男	41	董事、副总经理	2020.7.28-2023.7.27
高莹子	女	35	职工代表董事	2020.7.28-2023.7.27
陈炜	男	39	职工代表董事	2020.7.28-2023.7.27
周艳梅	女	31	监事会主席	2020.7.28-2023.7.27
韵士姣	女	32	监事	2020.7.28-2023.7.27
龚鹏	男	31	监事	2020.7.28-2023.7.27
吴秀丽	女	42	职工代表监事	2020.7.28-2023.7.27
郑云飞	男	27	职工代表监事	2020.7.28-2023.7.27

（一）董事简历

苏克家，男，本科学历。历任东宝区教育局党委委员，东宝区交通局党委副书记、副局长，湖北畅达交通建设有限公司总经理。现任本公司董事长。

邹振，男，本科学历。历任北京优扬文化传媒有限公司市场主管，荆门市东宝区城乡建设投资有限公司资产经营部副部长、部长。现任本公司董事、总经理。

杨代戟，男，大专学历。历任荆门市东宝区燃料公司副经理，东宝区财政局石桥驿分局副局长，荆门市东宝区城乡建设投资有限公司资产经营部部长、副总经理。现任本公司董事、副总经理。

钟贤林，男，本科学历。历任东宝区机关后勤服务中心工作人员，东宝区政府办公室副主任科员。现任本公司董事、副总经理。

吕勇，男，本科学历。历任湖北省楚中公路桥梁工程有限公司项目副经理、经理，湖北省楚中公路桥梁工程有限公司副总经理、总经理。现任本公司董事、副总经理。

高莹子，女，本科学历。历任荆门市东宝区旅游局财务科科员，荆门市东宝区城乡建设投资有限公司综合部部长。现任本公司职工代表董事、党群工作部部长。

陈炜，男，本科学历。历任荆门市东宝区商务局办公室工作人员，荆门市东宝区政府总值班室负责人，荆门市东宝区城乡建设投资有限公司综合部副部长、金融部副部长、征收事务部副部长。现任本公司职工代表董事、综合部部长。

（二）监事简历

周艳梅，女，大专学历。历任荆门市东宝区城乡建设投资有限公司经营部副部长。现任本公司监事会主席、经营部部长。

韵士姣，女，大专学历。历任荆门正信会计师事务所会计助理，荆门市德全利投资咨询有限公司会计，荆门市东宝区城乡建设投资有限公司财务部专员。现任本公司监事、财务部部长。

龚鹏，男，大专学历。历任北京空间家有限公司市场经理，荆门市东宝区城乡建设投资有限公司工程部职员。现任本公司监事、工程部部长。

吴秀丽，女，大专学历。历任荆门市东宝区城乡建设投资有限公司综合部职员。现任本公司职工代表监事、综合部副部长。

郑云飞，男，大专学历。历任荆门市东宝区城乡建设投资有限公司经营部科员。现任本公司职工代表监事、融资部职员。

（三）高级管理人员简历

邹振，公司总经理。基本情况见“董事简历”。

杨代戟，公司副总经理。基本情况见“董事简历”。

钟贤林，公司副总经理。基本情况见“董事简历”。

吕勇，公司副总经理。基本情况见“董事简历”。

（四）现任董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人的董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求，无国家公务员兼职领薪的情况，符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》

的相关规定。

（五）现任董事、监事及高级管理人员持有发行人股权或债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人的董事、监事及高级管理人员均未持有发行人股权或债券。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

作为荆门市东宝区政府授权从事城乡基础设施建设的投融资和城乡特许经营主体，发行人主要承担荆门市东宝区城乡基础设施建设、保障性住房建设等业务。根据公司 2018-2020 年度审计报告，2018-2020 年度发行人主营业务收入分别为 35,845.34 万元、78,707.10 万元和 48,369.49 万元，2019 年度主营业务收入较 2018 年度增加 42,861.76 万元，增幅 119.57%，主要是 2019 年度发行人东宝区北城新区棚户区改造项目实现收入 42,000.00 万元；2020 年度主营业务收入较 2019 年度减少 30,337.61 万元，降幅 38.54%，主要是疫情影响，保障房开发建设项目收入下降。2018-2020 年度发行人主营业务成本分别为 28,484.02 万元、64,169.75 万元和 38,845.43 万元，2019 年度主营业务成本较 2018 年度增加 35,685.73 万元，增幅 125.28%，主要原因为 2019 年度发行人东宝区北城新区棚户区改造项目确认成本入账，导致营业成本大幅增长；2020 年度主营业务成本较 2019 年度减少 25,324.32 万元，降幅为 39.46%，主要是保障房开发建设项目受疫情影响成本下降。

表：2020 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润	毛利率
	金额	占比	金额	占比		
城乡基础设施综合开发建设	19,527.67	40.37	15,622.14	40.22	3,905.53	20.00
保障性住房开发建设	24,135.83	49.90	19,680.73	50.66	4,455.10	18.46
其他业务	4,705.99	9.73	3,542.56	9.12	1,163.43	24.72
合计	48,369.49	100.00	38,845.43	100.00	9,524.06	19.69

表：2019 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润	毛利率
	金额	占比	金额	占比		
城乡基础设施综合开发建设	36,413.55	46.26	29,130.84	45.40	7,282.71	20.00
保障性住房开发建设	42,000.00	53.36	35,000.00	54.54	7,000.00	16.67
其他业务	293.55	0.37	38.91	0.06	254.64	86.75
合计	78,707.10	100.00	64,169.75	100.00	14,537.35	18.47

表：2018 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入		主营业务成本		毛利润	毛利率
	金额	占比	金额	占比		
城乡基础设施综合开发建设	35,605.03	99.33	28,484.02	100.00	7,121.01	20.00
其他业务	240.31	0.67	0.00	0.00	240.31	100.00
合计	35,845.34	100.00	28,484.02	100.00	7,361.32	20.54

（二）发行人主营业务经营模式

1、城乡基础设施建设

公司是东宝区重要的国有资产投资运营主体，负责城乡基础设施建设及保障性住房建设等业务。由于建设项目投资规模大、投资回收

期长，因此投资回报率一般不高，但城乡基础设施的逐步配套和完善对经济的增长起到不可或缺的支持和拉动作用。发行人的城乡基础设施建设业务采用与东宝区人民政府签订《荆门市东宝区综合开发建设协议》获得建设项目的模式。公司按照协议约定完成项目开发建设，经验收合格后，投资回报费用为经双方确认的投入成本的25%（若政府部门对发行人进行了增资，相应的回报适当降低）。2018-2020年度，发行人城乡基础设施建设项目收入分别为35,605.03万元、36,413.55万元和19,527.67万元。公司目前在建的基础设施代建项目主要包括圣境山综合开发、象山大道立面整治项目、凯龙集团项目、元庆汽车园建设项目、诗尼曼项目等。

2、保障性住房建设

根据《东宝区棚户区改造项目管理办法》，东宝区人民政府委托公司建设棚户区改造还建房项目，棚户区征地拆迁还建户用征地拆迁补偿款购买由东宝区政府委托公司投资建设的还建房，还建房面积不高于对应拆迁面积的部分，执行政府指导价格并享受中央、省、市给予的优惠政策。棚户区征地拆迁还建户可自行购买还建房面积中超过拆迁面积的部分，其中，如果所选安置房面积不超过 1:1.2 补偿面积标准的，按政府指导价格购买；如果所选安置房面积超过 1:1.2 补偿面积标准的，超出面积部分按市场价购买。

为降低融资开发风险，公司可以市场化租售棚户区改造项目的配套商业设施，租售收益归公司所有。并且，因市场原材料成本及房价变化等导致棚户区改造项目的实际收益低于预期收益时，由区政府对

公司收益的差额部分进行补贴。

目前发行人保障性住房主要包括以下两类：1、公租房项目。包括东宝工业园锦绣家园、仙居鄢湾安居工程、黄金坡公租房项目，上述项目均已完工，仙居鄢湾安居工程、黄金坡公租房项目已于2020年结算确认收入，其余项目待东宝区政府验收结算。2、拆迁安置房项目。包括东宝区北城新区棚户区改造项目、苏台三组还建小区、绿建产业园还建小区、张家湾小区还建房等项目。东宝区北城新区棚户区改造项目已累计实现业务收入53,162.12万元，其他项目已基本完工，苏台三组还建小区、绿建产业园还建小区等项目已于2020年结算确认收入，其余项目待东宝区政府验收结算，预计通过成本加成的方式确认收入。

3、发行人主要项目运营情况

截至2020年末，发行人存货中在建的城乡基础设施建设代建项目中前五大项目运营情况如下：

表：截至 2020 年末发行人在建前五大项目运营情况

单位：万元

项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
洋丰 30 万吨合成氨项目	4,500.00	4,243.53	0.00	0.00
土地增减挂钩项目	25,000.00	2,856.03	0.00	0.00
传化公路港项目	10,500.00	2,212.96	0.00	0.00
圣境山片区立面改造项目	17,000.00	2,060.30	0.00	0.00
职教中心工业园校区	2,500.00	1,926.12	0.00	0.00
合计	59,500.00	13,298.94	0.00	0.00

（三）发行人所在行业情况

1、发行人所在行业现状与前景

(1) 城乡基础设施建设业务

①我国城乡基础设施建设行业

基础设施是城乡赖以生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是国民经济持续发展的重要基础，是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志，对于地区经济快速健康发展，改善当地投资环境具有重要战略意义，可以推动城乡综合服务能力的提高，在改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化方面具有重要作用，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

城市已成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要载体。我国是大规模城市化刚刚起步的发展中国家，相对于发达国家城市化率 75% 的平均水平，我国城乡基础设施建设仍落后于社会经济发展的需要。根据国家统计局 2021 年 5 月 11 日发布的《第七次全国人口普查公报》，全国人口中，居住在城镇的人口为 90,199.12 万人，占 63.89%（2020 年我国户籍人口城镇化率为 45.4%）；居住在乡村的人口为 50,978.76 万人，占 36.11%。与 2010 年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加 23,641.59 万人，乡村人口减少 16,436.20 万人，城镇人口比重上升 14.21 个百分点。有资料表明，从城市化进程对城市基础设施需求的影响程度来看，城镇化水平每提高一个百分点，城镇人口将新增 1,000 多万，这意味着城市各项基础设施建设需求的大

幅度增加。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。因此，城乡基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展前景明朗。

我国将继续大力推进城镇化，加快完善城乡发展一体化体制机制，主要体现在城乡规划、基础设施、公共服务等方面，加大涉及民生方面的资本投入和政策扶持，努力改善城镇居民的居住条件，以缓解目前大城市交通、生活和生态环境不匹配等问题。参照国际经验，城市化水平超过 30% 后进入工业社会，我国仍处于加速阶段，城市化率预计每年提高 0.97%。城乡基础设施建设行业竞争程度较低，主要是依靠地方城投企业进行投融资业务，往往得到当地政府的大力支持，业务具有社会性和公益性。随着城乡基础设施建设的市场化改革不断深入和政府积极引导，城乡基础设施建设行业未来发展空间巨大，在各区域经济发展中起重要作用。

②荆门市城乡基础设施建设行业

2020 年，受新冠肺炎疫情的等因素影响，全市经济运行从“暂停”到“重启”再到“加速”，全面复苏向好。根据《荆门市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，荆门市 2020 年固定资产投资比上年下降 21.3%，其中：第一产业下降 7.4%，第二产业下降 22.2%，第三产业下降 21.3%。全市在建亿元以上项目 849 个，比上年减少 172 个；亿

元以上项目完成投资同比下降 27.7%。全年房地产开发投资 163.33 亿元,比上年增长 16.4%;房屋施工面积 2300.05 万平方米,增长 2.5%;房屋竣工面积 317.19 万平方米,下降 6.3%。商品房销售面积 276.42 万平方米,下降 29.5%;商品房待售面积 169.33 万平方米,下降 12.7%。

荆门市不断提升基础设施支撑能力,全力推进对外连通、城乡互通,发展多式联运,构建综合立体交通体系。开工建设沿江高铁荆门段,推动呼南高铁襄荆段前期工作,圆荆门人民的“高铁梦”。积极引进市场主体,谋划启动荆门化工循环产业园铁路专线和汉江沙洋港疏港铁路专线建设。加快沙洋汉江二桥、钟祥丰乐汉江大桥建设,完成荆门火车站改扩建、一二级公路和县乡道年度建设任务,推进荆门冷水机场军民合用改扩建、武天荆宜高速公路及沙洋、屈家岭通用机场建设前期工作,提升汉江荆门港通航能力。抓好鄂北水资源配置二期(荆门片)、碾盘山水利水电枢纽等重大水利基础设施建设。

《荆门市城市总体规划(2013-2030 年)》提出到 2030 年,实现市域总人口为 330-340 万人,城镇化水平达到 73%,城镇人口约 240-248 万人。荆门市将加快完善城乡发展一体化机制,着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。建设城乡一体的交通网和基础设施网络,均衡城乡教育、卫生、文化体育、就业、养老、社保等服务设施配置。根据规划,在确定的 1,496 平方公里规划区范围内,将实行城乡统一规划管理,合理分布市域人口与生产力,逐步优化市域城镇体系,在加快中心城区及京山县城、沙洋县城、钟祥市区等市域中心城镇发展的同时,加快胡集镇、后港镇、宋河镇、旧口

镇等市域重点镇建设，促进城镇化健康发展。加强城市基础设施建设，完善城区道路网络，统筹规划建设城市电力、电讯、给排水和污水、生活垃圾处理等基础设施；重视城市综合防灾工作，建立包括防洪排涝、抗旱、消防、抗震、人防等在内的城乡综合防灾体系；加强城市园林绿化，利用城市山水特色，彰显城市文化，打造富有荆楚文化特色、环境优良的山水宜居城市。

③东宝区城乡基础设施建设行业

“十三五”期间，东宝区基础设施建设不断提升。城乡综合交通网络建设不断加快，绕城公路东西外环、泉水大道（西段）、新台路等 10 条道路建成通车，东宝大道、城北快车道凯龙集团至圣境山段基本建成，改造提升国省干线 72 公里，完成了 26.5 公里县乡道改造、32.8 公里自然村通硬化路、55.098 公里农村公路提档升级工程；水、气、光纤网设施建设持续发展。全区已基本实现光纤网络村级全覆盖，农村新建移动等通讯基站 177 个，固定宽带普及率达到 55.94%。范家荡、王林港河道综合治理基本完成，四千渠、鸡公山灌渠石膏采空塌陷区整治有效推进，公路“455”生命安全防护工程建设完成 265 处，5 处乡镇集中式饮用水源达标 100%，1.07 万人的饮水安全问题得到有效解决，汉西水系连通及城市备用水源工程基本建成。牌楼镇镇区天然气主管道通气调试成功并投入使用，子陵铺镇凤凰山实现燃气及供暖基础设施高标准配套；城乡污水垃圾处理能力得到增强。城乡生活污水治理统筹推进，6 个乡镇生活污水处理厂规范运行，新建微动力、无动力等农村生活污水处理设施 80 余处。城乡生活垃圾无害化

处理加快实施，新建 6 个垃圾压缩中转站并投入运行，在 59 个村开展了生活垃圾分类试点；城乡建设水平得到提升。长宁新城建设加速推进，“一心、两城、两轴”空间格局逐步形成。

“十四五”期间，东宝区将着力构建现代交通网络体系，依托浩吉铁路荆门北站出站通道建设、G207 桃园至子陵段、347 国道荆门市长岗互通至沙子岭段改扩建工程等项目建设为契机，全力推进对外连通、城乡互通，发展多式联运，构建区域性综合交通枢纽。依托二广高速及沪蓉高速等，对接国家高速公路干线网络，形成“一日达”区域物流体系。以绕城公路东西外环为骨架，构建东宝产业新城辐射到六个乡镇的二级公路网，建设东宝城区至山区乡镇的快速通道。积极抢抓重大政策机遇，按照“合理布局，科学规划、因地制宜、突出特色”的思路，以 5G 网络、充电桩建设、大数据中心、工业互联网、人工智能等技术创新与产业应用为重点，着力谋划和推进一批“新基建”项目建设落地。

（2）保障性住房建设

①我国保障性住房行业

保障性住房建设是我国重大的民生工程和发展工程，包括廉租住房、经济适用房、公共租赁住房、限价房、危旧房改造、城市棚户区改造和煤矿、林区、垦区的棚户区改造等。保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积

极效应。

2016 年 2 月，国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号）指出，围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房（包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房）改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。“十三五”时期，我国保障性安居工程建设持续推进。2016 年至 2019 年底，全国棚改开工 2157 万套，已超额完成我国“十三五”规划纲要明确的目标任务。

②荆门市保障性住房行业

荆门市积极推动保障性住房工作，于 2013 年制定《荆门市中心城区保障性住房管理办法（试行）》，将保障性住房规划和年度计划纳入本级国民经济和社会发展规划、年度计划，并与城乡规划、土地利用总体规划和住房建设规划相衔接。2014 年，荆门市出台《荆门市中心城区城市棚户区改造办法》，为全市棚户区改造工作作出制度安排。2017 年，荆门市人民政府办公室发布《关于加快推进荆门中心城区棚户区改造工作的通知》，促进中心城区棚改增量提质。2018 年，荆门中心城区棚改工作指挥部办公室下发《关于进一步明确棚户区改造有关政策的通知》，调整棚改范围界定和安置方式。

经过几年的努力，荆门市住房保障力度不断加强，保障水平不断

提高，保障效果逐步显现。2013-2017 年，荆门市中心城区累计开工建设公共租赁住房 2,400 套，开工建设城市棚户区改造安置住房 25,693 套，28,093 户城镇住房困难家庭通过住房保障制度改善了住房条件。2019 年 1 月，荆门市发布《荆门城区住房发展规划（2018-2022 年）》，规划期内，中心城区新增各类城镇住房 84,072 套。其中新建商品住房 77,043 套，保障性住房 5,569 套（包括公共租赁住房 2,531 套，经适房 278 套，棚改安置房 2,759 套），人才安居住房 1,460 套。到 2022 年，基本建立符合市场规律、购租并举的住房体系，实现住房供求基本平衡、住房价格基本稳定、住房困难有效缓解、住房结构有所优化、居住条件明显改善、管理能级显着提升的总体目标，完成住有所居向住有宜居的新跨越。

③东宝区保障性住房建设行业

东宝区作为荆门市的中心城区，在保障性住房建设的政策与建设目标方面与荆门市保持着一致。“十三五”以来，东宝区实施棚户区改造 2,237 户、危房改造 636 户，扎实开展“三无”小区和背街小巷等“五项攻坚”。2020 年，东宝区建成 13 个养老服务驿站和 400 套保障性住房。东宝区提出未来要加快旧城区改造，推进中心城区城中村、棚户区以及城市近郊村改造步伐，加强保障性住房建设。

2、发行人在行业中的地位和竞争优势

（1）发行人在行业中的地位

发行人作为东宝区重要的国有资产投资运营主体，在东宝区城乡建设中起重要作用，并得到了东宝区政府的大力支持，使发行人在东

宝区城乡基础设施建设等业务领域继续发展壮大，在当地具有不可替代的地位，各项业务均具有良好的发展前景。

截至 2020 年末，荆门市东宝区共有 3 家城投类企业，分别为荆门市东宝区城乡建设投资有限公司、湖北长宁创新投资集团有限责任公司和湖北畅达交通建设有限公司，各平台公司概况如下。

表：截至 2020 年末东宝区城投类企业概况表

单位：万元

序号	公司名称	出资人	注册资本	总资产	总负债	净资产	已发行债券余额	平台定位
1	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	湖北长宁创新投资集团有限责任公司、湖北荆门城建集团房地产开发有限公司	150,000.00	726,585.93	308,301.49	418,284.44	40,000.00	东宝区城乡基础设施建设、运营
2	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	东宝区国有资产监督管理局	13,000.00	1,007,486.61	480,884.79	526,601.82	40,000.00	股权投资、产业投资、风险投资
3	湖北畅达交通建设有限公司	东宝区国有资产监督管理局	5,000.00	83,144.51	65,616.03	17,528.48	0.00	公路建设工程、房地产开发、交通业投资

表：截至募集说明书出具日东宝区城投类企业已发行未兑付企业债情况

单位：亿元

序号	公司名称	合并报表范围内企业债余额	债券简称	债券类型	发行方式	是否存在已获批未发行的企业债
1	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	4.00	18 荆东宝债	一般企业债	公开发行	是
		4.00	21 荆东宝债	一般企业债	公开发行	
2	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	4.00	18 荆东宝债	一般企业债	公开发行	是

		4.00	21 荆东宝债	一般企业债	公开发行	
3	湖北畅达交通建设有限公司	0.00	-	-	-	否

①荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司为本期债券的发行人，基本情况见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”。财务情况见本募集说明书“第五条 发行人财务情况”。发债情况见本募集说明书“第六条 发行人信用状况”之“二、发行人资信情况”之“（三）发行的债券、其他债务工具以及偿还情况”。

②湖北长宁创新投资集团有限责任公司

湖北长宁创新投资集团有限责任公司为发行人控股股东，基本情况、财务情况及发债情况见募集说明书“第四条 发行人基本情况”之“三、发行人股东情况”。

③湖北畅达交通建设有限公司

1) 基本情况

公司名称：湖北畅达交通建设有限公司

注册地址：荆门市东宝区长兴大道1号（众诚物流园1楼8-9号）

法定代表人：苏克家

注册资本：5,000.00万元

企业类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2013年11月15日

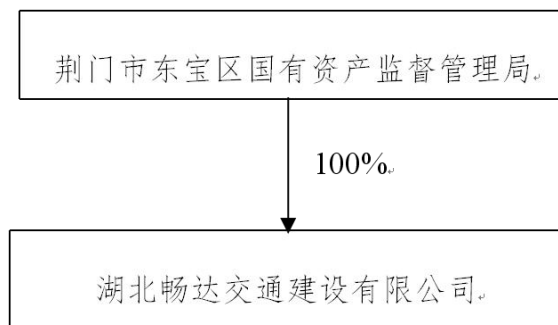
统一社会信用代码：914208000823414732

经营范围：一般经营项目：公路建设工程、房地产开发（以上均持有效资质证经营），交通业投资、管理（不含金融资产），仓储服务（不含危化品及其它许可项目），物流信息服务。设计、制作、发

布、代理霓虹灯、路牌、礼品、灯箱、布展、招牌、橱窗、条幅、电子牌广告。（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）

截至本募集说明书签署日，湖北畅达交通建设有限公司股权结构请见下图：

图：湖北畅达交通建设有限公司股权结构图



2) 财务情况

湖北畅达交通建设有限公司为2013年11月15日经东宝区人民政府批准成立的国有独资有限责任公司，隶属于荆门市东宝区国有资产监督管理局。截至2020年末，湖北畅达交通建设有限公司总资产83,144.51万元，总负债65,616.03万元，所有者权益17,528.48万元，2020年度实现营业总收入213.05万元，净利润-560.68万元。

3) 发债情况

截至本募集说明书签署日，湖北畅达交通建设有限公司尚未发行过企业债券，无已发行未兑付或已获批未发行的企业债券。

（2）发行人的竞争优势

①经营优势

发行人是东宝区重要的国有资产投资运营主体，统筹管理城乡建设资金，参与城市综合开发，负责区政府公共资源和产品的经营、城市基础设施和重点项目的融资参股、投资等。在其经营领域和投资范围内，具有垄断性经营优势，其经营市场相对稳定，企业持续经营、盈利能力较强。随着中部崛起战略、《长江中游城市群发展规划》、《汉江生态经济带发展规划》的不断推进，东宝区整体经济将快速发展，发行人的经营能力将进一步提高，实力不断增强，未来主营业务将有很大的发展机遇。

②政策优势

1) 长江中游城市群发展规划

国务院于2015年3月26日批复同意《长江中游城市群发展规划》，长江中游城市群是以武汉城市圈、环长株潭城市群、环鄱阳湖城市群为主体形成的特大型城市群，规划范围包括：湖北省武汉市、黄石市、鄂州市、黄冈市、孝感市、咸宁市、仙桃市、潜江市、天门市、襄阳市、宜昌市、荆州市、荆门市，湖南省长沙市、株洲市、湘潭市、岳阳市、益阳市、常德市、衡阳市、娄底市，江西省南昌市、九江市、景德镇市、鹰潭市、新余市、宜春市、萍乡市、上饶市及抚州市、吉安市的部分县（区）。上述地区国土面积约31.7万平方公里。长江中游城市群承东启西、连南接北，是长江经济带的重要组成部分，也是实施促进中部地区崛起战略、全方位深化改革开放和推进新型城镇化的重点区域，在我国区域发展格局中占有重要地位。

《长江中游城市群发展规划》指出，长江中游城市群发展要统筹

城乡发展，坚持走新型城镇化道路，创新城乡统筹发展机制，充分发挥中心城市辐射带动作用，推动城市组团融合发展，形成多中心、网络化发展格局。其中就包括加强与汉江生态经济带和鄂西生态文化旅游圈联动发展；积极推进“两型”社会综合配套改革试验区和自主创新试验区建设，率先在优化结构、节能减排、自主创新等方面实现新突破，把武汉城市圈建设成为全国重要的综合交通运输枢纽、先进制造业和高技术产业基地、中部地区现代服务业中心。

2) 长江经济带发展规划纲要

《长江经济带发展规划纲要》于2016年9月正式印发，《纲要》确立了长江经济带“一轴、两翼、三极、多点”的发展新格局。“一轴”是以长江黄金水道为依托，发挥上海、武汉、重庆的核心作用，“两翼”分别指沪瑞和沪蓉南北两大运输通道，“三极”指的是长江三角洲、长江中游和成渝三个城市群，“多点”是指发挥三大城市群以外地级城市的支撑作用。长江经济带覆盖上海、江苏、浙江、安徽、江西、湖北、湖南、重庆、四川、云南、贵州等11省市，面积约205万平方公里，占全国的21%，人口和经济总量均超过全国的40%，生态地位重要、综合实力较强、发展潜力巨大。

3) 汉江生态经济带发展规划

经国务院批准，2018年11月，国家发展改革委印发《汉江生态经济带发展规划》，汉江生态经济带规划范围包括：河南省南阳市全境及洛阳市、三门峡市、驻马店市的部分地区，湖北省十堰市、神农架林区、襄阳市、荆门市、天门市、潜江市、仙桃市全境及随州市、孝

感市、武汉市的部分地区，陕西省汉中市、安康市、商洛市全境。经湖北省人民政府同意，2019年8月，湖北省发展改革委印发《汉江生态经济带发展规划湖北省实施方案（2019-2021年）》，提出要加快推进生态文明建设，打造“美丽汉江”；加强综合交通网络建设，构建“畅通汉江”；创新引领产业升级，培育“创新汉江”；统筹城乡协调发展，创建“幸福汉江”；推进全方位开放，发展“开放汉江”；创新体制机制，建设“活力汉江”。

荆门市作为长江中游城市群发展规划、长江经济带、汉江经济带战略规划叠加推动发展中心地区，将对照战略要求，加速推进地区城镇化，特别是加强生态、交通、文化等基础设施建设投入，大力发展绿色产业，提升城市综合经济实力，共建长江、汉江经济带。发行人作为荆门市东宝区主要的城市建设投资主体，在基础设施建设等传统优势领域有望趁势而上，开拓出更广阔空间。

③区位优势

东宝区位于江汉平原的中心地带，是荆门市的中心主城区。焦枝、长荆、荆沙、蒙华铁路与襄荆、荆宜、武荆等高速公路、207国道、347国道纵横交错，皂当、荆潜、荆南等省级公路贯穿全境，规划有荆荆客专、襄荆宜高铁、沿江高铁等三条高铁，其中荆荆（荆门—荆州）客专于2018年开工建设。距离汉江石牌港、沙洋港分别有20公里、60公里，可通航千吨级货轮；距三峡国际机场88公里，距襄阳刘集机场120公里，距武汉天河机场180公里。荆门市东宝区交通枢纽优势明显。

（四）发行人地域经济情况

1、荆门市概况

荆门市现辖沙洋县、钟祥市、京山市、东宝区、荆门高新区·掇刀区、漳河新区和屈家岭管理区，地域面积 1.24 万平方公里，总人口 300 万。荆门历史悠久，文化底蕴深厚，资源丰富，基础设施日趋完备。荆门市是长江中游城市群和汉江生态经济带重要节点城市，在湖北实施的“两圈一带”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。

荆门加速发展装备制造、新能源新材料、再生资源利用与环保、电子信息、大健康、精细化工、农产品精深加工等七大主导产业。全国新型能源化工基地、生态农产品加工基地、新能源汽车产业化基地、绿色建材和装配式建筑产业化基地以及国家通用航空新城、健康产业城、循环经济示范城等四基地三城建设如火如荼。“通用航空新城”、“新能源汽车之都”成为荆门市产业名片。荆门市矿产资源丰富，以非金属矿产为主，建材、化工原料矿产丰富。全市探明矿种 50 多个，其中探明储量并得到开发利用的矿产主要有煤、磷、石膏、水泥用灰岩、地热等二十余种。旅游、房地产、现代物流等服务业发展迅速。拥有 5 个国家 4A 级风景区、4 个国家森林公园、3 个国家湿地公园、1 个国家生态文明建设示范县、1 个全国森林旅游示范县，是世界长寿之乡、亚洲观鸟之乡、中国网球之乡、湖北省首批绿色生态示范城区。

2020 年荆门市地区生产总值 1,906.41 亿元，比上年下降 5.0%。其中，第一产业增加值 251.48 亿元，增长 1.1%；第二产业增加值 848.97 亿元，下降 7.8%；第三产业增加值 805.95 亿元，下降 3.4%。规模以上工业增加值、社会消费品零售总额、一般公共预算收入分别下降 6.2%、15.0%、27.7%。全年固定资产投资比上年下降 21.3%，其中：第一产业下降 7.4%，第二产业下降 22.2%，第三产业下降 21.3%。全市在建亿元以上项目 849 个，比上年减少 172 个；亿元以上项目完成投资同比下降 27.7%。近三年荆门市主要经济和财政指标见下表。

表：2018-2020 年荆门市主要经济和财政指标

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
地区生产总值	1,906.41	2,033.77	1,847.89
固定资产投资	1,759.50	2,235.70	1,996.16
社会消费品零售总额	779.31	865.11	772.51
一般公共预算收入	79.84	110.48	105.76
其中：税收收入	61.05	81.48	76.29
非税收收入	18.79	29.00	29.47
一般公共预算支出	313.68	293.24	269.14
政府性基金收入	85.10	80.35	83.59
政府性基金支出	116.60	112.66	101.64

数据来源：荆门市统计局、荆门市财政局。

2、东宝区概况

东宝区地处鄂中，北枕荆山余脉，南接江汉平原，是荆门市的中心主城区，1985 年经国务院批准设立，为荆门市辖县级区，2004 年经湖北省人民政府批准在经济管理权限上享受县（市）同等待遇。现

辖 1 乡 5 镇 2 街道，1 个省管工业园，国土面积 1,298 平方公里，人口 33 万。

东宝区物华天宝，资源富集。矿藏丰富，有石膏、石灰石、煤炭、方解石、大理石、铝矾土、硅、石英砂、硫、铁、锰、铜等 24 种之多，其中石膏和石灰石储量均居全省之首。水资源充沛，境内有大、中、小型水库 79 座。电能充足，地处西电东输、北电南送的交汇点，有 50 万伏、22 万伏、11 万伏变电站 5 座，年供应量 20 亿千瓦时。农林资源富集，林地面积 128 万亩，活立木蓄积量 445 万方，盛产香菇、木耳、茶叶、柑桔等特产。科教资源丰富，辖区有荆楚理工学院等大中专院校和科研机构，其中省级工程技术中心 4 个、校企共建研发中心 2 个、科技企业孵化器 1 个，院士工作站 3 个，高新技术企业 34 家。

受新冠疫情影响，2020 年全区经济发展情况有所下降，但总体综合实力仍然较强。2020 年，荆门市东宝区实现地区生产总值 356.56 亿元，下降 4.2%；全区固定资产投资 268.54 亿元，下降 16.6%；社会消费品零售总额 203.38 亿元，下降 15.5%；地方一般公共预算收入 10.06 亿元，下降 18.9%。近三年东宝区主要经济和财政指标见表下表。

表：2018-2020 年东宝区主要经济和财政指标

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
地区生产总值	356.56	377.91	342.61
固定资产投资	268.54	322.07	283.01
社会消费品零售总额	203.38	226.99	203.07

一般公共预算收入	10.06	12.41	11.96
其中：税收收入	9.07	10.92	10.39
非税收收入	0.99	1.49	1.58
一般公共预算支出	31.46	26.06	22.80
政府性基金预算收入	5.94	6.27	5.73
政府性基金预算支出	9.71	7.20	7.18

数据来源：荆门市东宝区统计局、荆门市东宝区财政局。

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人主营业务和经营性资产未发生实质变更情况。

（六）报告期内的重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

九、媒体质疑事项

报告期内，发行人未发生媒体质疑事项。

十、发行人重大违法违规及重大诉讼

报告期内，发行人未发生重大违法违规及重大诉讼。

第五条 发行人财务情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2018-2020 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大信审字[2019]第 2-01192 号、大信审字[2020]第 2-00965 号和大信审字[2021]第 2-00702 号）。发行人 2021 年半年度报表未经审计。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月财务数据均引自上述经审计的财务报告和未经审计的 2021 年半年度报表。

一、财务报表的编制基础

（一）编制基础

发行人财务报表以持续经营为基础，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》和具体会计准则等规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

二、报告期内重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况

（一）会计政策变更及依据、影响

1、财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行

企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

发行人执行财会〔2018〕15 号的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	1,162,723,066.69	1,044,704,070.19	应付利息： 13,624,109.60 其他应付款： 1,031,079,960.59

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

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

（二）会计估计变更情况

发行人报告期内无会计估计变更情况。

（三）会计差错更正情况

发行人报告期内无会计差错更正情况。

三、合并财务报表范围变化情况

（一）2018 年度合并范围变化情况

2018年度合并范围较2017年度无变化。

（二）2019年度合并范围变化情况

2019 年度合并范围较 2018 年度变化情况如下：

表：发行人 2019 年度合并范围变化情况

公司名称	发行人持股比例（%）	并表范围变化
荆门市东跃置业有限公司	100.00	新增
荆门市东腾建设有限公司	100.00	新增
荆门市东振水务有限公司	100.00	新增

（三）2020年度合并范围变化情况

2020 年度合并范围较 2019 年度无变化。

（四）2021年度1-6月合并范围变化情况

2021 年度 1-6 月合并范围较 2020 年度无变化。

四、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年及一期的主要财务数据

发行人最近三年及一期的主要财务数据如下表所示：

表：发行人 2018-2020 年末/度及 2021 年 6 月末/1-6 月主要财务数据

单位：万元

项 目	2021 年 6 月末/1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
货币资金	37,322.00	25,397.66	86,178.25	45,428.79
应收账款	50,097.89	40,441.98	37,329.70	4,475.78
预付款项	7,782.33	6,312.10	2,228.70	585.85
其他应收款	145,718.81	142,530.65	146,714.70	128,655.42
存货	427,456.80	402,323.65	353,379.55	371,322.35
其他流动资产	371.53	277.98	0.00	0.00
流动资产合计	668,749.35	617,284.02	625,830.90	550,468.20
长期股权投资	11,284.64	11,284.64	11,037.49	4,100.00
固定资产	58,738.29	59,553.12	59,650.13	6,918.67

在建工程	36,221.47	32,212.54	29,982.69	28,847.87
无形资产	8,988.55	6,157.58	6,316.49	0.00
长期待摊费用	82.27	94.03	0.00	0.00
非流动资产合计	115,315.24	109,301.91	106,986.80	39,866.54
资产总计	784,064.59	726,585.93	732,817.70	590,334.74
流动负债合计	135,271.69	137,612.91	137,664.30	117,118.46
非流动负债合计	226,735.01	170,688.58	187,063.23	147,800.38
负债总计	362,006.70	308,301.49	324,727.54	264,918.84
归属于母公司所有者权益合计	422,057.89	418,284.44	408,090.17	325,415.90
所有者权益合计	422,057.89	418,284.44	408,090.17	325,415.90
营业收入	19,086.45	48,369.49	78,707.11	35,845.34
营业成本	15,800.16	38,845.43	64,169.75	28,484.02
利润总额	3,781.54	9,774.89	25,970.40	9,384.07
净利润	3,773.45	9,767.48	25,970.34	9,384.07
归属于母公司股东的净利润	3,773.45	9,767.48	25,970.34	9,384.07
经营活动产生的现金流量净额	-29,373.57	-26,576.60	8,518.24	-55,157.53
投资活动产生的现金流量净额	-2,917.33	-9,619.43	-15,443.89	-5,053.47
筹资活动产生的现金流量净额	44,015.23	-24,584.56	47,675.11	46,437.02
现金及现金等价物净增加额	11,724.34	-60,780.60	40,749.46	-13,773.98

表：发行人 2018-2020 年末/度及 2021 年 6 月末/1-6 月主要财务指标

项 目	2021 年 6 月末/1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	4.94	4.49	4.55	4.70
速动比率（倍）	1.78	1.56	1.98	1.53
资产负债率（%）	46.17	42.43	44.31	44.88
应收账款周转率（次/年）	0.42	1.24	3.77	6.48
存货周转率（次/年）	0.04	0.10	0.18	0.08
流动资产周转率（次/年）	0.03	0.08	0.13	0.07
总资产周转率（次/年）	0.03	0.07	0.12	0.06
净资产收益率（%）	0.90	2.36	7.08	2.92
总资产收益率（%）	0.50	1.34	3.93	1.70

注：2021 年半年度数据未作年化处理，指标计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

- 3、资产负债率=总负债/总资产 $\times 100\%$;
- 4、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额;
- 5、存货周转率=营业成本/平均存货余额;
- 6、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额;
- 7、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额;
- 8、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额 $\times 100\%$;
- 9、总资产收益率=净利润/平均总资产余额 $\times 100\%$ 。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 726,585.93 万元，负债总额为 308,301.49 万元，所有者权益为 418,284.44 万元。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人实现营业收入分别为 35,845.34 万元、78,707.11 万元、48,369.49 万元和 19,086.45 万元，净利润分别为 9,384.07 万元、25,970.34 万元、9,767.48 万元和 3,773.45 万元，三年平均净利润 15,040.63 万元，资产负债率分别为 44.88%、44.31%、42.43%和 46.17%。

（二）发行人财务分析

1、偿债能力分析

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人负债余额分别为 264,918.84 万元、324,727.54 万元、308,301.49 万元和 362,006.70 万元，其中流动负债分别为 117,118.46 万元、137,664.30 万元、137,612.91 万元和 135,271.69 万元，资产负债率分别为 44.88%、44.31%、42.43%和 46.17%。近三年末，发行人负债总额呈现先上升后下降趋势，主要由于 2019 年发行人根据业务开展需要增加融资规模，长期借款增长较快，但发行人于 2020 年兑付 16 荆东宝债 5.6 亿元债券本金及相应利息，2020 年末应付债券余额大幅减少。

同时，随着公司承担建设任务的增加，东宝区政府加大了对发行人的支持力度，发行人资产规模近三年有所增加，且资产扩张的速度较负债增长快，导致近三年来发行人资产负债率逐年下降。

偿债能力指标反映企业的长、短期偿债能力。从短期偿债能力来看，公司 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末的流动比率分别为 4.70、4.55、4.49 和 4.94，速动比率分别为 1.53、1.98、1.56 和 1.78。从数值来看，流动比率近三年呈下降趋势，同时公司的速动比率先上升后下降，但公司流动资产变现能力总体较强，公司流动资产良好的变现能力为公司负债的偿还提供了有力保障，短期偿债压力不大。从长期偿债能力来看，2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，资产负债率分别为 44.88%、44.31%、42.43%和 46.17%，近三年末发行人资产负债率总体上呈现下降趋势，均处于合理水平。优质的资产和合理的资产负债率以及公司逐年扩大的经营规模和收入规模，说明发行人的长期偿债能力较强；2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.38 倍、3.10 倍、1.10 倍和 0.78 倍，近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数先升后降，2020 年发行人 EBITDA 利息保障倍数较 2019 年下降 64.52%，主要是受新冠疫情影响，发行人利润规模下降所致，发行人总体 EBITDA 利息支出的覆盖能力较强。

此外，公司在多年的经营发展过程中，与当地多家银行建立了良好的合作关系，后续将根据实际资金需要向银行申请授信额度，具备较强的融资能力。截至 2020 年末公司银行授信额度为 18.82 亿元，未使用授信额度为 5.94 亿元。

综合来看，公司财务结构较稳健，偿债能力强，具有较强的抗风险能力。

表：发行人 2018-2020 年末/度及 2021 年 6 月末/1-6 月偿债能力指标

项 目	2021 年 6 月末/1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
存货（万元）	427,456.80	402,323.65	353,379.55	371,322.35
流动资产合计（万元）	668,749.35	617,284.02	625,830.90	550,468.20
流动负债合计（万元）	135,271.69	137,612.91	137,664.30	117,118.46
负债总计（万元）	362,006.70	308,301.49	324,727.54	264,918.84
流动比率（倍）	4.94	4.49	4.55	4.70
速动比率（倍）	1.78	1.56	1.98	1.53
资产负债率（%）	46.17	42.43	44.31	44.88
EBITDA（万元）	4,977.79	13,038.62	27,560.42	11,002.06
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.78	1.10	3.10	1.38

注：2021 年半年度数据未作年化处理，上述各指标计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用；

5、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销）/（利息费用+资本化利息支出）。

2、营运能力分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人应收账款周转率分别为 6.48、3.77、1.24 和 0.42，近三年呈现逐年降低趋势，主要系发行人近年来应收东宝区政府代建款项规模有所提升。但总体来看，发行人应收账款周转率仍处于行业较高水平，发行人经营状况较好。近三年发行人的存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率均呈现先升后降趋势，发行人 2019 年度存货周转率、流动资产周转率和总资产周

转率较 2018 年度大幅增长，主要是 2019 年度棚户区改造项目实现收入，营业收入增长较快，同时项目成本大幅增长，存货与去年持平所致。发行人 2020 年度存货、流动资产、总资产周转速度总体较慢，主要是因为受新冠疫情影响，公司业务进度较慢，营业收入及成本均较往年有所下降。

总体来说，近三年末发行人存货、流动资产和总资产规模较大，而存货周转率和总资产周转率处于较低水平符合发行人行业特点。随着发行人主营业务的不断发展和盈利能力的增强，发行人营运能力将得到进一步提升。

表：发行人 2018-2020 年末/度及 2021 年 6 月末/1-6 月营运能力指标

单位：万元

项 目	2021 年 6 月末/1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
存货	427,456.80	402,323.65	353,379.55	371,322.35
流动资产合计	668,749.35	617,284.02	625,830.90	550,468.20
资产总额	784,064.59	726,585.93	732,817.70	590,334.74
营业收入	19,086.45	48,369.49	78,707.11	35,845.34
营业成本	15,800.16	38,845.43	64,169.75	28,484.02
应收账款周转率（次/年）	0.42	1.24	3.77	6.48
存货周转率（次/年）	0.04	0.10	0.18	0.08
流动资产周转率（次/年）	0.03	0.08	0.13	0.07
总资产周转率（次/年）	0.03	0.07	0.12	0.06

注：2021 年半年度数据未作年化处理，上述各指标计算公式如下：

- 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、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额；
- 4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

3、盈利能力分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司实现营业收入分别为 35,845.34 万元、78,707.11 万元、48,369.49 万元和 19,086.45 万元，近三年公司营业收入呈现先上升后下降趋势。2019 年公司营业收入较 2018 年增长 119.57%，主要为荆门市东宝区北城新区棚户区改造项目实现营业收入 42,000.00 万元所致。2020 年公司营业收入较 2019 年下降 38.54%，主要因为受疫情影响，公司日常经营活动及工程项目均出现一定时间停滞。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司营业外收入分别为 4,127.44 万元、14,434.95 万元、4,002.33 万元和 2,000.00 万元，主要为政府对公司的财政补助。2019 年末营业外收入较 2018 年末增长 249.73%，主要系发行人从政府获得的项目补助增长所致；2020 年末营业外收入较 2019 年末减少 72.27%，主要系发行人从政府获得的项目补助较大幅度减少所致。2018-2020 年公司分别获得财政补贴 4,005.00 万元、14,420.85 万元和 4,000.00 万元。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司利润总额分别为 9,384.07 万元、25,970.40 万元、9,774.89 万元和 3,781.54 万元，净利润分别为 9,384.07 万元、25,970.34 万元、9,767.48 万元和 3,773.45 万元，近三年利润水平总体呈先上升后下降趋势。公司 2019 年度利润总额、净利润较 2018 年度均增长了 176.75%，主要为荆门市东宝区北城新区棚户区改造项目实现收益，导致公司利润总额、净利润大幅增长；2020 年度利润总额较 2019 年度下降 62.36%、净利润较 2019 年度下降 62.39%，主要为受新冠疫情影响，公司业务进度较慢，利润总额、净

利润有较大幅度下降。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人的营业利润率分别为 14.67%、14.66%、11.97%和 9.33%，近三年总体呈下降趋势。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人净资产收益率分别为 2.92%、7.08%、2.36%和 0.90%，发行人 2019 年度净资产收益率较 2018 年度增长 142.47%，主要是荆门市东宝区北城新区棚户区改造项目实现收益导致公司净利润增长 176.75%；发行人 2020 年度净资产收益率较 2019 年度下降 66.67%，主要是受新冠疫情影响公司净利润下降幅度较大所致。

表：发行人 2018-2020 年末/度及 2021 年 6 月末/1-6 月盈利能力指标

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	19,086.45	48,369.49	78,707.11	35,845.34
营业利润	1,781.54	5,788.33	11,536.57	5,256.73
营业外收入	2,000.00	4,002.33	14,434.95	4,127.44
利润总额	3,781.54	9,774.89	25,970.40	9,384.07
净利润	3,773.45	9,767.48	25,970.34	9,384.07
营业利润率（%）	9.33	11.97	14.66	14.67
净资产收益率（%）	0.90	2.36	7.08	2.92
总资产收益率（%）	0.50	1.34	3.93	1.70

注：2021 年半年度数据未作年化处理，上述各指标计算公式如下：

- 1、营业利润率=营业利润/营业收入；
- 2、净资产收益率=净利润/平均净资产；
- 3、总资产收益率=净利润/平均总资产。

4、现金流量分析

在经营活动现金流方面，公司2018-2020年度及2021年1-6月经营

活动现金流量净额分别为-55,157.53万元、8,518.24万元、-26,576.60万元和-29,373.57万元。2018年度公司经营性现金持续净流出且额度较大，主要系公司2018年新增对荆门市东宝区人民政府、湖北东翔建设投资有限公司的往来款以及与炜达湖北置业有限公司的借款；2019年度公司经营性现金流量净额转正，主要是2019年度公司销售商品、提供劳务收到的现金有所增加，购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金减少；2020年度公司经营活动现金流量转负主要系发行人2020年大力推动复工复产，经营活动现金支出较多。

在投资活动现金流方面，公司 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额分别为-5,053.47 万元、-15,443.89 万元、-9,619.43 万元和-2,917.33 万元。2018 年度投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于公司 2018 年对荆门东方圣境文化旅游有限公司追加投资 3,500.00 万元；2019 年度的投资活动产生的现金流量净额为负且持续扩大，主要是当期购置土地用于建设停车场项目，并对荆门东方圣境文化旅游有限公司追加投资 6,900.00 万元所致；2020 年度投资活动现金净流量为负，主要系购建固定资产、无形资产及其他长期资产的现金支出较多所致。

在筹资活动现金流方面，公司主要从事东宝区基础设施建设业务，需要通过对外筹资来满足部分建设资金需求，银行借款、企业债券和东宝区国资局资本性投入是公司筹资活动现金流入的最主要来源。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司筹资活动现金净流量分别

为 46,437.02 万元、47,675.11 万元、-24,584.56 万元和 44,015.23 万元，最近三年呈先上升后下降趋势。2020 年度公司筹资活动现金净流量为负，主要系发行人于 2020 年兑付 16 荆东宝债 5.6 亿元债券本金及相应利息所致。

表：发行人2018-2020年度及2021年1-6月现金流量分析

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	15,459.60	60,587.73	75,493.78	51,957.39
经营活动现金流出小计	44,833.16	87,164.33	66,975.54	107,114.92
经营活动产生的现金流量净额	-29,373.57	-26,576.60	8,518.24	-55,157.53
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	200.00
投资活动现金流出小计	2,917.33	9,619.43	15,443.89	5,253.47
投资活动产生的现金流量净额	-2,917.33	-9,619.43	-15,443.89	-5,053.47
筹资活动现金流入小计	68,100.00	53,900.00	83,640.00	60,000.00
筹资活动现金流出小计	24,084.77	78,484.56	35,964.89	13,562.98
筹资活动产生的现金流量净额	44,015.23	-24,584.56	47,675.11	46,437.02
现金及现金等价物净增加额	11,724.34	-60,780.60	40,749.46	-13,773.98
期初现金及现金等价物余额	22,397.66	83,178.25	42,428.79	56,202.77
期末现金及现金等价物余额	34,122.00	22,397.66	83,178.25	42,428.79

（三）发行人资产负债结构分析

1、发行人资产结构分析

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，经营业绩不断提高，保持了快速、平稳、健康的发展态势。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人总资产分别为 590,334.74 万元、732,817.70 万元、726,585.93 万元和 784,064.59 万元。其中，流动资产总额分别为 550,468.20 万元、625,830.90 万元、617,284.02 万元和 668,749.35 万元。在资产构成中，2018-2020 年末及 2021 年 6

月末，公司流动资产占比分别为 93.25%、85.40%、84.96%和 85.29%，流动资产占比一直处于较高水平，流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货等构成，存货主要为公司所有的土地。

发行人非流动资产主要是固定资产和在建工程。截至 2020 年末，发行人在建工程为普货停车场项目。

表：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末资产构成情况

单位：万元

项目名称	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
货币资金	37,322.00	4.76	25,397.66	3.50	86,178.25	11.76	45,428.79	7.70
应收账款	50,097.89	6.39	40,441.98	5.57	37,329.70	5.09	4,475.78	0.76
预付款项	7,782.33	0.99	6,312.10	0.87	2,228.70	0.30	585.85	0.10
其他应收款	145,718.81	18.59	142,530.65	19.62	146,714.70	20.02	128,655.42	21.79
存货	427,456.80	54.52	402,323.65	55.37	353,379.55	48.22	371,322.35	62.90
其他流动资产	371.53	0.05	277.98	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	668,749.35	85.29	617,284.02	84.96	625,830.90	85.40	550,468.20	93.25
长期股权投资	11,284.64	1.44	11,284.64	1.55	11,037.49	1.51	4,100.00	0.69
固定资产	58,738.29	7.49	59,553.12	8.20	59,650.13	8.14	6,918.67	1.17
在建工程	36,221.47	4.62	32,212.54	4.43	29,982.69	4.09	28,847.87	4.89
无形资产	8,988.55	1.15	6,157.58	0.85	6,316.49	0.86	0.00	0.00
长期待摊费用	82.27	0.01	94.03	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	115,315.24	14.71	109,301.91	15.04	106,986.80	14.60	39,866.54	6.75
资产总计	784,064.59	100.00	726,585.93	100.00	732,817.70	100.00	590,334.74	100.00

(1) 货币资金

发行人货币资金主要由银行存款构成，发行人 2018-2020 年末及

2021 年 6 月末的货币资金分别为 45,428.79 万元、86,178.25 万元、25,397.66 万元和 37,322.00 万元, 占总资产比例分别为 7.70%、11.76%、3.50% 和 4.76%。发行人 2019 年末货币资金余额较上年末增加 40,749.46 万元, 增幅为 89.70%, 主要原因为公司 2019 年新增贷款提款较多, 货币资金余额增长较大。发行人 2020 年末货币资金余额较上年末减少 70.53%, 主要系提取资金用于工程建设、固定资产购建及公司日常经营支出。

(2) 应收账款

发行人应收账款为对荆门市东宝区人民政府的代建工程款, 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末的应收账款分别为 4,475.78 万元、37,329.70 万元、40,441.98 万元和 50,097.89 万元, 占总资产比例分别为 0.76%、5.09%、5.57% 和 6.39%。2019 年末, 发行人应收账款余额较上年末增加 32,853.92 万元, 增幅为 734.04%, 主要是公司 2019 年度收入较上年度大幅增加, 部分收入未在当年回款, 导致应收账款增加较多。2020 年末, 发行人应收账款余额较上年末增加 3,112.28 万元, 增幅为 8.34%, 变化不大。

表：应收账款分类计提坏账准备情况

单位：万元、%

类别	2020 年末				2019 年末				2018 年末			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比	金额	计提比例
单项金额	40,285.15	99.61	-	-	37,307.10	99.94	-	-	4,463.15	99.72	-	-

类别	2020 年末				2019 年末				2018 年末			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比	金额	计提比例
重大并单项计提坏账准备的应收账款												
按组合计提坏账准备的应收账款	157.62	0.39	0.79	0.50	22.71	0.06	0.11	0.05	12.69	0.28	0.06	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	40,442.77	100.00	0.79	0.00	37,329.81	100.00	0.11	0.00	4,475.84	100.00	0.06	0.50

表：采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

账龄	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
1 年以内	134.91	0.50	0.67	10.02	0.50	0.05	-	-	-

1-2 年	10.02	0.50	0.05	-	-	-	12.69	0.50	0.06
2-3 年	-	-	-	12.69	0.50	0.06	-	-	-
3 年以 上	12.69	0.50	0.06	-	-	-	-	-	-
合计	157.62	-	0.79	22.71	-	0.11	12.69	-	0.06

表：截至 2020 年末发行人应收账款主要单位情况

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质	分类	回款情况			未来回款计划	
							2020 年	2019 年	2018 年	2021 年	2022 年
1	荆门市东宝区人民政府	应收账款	40,285.15	1 年以内	代建工程款	经营性	37,138.19	4,475.78	6,579.18	35,213.60	5,071.55
合计	-	-	40,285.15	-	-	-	37,138.19	4,475.78	6,579.18	35,213.60	5,071.55

发行人截至 2020 年末应收账款主要为对东宝区人民政府的代建工程款，与发行人日常经营活动相关，具有商业背景和交易实质，故划分为经营性。应收账款账龄主要在 1 年以内，东宝区人民政府对发行人支持力度较大，应收单位还款意愿较强，预计 2021 年-2022 年内能及时回款。

（3）预付款项

发行人预付款项主要为预付资产收购款、工程款及货款。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，预付款项分别为 585.85 万元、2,228.70 万元、6,312.10 万元和 7,782.33 万元，占总资产比例分别为 0.10%、0.30%、0.87%和 0.99%，近三年增幅较大。2019 年末预付款项大幅增长主要为预付荆门市东宝区仙居乡财政所 768.00 万元作为资产收购款以及预付湖北省楚中公路桥梁工程有限公司 500.00 万元的工程款；2020 年末预付款项大幅增长主要为发行人预付湖北省楚中公路桥梁工程有限公司 2,000.00 万元的工程款以及子公司荆门市东跃置业有限公司预付 2,200.00 万元的土地购置款。

（4）其他应收款

发行人近三年及一期末其他应收款余额分别为 128,655.42 万元、146,714.70 万元、142,530.65 万元和 145,718.81 万元，占总资产比例分别为 21.79%、20.02%、19.62%和 18.59%。近三年及一期末其他应收款主要构成为往来款和借款。

表：其他应收款分类计提坏账准备情况

单位：万元、%

类别	2020 年 12 月 31 日				2019 年 12 月 31 日				2018 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	57,136.60	39.97	-	-	57,136.60	38.82	-	-	57,136.60	44.29	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款项	85,823.16	60.03	429.12	0.50	90,028.24	61.18	450.14	0.50	71,878.22	55.71	359.39	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	142,959.76	100.00	429.12	0.30	147,164.84	100.00	450.14	0.31	129,014.81	100.00	359.39	0.28

表：采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
1 年以内	44,499.57	0.5	222.50	53,693.08	0.50	268.47	33,809.07	0.50	169.05
1-2 年	20,325.77	0.5	101.63	2,616.02	0.50	13.08	2,048.83	0.50	10.24
2-3 年	2,590.00	0.5	12.95	2,048.83	0.50	10.24	24,070.17	0.50	120.35

账龄	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
3 年以上	18,407.83	0.5	92.04	31,670.32	0.50	158.35	11,950.15	0.50	59.75
合计	85,823.16	-	429.12	90,028.24	-	450.14	71,878.22	-	359.39

根据发行人坏账计提政策，对按组合计提坏账准备的应收款项科目按余额百分比法计提坏账，参考同行业其他企业的坏账政策，考虑应收账款收回可行性及对手方信誉，采用 0.5% 的坏账计提比例计提坏账准备，坏账准备计提充分。

表：截至 2020 年末发行人其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元

欠款单位	入账科目	期末余额	账龄	性质	分类	回款情况			未来回款计划		
						2020 年	2019 年	2018 年	2021 年	2022 年	2023 年
荆门市东宝区人民政府	其他应收款	56,136.60	2-3 年、3 年以上	往来款	经营性	0.00	0.00	0.00	23,000.00	20,000.00	13,136.60
湖北东翔建设投资有限公司	其他应收款	29,879.68	1 年以内、1-2 年	往来款	经营性	15,007.43	500.00	0.00	7,879.68	6,992.57	0.00
湖北省楚中公路桥梁工程有限公司	其他应收款	20,618.46	1 年以内	往来款	经营性	9,900.00	0.00	1,320.00	6,000.00	4,718.46	0.00
荆门市东宝区产业发展基金办公室	其他应收款	5,000.00	3 年以上	借款	非经营性	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,500.00	2,500.00
荆门市东宝区财政局牌楼分局	其他应收款	4,951.50	3 年以上	往来款	非经营性	700.00	0.00	0.00	0.00	2,500.00	2,451.50
合计	-	116,586.24	-	-	-	25,607.43	500.00	1,320.00	37,879.68	35,711.03	18,088.10

截至 2020 年末，发行人政府类应收账款和其他应收款情况如下：

序号	欠款单位	入账科目	入账价值 (万元)	账龄	是否来源于政府
1	荆门市东宝区人民政府	应收账款	40,285.15	1 年以内	是
2	荆门市东宝区人民政府	其他应收款	56,136.60	2-3 年、3 年以上	是
3	荆门市东宝区财政局牌楼分局	其他应收款	4,951.50	3 年以上	是
4	荆门市东宝区财政局工业园区分局	其他应收款	1,701.10	3 年以上	是
5	荆门市东宝区财政局子陵铺分局	其他应收款	1,147.40	3 年以上	是
合计	-	-	104,221.75	-	

截至 2020 年末，发行人政府类应收账款和其他应收款合计 104,221.75 万元，占发行人净资产比例为 24.92%。

截至 2020 年末，发行人已对其他应收款按照经营性、非经营性分类，明确将与经营业务无关的其他应收款划分为非经营性其他应收款，其他与经营业务相关的其他应收款划分为经营性其他应收款，具体分类情况如下：

表：发行人 2020 年末其他应收款按经营性和非经营性区分情况

性质	余额（万元）	占比（%）
经营性	124,287.99	87.20
非经营性	18,242.66	12.80
合计	142,530.65	100.00

其中，发行人非经营性其他应收款为 18,242.66 万元，主要为其其他应收款中的借款，已履行内部决策流程。

发行人结合公司内部的管理制度，规定了往来款及资金拆借行为的决策程序、支付审批程序事项。对于所有对外支付的往来款项，需由相关业务科室向公司综合部提交议案，经领导班子开会研究决定后，由相关业务科室发起付款流程，其中 0.2 万元以下由财务分管领

导审批，0.2 万元及以上需报总经理审批，完成付款审批流程后由财务部完成付款。

（5）存货

存货是发行人的重要资产，发行人存货由土地、开发成本和库存商品构成。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人存货分别为 371,322.35 万元、353,379.55 万元、402,323.65 万元和 427,456.80 万元，占发行人当期末的总资产比例分别为 62.90%、48.22%、55.37% 和 54.52%，占比较大。发行人 2019 年末存货余额占总资产比例大幅减少，系发行人的资产主要构成部分呈多元化发展，货币资金、应收款项、长期股权投资、固定资产等科目余额均较 2018 年末有较大增长，并且增长速度快于存货的增长速度；发行人 2020 年末存货余额占比上升，主要系存货中的开发成本增加较快所致。截至 2020 年末，发行人存货中共拥有 16 宗土地使用权，账面价值共计 21.94 亿元，13 宗为有证出让地，账面价值 21.49 亿元，其中 13 宗、21.49 亿元已缴纳土地出让金；无划拨地；3 宗尚未取得土地权证，其中 3 宗、0.45 亿元已缴纳土地出让金。

①土地

截至 2020 年末，发行人存货中共有土地资产 16 宗，账面价值合计 219,430.49 万元，具体见下表：

表：截至 2020 年末发行人存货中土地使用权明细

序号	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积 (平方米)	单价 (元/ m ²)	账面价值 (元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	东宝区泉口街办苏台村	荆国用(2010)第20100001号	商住用地	协议出让	出让	274,795.10	1,349.99	370,970,637.05	成本法	否	是
2	东宝区泉口街办苏台村	荆国用(2010)第20100002号	商住用地	协议出让	出让	267,844.46	1,349.99	361,587,342.56	成本法	否	是
3	荆门市东宝区子陵铺镇新桥村七组	荆国用(2013)第02112700226号	工业用地	协议出让	出让	27,146.00	351.87	9,551,898.00	成本法	否	注 1
4	荆门市东宝区牌楼镇新生村、园艺总场	荆东国用(2015)第057号	城镇住宅用地	招拍挂	出让	136,167.00	2,322.17	316,202,619.69	成本法	是	是
5	荆门市东宝区牌楼镇新生村、园艺总场	荆东国用(2015)第063号	批发零售用地	招拍挂	出让	103,349.00	2,317.15	239,475,272.23	成本法	是	是
6	荆门市东宝区牌楼镇园艺总场	荆东国用(2015)第073号	城镇住宅用地	招拍挂	出让	128,321.00	2,308.79	296,266,396.74	成本法	否	是

序号	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积 (平方米)	单价 (元/ m ²)	账面价值 (元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
7	荆门市东宝区子陵铺镇子陵村十三组	荆东国用(2016)第145号	城镇住宅用地、批发零售用地	招拍挂	出让	84,335.00	1,628.39	137,330,329.80	成本法	是	是
8	荆门市东宝区牌楼镇新生村、园艺场	鄂(2017)东宝区不动产权第0003322号	城镇住宅用地	招拍挂	出让	53,494.00	2,323.72	124,304,987.57	成本法	是	是
9	荆门市东宝区牌楼镇新生村	鄂(2017)东宝区不动产权第0003319号	批发零售用地	招拍挂	出让	65,548.30	2,323.20	239,450,145.93	成本法	是	是
10	荆门市东宝区牌楼镇新生村	鄂(2017)东宝区不动产权第0003320号	批发零售用地	招拍挂	出让	37,520.70	2,323.20		成本法	是	
11	荆门市东宝区子陵铺镇新桥村、曾庙村	鄂(2017)东宝区不动产权第0009068号	其他商服用地	招拍挂	出让	44,519.00	1,022.24	45,509,025.00	成本法	是	是
12	荆门市东宝区牌楼镇新生村	鄂(2019)东宝区不动产权第10000343号	工业用地	招拍挂	出让	1,200.00	230.76	276,910.00	成本法	否	是
13	荆门市东宝区牌楼镇长岗村二组	鄂(2020)东宝区不动产权第10000823号	工业用地	法院拍卖	出让	50,814.34	159.09	8,400,605.00	成本法	否	注2

序号	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积 (平方米)	单价 (元/ m ²)	账面价值 (元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
14	荆门市东宝区牌楼镇东门社区	办理中	-	招拍挂	出让	11,288.02	337.04	3,804,515.00	成本法	否	是
15	荆门市东宝区子陵铺镇新桥村、曾庙村	办理中	其他商服用地	招拍挂	出让	28,505.00	1,015.69	28,952,357.00	成本法	否	是
16	荆门市东宝区子陵铺镇金泉村	办理中	其他商服用地	招拍挂	出让	12,195.70	1,002.14	12,221,814.50	成本法	否	是
合计	—	—	—	—	—	1,327,042.62	—	2,194,304,856.07	—	—	—

注 1：土地明细表中第 3 宗土地，土地证号为“荆东国用(2013)第 02112700226 号”，系从湖北银路木塑门业有限公司购买取得，账面价值中 8,140,858.00 元系支付的土地购买成本，剩余 1,411,040.00 元系支付的相关税费；

注 2：土地明细表中第 13 宗土地，坐落位置为“荆门市东宝区牌楼镇长岗村”，系通过湖北省荆门市中级人民法院拍卖方式取得，账面价值 8,400,605.00 元系支付湖北省荆门市中级人民法院土地拍卖款及相关税费。

②开发成本

2018-2020 年末，发行人开发成本余额分别为 144,139.80 万元、133,763.31 万元和 181,141.45 万元。2020 年末开发成本较 2019 年末增长 35.42%，主要系当年发行人投资项目较多所致。

表：截至 2020 年末发行人前五大开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	建设期限	项目性质	是否与政府签订相关协议	协议名称	协议签署日期
1	东宝区北城新区棚户区改造项目	27,013.58	2016.5.1-2019.6.20	自建	否	-	-
2	圣境山综合开发	9,618.30	2020.01.01-2022.12.31	代建	是	《荆门市东宝区综合开发建设协议》	2021.4.27
3	象山大道立面整治项目	8,125.95	2016.2.1-2019.3.26	代建	是	《荆门市东宝区综合开发建设协议》	2017.1.4/ 2018.12.28/ 2020.5.20
4	东宝工业园锦绣家园	7,666.13	2012.4.1-2020.10.19	代建	是	《荆门市东宝区综合开发建设协议》	2021.4.27
5	双龙苑社区建设	6,340.91	2012.3.22-2020.10.9	代建	是	《荆门市东宝区综合开发建设协议》	2021.4.27
合计		58,764.87	-	-	-	-	-

注：发行人每年与政府签署一次荆门市东宝区综合开发协议，因此 2018 年-2020 年共签署三次协议，协议名称均为《荆门市东宝区综合开发建设协议》，协议签署时间分别为 2018 年 12 月 28 日、2020 年 5 月 20 日和 2021 年 4 月 27 日。

③库存商品

2018-2020 年末，发行人库存商品余额分别为 0.00 万元、217.39 万元和 1,751.72 万元。2020 年末发行人库存商品余额主要为发行人子公司荆门市东腾建设有限公司的建筑材料等库存商品。

（6）其他流动资产

发行人在 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末其他流动资产为 0.00 万元、0.00 万元、277.98 万元和 371.53 万元，2020 年末新增其他流动资产系发行人待抵扣进项税。

（7）长期股权投资

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期股权投资余额分别为 4,100.00 万元、11,037.49 万元、11,284.64 万元和 11,284.64 万元。2019 年末较 2018 年末增长 6,937.49 万元，系发行人分别对荆门东方圣境文化旅游有限公司追加投资 6,900.00 万元、对中交通力湖北工程设计有限公司投资 37.50 万元。2020 年末较 2019 年末增加 247.15 万元，增幅为 2.24%。

（8）固定资产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人固定资产余额分别为 6,918.67 万元、59,650.13 万元、59,553.12 万元和 58,738.29 万元。2019 年末固定资产较 2018 年末大幅增长了 762.16%，主要系东宝区人民政府加大对公司支持力度，新增资本性投入固定资产。2020 年末固定资产较 2019 年末减少 97.01 万元，降幅为 0.16%。

截至 2020 年末，发行人固定资产明细情况如下：

表：截至 2020 年末发行人固定资产明细表

单位：万元

序号	项目	账面价值	占比
1	房屋及建筑物	59,426.41	99.79%
2	运输工具	7.71	0.01%
3	机器设备	106.14	0.18%
4	办公及其他设备	12.85	0.02%
合计	-	59,553.12	100.00%

截至 2020 年末，发行人房屋建筑物明细情况如下：

表：截至 2020 年末发行人房屋建筑物明细

序号	产权证编号	取得方式	坐落位置	证载使用权类型	证载用途	面积	单价（元/m ² ）	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	鄂（2020）东宝区不动产权第 10000513 号（注 1）	招拍挂/政府注入（注 2）	荆门市东宝区长宁大道北延伸段以东（东宝区文体中心）羽毛球馆幢等 2 户	出让/自建房	商务金融用地/商业、金融、信息	土地使用权面积 78,521.00 m ² /房屋建筑面积 39,422.00 m ²	11,405.80	516,275,430.39	成本法	否	是
2	鄂（2018）荆门市不动产权第 0013876 号	外购	金龙泉大道 36 号	出让/存量房	商务金融用地/综合	土地使用权面积 8,425.51 m ² /房屋建筑面积 9,800.12 m ²	6,778.11	64,053,027.87	成本法	否	是
3	其它（注 3）	-	-	-	-	-	-	13,935,658.98	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	594,264,117.24	-	-	-

注 1：权证原为鄂（2017）东宝区不动产权证第 0002476 号，2020 年 6 月发行人已换发新的不动产权证。

注 2：该项不动产中土地为公司通过招拍挂方式购入，缴纳出让金金额为 73,212,700.00 元，税金及其他 6,965,860.00 元；房屋建筑物为东宝区人民政府注入资产，价值 449,639,300.00 元。

注 3：截至 2020 年末发行人房屋建筑物明细中荆门市东宝区栗溪镇栗溪自来水厂、石桥驿镇象河自来水厂、仙居乡自来水厂等产权证正在办理中。

(9) 在建工程

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人在建工程余额分别为 28,847.87 万元、29,982.69 万元、32,212.54 万元和 36,221.47 万元，较为稳定。2020 年末，发行人投资的在建工程为普货停车场。

表：截至 2020 年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	建设期限	项目性质	是否与政府签订相关协议
1	普货停车场	32,212.54	2017.11.1-2021.5.30	自建	否
合计		32,212.54	-	-	-

(10) 无形资产

发行人在 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末无形资产分别为 0.00 万元、6,316.49 万元、6,157.58 万元和 8,988.55 万元，2019 年末、2020 年 6 月末新增无形资产均为公司当期购置的土地。

表：截至 2020 年末发行人无形资产中土地使用权明细

序号	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积（平方米）	单价（元/m ² ）	账面价值（元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	荆门市东宝区牌楼镇牌楼村七组	鄂(2019)东宝区不动产权第10001523号	其他商服用地	招拍挂	出让	63,872.00	939.37	61,575,836.76	成本法	否	是

截至 2020 年末，发行人无形资产中共拥有 1 宗土地使用权，账面价值共计 0.62 亿元，1 宗为有证出让地，账面价值为 0.62 亿元，已缴纳土地出让金；无划拨地；无尚未取得土地权证的地块。

(11) 其他

截至 2020 年末，未发现发行人各项资产中包含事业单位、公立

学校、公立医院和公园等公益性资产。

2、发行人负债结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人负债总额分别为 264,918.84 万元、324,727.54 万元、308,301.49 万元和 362,006.70 万元，其中流动负债分别为 117,118.46 万元、137,664.30 万元、137,612.91 万元和 135,271.69 万元，非流动负债分别为 147,800.38 万元、187,063.23 万元、170,688.58 万元和 226,735.01 万元。报告期内非流动负债存在波动，主要受长期借款及应付债券余额变动影响。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期借款分别为 20,913.40 万元、73,813.40 万元、111,650.00 万元和 177,550.00 万元，报告期内长期借款保持增长趋势。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应付债券为 116,261.98 万元、102,974.83 万元、48,763.58 万元和 38,910.01 万元，占负债总额比例分别为 43.89%、31.71%、15.82% 和 10.75%，2020 年末应付债券下降较快，主要系当年完成“16 荆东宝债”的兑付所致。发行人合理地利用商业信用和借款资金来促进公司的发展和东宝区的基础设施建设。最近三年及一期末发行人负债构成见下表：

表：2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人负债主要构成

单位：万元

项目名称	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
短期借款	7,000.00	1.93	7,000.00	2.27	5,900.00	1.82	0.00	0.00
应付账款	448.01	0.12	711.62	0.23	35.96	0.01	0.00	0.00
预收款项	3,382.55	0.93	2,815.93	0.91	1,931.80	0.59	0.00	0.00
应付职工薪酬	1.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

应交税费	2,724.20	0.75	2,423.39	0.79	1,576.89	0.49	846.16	0.32
其他应付款	121,715.91	33.62	121,348.56	39.36	128,219.65	39.49	116,272.31	43.89
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	3,313.40	1.07	0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	135,271.69	37.37	137,612.91	44.64	137,664.30	42.39	117,118.46	44.21
长期借款	177,550.00	49.05	111,650.00	36.21	73,813.40	22.73	20,913.40	7.89
应付债券	38,910.01	10.75	48,763.58	15.82	102,974.83	31.71	116,261.98	43.89
长期应付款	10,275.00	2.84	10,275.00	3.33	10,275.00	3.16	10,625.00	4.01
非流动负债合计	226,735.01	62.63	170,688.58	55.36	187,063.23	57.61	147,800.38	55.79
负债合计	362,006.70	100.00	308,301.49	100.00	324,727.54	100.00	264,918.84	100.00

(1) 短期借款

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末短期借款分别为 0.00 万元、5,900.00 万元、7,000.00 万元和 7,000.00 万元。2019 年末短期借款增长系发行人子公司湖北骏业投资发展有限公司向深圳市燕园基金管理有限公司借款 5,900.00 万元。

(2) 应付账款

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末应付账款分别为 0.00 万元、35.96 万元、711.62 万元和 448.01 万元。2019 年末应付账款系当年新增子公司东腾建设有限公司相关业务开展的采购应付账款；2020 年末应付账款较 2019 年末增长 1,878.92%，主要系 2020 年子公司东腾建设有限公司业务采购增长所致。

(3) 预收款项

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末预收款项分别为 0.00 万元、1,931.80 万元、2,815.93 万元和 3,382.55 万元。2019 年末预收款项增长系当期新增子公司荆门市东腾建设有限公司业务开展的预收款项；2020 年末预收款项较上年增长 45.77%，主要为子公司荆门市

东腾建设有限公司建筑材料业务预收货款增多所致。

（4）应交税费

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末应交税费分别为 846.16 万元、1,576.89 万元、2,423.39 万元和 2,724.20 万元。发行人 2019 年末应交税费较 2018 年末增长 86.36%，2020 年末较 2019 年末增长 53.68%，均系增值税及附加税大幅增长所致。

（5）其他应付款

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末的其他应付款余额分别为 116,272.31 万元、128,219.65 万元、121,348.56 万元和 121,715.91 万元，在总负债中占比分别为 43.89%、39.49%、39.36%和 33.62%。发行人其他应付款包括应付利息和其他应付款项。应付利息为企业债券利息，其他应付款项性质包括保证金及押金、往来款和借款。截至 2020 年末的具体分类如下：

表：截至 2020 年末发行人其他应付款分类

单位：万元

序号	项目	期末余额	占比
1	应付利息	3,171.86	2.61%
2	应付股利	-	-
3	其他应付款项	118,176.70	97.39%
合计	-	121,348.56	100.00%

截至 2020 年末发行人前五大其他应付款如下：

表：截至 2020 年末发行人前五大其他应付款

单位：万元

单位名称	期末余额
荆门市楚峰公路养护工程有限公司	46,402.24
荆门市东宝区公路管理段后勤服务中心	44,601.14

湖北省楚中公路桥梁工程有限公司	14,050.00
荆门荆冶建设有限公司	10,782.62
中荆投资控股集团有限公司	1,000.00
合计	116,836.00

其他应付款中有息拆借情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	担保情况
1	中荆投资控股集团有限公司	资金拆借	1,000.00	8.50%	2019.2.1-2021.1.31	无
合计	-	-	1,000.00	-	-	-

（6）一年内到期的非流动负债

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末的一年内到期的非流动负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、3,313.40 万元和 0.00 万元。发行人 2020 年末的一年内到期的非流动负债系子公司湖北东博投资发展有限公司对中国农业发展银行荆门市分行营业部的借款。

（7）长期借款

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末的长期借款余额分别为 20,913.40 万元、73,813.40 万元、111,650.00 万元和 177,550.00 万元，长期借款余额增长较快。2019 年末长期借款较 2018 年末增长了 252.95%，主要为发行人新增中国银行中天街支行、中国农业发展银行荆门分行营业部借款。2020 年末长期借款较 2019 年末增长 51.26%，主要系项目投资建设支出较多，新增银行借款较多。

表：截至 2020 年末发行人长期借款分类情况

单位：万元

项目	长期借款余额	占比
信用借款	38,000.00	34.03%
抵押质押借款	12,750.00	11.42%

保证借款	44,900.00	40.21%
保证抵押借款	16,000.00	14.33%
合计	111,650.00	100.00%

(8) 应付债券

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末的应付债券余额分别为 116,261.98 万元、102,974.83 万元、48,763.58 万元和 38,910.01 万元。2020 年末应付债券余额较上年末减少 52.65%，系发行人于 2020 年兑付 16 荆东宝债 5.6 亿元债券本金及相应利息。

表：截至 2020 年末发行人应付债券明细

单位：亿元，%

债券简称	发行规模	债券余额	票面利率	起息日期	到期日期	账面金额
18 荆东宝债	5.00	5.00	7.30	2018-03-23	2025-03-23	4.88
合计	5.00	5.00	-	-	-	4.88

根据《关于 2016 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券 2020 年第一次债券持有人会议决议公告》和《关于确定 2016 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券提前兑付日的公告》，发行人“关于提前偿还 2016 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券部分本金及利息的议案”获得通过，发行人已于 2020 年 3 月 27 日支付 4.2 亿元债券本金及利息。发行人已于 2020 年 7 月 22 日支付 16 荆东宝债发行总额剩余 1.4 亿元的本金及利息。16 荆东宝债已于 2020 年 7 月 22 日摘牌。

(9) 长期应付款

发行人长期应付款主要由借款构成，发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末的长期应付款分别为 10,625.00 万元、10,275.00 万元、10,275.00 万元和 10,275.00 万元，较为稳定。截至 2020 年末发行人长期应付款明细如下：

表：截至 2020 年末发行人长期应付款明细

单位：万元

贷款单位	借款单位	利率 (%)	起息日期	到期日期	期末余额
中国农发重点建设基金有限公司	湖北东博投资发展有限公司	1.20	2015.9.14	2027.6.30	2,475.00
中国农发重点建设基金有限公司	湖北飞腾建设投资有限公司	1.20	2016.6.16	2026.6.5	7,800.00

注：中国农发重点建设基金有限公司与子公司湖北东博投资发展有限公司和湖北飞腾建设投资有限公司签订了《投资协议》对该公司增资，并已完成工商变更登记，但需定期支付固定收益，故该投资实际为债权投资，列在长期应付款。

五、发行人负债情况分析

（一）有息负债明细

截至 2020 年末，发行人有息负债余额为 182,001.98 万元，发行人有息负债主要为长期借款、短期借款、应付债券等。发行人 2020 年末有息负债明细见下表：

表：截至 2020 年末发行人有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	担保或抵质押情况
1	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	4,780.00	5.39%	2016.1.29-2028.1.25	荆东国用(2015)第 063 号土地抵押、委托代建合同项下应收账款质押
2	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	7,970.00	5.39%	2016.3.17-2028.1.25	荆东国用(2015)第 063 号土地抵押、委托代建合同项下应收账款质押
3	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	3,313.40	4.75%	2018.1.26-2021.1.25	无

4	中国银行股份有限公司荆门分行	银行贷款	38,000.00	5.73%	2019.12.31-2028.12.30	无
5	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	14,000.00	5.46%	2019.8.20-2024.7.11	湖北长宁创新投资集团有限责任公司保证担保
6	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	10,000.00	5.46%	2020.1.10-2024.7.11	湖北长宁创新投资集团有限责任公司保证担保
7	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	1,000.00	5.46%	2020.5.29-2024.7.11	湖北长宁创新投资集团有限责任公司保证担保
8	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	8,000.00	3.65%	2020.8.31-2035.8.24	湖北长宁创新投资集团有限责任公司保证担保
9	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	3,500.00	3.65%	2020.9.28-2035.8.24	湖北长宁创新投资集团有限责任公司保证担保
10	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	1,700.00	3.65%	2020.12.16-2035.8.24	湖北长宁创新投资集团有限责任公司保证担保
11	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	4,000.00	5.29%	2020.5.25-2032.5.24	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司保证担保
12	中国农业发展银行荆门市分行营业部	银行贷款	1,800.00	4.29%	2020.9.18-2032.5.24	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司保证担保
13	湖北荆门农村商业银行股份有限公司东宝支行	银行贷款	900.00	6.50%	2020.1.21-2023.1.20	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司保证担保
14	湖北银行股份有限公司荆门分行	银行贷款	12,000.00	7.50%	2020.1.6-2022.12.31	鄂（2017）东宝区不动产权第 0009068 号、鄂（2018）东宝区不动产权第 10000215 号、鄂（2016）东宝区不动产权第 0003706 号、第 0003711 号、第 0003717

						号抵押担保,湖北长宁创新投资集团有限责任公司保证担保
15	湖北银行股份有限公司荆门分行	银行贷款	4,000.00	7.50%	2020.7.16-2022.12.31	鄂(2017)东宝区不动产权第 0009068 号、鄂(2018)东宝区不动产权第 10000215 号、鄂(2016)东宝区不动产权第 0003706 号、第 0003711 号、第 0003717 号抵押担保,湖北长宁创新投资集团有限责任公司保证担保
16	中荆投资控股集团有限公司	资金拆借	1,000.00	8.50%	2019.2.1-2021.1.31	无
17	中国农发重点建设基金有限公司	资金拆借	2,475.00	1.20%	2015.9.14-2027.6.30	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司保证担保、委托代建合同项下应收账款质押
18	中国农发重点建设基金有限公司	资金拆借	7,800.00	1.20%	2016.6.16-2026.6.5	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司保证担保
19	山西信托股份有限公司	资金拆借	7,000.00	6.39%	2020.8.5-2021.8.15	无
20	18 荆东宝债	企业债券	48,763.58	7.30%	2018.3.23-2025.3.23	重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供连带责任保证担保
合计	-	-	182,001.98	-	-	-

(二) 有息负债的期限结构分析

截至 2020 年 12 月 31 日,发行人有息负债期限结构如下:

表:截至 2020 年末发行人有息债务期限结构

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
短期借款	7,000.00	-	-	-	-	-	7,000.00

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
其他应付款	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00
一年内到期的非流动负债	3,313.40	-	-	-	-	-	3,313.40
长期借款	-	16,000.00	900.00	25,000.00	-	69,750.00	111,650.00
应付债券	-	-	-	-	48,763.58	-	48,763.58
长期应付款	-	-	-	-	-	10,275.00	10,275.00
合计	11,313.40	16,000.00	900.00	25,000.00	48,763.58	80,025.00	182,001.98

（三）有息负债信用融资和担保融资的结构分析

截至 2020 年末，发行人有息债务担保结构如下：

表：截至 2020 年末发行人有息债务担保结构

单位：万元

项目	质押加保证借款	抵押加保证借款	抵押加质押借款	质押借款	抵押借款	保证借款	信用借款	合计
短期借款	-	-	-	-	-	-	7,000.00	7,000.00
其他应付款	-	-	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-	3,313.40	3,313.40
长期借款	-	16,000.00	12,750.00	-	-	44,900.00	38,000.00	111,650.00
应付债券	-	-	-	-	-	48,763.58	-	48,763.58
长期应付款	2,475.00	-	-	-	-	7,800.00	-	10,275.00
合计	2,475.00	16,000.00	12,750.00	-	-	101,463.58	49,313.40	182,001.98

（四）发行人债务偿还压力测试

表：债券存续期有息债务偿还压力测算

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
----	------	------	------	------	------	------	------	------

有息负债当年偿付规模	46,745.31	44,873.78	37,748.65	36,340.94	25,954.05	14,918.24	12,529.44	9,152.86
其中：银行借款偿还规模	20,826.98	26,587.18	20,252.77	19,885.78	10,536.61	10,285.52	11,011.44	9,152.86
信托计划偿还规模	7,334.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿还规模	13,650.00	12,920.00	12,190.00	11,460.00	10,730.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	4,933.60	5,366.60	5,305.88	4,995.16	4,687.44	4,632.72	1,518.00	0.00
本次债券偿付规模	0.00	3,500.00	3,500.00	13,500.00	12,800.00	12,100.00	11,400.00	10,700.00
合计	46,745.31	48,373.78	41,248.65	49,840.94	38,754.05	27,018.24	23,929.44	19,852.86

注 1：发行人债务偿还压力测算表中本期债券的发行时间为 2021 年，利息按利率 7.00%

预估计算。

注 2：根据《关于 2016 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券 2020 年第一次债券持有人会议决议公告》和《关于确定 2016 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券提前兑付日的公告》，发行人“关于提前偿还 2016 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券部分本金及利息的议案”获得通过，发行人已于 2020 年 3 月 27 日支付 4.2 亿元债券本金及利息。发行人已于 2020 年 7 月 22 日支付 16 荆东宝债发行总额剩余 1.4 亿元的本金及利息。16 荆东宝债已于 2020 年 7 月 22 日摘牌。

六、发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保明细见下表：

表：截至 2020 年末发行人对外担保明细

单位：万元

序	被担保方	担保余额	担保	担保方式	期限	反担
---	------	------	----	------	----	----

号			类型			保措施
1	湖北畅达交通建设有限公司	9,000.00	银行贷款	连带责任保证	2016.12.28-2031.12.27	-
2	湖北畅达交通建设有限公司	9,000.00	银行贷款	连带责任保证	2017.1.26-2031.12.22	-
3	湖北畅达交通建设有限公司	4,410.00	银行贷款	连带责任保证	2018.2.28-2021.2.28	-
4	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	16,230.00	银行贷款	连带责任保证	2017.4.7-2032.4.5	-
5	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	15,000.00	银行贷款	银行存款质押 &连带责任保证	2018.4.28-2021.4.23	-
6	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	1,800.00	银行贷款	连带责任保证	2016.12.1-2022.11.30	-
7	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	1,800.00	银行贷款	连带责任保证	2017.1.9-2022.12.27	-
8	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	1,800.00	银行贷款	连带责任保证	2017.2.24-2022.12.27	-
9	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	3,600.00	银行贷款	连带责任保证	2016.10.28-2022.10.27	-
10	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	8,400.00	银行贷款	连带责任保证	2019.8.19-2034.6.19	-
11	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	5,600.00	银行贷款	连带责任保证	2019.6.21-2034.6.19	-
12	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	4,000.00	银行贷款	连带责任保证	2020.1.10-2034.6.19	-

13	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	10,000.00	银行贷款	连带责任保证	2019.12.18-2024.12.16	-
14	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	4,300.00	银行贷款	连带责任保证	2019.12.27-2024.12.24	-
15	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	2,825.00	银行贷款	连带责任保证	2020.2.28-2025.1.17	-
16	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	2,105.00	银行贷款	连带责任保证	2020.4.13-2025.1.17	-
17	荆门市北龙农业有限公司	4,449.97	银行贷款	连带责任保证	2019.8.12-2024.8.9	-
18	荆门市北龙农业有限公司	500.00	银行贷款	连带责任保证	2019.9.5-2024.8.9	-
19	湖北省楚中公路桥梁工程有限公司	7,000.00	银行贷款	银行存款质押 &连带责任保证	2020.3.30-2025.3.28	-
20	湖北省楚中公路桥梁工程有限公司	4,000.00	银行贷款	银行存款质押 &连带责任保证	2020.3.31-2025.3.28	-
21	湖北省楚中公路桥梁工程有限公司	4,000.00	银行贷款	银行存款质押 &连带责任保证	2020.3.30-2025.3.28	-
	合计	119,819.97	-	-	-	-

截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 119,819.97 万元，担保余额占净资产比例为 28.65%。

被担保方详细情况如下：

(1) 湖北畅达交通建设有限公司

湖北畅达交通建设有限公司成立于 2013 年 11 月 15 日，注册资本 5,000.00 万元。公司经营范围为：一般经营项目：公路建设工程、房地产开发（以上均持有效资质证经营），交通业投资、管理（不

含金融资产），仓储服务（不含危化品及其它许可项目），物流信息服务。设计、制作、发布、代理霓虹灯、路牌、礼品、灯箱、布展、招牌、橱窗、条幅、电子牌广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，湖北畅达交通建设有限公司的资产总额为 83,144.51 万元，所有者权益为 17,528.48 万元。2020 年度实现营业收入 213.05 万元，净利润为-560.68 万元。

（2）湖北长宁创新投资集团有限责任公司

湖北长宁创新投资集团有限责任公司成立于 2015 年 6 月 9 日，注册资本 16,000.00 万元。公司经营范围为：非证券类股权投资活动及相关咨询服务业，产业投资，风险投资，资产重组并购，融资租赁，对工业、农业、商业、交通、文化旅游、基础设施等项目投资，城市基础设施、公共事业、基础产业的建设投资运营，政府公共资源的特许经营，土地开发经营，区域内产业及项目投资咨询服务等相关金融业务。（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）

截至 2020 年 12 月 31 日，湖北长宁创新投资集团有限责任公司总资产 1,043,487.07 万元，所有者权益 527,873.12 万元，2020 年度实现营业总收入 62,003.83 万元，净利润 8,339.99 万元。

（3）湖北省楚中公路桥梁工程有限公司

湖北省楚中公路桥梁工程有限公司成立于 2002 年 5 月 21 日，注册资本 4,300.00 万元。公司经营范围为：公路工程、桥梁工程、公路交通工程施工，公路养护，工程机械维修保养，市政公用工程、建筑装修装饰工程、建筑工程、古建筑工程、建筑幕墙工程、建筑

机电安装工程、钢结构工程、防水防腐保温工程、地基基础工程、水利水电工程、园林绿化工程、电子与智能化工程、城市及道路照明工程、消防工程、环保工程的设计及施工，模板脚手架专业承包，水电安装（不含承装、承修、承试电力设施），房屋维修，建筑劳务分包，机械设备销售、租赁、安装及维护，工程造价咨询，计算机网络综合布线，计算机管理系统设备、车库管理系统设备、可视会议系统设备、通讯系统设备、自动化控制系统设备的销售、安装及维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，湖北省楚中公路桥梁工程有限公司的资产总额为 37,838.03 万元，所有者权益为 7,396.78 万元。2020 年度实现营业收入 19,248.54 万元，净利润为 2,647.32 万元。

（4）荆门市北龙农业有限公司

荆门市北龙农业有限公司成立于 2016 年 8 月 19 日，注册资本 1,000.00 万元。公司经营范围为：蔬菜、水果、粮食类种植及销售；农业旅游及观光服务（不含餐饮服务）；林产品种植、加工及销售。（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 12 月 31 日，荆门市北龙农业有限公司的资产总额为 5,250.21 万元，所有者权益为 299.71 万元。2020 年度营业收入为 0，净利润为-0.24 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人对外担保不存在违约代偿情况，不存在为其他企业发债提供担保或者差额补偿的情况。

七、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人主要受限资产为公司向银行借款和对外

担保的用以提供抵押担保的土地资产、部分用于质押的存单等。详细情况如下：

（1）土地

表：发行人 2020 年末受限土地资产明细表

序号	不动产编号	账面价值（万元）
1	荆东国用（2015）第057号	31,620.26
2	荆东国用（2015）第063号	23,947.53
3	荆东国用（2016）第145号	13,733.03
4	鄂（2017）东宝区不动产权第0003322号	12,430.50
5	鄂（2017）东宝区不动产权第0003319号	23,945.01
6	鄂（2017）东宝区不动产权第0003320号	
7	鄂（2017）东宝区不动产权第0009068号	4,550.90
合计	-	110,227.23

（2）1,500.00 万元定期存单质押，用于担保湖北省楚中公路桥梁有限公司银行贷款；1,500.00 万元银行存款质押，用于担保湖北长宁创新投资集团有限责任公司贷款。

八、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系情况

1、发行人控股股东及实际控制人情况

截至 2020 年末，发行人的股东情况如下表所示：

表：截至 2020 年末发行人股东情况表

股东名称	股东对发行人的控股比例
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	85.33%
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司	14.67%

截至 2020 年末，发行人控股股东为湖北长宁创新投资集团有限责任公司，持有发行人 85.33% 的股份。实际控制人为荆门市东宝区国有资产监督管理局。

2、发行人子公司情况

详见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”之“六、发行人的权益投资情况”。

3、其他关联方情况

表：发行人其他关联方明细表

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
荆门东方圣境文化旅游有限公司	发行人联营企业
中交通力湖北工程设计有限公司	发行人联营企业

（二）关联交易情况

1、截至 2020 年末，发行人无需要披露的关联交易事项。

2、关联租赁

表：2020 年度发行人关联租赁情况

单位：万元

出租人	承租人	租赁资产	本期租赁费用
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	房屋及建筑物	198.32

3、关联担保

表：截至 2020 年末发行人关联担保明细（含对合并范围内子公司担保）

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	16,230.00	银行贷款	连带责任保证	2017.4.7-2032.4.5	-
2	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	15,000.00	银行贷款	银行存款质押&连带责任保证	2018.4.28-2021.4.23	-

3	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	1,800.00	银行贷款	连带责任保证	2016.12.1-2022.11.30	-
4	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	1,800.00	银行贷款	连带责任保证	2017.1.9-2022.12.27	-
5	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	1,800.00	银行贷款	连带责任保证	2017.2.24-2022.12.27	-
6	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	3,600.00	银行贷款	连带责任保证	2016.10.28-2022.10.27	-
7	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	8,400.00	银行贷款	连带责任保证	2019.8.19-2034.6.19	-
8	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	5,600.00	银行贷款	连带责任保证	2019.6.21-2034.6.19	-
9	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	10,000.00	银行贷款	连带责任保证	2019.12.18-2024.12.16	-
10	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	4,300.00	银行贷款	连带责任保证	2019.12.27-2024.12.24	-
11	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	4,000.00	银行贷款	连带责任保证	2020.1.10-2034.6.19	-
12	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	2,825.00	银行贷款	连带责任保证	2020.2.28-2025.1.17	-
13	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	2,105.00	银行贷款	连带责任保证	2020.4.13-2025.1.17	-
14	湖北骏业投资发展有限公司	4,000.00	银行贷款	连带责任保证	2020.5.25-2032.5.24	-
15	湖北骏业投资	1,800.00	银行	连带责任保证	2020.9.18-2032.5.24	-

	发展有限公司		贷款			
16	荆门市东腾建设有限公司	900.00	银行贷款	连带责任保证	2020.1.21-2023.1.20	-
17	湖北东博投资发展有限公司	4,780.00	银行贷款	抵押担保&应收账款质押	2016.1.29-2028.1.25	-
18	湖北东博投资发展有限公司	7,970.00	银行贷款	抵押担保&应收账款质押	2016.3.17-2028.1.25	-
19	湖北东博投资发展有限公司	2,475.00	资金拆借	连带责任保证&应收账款质押	2015.9.14-2027.6.30	-
20	湖北东博投资发展有限公司	7,800.00	资金拆借	连带责任保证	2016.6.16-2026.6.5	-
	合计	107,185.00	-	-	-	-

4、关联方应收应付款

表：截至 2020 年末发行人应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
预付款项	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	28.48
其他应收款	湖北长宁创新投资集团有限责任公司	3,377.77
合计	-	3,406.25

九、重大未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人无重大未决诉讼、仲裁情况。

十、其他重大或有事项或承诺事项情况

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大或有事项或承诺事项。

十一、发行人报告期内的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表（见附表二、附表三、附表四、附表五、附表六和附表七）。

第六条 发行人信用状况

一、信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，本期债券的信用等级为 AAA，中长期债务信用等级“AAA”表示债务安全性极高，违约风险极低；发行人的主体信用等级为 AA-，主体信用等级“AA”表示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，“-”符号表示略低于本等级。

（一）信用评级报告的内容摘要

1、基本观点

中证鹏元评定荆门市东宝区城乡建设投资有限公司（以下简称“东宝城投”或“公司”）本次拟公开发行不超过 1 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

上述等级的评定是考虑到公司基础设施代建业务收入来源较有保障，并获得较大力度的外部支持，同时湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保”）提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。但中证鹏元也关注到，公司整体资产流动性较弱，面临较大的债务压力、以及一定的资金压力和或有负债等风险因素。

2、优势

（1）公司核心业务可持续性较好。公司是东宝区重要的基础设施建设主体，截至 2020 年末主要在建项目（除停车场项目外）以及存货中未结转工程项目投入较多，随着项目后续投资及逐步结算，未来收入较有保障。

(2) 公司获得较大的外部支持。2017-2020 年公司获得多次来源于荆门市东宝区国有资产监督管理局（以下简称“东宝区国资局”）的货币资金、资产注入，有助于扩大净资产规模，此外，近年公司持续获得较大金额政府补贴，有助于提高盈利水平。

(3) 保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元评定，湖北担保主体信用等级为 AAA，其为本期债券还本付息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。

3、关注

(1) 公司资产流动性较弱。公司资产主要以土地、开发成本和应收款项为主，2021 年 6 月末上述资产账面价值合计占当期末总资产的 79.49%，开发成本收入结转受政府结算安排影响较大且回款有所延迟，应收款项较大程度占用营运资金。

(2) 公司面临一定的资金压力。2018-2020 年公司主业回款有所波动，整体表现较弱，截至 2020 年末，公司主要在建项目尚需投资规模较大。

(3) 公司存在较大债务压力。截至 2021 年 6 月末，公司总债务规模 23.47 亿元，占总负债的 64.83%。整体看公司总债务维持较高水平，面临较大债务压力。

(4) 公司存在一定或有负债风险。截至 2020 年末，公司对外担保余额占同期末净资产比重较高，担保对象均为国有企业，但均未设置反担保措施。

(二) 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，发行主体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，发行主体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。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，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）发行人历史信用评级情况

表：发行人历史信用评级情况

主体长期信用级别	评级展望	变动方向	评级机构	评级时间
AA-	稳定	首次	鹏元资信评估有限公司	2016 年 7 月 11 日
AA-	稳定	无	鹏元资信评估有限公司	2017 年 6 月 25 日
AA-	稳定	无	鹏元资信评估有限公司	2018 年 6 月 28 日

AA-	稳定	无	中证鹏元资信评估股份有限公司	2019 年 6 月 24 日
AA-	稳定	首次	大公国际资信评估有限公司	2017 年 8 月 18 日
AA-	稳定	无	大公国际资信评估有限公司	2018 年 6 月 27 日
AA-	稳定	无	大公国际资信评估有限公司	2019 年 6 月 27 日
AA-	稳定	无	大公国际资信评估有限公司	2020 年 7 月 27 日
AA-	稳定	首次	中证鹏元资信评估股份有限公司	2021 年 3 月 2 日
AA-	稳定	无	大公国际资信评估有限公司	2021 年 6 月 29 日
AA-	稳定	首次	中证鹏元资信评估股份有限公司	2021 年 10 月 28 日

二、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2020 年末，发行人已获得授信总额为 18.82 亿元，已使用授信额度 12.88 亿元，未使用授信额度 5.94 亿元。发行人获得的主要授信情况如下：

表：截至 2020 年末发行人获得银行授信情况

单位：亿元

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
中国农业发展银行荆门市分行营业部	13.02	7.08	5.94
湖北银行股份有限公司荆门分行	5.80	5.80	0.00
合计	18.82	12.88	5.94

（二）企业及主要子公司债务违约记录及有关情况

经查询人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，截至 2021 年 11 月 26 日，发行人无未偿或逾期偿付情况。

报告期内，发行人及主要子公司无债务违约记录。

（三）发行的债券、其他债务工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司已发行企业债

券未偿还本金金额为 8 亿元，明细情况如下表：

表：截至本募集说明书签署日发行人及主要子公司已发行尚未兑付企业债券情况表

债券简称	发行时间	债券品种	金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	利率 (%)	期限 (年)	担保情况
18荆东宝债	2018-3-22	企业债	5.00	4.00	7.30	7	由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
21荆东宝债	2021-11-25	企业债	4.00	4.00	6.50	7	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

“18 荆东宝债”业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]358 号文件批准公开发行，募集资金共 5.00 亿元，其中 3.00 亿元用于荆门市东宝区停车场建设项目，2.00 亿元用于补充发行人的营运资金。截至本募集说明书签署日，募集资金已使用完毕。

2019 年 3 月 25 日，发行人完成首次付息 3,650.00 万元；2020 年 3 月 23 日，发行人完成付息 3,650.00 万元；2021 年 3 月 23 日，发行人分期偿还 10,000.00 万元本金并完成付息 3,650.00 万元。

“21 荆东宝债”业经国家发展和改革委员会发改企业债券(2021)106 号文件批准公开发行，募集资金共 4.00 亿元，其中 2.80 亿元用于东宝城投商贸物流中心项目，1.20 亿元用于补充营运资金。截至 2021 年 12 月 16 日，募集资金已使用 0.69 亿元。

截至本募集说明书签署日，除上述债务融资工具外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计

划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

（四）报告期内与主要客户发生业务往来时是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时无严重违约现象。

第七条 法律意见

发行人聘请湖北法之星律师事务所为本期债券发行律师。湖北法之星律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，认为：

（一）本期发行取得了合法有效的批准和授权。就本期发行召开的董事会会议系按照《公司章程》规定的程序进行，所作出的决议内容合法有效。董事会决议的事项获得了发行人权力机构的批复，授权范围、程序合法有效。依照相关法律规定，本期发行已经取得国家发改委的同意注册。

（二）发行人系在中华人民共和国境内合法设立并有效存续的公司法人，具备本期发行的主体资格。

（三）发行人本期发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律、法规及规范性文件所规定的公司债券发行的实质条件。

（四）发行人的设立已依法取得有效批准，并进行了工商登记注册，是依法成立的有限责任公司；其股东（出资人）系依法存续的法人，具有发行人的出资人资格。

（五）发行人具有业务、资产、机构、财务独立性，具有面向市场的自主经营能力；董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》等相关法律、法规及规范性文件的规定。

（六）发行人的经营范围、经营方式、业务变更符合法律、法规和规范性文件的规定，未在中国大陆以外经营；主营业务未发生重大变更，主营业务突出；不存在持续经营的法律障碍；资信状况良好。

（七）发行人的关联方与发行人之间的关联交易履行了必要的

决策程序，不存在损害发行人利益的情形；发行人与合并报表范围内的子公司以外的关联方之间不存在同业竞争。

（八）发行人财产的权属清晰，不存在重大产权纠纷或潜在纠纷，不存在对本期发行造成重大影响的法律障碍。

（九）发行人尚未履行的重大合同具有合法性、有效性，不存在潜在风险和纠纷；不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；其他应收款因发行人正常经营活动发生，合法有效；相关往来占款或资金拆借行为不存在违法违规的情形。

（十）发行人的增资行为履行了必要的法律手续，符合当时的法律法规和规范性文件的规定；无进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

（十一）发行人执行的税种和税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；享受的税收优惠政策获得了政府相关部门批准，符合现行法律、法规和规范性文件的要求；获得的财政补贴符合国家相关法律法规规定；最近三年不存在被税务机关处罚的情形。

（十二）发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求；最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

（十三）发行人募集资金用于东宝城投商贸物流中心建设项目及补充营运资金，得到有权部门的批准或授权；东宝城投商贸物流中心建设项目不涉及与他人合作建设，未导致同业竞争。

（十四）发行人及其股东不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁

及行政处罚案件。

（十五）本期发行的《募集说明书》及其摘要对本法律意见书相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏可能导致的法律风险。

（十六）湖北省担保具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《中华人民共和国民法典·合同编》、《证券法》等法律、法规及规范性文件的规定，其出具的担保函合法有效。

（十七）发行人主体信用等级为 AA-级，本期公司债券信用等级为 AAA 级。中证鹏元对本期债券进行信用评级，符合《证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十八）本期发行的《承销协议》及《承销团协议》，系各方的真实意思表示，对各方的权利义务作出了明确约定，其内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十九）发行人与湖北银行股份有限公司荆门分行签署的关于本期债券的《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户开立和监管协议》，与湖北荆门农村商业银行股份有限公司、中国农业发展银行荆门市分行、汉口银行股份有限公司荆门分行签署的关于本期债券的《账户开立和监管协议》，是各方真实意思表示，符合《中华人民共和国民法典·合同编》、《企业债券管理条例》及相关规范性文件的规定。

（二十）本期发行涉及的主承销商、信用评级机构、审计机构

和律师事务所均依法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的资格。

（二十一）发行人本期债券的申报材料完备，在所有重大方面的披露真实、准确、完整，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

（二十二）发行人近三年不存在重大违法违规情况，符合《证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二十三）发行人本期发行的募集资金用途，不存在违反《证券法》相关规定的情形。发行人前期募集资金使用情况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二十四）本期发行的相关法律文件中充分披露或约定了具体的投资者保护条例，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，律师认为，本期发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《披露管理办法》、《债券管理通知》、国办发[2020]5 号文、国发[2010]19 号文、发改办财金[2010]2881 号文、发改办财金[2012]3451 号文、发改办财金[2015]1327 号文、发改办财金[2018]194 号文、发改办财金[2020]111 号文、发改财金〔2020〕298 号文等相关法律、法规以及规范性文件的规定，发行人具备发行本期债券的主体资格和实质性条件。

第八条 增信情况

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担保”）提供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

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：750,000.00万元

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

湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省省级担保公司，原名为湖北中企投资担保有限公司，成立于2005年2月，设立时注册资本7,100万元，由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为98.59%和1.41%。2014年9月，公司更名为湖北省担保集团有限责任公司。2016年7月13日，湖北省担保控股股东变更为湖北中经中小企业投资有限公司（后更名为湖北联投资本投资发展有限公司），实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。2019年9月，中国农发重点建设基金有限公司对公司注资，公司增加注册资本至75.00亿元。2019年12月，公司更名为湖北省融资担保集团有限责任公司。

二、担保人资信状况

中证鹏元资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限

公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、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等评级机构给予湖北省担保长期主体信用等级 AAA。

三、累计担保余额

截至 2021 年 6 月末，湖北省担保母公司净资产为 98.98 亿元，累计对外担保余额为 455.67 亿元，累计担保余额占其净资产的比例为 460.37%。被担保人主体信用评级为 AA-级，担保责任余额按 100% 计算，湖北省担保前期未为发行人进行担保也不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。因此，若本期债券发行成功后，湖北省担保对发行人担保责任余额=5*100%=5 亿元，未超过净资产 10% 的指标要求；湖北省担保 2021 年 6 月末净资产放大倍数分别为 5.12 倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

湖北省担保按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的规定计量和管理融资担保责任余额，在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件，为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》对同一被担保人的担保额度上限要求，并承诺至本期债券发行时仍然符合上述要求。

四、担保人财务数据

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对湖北省融资担保集团有限责任公司 2020 年的财务报告进行了审计并出具了众环审字

(2021) 0100181 号标准无保留意见的审计报告。本章节关于担保人的 2020 年度财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

表：湖北省担保 2020 年主要财务数据（合并口径）

单位：万元、%

项目	2020 年末/度
资产总计	1,457,634.59
负债总计	331,381.77
所有者权益	1,126,252.82
营业收入	82,638.98
利润总额	108,068.60
净利润	80,032.08
经营活动产生的现金流量净额	-303,513.76
投资活动产生的现金流量净额	-160,456.32
筹资活动产生的现金流量净额	246,629.38
资产负债率	22.73

2020 年末，湖北省担保总资产为 145.76 亿元，总负债为 33.14 亿元，所有者权益为 112.63 亿元。2020 年度，湖北省担保实现营业收入 8.26 亿元，实现净利润 8.00 亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。

担保人 2020 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表八、附表九及附表十。

五、担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人未发行过债券。

六、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行面额总计不超过人民币5亿元，期限不超过7年期的“2021年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券”（以经国家发展和改革委员会最终注册的文件为准）。

2、债券的到期日

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

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

3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人未兑付本支债券利息和/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指定的兑付付息账户。

5、保证范围

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

6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期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、财务信息披露

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

8、债券的转让或出质

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

9、主债权的变更

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

10、加速到期

在本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、担保函的生效

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

七、担保人与发行人、债券持有人和债权代理人的权利义务关系

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

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及债券到期之日起两年。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。

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

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

在本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。

八、担保程序的合法合规性

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。湖北省担保出具了担保函，对发行人本次发行规模 5 亿元的公司债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券的担保人依法设立并合法存续，具备相关法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。根据湖北法之星律师事务所的法律意见书，湖北省融资担保

集团有限责任公司出具的《担保函》合法有效。

担保人、发行人双方在遵循自愿、公平、平等和诚实信用等基本原则基础上履行了本期债券担保程序应有的法定程序，符合有关法律法规的规定。

第九条 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。本章有关税项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，本章有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，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（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，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。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税

法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据《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、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。

截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第十条 信息披露安排

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、债券发行的信息披露

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规，公司将于发行前披露公司最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的会计报表、募集说明书、信用评级报告及公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

二、存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

根据《证券法》第七十八条，发行人作为信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。发行人披露的信息，应当真实、准

确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

三、重大事项信息披露

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》，债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，公司将及时披露临时报告，说明事件的起因，以及目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- （三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）企业控股股东或者实际控制人变更；
- （六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）企业股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- （十二）企业转移债券清偿义务；

（十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司也应当及时履行信息披露义务。

四、本息兑付信息披露

公司应根据监管部门的要求，在不晚于公司债券本息兑付日前 2 个工作日（交易日），公布本金兑付和付息事项。

五、发行人制定的信息披露事务管理制度

为规范发行人公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，发行人制定了《荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券信息披露管理制度》（以下简称“《信息披露管理制度》”）。以下为该制度的主要内容：

（一）债券信息披露内容及标准

1、公司债券信息披露内容包括：

- （1）公司债券申报与公告环节信息披露；
- （2）公司债券存续期内定期报告披露；
- （3）公司债券存续期内重大事项的信息披露；
- （4）公司债券兑付兑息信息披露。

2、公司债券申报与公告环节信息披露制度，按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及监管机构、市场自律组织、证券交易场所等相关要求履行披露义务。

3、债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

（1）公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（2）公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

（3）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

4、债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

5、公司披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或变化的，应在上述进展或者变化出现之日起两个工作日（交易日）内披露进展或者变化情况、可能产生的影响。

（二）信息披露事务管理部门、负责人和职责

1、融资部为公司债券信息披露事务的日常管理部门。

2、债券信息披露事务管理部门承担如下职责：

（1）负责债券信息披露事务管理，准备监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合监管机构的有关规则和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制公司债券信息披露文件；

（3）拟订公司债券信息披露事务管理制度及其修正案，保证公司信息披露的真实、准确、及时、完整；

（4）对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商、受托管理人或具有同等职责的机构咨询；

（5）负责保管公司信息披露文件。

3、公司总经理为债券信息披露事务管理的负责人，融资部负责人为具体实施债券信息披露事务管理制度的负责人。信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等在债券信息披露中的职责

1、董事会及全体董事或具有同等职责的人员应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件的影响，主动调查、获取决策所需资料，并按照公司规定立即履行报告义务；董事长或公司主要负责人在接到报告后，应当立即向董事会或其他有权决策机构报告，并敦促负责信息披露事务的主要责任人组织重大事项的披露工作。

2、监事、监事会应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；知悉重大事项发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

3、高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

4、公司应当及时、公平地履行信息披露义务。公司及其董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

5、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

对外发布信息的申请、审核、发布流程：

- 1、融资部制作信息披露文件；
- 2、融资部负责人对信息披露文件进行初步审核后，提交分管副总经理、总经理审核，最后经董事长(或董事长授权人)审定、签发；
- 3、公司应当向主承销商报送信息披露公告文稿和相关文件，通过监管机构、市场自律组织、证券交易场所认可的网站上进行公告披露，并确保资料的真实、准确、完整，不得拒绝、隐匿、谎报。

六、信息披露事务负责人指定及存续期内披露安排

公司已指定专人担任本期债券信息披露负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人及其职位：邹振，董事、总经理。

信息披露事务负责人联系方式：0724-2321659。

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《债权代理协议》及国家发改委及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

第十一条 投资者保护条款

一、违约责任及解决措施

（一）违约事件

以下事件构成本期债券的违约事件：

- 1、在债券付息日，发行人未能足额支付债券当期利息；
- 2、在债券到期日，发行人未能足额支付债券当期利息和/或本金；
- 3、在本次债券到期，或债券持有人会议通知发行人提前清偿时，发行人未能偿付到期应付本息，或未能提供债券持有人会议认可的救济措施；
- 4、在本次债券存续期间内，发行人不履行或违反《债权代理协议》项下承诺，致使《债权代理协议》无法正常履行；
- 5、在本次债券存续期间内，发行人存在严重影响本次债券清偿的情形，包括但不限于发行人丧失清偿能力、停工停产、在年度审计报告中被认定为资不抵债或类似情形、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序、出现严重亏损等；
- 6、在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形；
- 7、在本次债券存续期间内，保证人（如有）发生解散、注销、吊销、停业等影响担保义务履行的情形，且发行人未能在该等情形发生之日起20个工作日内提供债券债权人认可的新的担保方式的。

（二）违约责任

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。

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），还须向本期债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

（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本期债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

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

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

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定，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。

（七）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

发行人与持有人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、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

- 1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。
- 2、重组方案表决生效后，发行人应及时向银行间市场清算所股份有限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。

（八）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，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、疫情等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生，交易系统或交易场

所无法正常工作；

(3) 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

不可抗力发生时，发行人或主承销商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。

发行人或主承销商应召集本期债券投资者会议磋商，决定是否终止债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。

(九) 争议解决机制

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

(十) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，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，也不会构成对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

为维护全体债券持有人的利益，公司聘请了湖北银行股份有限公司荆门分行担任本期债券的债权代理人，来协助本期债券的顺利发行及兑付，并与其签署了《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。湖北银行股份有限公司荆门分行作为本期债券的债权代理人，将代表债券持有人监督公司资信状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；

发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序；按照债权代理协议和债券持有人会议规则的规定召集和主持债券持有人会议，并履行债券持有人会议规则项下债权代理人的职责和义务。

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；审议债券持有人会议参加方提出的议案并作出决议及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。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。

债券持有人会议规则核心条款如下：

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权代理人；
- 7、修改本期债券持有人会议规则；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应

采取的债权保障措施作出决议；

9、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更本期债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

（2）在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；

（3）发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

（5）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

2、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

（三）议案、委托及授权事项

1、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会

议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

2、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

2、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

2、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券

持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

3、债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。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。

4、债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了合理设置，是本期债券本息偿还的重要保障。

第十二条 债权人代理人

为确保本期债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，公司聘请了湖北银行股份有限公司荆门分行担任本期债券的债权人代理人，签署了《债权代理协议》，投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债权代理协议》。

一、债权人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

名称：湖北银行股份有限公司荆门分行

住所：荆门市东宝区长宁大道 28 号

法定代表人：姚戈

联系人：蔡禹闻

联系地址：荆门市东宝区长宁大道 28 号

联系电话：0724-2295151

传真：0724-2295151

邮编：448000

（二）债权代理协议签订情况

发行人与湖北银行股份有限公司荆门分行签订了《债权代理协议》。

（三）债权人代理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署之日，本期债券债权人代理人除与发行人签订《债权代理协议》之外，与发行人不存在可能影响其公正履行本次债权代理管理职责的利害关系。

二、债权代理协议的主要内容

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关

决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

（一）发行人的权利、职责和义务

1、发行人依据法律、行政法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本期公司债券的利息和本金。

2、发行人应当履行本期债券《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

3、在本期公司债券存续期限内，根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）、交易场所的相关上市规则及其他相关法律、行政法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

4、在债券持有人会议选聘新任债权代理人的情况下，发行人应该配合债权人及新债权人完成债权代理的工作及档案移交的有关事项，并向新债权人履行本协议项下应当向债权人履行的各项义务。

5、发行人应该指定专人负责与本期公司债券相关的事务。

6、发行人在持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易、结束时持有本期公司债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权人，并承担相应费用。

7、如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时通知债权人：

（1）发行人按照本期债券募集说明书规定，并根据与本期债券登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金按时足额划入

登记托管机构指定的账户；

(2) 发行人未按照本期债券募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

(3) 发行人预计不能按照募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

(4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

(5) 发行人发生或者预计将发生超过上一会计年度经审计的净资产总额10%以上的重大损失；

(6) 发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

(7) 发行人发生标的金额超过上一会计年度经审计的净资产总额10%以上的重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；

(8) 发行人拟变更债券募集说明书约定条款或拟变更债权代理人；

(9) 本期债券被暂停交易；

(10) 法律、行政法规及国家有关主管部门规定的其他情形。

8、发行人应按期向债权代理人支付债权代理报酬。

9、发行人应积极支持与配合债权代理人制作债券债权代理事务报告，并向债权代理人提供制作债券债权代理事务报告所需的相关资料及数据。

(二) 债权代理人的权利、职责和义务

1、债权代理人应持续关注发行人的资信状况，根据发行人提交的相关报告判断，可能出现影响债券持有人重大权益的事宜时，根据本期债券《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

3、债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行本期债券募集说明书规定的付息和/或还本的义务。

4、债权代理人应作为本期公司债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务，具体内容以债券持有人会议决议为准。

5、监督发行人偿债措施的实施。

6、发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

7、债权代理人应按照本协议及本期债券《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行本期债券《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

8、债权代理人应当为债券持有人的利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

9、债权代理人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，不得向任何第三方泄漏。

10、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

11、债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

12、债权人应负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

13、债权人应遵守本协议、募集说明书规定的债权人应当履行的其他义务。

第十三条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

注册地址：荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼

法定代表人：苏克家

联系人：邹振

联系地址：荆门市东宝区长兴大道9号金融中心二楼

联系电话：0724-2321659

传真：0724-2321659

邮政编码：448000

二、承销团：

（一）主承销商：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特8号

法定代表人：李新华

联系人：郝敬纹、敖雪莹、李灿

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商：申港证券股份有限公司

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

法定代表人：邵亚良

联系人：郭斯文

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国

际金融大厦22楼

联系电话：021-20639405

传真：021-20639696

邮政编码：200122

三、债权代理人、监管银行：

（一）债权代理人、监管银行：湖北银行股份有限公司荆门分行

住所：荆门市东宝区长宁大道28号

负责人：姚戈

联系人：蔡禹闻

联系地址：荆门市东宝区长宁大道28号

联系电话：0724-2295151

传真：0724-2295151

邮政编码：448000

（二）监管银行：湖北荆门农村商业银行股份有限公司

住所：荆门高新区·掇刀区象山大道142号东方广场A座

负责人：罗军

联系人：李明

联系地址：荆门市东宝区金虾路41号

联系电话：0724-2379451

传真：0724-2379451

邮政编码：448000

（三）监管银行：中国农业发展银行荆门市分行

住所：荆门市东宝区象山大道 83 号

负责人：蔡晓青

联系人：邓婵筠

联系地址：荆门市东宝区象山大道 83 号

联系电话：0724-2361182

传真：0724-2343525

邮政编码：448000

（四）监管银行：汉口银行股份有限公司荆门分行

住所：湖北省荆门市长宁大道 21 号

负责人：张海东

联系人：涂俊

联系地址：湖北省荆门市长宁大道 21 号

联系电话：0724-8707965

传真：0724-8707969

邮政编码：448000

四、证券登记机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：戴文桂

联系电话：021-68606283

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人：吴卫星、胡咏华

联系人：李朝鸿

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路31号知音传媒广场16层

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430060

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：张涛

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82871605

传真：0755-82872090

邮政编码：518000

七、发行人律师：湖北法之星律师事务所

住所：湖北省荆门市象山大道 142 号

负责人：周胄

联系人：代云松

联系地址：湖北省荆门市象山大道 142 号东方广场 A 座 15 楼

联系电话：0724-6077077

传真：0724-6077077

邮政编码：448000

八、担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

联系人：宁景锋

联系地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦东 7 楼

联系电话：027-87317028

传真：027-87319263

邮政编码：430061

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

第十四条 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》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。

法定代表人签名：郭宇

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司（公章）



2022年1月13日

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：

邹磊

邹磊

钟光明

杨仕战

吕易

陈炜

高莹

全体监事签字：

周艳梅

周艳梅

周艳梅

吴秀丽

邹云飞

全体高级管理人员签字：

邹磊

杨仕战

钟光明

吕易

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

2022年1月13日




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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



法定代表人：



长江证券股份有限公司（公章）

2022年1月13日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字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：代云松 张鸣天

律师事务所负责人：周甯

湖北法之星律师事务所

2022年1月13日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要（以下简称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大信审字[2019]第 2-01192 号、大信审字[2020]第 2-00965 号和大信审字[2021]第 2-00702 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上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



胡咏华

签字注册会计师： （项目合伙人）



李朝鸿

签字注册会计师：



罗刚

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 1 月 13 日

资信评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员对企业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。

信用评级人员: 蒋申 张涛

评级机构负责人:



中证鹏元资信评估股份有限公司

2022年1月13日

第十五条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的注册文件；
- （二）《2022 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）发行人 2018 年、2019 年、2020 年审计报告及 2021 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）湖北法之星律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2021 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》；
- （七）《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- （八）《2020 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （九）募集资金用于项目的相关批复文件。

二、查询地点

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

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

- （二）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募

集说明书全文及上述备查文件：

1、荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

联系地址：荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼

联系人：邹振

联系电话：0724-2321659

传真：0724-2321659

邮政编码：448000

2、长江证券股份有限公司

联系地址：湖北省武汉市新华路特 8 号

联系人：郝敬纹、敖雪莹、李灿

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2022 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司资本市场部	湖北省武汉市新华路特 8 号	敖雪莹	027-65799705
申港证券股份有限公司	分销商	申港证券股份有限公司资本市场部	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	郭斯文	021-20639551

附表二：

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末的合并资产负债表

单位:元

项目	2021/6/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
流动资产：				
货币资金	373,219,954.45	253,976,585.61	861,782,545.32	454,287,931.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	500,978,913.06	404,419,832.30	373,296,985.48	44,757,801.37
预付款项	77,823,343.33	63,121,015.02	22,287,012.40	5,858,500.00
其他应收款	1,457,188,058.84	1,425,306,462.54	1,467,146,968.35	1,286,554,238.53
其中：应收利息				
应收股利				
存货	4,274,567,957.31	4,023,236,501.97	3,533,795,527.77	3,713,223,527.45
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	3,715,287.42	2,779,846.47	0.00	0.00
流动资产合计	6,687,493,514.41	6,172,840,243.91	6,258,309,039.32	5,504,681,998.44
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	112,846,409.52	112,846,409.52	110,374,888.59	41,000,000.00
投资性房地产				
固定资产	587,382,932.19	595,531,171.49	596,501,258.77	69,186,708.51
在建工程	362,214,748.62	322,125,406.13	299,826,933.23	288,478,650.46
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	89,885,545.08	61,575,836.76	63,164,890.62	0.00
开发支出				

商誉				
长期待摊费用	822,735.90	940,269.60	0.00	0.00
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,153,152,371.31	1,093,019,093.50	1,069,867,971.21	398,665,358.97
资产总计	7,840,645,885.72	7,265,859,337.41	7,328,177,010.53	5,903,347,357.41
流动负债：				
短期借款	70,000,000.00	70,000,000.00	59,000,000.00	0.00
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	4,480,141.18	7,116,210.02	359,582.69	0.00
预收款项	33,825,473.32	28,159,347.31	19,318,021.00	0.00
应付职工薪酬	10,150.00	0.00	0.00	0.00
应交税费	27,242,040.01	24,233,881.32	15,768,871.82	8,461,560.49
其他应付款	1,217,159,082.12	1,213,485,649.01	1,282,196,541.03	1,162,723,066.69
其中：应付利息	8,606,620.72	31,718,620.72	39,265,227.41	42,024,109.60
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	0.00	33,134,000.00	0.00	0.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,352,716,886.63	1,376,129,087.66	1,376,643,016.54	1,171,184,627.18
非流动负债：				
长期借款	1,775,500,000.00	1,116,500,000.00	738,134,000.00	209,134,000.00
应付债券	389,100,097.85	487,635,812.14	1,029,748,336.61	1,162,619,765.18
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	102,750,000.00	102,750,000.00	102,750,000.00	106,250,000.00
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				

其他非流动负债				
非流动负债合计	2,267,350,097.85	1,706,885,812.14	1,870,632,336.61	1,478,003,765.18
负债合计	3,620,066,984.48	3,083,014,899.80	3,247,275,353.15	2,649,188,392.36
所有者权益：				
实收资本	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	1,810,630,568.26	1,810,630,568.26	1,806,362,602.15	1,239,323,302.15
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	146,085,055.42	146,085,055.42	134,646,693.00	55,159,089.80
未分配利润	763,863,277.56	726,128,813.93	639,892,362.23	459,676,573.10
归属于母公司所有者 权益合计	4,220,578,901.24	4,182,844,437.61	4,080,901,657.38	3,254,158,965.05
少数股东权益				
所有者权益合计	4,220,578,901.24	4,182,844,437.61	4,080,901,657.38	3,254,158,965.05
负债和所有者权益总 计	7,840,645,885.72	7,265,859,337.41	7,328,177,010.53	5,903,347,357.41

附表三：

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月的合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	190,864,469.64	483,694,921.87	787,071,078.01	358,453,424.85
减：营业成本	158,001,614.48	388,454,337.71	641,697,505.06	284,840,226.08
税金及附加	1,887,959.24	3,759,709.81	9,783,341.71	835,522.33
销售费用				
管理费用	11,092,932.20	26,432,734.50	9,652,817.91	6,913,211.95
研发费用				
财务费用	1,874,501.29	7,367,766.27	9,663,647.12	12,010,637.35
其中：利息费用	3,686,717.00	13,393,200.01	13,386,146.99	13,931,114.67
利息收入	1,832,465.37	6,088,127.75	3,748,392.69	1,936,401.91
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	-579.07	-111.41	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-579.07	-111.41	0.00
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）	-192,099.12	203,508.55	-908,002.28	-1,286,572.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,815,363.31	57,883,303.06	115,365,652.52	52,567,254.82
加：营业外收入	20,000,000.00	40,023,330.32	144,349,500.00	41,274,400.00
减：营业外支出	0.00	157,709.88	11,178.00	1,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	37,815,363.31	97,748,923.50	259,703,974.52	93,840,654.82
减：所得税费用	80,899.68	74,109.38	582.19	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,734,463.63	97,674,814.12	259,703,392.33	93,840,654.82
（一）按经营持续性分类：				

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	37,734,463.63	97,674,814.12	259,703,392.33	93,840,654.82
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	37,734,463.63	97,674,814.12	259,703,392.33	93,840,654.82
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）归属母公司所有者（或股东）的其他综合收益的税后净额				
1.不能重分类进损益的其他综合收益				
（1）重新计量设定受益计划变动额				
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益				
2.将重分类进损益的其他综合收益				
（1）权益法下可转损益的其他综合收益				
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益				
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
（4）现金流量套期损益的有效部分				
（5）外币财务报表折算差额				
（6）其他				
（二）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	37,734,463.63	97,674,814.12	259,703,392.33	93,840,654.82
（一）归属于母公司所有者（或股东）的综合收益总额	37,734,463.63	97,674,814.12	259,703,392.33	93,840,654.82
（二）归属于少数股东的综合收益总额				
七、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

附表四：

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月的合并现金流量表

单位：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	104,812,077.36	412,015,480.94	484,607,576.04	386,752,641.08
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	49,783,898.48	193,861,841.88	270,330,249.22	132,821,298.41
经营活动现金流入小计	154,595,975.84	605,877,322.82	754,937,825.26	519,573,939.49
购买商品、接受劳务支付的现金	409,167,198.60	675,155,518.84	472,658,855.22	606,935,199.92
支付给职工以及为职工支付的现金	3,476,946.84	5,878,237.06	4,567,384.63	3,276,273.87
支付的各项税费	2,348,397.44	2,822,168.13	9,012,627.65	25.00
支付其他与经营活动有关的现金	33,339,107.02	187,787,406.92	183,516,533.87	460,937,733.73
经营活动现金流出小计	448,331,649.90	871,643,330.95	669,755,401.37	1,071,149,232.52
经营活动产生的现金流量净额	-293,735,674.06	-265,766,008.13	85,182,423.89	-551,575,293.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他				

营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	2,000,000.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	2,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,173,268.90	90,646,942.04	85,063,947.39	17,534,685.00
投资支付的现金	0.00	5,547,400.00	69,375,000.00	35,000,000.00
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	2,000,000.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	29,173,268.90	96,194,342.04	154,438,947.39	52,534,685.00
投资活动产生的现金流量净额	-29,173,268.90	-96,194,342.04	-154,438,947.39	-50,534,685.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	117,400,000.00	0.00
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	681,000,000.00	539,000,000.00	719,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	681,000,000.00	539,000,000.00	836,400,000.00	600,000,000.00
偿还债务支付的现金	155,134,000.00	676,500,000.00	271,000,000.00	50,866,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,713,688.20	108,345,609.54	84,558,862.27	47,513,781.34

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	0.00	0.00	4,090,000.00	37,250,000.00
筹资活动现金流出小计	240,847,688.20	784,845,609.54	359,648,862.27	135,629,781.34
筹资活动产生的现金流量净额	440,152,311.80	-245,845,609.54	476,751,137.73	464,370,218.66
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	117,243,368.84	-607,805,959.71	407,494,614.23	-137,739,759.37
加：期初现金及现金等价物余额	223,976,585.61	831,782,545.32	424,287,931.09	562,027,690.46
六、期末现金及现金等价物余额	341,219,954.45	223,976,585.61	831,782,545.32	424,287,931.09

附表五：

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末的母公司资产负债表

单位：元

项目	2021/6/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
流动资产：				
货币资金	239,129,731.59	243,731,707.19	840,108,988.96	452,864,987.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	493,290,255.90	402,977,803.26	373,197,262.76	44,757,801.37
预付款项	64,655,120.00	28,568,580.00	6,758,500.00	5,858,500.00
其他应收款	1,744,576,693.73	1,679,528,397.01	1,699,110,911.85	1,315,538,372.42
其中：应收利息				
应 收 股利				
存货	4,261,955,050.57	4,005,719,329.45	3,531,621,673.72	3,713,223,527.45
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	6,803,606,851.79	6,360,525,816.91	6,450,797,337.29	5,532,243,188.99
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	486,673,124.52	377,384,644.52	305,244,888.59	162,000,000.00
投资性房地产				
固定资产	573,664,479.19	580,495,766.61	596,499,878.77	69,186,708.51
在建工程	313,916,608.02	296,432,322.31	297,779,669.77	288,478,650.46

生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,374,254,211.73	1,254,312,733.44	1,199,524,437.13	519,665,358.97
资产总计	8,177,861,063.52	7,614,838,550.35	7,650,321,774.42	6,051,908,547.96
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				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项	62,608.69	250,434.78	0.00	0.00
应付职工薪酬	10,150.00	0.00	0.00	0.00
应交税费	27,222,162.31	24,145,109.97	15,941,898.06	8,461,560.49
其他应付款	2,072,633,630.30	1,940,773,370.56	1,918,981,341.03	1,595,092,355.58
其中：应付利息	7,920,000.00	31,032,000.00	39,265,227.41	42,024,109.60
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	2,099,928,551.30	1,965,168,915.31	1,934,923,239.09	1,603,553,916.07

非流动负债：				
长期借款	1,406,000,000.00	922,000,000.00	560,000,000.00	0.00
应付债券	389,100,097.85	487,635,812.14	1,029,748,336.61	1,162,619,765.18
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,795,100,097.85	1,409,635,812.14	1,589,748,336.61	1,162,619,765.18
负债合计	3,895,028,649.15	3,374,804,727.45	3,524,671,575.70	2,766,173,681.25
所有者权益：				
实收资本	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	1,806,362,602.15	1,806,362,602.15	1,806,362,602.15	1,239,323,302.15
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	146,085,055.42	146,085,055.42	134,646,693.00	55,159,089.80
未分配利润	830,384,756.80	787,586,165.33	684,640,903.57	491,252,474.76
所有者权益合计	4,282,832,414.37	4,240,033,822.90	4,125,650,198.72	3,285,734,866.71
负债和所有者权益总计	8,177,861,063.52	7,614,838,550.35	7,650,321,774.42	6,051,908,547.96

附表六：

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月的母公司利润表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	159,449,724.31	451,059,350.55	786,676,936.42	358,453,424.85
减：营业成本	125,258,654.66	353,528,655.80	641,308,425.41	284,840,226.08
税金及附加	1,841,705.76	3,699,406.43	9,768,341.71	835,522.33
销售费用				
管理费用	10,468,151.20	24,051,331.39	8,023,210.41	6,679,304.45
研发费用				
财务费用	-1,078,087.81	-4,527,824.08	-2,851,065.19	-1,575,421.49
其中：利息费用	712,329.40	1,423,256.93	788,611.11	131,077.68
利息收入	1,803,862.21	6,006,118.54	3,661,286.24	1,720,793.76
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	-579.07	-111.41	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-579.07	-111.41	0.00
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）	-160,709.03	210,803.80	-1,750,202.66	-1,941,597.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	22,798,591.47	74,518,005.74	128,677,710.01	65,732,196.16
加：营业外收入	20,000,000.00	40,023,328.32	144,208,500.00	41,274,400.00
减：营业外支出	0.00	157,709.88	10,178.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,798,591.47	114,383,624.18	272,876,032.01	107,006,596.16
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	42,798,591.47	114,383,624.18	272,876,032.01	107,006,596.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	42,798,591.47	114,383,624.18	272,876,032.01	107,006,596.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				

2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
六、综合收益总额	42,798,591.47	114,383,624.18	272,876,032.01	107,006,596.16
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

附表七：

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月的母公司现金流量表

单位：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	71,052,660.00	358,643,847.26	464,944,398.88	386,752,641.08
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	179,023,514.77	286,828,572.94	499,232,442.77	319,710,290.26
经营活动现金流入小计	250,076,174.77	645,472,420.20	964,176,841.65	706,462,931.34
购买商品、接受劳务支付的现金	376,187,469.59	601,891,482.93	464,342,727.16	606,935,199.92
支付给职工以及为职工支付的现金	2,942,727.28	5,274,517.54	4,442,814.63	3,097,283.87
支付的各项税费	1,768,680.89	2,211,902.58	8,997,045.46	25.00
支付其他与经营活动有关的现金	70,964,245.49	205,008,598.78	409,490,413.49	614,701,486.23
经营活动现金流出小计	451,863,123.25	814,386,501.83	887,273,000.74	1,224,733,995.02
经营活动产生的现金流量净额	-201,786,948.48	-168,914,081.63	76,903,840.91	-518,271,063.68
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	2,000,000.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	2,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,040.00	64,227,836.99	11,853,513.31	17,534,685.00
投资支付的现金	109,288,480.00	75,215,635.00	143,245,000.00	35,000,000.00
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	109,290,520.00	139,443,471.99	155,098,513.31	52,534,685.00
投资活动产生的现金流量净额	-109,290,520.00	-139,443,471.99	-155,098,513.31	-50,534,685.00
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	0.00	0.00	117,400,000.00	0.00
取得借款收到的现金	505,000,000.00	402,000,000.00	660,000,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	505,000,000.00	402,000,000.00	777,400,000.00	500,000,000.00
偿还债务支付的现金	121,000,000.00	600,000,000.00	240,000,000.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,524,507.12	90,019,728.15	71,961,326.39	33,713,744.35
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	35,500,000.00
筹资活动现金流出小计	198,524,507.12	690,019,728.15	311,961,326.39	69,213,744.35
筹资活动产生的现金流量净额	306,475,492.88	-288,019,728.15	465,438,673.61	430,786,255.65
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	-4,601,975.60	-596,377,281.77	387,244,001.21	-138,019,493.03
加：期初现金及现金等价物余额	213,731,707.19	810,108,988.96	422,864,987.75	560,884,480.78
六、期末现金及现金等价物余额	209,129,731.59	213,731,707.19	810,108,988.96	422,864,987.75

附表八：

担保人 2020 年末的合并资产负债表

单位：元

项目	2020/12/31
流动资产：	
货币资金	3,681,778,590.06
结算备付金	
拆出资金	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,742,673.66
委托贷款	989,611,293.13
衍生金融资产	
应收票据	
应收账款	
预付款项	
应收保费	
应收分保账款	
应收分保合同准备金	
其他应收款	1,955,982,251.24
其中：应收股利	
买入返售金融资产	
存货	
其中：原材料	
库存商品（产成品）	
持有待售资产	
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	2,498,761.74
流动资产合计	6,692,663,569.83
非流动资产：	
发放贷款和垫款	
可供出售金融资产	6,178,455,730.03
持有至到期投资	
长期应收款	1,481,086,684.72
长期股权投资	
投资性房地产	39,452,419.61

固定资产	64,712,516.46
其中：固定资产原价	104,278,277.31
累计折旧	39,565,760.85
固定资产减值准备	
在建工程	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	548,666.67
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	54,886,853.21
其他非流动资产	64,539,412.32
其中：特准储备物资	
非流动资产合计	7,883,682,283.02
资产总计	14,576,345,852.85
流动负债：	
短期借款	
向中央银行借款	
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	
卖出回购金融资产款	
吸收存款及同业存放	
代理买卖证券款	
代理承销证券款	
应付职工薪酬	11,167,943.15
其中：应付工资	
应付福利费	
应交税费	284,996,006.38
其中：应交税金	
其他应付款	865,544,176.37

其中：应付股利	
应付手续费及佣金	
应付分保账款	
未到期责任准备金	441,340,186.00
担保赔偿准备金	258,274,674.00
持有待售负债	
一年内到期的非流动负债	46,093,150.68
其他流动负债	
流动负债合计	1,907,416,136.58
非流动负债：	
保险合同准备金	
长期借款	
应付债券	1,396,473,270.44
其中：优先股	
永续债	
长期应付款	
长期应付职工薪酬	
预计负债	
递延收益	
递延所得税负债	9,928,286.35
其他非流动负债	
其中：特准储备基金	
非流动负债合计	1,406,401,556.79
负债合计	3,313,817,693.37
所有者权益（或股东权益）：	
实收资本（或股本）	7,500,000,000.00
国家资本	
国有法人资本	7,500,000,000.00
集体资本	
民营资本	
外商资本	
实收资本（或股本）净额	7,500,000,000.00
其他权益工具	
其中：优先股	
永续债	

资本公积	450,407,458.35
减：库存股	
其他综合收益	
其中：外币报表折算差额	
专项储备	
盈余公积	172,221,358.50
其中：法定公积金	
任意公积金	
一般风险准备	171,205,006.95
未分配利润	2,718,740,148.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,012,573,972.06
少数股东权益	249,954,187.42
所有者权益（或股东权益）合计	11,262,528,159.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,576,345,852.85

附表九：

担保人 2020 年的合并利润表

单位：元

项目	2020年度
一、营业总收入	826,389,796.70
其中：营业收入	1,176,072,976.99
减：提取未到期责任准备金	349,683,180.29
利息收入	
已赚保费	
手续费及佣金收入	
二、营业总成本	340,647,282.82
其中：营业成本	61,356,570.04
利息支出	
手续费及佣金支出	
退保金	
赔付支出净额	
提取保险责任准备金净额	
保单红利支出	
分保费用	
税金及附加	9,231,666.68
销售费用	
管理费用	106,000,889.05
研发费用	
财务费用	164,058,157.05
其中：利息费用	
利息收入	
汇兑净损失（净收益以“-”填列）	
其他	
加：其他收益	17,541,379.90
投资收益（损失以“-”号填列）	481,845,024.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
汇兑收益（损失以“-”号填列）	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,657,330.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	18,798,293.46

资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,565,000.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,008,149,542.79
加：营业外收入	73,676,618.56
其中：政府补助	
减：营业外支出	1,140,200.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,080,685,961.35
减：所得税费用	280,365,163.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	800,320,797.82
（一）按所有权归属分类	
归属于母公司所有者的净利润	775,517,446.31
少数股东损益	24,803,351.51
（二）按经营持续性分类	
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	800,320,797.82
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	
六、其他综合收益的税后净额	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	
1、重新计量设定受益计划变动额	
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	
3、其他	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	
1、权益法下可转损益的其他综合收益	
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	
4、现金流量套期损益的有效部分	
5、外币财务报表折算差额	
6、其他	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	
七、综合收益总额	800,320,797.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	775,517,446.31
归属于少数股东的综合收益总额	24,803,351.51
八、每股收益	
基本每股收益	
稀释每股收益	

附表十：

担保人 2020 年的合并现金流量表

单位：元

项目	2020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	1,213,350,921.04
客户存款和同业存放款净增加额	
向中央银行借款净增加额	
向其他金融机构拆入资金净增加额	
收到原保险合同保费取得的现金	
收到再保业务现金净额	
保户储金及投资款净增加额	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	
收取利息、手续费及佣金的现金	
拆入资金净增加额	
回购业务资金净增加额	
代理买卖证券收到的现金净额	
收到的税费返还	1,163,403.66
收到其他与经营活动有关的现金	1,617,816,393.24
经营活动现金流入小计	2,832,330,717.94
购买商品、接受劳务支付的现金	1,607,150.00
客户贷款及垫款净增加额	
存放中央银行和同业款项净增加额	
支付原保险合同赔付款项的现金	
拆出资金净增加额	
支付利息、手续费及佣金的现金	
支付保单红利的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	68,611,590.95
支付的各项税费	254,943,624.34
支付其他与经营活动有关的现金	5,542,305,980.76
经营活动现金流出小计	5,867,468,346.05
经营活动产生的现金流量净额	-3,035,137,628.11
二、投资活动产生的现金流量：	

收回投资收到的现金	12,085,226,504.90
取得投资收益收到的现金	110,285,572.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,600,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流入小计	12,198,112,077.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,379,435.53
投资支付的现金	13,081,295,847.75
质押贷款净增加额	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出小计	13,802,675,283.28
投资活动产生的现金流量净额	-1,604,563,205.67
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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000,000.00
取得借款收到的现金	1,395,400,000.00
发行债券收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	1,280,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,685,400,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	119,106,166.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	
支付其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流出小计	219,106,166.67
筹资活动产生的现金流量净额	2,466,293,833.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	-2,173,407,000.45
加：期初现金及现金等价物余额	5,454,381,956.66
六、期末现金及现金等价物余额	3,280,974,956.21