

2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司
公司债券募集说明书

发行人:	湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司
注册金额:	人民币 10.5 亿元
本期发行金额:	人民币 10.5 亿元
发行期限:	7 年期
信用评级机构:	大公国际资信评估有限公司
信用评级结果:	主体评级: AA+; 债项评级: AAA
担保情况:	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

主承销商/债权代理人/簿记管理人



签署日期: 2022 年 7 月

声明

国家发展和改革委员会对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员承诺：截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要。发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员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。

发行人承诺公司不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人及相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商财信证券股份有限公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的有关规定及行业惯例，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，确认本次债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

四、律师勤勉尽责声明

本次债券的法律服务机构上海泽昌律师事务所及经办律师承诺：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已经上海泽昌律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要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。

五、信用承诺

发行人、各中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书中的事项，将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、

法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

六、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定，同意《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》中的安排。

凡欲认购本次债券的投资者，请在确认投资之前，充分了解本次债券的风险。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，日后交易币种的汇率、利率、税金变动等所产生的风险，以及因政治、经济、金融形势的变化而产生的风险，均由投资者自行承担。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

国家发展和改革委员会对债券发行的注册或备案，不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责；发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

八、本次债券基本要素

(一) 发行人：湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司

(二) 债券名称：2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券（简称“22鄂光谷东债”）。

(三) 发行总额：人民币10.5亿元。

(四) 注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会2021年10月26日出具的发改企业债券〔2021〕207号文件同意公开发行，注册金额为10.5亿元。

(五) 债券期限：本次债券期限为7年期。

(六) 债券利率：本次债券为固定利率债券，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，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

(七) 发行方式及对象：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。通过承销团在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

(八) 还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，每年付息一次，分次还本，即自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还本金，到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，本金自兑付日起不另计利息。

（九）承销方式：本次债券由主承销商财信证券股份有限公司组建承销团以余额包销方式承销。

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

（十一）信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA+级，本次债券信用级别为AAA级。

（十二）募集资金投向：本次债券募集资金10亿元用于大冶先进制造标准厂房建设项目，0.5亿元用于补充公司流动资金。

重大事项提示

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、本次债券信用等级为AAA，本次债券发行上市前，发行人截至2020年12月31日经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）为2,572,945.79万元；2018年至2020年发行人净利润分别为15,426.58万元、10,595.77万元和8,403.67万元，近三年平均净利润为11,475.34万元，足以覆盖本次债券一年利息。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、发行人目前资信状况良好，经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本次债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。本次债券的债券信用评级是由评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。在本次债券存续期内，大公将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营管理或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体长期信用级别或本次债券信用级别，本次债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本次债券的投资者造成损失。

三、最近三年及一期，发行人应收账款账面价值分别为171,829.42万元、201,670.79万元、233,218.71万元和178,000.08万元，主要为对大冶市财政局的应收款项；发行人的其他应收款账面价值分别是678,504.31万元、756,116.08万元、810,611.51万元和865,226.91万元，主要是与大冶市交通投资有限公司、大冶市财政局、大冶大中城镇化

建设投资开发有限公司、大冶市灵乡镇政府、大冶市陈贵镇政府的往来款。其中应收大冶市交通投资有限公司款项的产生背景为：2020年12月30日，根据大冶市政府《关于转让持有汉龙汽车债权的实施方案》，发行人子公司大冶城投与大冶交投签署了《债权转让协议》，将大冶城投对湖北大冶汉龙汽车有限公司的应收款项债权一次性转让给大冶交投，大冶交投分5年进行偿还，每年支付数额约人民币8亿元。2021年，根据大冶市人民政府《关于印发<平台公司转让其持有汉龙公司债权实施方案>的通知》，经大冶市人民政府协调同意，大冶市交投将其持有的汉龙汽车债权转让给大冶市经创资产经营有限公司（简称“大冶市经创”），大冶市经创受让对汉龙汽车的债权，同时履行对大冶城投支付相应款项的义务，并制定还款计划、按不超过5年进行还款。完成转让后，大冶城投对应的还款机构由民营企业变更为市政府控制的国有企业大冶市经创。截至2021年9月30日，发行人应收大冶市经创39.27亿元，大冶市经创总体经营规模较小，发行人其他应收款回收存在不确定性，如果款项无法及时收回，将对发行人偿债能力产生重大不利影响。

四、最近三年及一期，发行人净利润分别为15,426.58万元、10,595.77万元、8,403.67万元及-26,650.08万元，财政补贴收入分别为18,955.39万元、41,638.43万元、58,659.68万元及45,833.19万元。发行人存在盈利水平对政府补贴依赖程度偏高的风险，如果未来发行人收到的政府补贴收入减少，从而可能对发行人盈利能力和偿债能力造成不利影响。发行人净利润成逐年下滑趋势，且最近一期净利润大额为负，如果发行人净利润持续下滑，将可能会对其经营情况和偿债能力造成影响。

五、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国

际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

六、最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额分别为-354,411.39万元、1,895.67万元、5,063.84万元和16,811.27万元，发行人经营性现金流净流出规模较大，表现欠佳。发行人在建、拟建项目资金需求增大的同时，未来的营运资金压力也将逐渐增加，在一段时间内将继续面临经营性现金流持续净流出的风险，对偿债能力产生不利影响。

七、发行人对未来投资项目的回收期普遍较长，项目的资金投入也较大。发行人未来资本支出较大，在这一过程中，市场利率的波动必将影响发行人的财务成本，从而影响项目的收益率。随着发行人业务的不断发展，需要投入建设项目支出不断增加，在未来可能会给发行人带来一定的资金压力。

八、发行人由于业务需要，近年来负债规模增长较快，截至2020年末，发行人有息债务规模为2,081,043.96万元，占总负债比例较高，主要由长期借款、长期应付款和应付债券等构成，未来债务偿还压力大。其中，短期借款63,690.00万元，一年内到期的非流动负债448,419.35万元，其他应付款（有息）460,902.29万元，长期借款390,017.82万元，应付债券135,277.43万元，长期应付款582,737.07万元。短期偿债压力较大，可能对发行人的正常运营带来不利影响。

九、截至2020年末，发行人及子公司为非关联方提供担保合计金额为530,683.72万元，其中对民营企业的担保金额为7,220.00万元。虽然目前发行人对外担保企业经营情况良好，但是若被担保企业在未来生产经营活动、投资决策发生重大不利变化、财务状况下滑、资金链

紧张等因素，不能或不愿偿付到期债务，则可能导致发行人承担连带担保责任或代偿风险。

十、截至2020年末，发行人投资性房地产为180,099.42万元，主要是公司用于出租的房屋及建筑物，其中有价值37,009.88万元的商铺、车库及房屋建筑未取得产权证。发行人上述未取得权证的资产主要包括由于客观原因无法办理权证的资产和目前正在办理所有权证的资产。其中，由于客观原因无法办理权证的资产主要是发行人部分早期承建的工程手续上存在瑕疵以及大冶市主管领导及相关政策发生变更致使部分早期工程无法取得权证；如果发行人不能顺利完成相关产权证书的办理，可能造成权属变更，对发行人的资产状况和偿债能力造成影响。

十一、本次债券募集资金投资项目具有总体投资规模大、建设周期长，是涉及复杂情况的系统工程，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能要求严格。同时如果在项目建设过程中出现原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件影响施工或其他不可预见的困难，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生不利影响。

十二、本次债券主承销商由于业务发展需要，公司名称由“财信证券有限责任公司”变更为“财信证券股份有限公司”，并于2021年12月30日获得湖南省市场监督管理局核准通过。原“财信证券有限责任公司”在本次债券项下的各项权利和义务均由“财信证券股份有限公司”依法继承。该名称变更不影响本次债券项下原“财信证券有限责任公司”的各项权利及义务，对本次债券的发行不构成任何实质影响。

十三、凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及

其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定，同意《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》中的安排。

凡欲认购本次债券的投资者，请在确认投资之前，充分了解本次债券的风险。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，日后交易币种的汇率、利率、税金变动等所产生的风险，以及因政治、经济、金融形势的变化而产生的风险，均由投资者自行承担。

十四、除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本次债券的注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责；发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

目 录

第一条	风险提示及说明.....	15
第二条	发行条款.....	24
第三条	募集资金用途.....	32
第四条	发行人基本情况.....	55
第五条	发行人财务情况.....	100
第六条	企业信用状况.....	160
第七条	增信情况.....	165
第八条	税项.....	170
第九条	信息披露安排.....	172
第十条	投资者保护机制.....	176
第十一条	债权代理人.....	185
第十二条	本次债券发行的有关机构.....	202
第十三条	已发行尚未兑付的债券.....	207
第十四条	偿债保障措施.....	210
第十五条	律师事务所出具的法律意见.....	215
第十六条	其他应说明事项.....	217
第十七条	发行人及中介机构声明.....	218
第十八条	备查文件.....	226

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司（原名“大冶市国有资产经营有限公司”）。

本次债券：指发行总额不超过人民币10.5亿元（含10.5亿元）的2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券。

募集说明书：指公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券募集说明书》。

法律意见书：指《上海泽昌律师事务所关于2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券的法律意见书》。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/财信证券：指财信证券股份有限公司（原名“财信证券有限责任公司”）。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本次债券的票面利率（价格）区间后，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本次债券的最终发行规模及发行利率的过程。

账户及资金监管人/监管银行：指湖北银行股份有限公司大冶支行。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销组织。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销

份额对应的款项。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

《承销协议》：指《2021年大冶市国有资产经营有限公司公司债券主承销协议》。

《承销团协议》：指主承销商与承销团其他成员签署的本次债券承销团协议。

《债权代理协议》：指《2021年大冶市国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2021年大冶市国有资产经营有限公司公司债券持有人会议规则》。

《募集资金专户监管协议》：指《2021年大冶市国有资产经营有限公司公司债券募集资金专户监管协议》。

《偿债资金专户监管协议》：指《2021年大冶市国有资产经营有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。

市政府：指大冶市人民政府。

公司章程：指《湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司章程》。

大冶城投：指大冶市振恒城市发展投资有限公司。

大冶水务：指大冶市清润水务集团有限公司。

公汽公司：指大冶市楚安公共交通有限公司。

债券持有人：指持有2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券的投资者。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日

和休息日)。

最近三年及一期：指2018年、2019年、2020年和2021年1-9月。

最近三年及一期末：指2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

万元：如无特别说明，指人民币万元。

亿元：如无特别说明，指人民币亿元。

注：本次债券募集说明书中，部分合计数与各加总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次债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素：

一、与本次债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券采用固定利率且期限较长，在本次债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本次债券的收益水平相对下降。

（二）偿付风险

在本次债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期偿付。

（三）流动性风险

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

（四）本次债券安排所特有的风险

由于本次债券期限较长，在本次债券存续期内，公司所处的宏观

经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性,可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金来按期、足额支付本次债券本息,可能会使投资者面临一定的偿付风险。

(五) 违规使用债券资金风险

本次债券募集资金拟用于大冶先进制造标准厂房建设项目,发行人可能违规使用本次债券募集资金,从而对本次债券还本付息产生影响。

(六) 募集资金投资项目可能存在的风险

发行人对本次债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,但是由于项目投资规模较大,建设周期长,如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本,项目实际投入可能超出预算,施工期限延长,影响到项目的按时竣工及正常的投入使用;项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。同时,由于项目尚处于前期阶段,项目建成后的回款及未来项目产生的收益仍具有一定的不确定性。

二、与发行人相关的风险

(一) 财务风险

1、有息债务规模较高的风险

发行人由于业务需要,近年来负债规模增长较快,截至2020年末,发行人有息债务规模为**2,081,043.96**万元,占总负债比例较高,主要由长期借款、长期应付款和应付债券等构成,未来债务偿还压力大。

2、有息债务集中偿付的风险

截至2020年末,发行人有息债务合计**2,081,043.96**万元。其中,

短期借款63,690.00万元，一年内到期的非流动负债448,419.35万元，其他应付款（有息）460,902.29万元，长期借款390,017.82万元，应付债券135,277.43万元，长期应付款582,737.07万元。短期偿债压力较大，可能对发行人的正常运营带来不利影响。

3、对外担保风险

截至2020年末，发行人及子公司为非关联方提供担保合计金额为530,683.72万元，其中对民营企业的担保金额为7,220.00万元。虽然目前发行人对外担保企业经营情况良好，但是若被担保企业在未来生产经营活动、投资决策发生重大不利变化、财务状况下滑、资金链紧张等因素，不能或不愿偿付到期债务，则可能导致发行人承担连带担保责任或代偿风险。

4、应收款项回收风险

最近三年及一期，发行人应收账款账面价值分别为171,829.42万元、201,670.79万元、233,218.71万元及178,000.08万元，主要为对大冶市财政局的应收款项；发行人的其他应收款账面价值分别为678,504.31万元、756,116.08万元、810,611.51万元及865,226.91万元，主要是与大冶市交通投资有限公司、大冶市财政局、大冶大中城镇化建设投资开发有限公司、大冶市灵乡镇政府、大冶市陈贵镇政府的往来款。其中应收大冶市交通投资有限公司款项的产生背景为：2020年12月30日，根据大冶市政府《关于转让持有汉龙汽车债权的实施方案》，发行人子公司大冶城投与大冶交投签署了《债权转让协议》，将大冶城投对湖北大冶汉龙汽车有限公司的应收款项债权一次性转让给大冶交投，大冶交投分5年进行偿还，每年支付数额约人民币8亿元。2021年，根据大冶市人民政府《关于印发〈平台公司转让其持有汉龙公司债权实施方案〉的通知》，经大冶市人民政府协调同意，

大冶市交投将其持有的汉龙汽车债权转让给大冶市经创资产经营有限公司（简称“大冶市经创”），大冶市经创受让对汉龙汽车的债权，同时履行对大冶城投支付相应款项的义务，并制定还款计划、按不超过5年进行还款。完成转让后，大冶城投对应的还款机构由民营企业变更为市政府控制的国有企业大冶市经创，截至2021年9月30日，发行人应收大冶市经创39.27亿元，大冶市经创总体经营规模较小，发行人其他应收款回收存在不确定性，如果款项无法及时收回，将对发行人偿债能力产生重大不利影响。

5、发行人盈利依赖政府补贴的风险

最近三年及一期，发行人净利润分别为15,426.58万元、10,595.77万元和8,403.67万元及-26,650.08万元，财政补贴收入分别为18,955.39万元、41,638.43万元、58,659.68万元及45,833.19万元。发行人存在盈利水平对政府补贴依赖程度偏高的风险，如果未来发行人收到的政府补贴收入减少，从而可能对发行人盈利能力和偿债能力造成不利影响。

6、经营性现金流净流出规模较大的风险

最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额分别为-354,411.39万元、1,895.67万元、5,063.84万元及16,811.27万元，发行人经营性现金流净流出规模较大，表现欠佳。发行人在建、拟建项目资金需求增大的同时，未来的营运资金压力也将逐渐增加，在一段时间内将继续面临经营性现金流持续净流出的风险，对偿债能力产生不利影响。

7、净利润下滑的风险

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入109,113.09万元、105,245.73万元、122,798.68万元及52,723.38万元，净利润分别为15,426.58万元、10,595.77万元、8,403.67万元及-26,650.08万元，发行

人净利润呈逐年下滑趋势，且最近一期净利润大额为负，如果发行人净利润持续下滑，将可能会对其经营情况和偿债能力造成影响。

8、产权证书未办理的风险

截至2020年末，发行人投资性房地产为180,099.42万元，主要是公司用于出租的房屋及建筑物，其中有价值37,009.88万元的商铺、车库及房屋建筑未取得产权证。发行人上述未取得权证的资产主要包括由于客观原因无法办理权证的资产和目前正在办理所有权证的资产。其中，由于客观原因无法办理权证的资产主要是发行人部分早期承建的工程手续上存在瑕疵以及大冶市主管领导及相关政策发生变更致使部分早期工程无法取得权证；如果发行人不能顺利完成相关产权证书的办理，可能造成权属变更，对发行人的资产状况和偿债能力造成影响。

9、未来资本支出规模较大风险

发行人对未来投资项目的回收期普遍较长，项目的资金投入也较大。发行人未来资本支出较大，在这一过程中，市场利率的波动必将影响发行人的财务成本，从而影响项目的收益率。随着发行人业务的不断发展，需要投入建设项目支出不断增加，在未来可能会给发行人带来一定的资金压力。

10、土地整理业务风险

土地整理业务作为发行人的主要业务，主要依赖当地土地收购储备中心委托发行人代开发，最近三年及一期，发行人分别实现土地开发整理收入47,584.73万元、26,422.75万元、34,131.72万元和0.00万元，存在一定的波动性，土地整理收入受宏观经济、土地政策和当地房地产市场波动影响，未来收入存在一定的不确定性。

11、近三年现金及现金等价物净增加额累计为负的风险

发行人作为大冶市最重要的国有资产运营主体，投资运营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期较长，资金投入量较大。2018-2020年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-82,908.03万元、-150,774.98万元和-13,398.42万元，发行人近三年现金及现金等价物净增加额累计为负。随着大冶市基础设施建设项目的持续投入以及自身到期债务的陆续偿付，发行人仍具有较大的资金需求，若发行人现金及现金等价物净增加额持续为负，将可能会对发行人的持续经营能力造成影响。

12、利息保障倍数较低的风险

2018-2020年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.79倍、0.77倍和0.76倍，总体较低。发行人作为大冶市最重要的国有资产运营主体，承担着市内土地整理和基础设施建设项目的任务，前期建设资金需求大，融资规模较大，以致财务费用与资本化利息支出较多，发行人面临利息保障倍数较低的风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人主要从事城市建设方面的业务，其投资规模和收益水平都受到经济周期和宏观调控的影响。如果出现经济增长速度放缓或衰退，业务需求可能降低，从而使发行人的经济效益下降，现金流减少，进而影响本次债券的按时兑付。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、区域经济风险

由于发行人主要业务地域范围集中在大冶市范围内，地理位置固定，自身资源有限，如果未来大冶市经济发展受到重大不利因素影响，甚至出现衰退，或者发行人业务地域范围内的业务量减少，都将给公

司的经营带来风险。

（三）管理风险

1、规模扩大产生的风险

尽管发行人目前已建立了相对规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营管理规模和管理链条的进一步扩大和延伸，发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。同时，伴随经营管理规模的扩大，工程质量的管理难度也会大幅提升，工程质量关乎发行人未来的可持续发展问题，发行人一直以来严格按照国家标准和行业相关规则对工程质量进行管理，但未来若发行人管理出现纰漏，则可能引发较为严重的管理风险。

2、项目建设风险

发行人的项目投资规模较大、周期性长，属复杂的系统工程，如果在项目建设过程中出现原材料价格以及劳动力成本上涨、征地拆迁补偿成本上升以及工程建设安全等不确定问题，则有可能影响发行人项目投资建设的成本、工期和质量，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。项目组也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

3、持续融资风险

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，发行人外部融资途径以发行债券、银行贷款和融资租赁借款为主，未来承担着一定的偿债压力，这将影响发行人持续融资规模和盈利能力。

4、项目建设管理风险

本次债券募集资金投资项目具有总体投资规模大、建设周期长，是涉及复杂情况的系统工程，对工程建设的组织管理和物资设备的技

术性能要求严格。同时如果在项目建设过程中出现原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件影响施工或其他不可预见的困难，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生不利影响。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序。总体上看发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策具有主导作用和重大影响力。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策调控风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响到发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、产业政策风险

发行人主要从事土地开发整理业务以及城市基础设施的建设与

运营，受到国家和地方产业政策变动的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

第二条 发行条款

一、债券发行依据

2021年1月8日，发行人召开董事会会议，同意公司申请发行本次债券。

2021年3月19日，发行人股东出具了《关于同意大冶市国有资产经营有限公司申请发行企业债券的批复》，同意发行人申请发行本次债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕207号”文件注册。

二、发行条款

1、发行人：湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司。

2、债券名称：2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券（简称“22鄂光谷东债”）。

3、注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会2021年10月26日出具的发改企业债券〔2021〕207号文件同意公开发行，注册金额为10.5亿元。

4、发行总额：人民币10.5亿元。

5、票面金额及发行价格：本次债券面值100元，按面值平价发行。

6、债券期限：本次债券期限为7年期。

7、债券利率：本次债券为固定利率债券，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，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

8、发行方式及对象：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。通过承销团在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

9、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，每年付息一次，分次还本，即自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还本金，到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，本金自兑付日起不另计利息。

10、承销方式：本次债券由主承销商财信证券股份有限公司组建承销团以余额包销方式承销。

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

12、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA+级，本次债券信用级别为AAA级。

13、上市流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

14、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为【2022】年【3】月【10】日。

15、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即【2022】年【3】月【11】日。

16、发行期限：本次债券发行期限为【2】个工作日，自【2022】

年【3】月【11】日起至【2022】年【3】月【14】日止。

17、起息日：本次债券自【2022】年【3】月【14】日开始计息。本次债券存续期内每年的【3】月【14】日为该计息年度的付息日。

18、计息期限：本次债券的计息期限自【2022】年【3】月【14】日起至【2029】年【3】月【13】日止。

19、付息日：本次债券的付息日为【2023】年至【2029】年每年的【3】月【14】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）。

20、兑付日：本次债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【3】月【14】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）。

21、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

22、兑付价格：在债券存续期的第3年至第7年末，每年按每百元本金值的20%兑付。

23、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

24、主承销商、债权代理人：财信证券股份有限公司。

25、承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销组织。

26、承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的本次债券承销团协议。

27、承销团成员：主承销商财信证券股份有限公司，分销商川财证券有限责任公司，分销商中国银河证券股份有限公司。

28、募集资金投向：本次债券募集资金10亿元用于大冶先进制造标准厂房建设项目，0.5亿元用于补充公司流动资金。

29、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

30、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、认购与托管

（一）本次债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行的，本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求将在主承销商公告的《2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）本次债券通过承销团在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本次债券承销团索取。认购方法如下：境内法人凭企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

本次债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购方法如下：认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期

债券主承销商设置的发行网点联系，凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

（四）本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

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

（二）本次债券通过上海证券交易所发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本次债券的投资者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）投资者认购本次债券即被视为同意财信证券股份有限公司作为债权代理人、湖北银行股份有限公司大冶支行作为本次债券监管银行的安排，同时接受《募集资金专户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》对本次债

券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（三）本次债券的发行人依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；

（四）本次债券的债权代理人及监管银行发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次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）在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

2、就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不低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次债券原定条款和条件履行债务；

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

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议

或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均应接受该决议；

（八）对于本次债券各项风险，投资者已充分知晓，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，并在认购前签署风险承诺书。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本次债券在存续期限内每年付息一次，从本次债券存续期的第3年起，每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为【2023】年至【2029】年每年的【3】月【14】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）。

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、根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本次债券采用提前偿还本金方式，自债券存续期第3年至第7年，每个计息年度末按照债券发行总额的20%偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配，本次债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【3】月【14】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）。

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。

第三条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本次债券计划发行总额为人民币10.5亿元，其中10亿元用于大冶先进制造标准厂房建设项目，0.5亿元用于补充公司流动资金。上述用途符合国家产业政策，发行人已取得有关部门对募集资金投资项目的批复意见。发行人将根据投资工程项目进度情况和资金调配情况，将本次募集资金陆续投入上述项目。项目投资规模及拟使用募集资金规模情况如下：

本次债券募集资金使用情况表

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
大冶先进制造标准厂房建设项目	湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司	-	145,542.64	100,000.00	68.71	95.24
补充流动资金	-	-	-	5,000.00	-	4.76
合计		-	145,542.64	105,000.00	68.71	100.00

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目介绍

（一）项目名称

大冶先进制造标准厂房建设项目。

（二）项目实施主体

本次募集资金投资项目实施主体为湖北光谷东国有资本投资运

营集团有限公司。

（三）项目位置和用地情况

本次募集资金投资项目位于大冶市还地桥镇，314省道以东，军山路以西。项目总用地面积 306,988.20 m²（合 460.48 亩），土地类型为出让，用途为工业用地。目前上述土地手续尚在办理中，均未缴纳出让金或土地价款。未来上述土地将按照 40 万元/亩的价格缴纳土地出让金，共需缴纳 18,419.20 万元。项目土地成本已纳入项目总投资中。



（四）项目核准情况

本次债券募投项目核准情况

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 项目备案证	2020-420281-48 -03-074218	大冶市发展和改 革局	2020.12.29	项目符合国家产业政策， 同意项目备案
关于大冶先进制造标准 厂房建设项目环境影响 报告表的批复	冶环审函 [2021]7号	黄石市生态环境 局大冶市分局	2021.1.19	项目提出的污染防治措 施基本可行，同意项目建 设；项目建设必须严格落

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
				实各项环保措施
关于大冶先进制造标准厂房建设项目用地和规划情况的复函	冶自然资规函 [2021]23号	大冶市自然资源和规划局	2021.3.23	用地项目已纳入大冶市国土空间规划,原则支持该项目建设

(五) 建设内容和建设规模

大冶先进制造标准厂房建设项目建设内容包括：生产厂房、物流仓库、员工宿舍、食堂等主体建设工程；以及用地红线范围内的道路、绿化、水电等配套性工程。

本项目总用地面积 306,988.20 m²（合 460.48 亩），总建筑面积 491,100.00 m²，其中：15 栋 4 层生产厂房 390,000.00 m²，5 栋 3 层物流仓库 75,000.00 m²，2 栋 6 层员工宿舍 21,600.00 m²，1 栋 3 层食堂 4,500.00 m²。

本项目主要经济技术指标情况如下：

本项目主要经济技术指标

序号	指标名称	单位	数量
1	总用地面积	m ²	306,988.20
2	总建筑面积	m ²	491,100.00
2.1	其中：生产厂房	m ²	390,000.00
2.2	物流仓库	m ²	75,000.00
2.3	员工宿舍	m ²	21,600.00
2.4	食堂	m ²	4,500.00
3	建筑基底面积	m ²	127,600.00
4	建筑密度	%	41.57
5	容积率	/	1.60
6	绿地率	%	15.00

本项目的具体建设内容及投资额情况如下：

本项目建设内容及投资额

序号	项目名称	建筑面积	投资金额	单价	投资占比	用途	备注
----	------	------	------	----	------	----	----

		(m ²)		(元/m ²)			
1	生产厂房	390,000.00	114,062.99	2,924.69	78.37%	70%出售, 30%出租	15栋, 4层
2	物流仓库	75,000.00	21,935.19	2,924.69	15.07%	70%出售, 30%出租	5栋, 3层
3	员工宿舍	21,600.00	7,898.87	3,656.88	5.43%	出租	2栋, 6层
4	食堂	4,500.00	1,645.60	3,656.88	1.13%	出租	1栋, 3层
合计		491,100.00	145,542.64		100.00%		

(六) 项目投资规模、建设进度及资金筹措

经估算，大冶先进制造标准厂房建设项目总投资 145,542.64 万元，其中：工程费用 102,146.34 万元，工程建设其他费用 27,058.45 万元（含建设用地费 18,419.20 万元），预备费 8,862.85 万元，建设期利息 7,475.00 万元。本项目资本金 45,542.64 万元，占投资总额 31.29%；对外融资 100,000.00 万元（来源于本次债券融资），占投资总额 68.71%。截至 2020 年末，公司货币资金余额为 88,034.97 万元，能够保证募投项目开工后建设的资金需求。项目资本金将于项目开工前全部到位。

本项目原计划从 2021 年 7 月开工至 2023 年 6 月竣工，建设工期 24 个月。由于受新冠肺炎疫情等外部因素以及项目自身对外融资进度的影响，项目投资计划相应发生了调整，项目开工时间由 2021 年 7 月推迟至 2022 年 3 月，预计于 2024 年 2 月完工。截至本募集说明书出具日，本次债券募投项目尚未开工，并未进行投资。

(七) 大冶市工业地产去化周期情况

大冶市是湖北省直辖、黄石市代管的县级市，作为全国首批资源枯竭型城市转型试点，近年来传统行业和新兴产业得到了快速发展，基本已形成了以生命健康、高端装备制造、新型材料为主导产业，以现代服务业为先导产业，节能环保、光电子信息为新兴产业的产业集

群。近年来相继完成了劲牌工业园、攀宇工业园、城西北工业园和金塘工业园等园区的建设，初步构建了以湖北迪峰换热器股份有限公司为代表的高端装备制造产业、以劲牌有限公司为代表的生命健康产业、以湖北融通高科先进材料有限公司为代表的新材料产业以及以湖北迪峰换热器股份有限公司和博天环境集团股份有限公司为代表的节能环保产业的发展格局。

本次债券募投项目大冶先进制造标准厂房项目旨在打造先进制造产业集群，主要针对高端装备制造、大健康、节能环保、新材料、电子信息、纺织服装及现代生产性服务业等产业企业。项目所在地为大冶市还地桥镇，目前区域内暂无其他标准厂房在建或存量项目。截至2020年末，大冶市内标准化厂房库存量约为201.58万平方米，占地面积约2,362.25亩，已正式入驻企业约163家，闲置厂房面积约8.12万平方米。截至2020年末，大冶市在建厂房约为4.58万平方米，去化周期约为7个月，市内工业地产库存状况良好。

总体来看，随着本次债券募投项目周边配套设施的完善以及项目实施后的产业引导，预计在未来将有一大批项目入驻园区内，目前项目周边无在建或拟建类似园区项目，项目的建设有利于吸引先进制造集聚，促进大冶市产业发展。

（八）项目建设的必要性

1、是带动区域相关产业发展、促进社会经济发展的需要

项目的建设符合大冶市发展要求，积极响应国家政策，立足大冶产业基础和优势，集聚创新资源与要素，是调整优化经济结构、推进新型工业化进程的需要，通过先进制造产业园建设促进优势资源和资金向园区集中，引导优势资金、技术和人才向先进制造产业园集聚，推动先进制造企业进入园区，实现产业、企业集群发展。通过先进制

造产业、优势特色产业的示范和辐射作用，带动相关产业发展，解决产业结构不合理，经济可持续发展等问题，促进企业资源共享、抱团发展、转型升级、提升企业竞争力，促进大冶制造产业的发展，有利于大冶市经济可持续发展。

2、是实现大冶产业转型升级的有效途径

经过多年的高强度开发，大冶矿产资源逐渐枯竭，生态环境恶化等问题日益凸显。更为严峻的是，“一矿独大”的产业格局造成发展后劲乏力，严重制约着大冶的经济社会发展。延续千年的资源之“利”，终于变成了资源之“累”。2008年，大冶被列入全国首批12个资源枯竭型城市名单。转型，成为摆在大冶人面前的时代课题，大冶抓住产业梯度转移和国家支持中西部地区发展的重大机遇，推动传统产业转型升级，大力发展高新技术产业和先进制造产业，提高经济整体素质和竞争力。

3、是强化区域合作，实现优势互补的需要

大冶，这个“铜斧熔炉”锤炼的资源型城市，依托黄石市制造产业资源，扶持发展新经济，促进先进制造产业与传统产业融合，构建产业链、创新链、人才链、资本链和服务链联通的创新创业体系，形成了以生命健康、高端装备制造、新型材料为特色的主导产业，以节能环保、光电子信息为新兴的培育产业，以现代服务业为战略支撑的产业格局。建设大冶先进制造产业基地，以数字化、网络化、智能化、绿色化为发展方向，推进制造模式向个性制造、柔性制造、协同制造转型，建设成为产业转型升级新引擎、开放经济新动力、区域协作新平台。加快推进大冶先进制造产业园建设，拓展先进制造产业发展空间，促进要素跨地区自由流动，加快以武汉为核心的“1+8”武汉经济圈建设，支撑大冶市先进制造产业协同化发展。

4、是就地转移剩余劳动力、增加劳动就业的需要

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工的下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道、解决职工的生活与再就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此，国家今年固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的较快增长，以创造更多的就业机会。本项目的建设必将带动当地房地产、建筑、建材、金融、商贸及文化教育等相关产业的发展，创造更多的就业机会。项目的建设可吸引大量劳动力回流，有效地转移农业剩余劳动力，对增加社会就业岗位做出一定的贡献。

（九）经济效益分析

大冶先进制造标准厂房建设项目总用地面积 306,988.20 m²（合 460.48 亩），总建筑面积 491,100.00 m²，其中：15 栋 4 层生产厂房 390,000.00 m²，5 栋 3 层物流仓库 75,000.00 m²，2 栋 6 层员工宿舍 21,600.00 m²，1 栋 3 层食堂 4,500.00 m²。项目收入来源为生产厂房、物流仓库的出售与出租收入，员工宿舍和食堂的出租收入以及物管收入。

1、投资分析

经估算，大冶先进制造标准厂房建设项目总投资 145,542.64 万元，其中：工程费用 102,146.34 万元，工程建设其他费用 27,058.45 万元（含建设用地费 18,419.20 万元），预备费 8,862.85 万元，建设期利息 7,475.00 万元。本项目资本金 45,542.64 万元，占投资总额 31.29%；对外融资 100,000.00 万元，占投资总额 68.71%。

工程投资使用计划和资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	占比	建设期
----	----	----	----	-----

				2022年	2023年
1	投资总额	145,542.64	100.00%	94,602.72	50,939.92
1.1	工程费用	102,146.34	70.18%	67,298.32	34,848.02
1.2	工程建设其他费用	27,058.45	18.59%	21,646.76	5,411.69
1.3	预备费	8,862.85	6.09%	3,545.14	5,317.71
1.4	建设期利息	7,475.00	5.14%	2,112.50	5,362.50
2	资金筹措	145,542.64	100.00%	94,602.72	50,939.92
2.1	项目资本金	45,542.64	31.29%	29,602.72	15,939.92
2.2	对外融资	100,000.00	68.71%	65,000.00	35,000.00

2、收入测算

根据《大冶先进制造标准厂房建设项目可行性研究报告》，大冶先进制造标准厂房建设项目项目收入来源为生产厂房、物流仓库的出售与出租收入，员工宿舍和食堂的出租收入以及物管收入。本次募投项目第1-2年为建设期，第3-20年为经营期，假设本次债券在2022年成功全额发行，项目建设期拟为2022年3月至2024年2月。故在本节收入测算中，项目建设期以2022-2023年表示，项目经营期以2024-2041年表示。

(1) 销售收入

本项目建设的生产厂房和物流仓库70%将用于销售，分5年销售，2024~2028年各年销售比例分别为15%、15%、15%、15%、10%。目前，大冶标准厂房和仓库销售均价为3,800.00~4,200.00元/m²。根据参考售价和项目实际情况，本项目生产厂房和物流仓库销售单价按3,700.00元/m²计算。

项目周边区域厂房及仓库出售价格信息表

序号	区域位置	面积(m ²)	出售总价(万元)	出售单价(元/m ²)
1	大冶市洪莹金属机械制作厂	1,300.00	500.00	3,846.15
2	阳新城北经济开发区	180,000.00	71,100.00	3,950.00

3	鄂州华容区葛店开发区	1,200.00	496.00	4,133.33
4	鄂州华容区红莲湖	3,000.00	1,100.00	3,666.67
5	鄂州华容区葛店经济开发区高新三路光谷联合科技城	4,700.00	1,880.00	4,000.00
6	鄂州经济开发区	5,000.00	1,900.00	3,800.00
7	鄂州华容区葛店经济开发区高新三路光谷联合科技城	2,300.00	910.80	3,960.00
8	鄂州华容区葛店南站	3,000.00	1,064.00	3,800.00

(2) 出租收入

本项目生产厂房和物流仓库当年未销售部分（不含当年计划销售面积）用于出租，员工宿舍和食堂全部用于出租。生产厂房和物流仓库 2024~2028 年各年出租率分别为 42.5%、42.0%、38.5%、32.0%、27.0%，员工宿舍和食堂 2024~2028 年各年出租率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，2029 年后保持 2028 年的出租率水平（即正常年份空置率 10.00%）。项目各年租售情况如下表：

项目租售比例情况表

序号	项目	建设期		经营期					备注
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
(一)	厂房、仓库								
1	出售								
1.1	当年出售比例			15%	15%	15%	15%	10%	
1.2	累计出售比例			15%	30%	45%	60%	70%	上年出售比例+ 当年出售比例
2	出租								
2.1	当年可出租比例			85%	70%	55%	40%	30%	
2.2	当年空置率			50%	40%	30%	20%	10%	根据经验数据设定
2.3	当年出租比例			42.5%	42.0%	38.5%	32.0%	27.0%	当年可出租比例* (1-当年空置率)
(三)	宿舍、食堂								
1	出租								
1.1	当年可出租比例			100%	100%	100%	100%	100%	
1.2	当年空置率			50%	40%	30%	20%	10%	根据经验数据设定

1.3	当年出租比例			50%	60%	70%	80%	90%	当年可出租比例* (1-当年空置率)
-----	--------	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----------------------

项目周边区域厂房及仓库出租价格信息表

序号	区域位置	面积 (m ²)	出租单价 (元/m ² ·月)
1	大冶雨润广场欧蓓莎对面	400.00	30.00
2	大冶市五里堤路原纱厂附近	500.00	30.00
3	黄石市下陆区人民政府附近	1,000.00	30.00
4	白云黄石标准厂房	4,600.00	28.20
5	鄂州葛店开发区三江大道	5,000.00	30.00
6	鄂州葛店开发区白浒镇村	700.00	30.00
7	鄂州经济开发区	750.00	30.00
8	鄂州西山街道小桥村村民委员会附近	320.00	28.20
9	鄂州沼山镇	1,600.00	30.00

目前，大冶市有部分厂房和仓库对外出租，通过调查，出租单价为 30.00 元/m²·月，根据实际情况，2024 年生产厂房和物流仓库出租单价按 27.00 元/m²·月计算，员工宿舍出租单价按 15.00 元/m²·月计算，食堂出租单价按 30.00 元/m²·月计算。

(3) 物管收入

参照区域类似标准厂房及其他物业管理水平，本项目开发的生产厂房、物流仓库、宿舍和食堂根据累计销售和当年出租面积按月收取一定的物管费。2024 年生产厂房和物流仓库物管单价按 1.20 元/m²·月计算，员工宿舍、食堂物管单价按 1.50 元/m²·月计算。

项目计算期 20 年总收入 221,137.82 万元，其中：销售收入 120,435.00 万元，出租收入 88,839.18 万元，物管收入 11,863.64 万元。

大冶先进制造标准厂房建设项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	收入	221,137.82	-		32,894.46	32,976.00	32,705.03	31,782.65	22,460.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33
(一)	经营收入	221,137.82			32,894.46	32,976.00	32,705.03	31,782.65	22,460.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33
1	销售收入	120,435.00			25,807.50	25,807.50	25,807.50	25,807.50	17,205.00	-	-	-
1.1	生产厂房	101,010.00			21,645.00	21,645.00	21,645.00	21,645.00	14,430.00			
	当年销售面积 (m ²)	273,000.00			58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00	39,000.00			
	单价 (元/m ²)				3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00			
1.2	物流仓库	19,425.00			4,162.50	4,162.50	4,162.50	4,162.50	2,775.00			
	当年销售面积 (m ²)	52,500.00			11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	7,500.00			
	单价 (元/m ²)				3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00			
2	出租收入	88,839.18			6,678.45	6,658.20	6,296.13	5,316.84	4,563.54	4,563.54	4,563.54	4,563.54
2.1	生产厂房	67,349.88			5,370.30	5,307.12	4,864.86	4,043.52	3,411.72	3,411.72	3,411.72	3,411.72
	当年出租面积 (m ²)				165,750.00	163,800.00	150,150.00	124,800.00	105,300.00	105,300.00	105,300.00	105,300.00
	单价 (元/m ² ·月)				27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.2	物流仓库	12,951.90			1,032.75	1,020.60	935.55	777.60	656.10	656.10	656.10	656.10
	当年出租面积 (m ²)				31,875.00	31,500.00	28,875.00	24,000.00	20,250.00	20,250.00	20,250.00	20,250.00

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	单价（元/m ² ·月）				27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.3	员工宿舍	6,026.40			194.40	233.28	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92
	当年出租面积（m ² ）				10,800.00	12,960.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00
	单价（元/m ² ·月）				15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.4	食堂	2,511.00			81.00	97.20	145.80	145.80	145.80	145.80	145.80	145.80
	当年出租面积（m ² ）				2,250.00	2,700.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00
	单价（元/m ² ·月）				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3	物管收入	11,863.64			408.51	510.30	601.40	658.31	691.79	691.79	691.79	691.79
3.1	厂房、仓库	11,135.45			385.02	482.11	559.12	616.03	649.51	649.51	649.51	649.51
	物业面积（m ² ）				267,375.00	334,800.00	388,275.00	427,800.00	451,050.00	451,050.00	451,050.00	451,050.00
	单价（元/m ² ·月）				1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3.2	宿舍、食堂	728.19			23.49	28.19	42.28	42.28	42.28	42.28	42.28	42.28
	物业面积（m ² ）				13,050.00	15,660.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00
	单价（元/m ² ·月）				1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
(二)	补贴收入											
1	财政补助收入											
二	税金及附加	15,115.29			1,440.36	1,419.51	1,357.64	1,253.72	1,180.92	651.01	651.01	651.01
1	城建税（7%）	570.25			-	-	-	18.68	140.05	31.66	31.66	31.66

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
2	教育费附加（5%）	407.32			-	-	-	13.34	100.03	22.61	22.61	22.61
3	土地增值税（2%）	2,408.70			516.15	516.15	516.15	516.15	344.10	-	-	-
4	房产税（12%）	10,660.70			801.41	798.98	755.54	638.02	547.62	547.62	547.62	547.62
5	土地使用税	1,068.32			122.80	104.38	85.96	67.54	49.12	49.12	49.12	49.12
三	增值税	8,146.41			-	-	-	266.80	2,000.68	452.23	452.23	452.23
1	当期销项税额（9%和6%）	19,546.49			2,948.25	2,952.53	2,925.41	2,840.69	2,000.68	452.23	452.23	452.23
2	期初可抵扣增值税			11,400.08	8,451.83	5,499.30	2,573.89					
3	当期增值税进项税额	-										
4	当期抵扣增值税	11,400.08			2,948.25	2,952.53	2,925.41	2,573.89				
5	当期实缴增值税	8,146.41			-	-	-	266.80	2,000.68	452.23	452.23	452.23

大冶先进制造标准厂房建设项目收入预测表（续）

单位：万元

序号	项目	经营期									
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一	收入	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33
(一)	经营收入	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33	5,255.33
1	销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	生产厂房										
	当年销售面积 (m ²)										
	单价 (元/m ²)										
1.2	物流仓库										
	当年销售面积 (m ²)										
	单价 (元/m ²)										
2	出租收入	4,563.54	4,563.54	4,563.54	4,563.54	4,563.54	4,563.54	4,563.54	4,563.54	4,563.54	4,563.54
2.1	生产厂房	3,411.72	3,411.72	3,411.72	3,411.72	3,411.72	3,411.72	3,411.72	3,411.72	3,411.72	3,411.72
	当年出租面积 (m ²)	105,300.00	105,300.00	105,300.00	105,300.00	105,300.00	105,300.00	105,300.00	105,300.00	105,300.00	105,300.00
	单价 (元/m ² ·月)	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.2	物流仓库	656.10	656.10	656.10	656.10	656.10	656.10	656.10	656.10	656.10	656.10
	当年出租面积 (m ²)	20,250.00	20,250.00	20,250.00	20,250.00	20,250.00	20,250.00	20,250.00	20,250.00	20,250.00	20,250.00

序号	项目	经营期									
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
	单价 (元/m ² ·月)	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.3	员工宿舍	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92
	当年出租面积 (m ²)	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00
	单价 (元/m ² ·月)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.4	食堂	145.80	145.80	145.80	145.80	145.80	145.80	145.80	145.80	145.80	145.80
	当年出租面积 (m ²)	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00
	单价 (元/m ² ·月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3	物管收入	691.79									
3.1	厂房、仓库	649.51	649.51	649.51	649.51	649.51	649.51	649.51	649.51	649.51	649.51
	物业面积 (m ²)	451,050.00	451,050.00	451,050.00	451,050.00	451,050.00	451,050.00	451,050.00	451,050.00	451,050.00	451,050.00
	单价 (元/m ² ·月)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3.2	宿舍、食堂	42.28	42.28	42.28	42.28	42.28	42.28	42.28	42.28	42.28	42.28
	物业面积 (m ²)	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00	23,490.00
	单价 (元/m ² ·月)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
(二)	补贴收入										
1	财政补助收入										
二	税金及附加	651.01									
1	城建税 (7%)	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66

序号	项目	经营期									
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
2	教育费附加（5%）	22.61	22.61	22.61	22.61	22.61	22.61	22.61	22.61	22.61	22.61
3	土地增值税（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税（12%）	547.62	547.62	547.62	547.62	547.62	547.62	547.62	547.62	547.62	547.62
5	土地使用税	49.12	49.12	49.12	49.12	49.12	49.12	49.12	49.12	49.12	49.12
三	增值税	452.23									
1	当期销项税额（9%和6%）	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23
2	期初可抵扣增值税										
3	当期增值税进项税额										
4	当期抵扣增值税										
5	当期实缴增值税	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23	452.23

3、总成本费用

本项目成本包括工资及福利费用、管理费用、销售费用、其它费用、折旧和摊销费用、销售成本结转及财务费用。在本项目计算期20年内，总成本费用151,743.26万元，具体如下：

大冶先进制造标准厂房建设项目成本费用预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营成本	8,348.51			1,070.13	1,071.93	1,065.97	1,045.68	771.77	255.62	255.62	255.62
1.1	工资及福利费用	2,520.00			140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
1.2	管理费用	2,653.65			394.73	395.71	392.46	381.39	269.52	63.06	63.06	63.06
1.3	销售费用	963.48			206.46	206.46	206.46	206.46	137.64	-	-	-
1.4	其它费用	2,211.38			328.94	329.76	327.05	317.83	224.60	52.55	52.55	52.55
2	折旧和摊销费用	28,696.03			1,594.22	1,594.22	1,594.22	1,594.22	1,594.22	1,594.22	1,594.22	1,594.22
3	销售成本结转	95,198.72			20,399.73	20,399.73	20,399.73	20,399.73	13,599.82			
	销售成本结转比例	100.00%			21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	14.29%			
4	财务费用	19,500.00			6,500.00	5,200.00	3,900.00	2,600.00	1,300.00	-	-	
5	总成本费用	151,743.26			29,564.08	28,265.88	26,959.92	25,639.63	17,265.81	1,849.84	1,849.84	1,849.84
5.1	固定成本	144,654.76			28,563.95	27,263.95	25,963.95	24,663.95	16,564.04	1,664.22	1,664.22	1,664.22
5.2	变动成本	7,088.51			1,000.13	1,001.93	995.97	975.68	701.77	185.62	185.62	185.62

大冶先进制造标准厂房建设项目成本费用预测表（续）

单位：万元

序号	项目	经营期									
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	经营成本	255.62									
1.1	工资及福利费用	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
1.2	管理费用	63.06	63.06	63.06	63.06	63.06	63.06	63.06	63.06	63.06	63.06
1.3	销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	其它费用	52.55	52.55	52.55	52.55	52.55	52.55	52.55	52.55	52.55	52.55
2	折旧和摊销费用	1,594.22									
3	销售成本结转										
	销售成本结转比例										
4	财务费用										
5	总成本费用	1,849.84									
5.1	固定成本	1,664.22	1,664.22	1,664.22	1,664.22	1,664.22	1,664.22	1,664.22	1,664.22	1,664.22	1,664.22
5.2	变动成本	185.62	185.62	185.62	185.62	185.62	185.62	185.62	185.62	185.62	185.62

4、收入及利润

经计算，本项目在计算期内（20年），共实现收入 221,137.82 万元，利润总额为 54,279.26 万元，所得税 13,569.81 万元，税后利润 40,709.45 万元。具体如下表：

大冶先进制造标准厂房建设项目收入及利润表

单位：万元

序号	项目	金额
1	营业收入	221,137.82
2	经营税金及附加	15,115.29
3	总成本费用	151,743.26
4	利润总额	54,279.26
5	所得税	13,569.81
6	税后利润	40,709.45

5、偿债能力分析

本项目对外融资 100,000.00 万元，按照年利率 6.50% 计算，偿还期为 7 年，从第 3 至第 7 年（即 2024 至 2028 年）各年还本比例均为 20.00%。还款资金来源为息税前利润、折旧和摊销、销售成本结转。还款期内还款资金来源 141,140.83 万元，足以偿还融资本息 126,975.00 万元。计算期内，平均偿债备付率为 1.11，符合国家相关规定。

大冶先进制造标准厂房建设项目偿债能力分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期				
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	融资及还本付息								
1.1	期初融资余额			65,000.00	100,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	20,000.00
1.2	本期融资	100,000.00	65,000.00	35,000.00					
1.3	本期应计利息	26,975.00	2,112.50	5,362.50	6,500.00	5,200.00	3,900.00	2,600.00	1,300.00
1.4	本期支付利息	26,975.00	2,112.50	5,362.50	6,500.00	5,200.00	3,900.00	2,600.00	1,300.00
1.5	本期还本	100,000.00			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00

序号	项目	合计	建设期		经营期				
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
	各年还本比例				20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
1.6	本期还本付息	126,975.00	2,112.50	5,362.50	26,500.00	25,200.00	23,900.00	22,600.00	21,300.00
1.7	期末融资余额		65,000.00	100,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	20,000.00	-
		-							
2	融资偿还资金来源	141,140.83			30,383.96	30,484.56	30,281.42	29,483.25	20,507.64
2.1	息税前利润	37,970.99			8,390.01	8,490.61	8,287.46	7,489.30	5,313.60
2.2	折旧和摊销	7,971.12			1,594.22	1,594.22	1,594.22	1,594.22	1,594.22
2.3	销售成本结转	95,198.72			20,399.73	20,399.73	20,399.73	20,399.73	13,599.82
2.4	其他资金	-							
3	计算指标								
3.1	偿债备付率	1.11			1.15	1.21	1.27	1.30	0.96
3.2	融资偿还期				7年				

6、综合财务评价

通过项目的财务分析计算表明，项目全部投资所得税后财务内部收益率为 5.37%，高于设定的基准收益率 5%；所得税后财务净现值（ $I_c=5.00\%$ ）2,632.36 万元，大于 0；静态投资回收期为 6.51 年（含建设期），项目的财务收益较好，从财务上来看是可行的。

综上所述，本项目的财务效益较好，具有一定的抗风险能力，从财务、经济角度来看本项目是可行的。本项目具有良好的经济效益，能够为本次债券的偿付提供根本保障。

（十）净收益对债券本息的覆盖分析

债券存续期内项目收入总额 152,818.48 万元，扣除流转税金和经营成本后的净收益合计 138,873.36 万元，对本次债券资金用于项目的本息总额 132,500.00 万元的覆盖倍数为 1.05 倍。2024-2028 年，项目收入扣除流转税金和经营成本后的净收益分别为 32,894.46 万元、32,976.00 万元、32,705.03 万元、31,782.65 万元、22,460.33 万元，本次债券资金用于项目的部分还本付息额分别为 26,500.00 万元、

25,200.00 万元、23,900.00 万元、22,600.00 万元和 21,300.00 万元，当年净收益本息覆盖倍数分别为 1.15 倍、1.21 倍、1.27 倍、1.29 倍和 0.87 倍。

债券存续期净收益计算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	总收入	152,818.48	-	-	32,894.46	32,976.00	32,705.03	31,782.65	22,460.33
1.1	销售收入	120,435.00			25,807.50	25,807.50	25,807.50	25,807.50	17,205.00
1.2	出租收入	29,513.16			6,678.45	6,658.20	6,296.13	5,316.84	4,563.54
1.3	物管收入	2,870.32			408.51	510.30	601.40	658.31	691.79
2	流转税金	8,919.64	-	-	1,440.36	1,419.51	1,357.64	1,520.52	3,181.60
2.1	增值税	2,267.47			-	-	-	266.80	2,000.68
2.2	城市维护建设税(7%)	158.72			-	-	-	18.68	140.05
2.3	教育费附加(5%)	113.37			-	-	-	13.34	100.03
2.4	土地增值税(2%)	2,408.70			516.15	516.15	516.15	516.15	344.10
2.5	房产税(12%)	3,541.58			801.41	798.98	755.54	638.02	547.62
2.6	土地使用税	429.78			122.80	104.38	85.96	67.54	49.12
3	经营成本	5,025.48			1,070.13	1,071.93	1,065.97	1,045.68	771.77
4	净收益	138,873.36	-		30,383.96	30,484.56	30,281.42	29,216.46	18,506.97

本次债券还本付息计算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	备注
1	债券及还本付息									
1.1	期初债券余额		100,000.00	100,000.00	100,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	20,000.00	
1.2	本次债券	100,000.00	100,000.00							
1.3	本期利息	32,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	5,200.00	3,900.00	2,600.00	1,300.00	
1.4	本期还本	100,000.00			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
1.6	本期还本付息	132,500.00	6,500.00	6,500.00	26,500.00	25,200.00	23,900.00	22,600.00	21,300.00	
2	净收益(可偿债资金)	138,873.36	-	-	30,383.96	30,484.56	30,281.42	29,216.46	18,506.97	收入-流转税金-经营成本
2.1	收入	152,818.48	-		32,894.46	32,976.00	32,705.03	31,782.65	22,460.33	
2.2	流转税金	8,919.64			1,440.36	1,419.51	1,357.64	1,520.52	3,181.60	
2.3	经营成本	5,025.48			1,070.13	1,071.93	1,065.97	1,045.68	771.77	
3	计算指标									

3.1	偿债备付率	1.05			1.15	1.21	1.27	1.29	0.87	
3.2	债券存续期	7年								

本次债券募投项目计算期为 20 年，其中 2022-2023 年为项目建设期，2024-2041 年为项目运营期，项目运营期可实现总收入 221,137.82 万元，扣除流转税金 23,261.71 万元和经营成本 8,348.51 万元后净收益为 189,527.60 万元，对本次债券募投项目总投资 145,542.64 万元的覆盖倍数为 1.30。

三、募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

（一）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，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金管理制度

发行人将根据募集说明书披露用途使用本次债券募集资金，保证专款专用。发行人制定了完善的资金管理制度。为确保募集资金的专款使用，发行人与湖北银行股份有限公司大冶支行签署了《募集资金使用专户监管协议》，并在监管银行开立募集资金使用专项账户。该账户仅用于本次债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存

储和使用，不用作其他用途。监管银行将负责监督发行人严格按照本次债券募资用途使用募集资金。若发行人未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，监管银行应该拒绝发行人的提款要求。

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用有关规定以及公司对募集资金使用管理的有关规定，对本次债券募集资金进行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录。

在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券资金。另外，发行人将不定期对募集资金投资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，专项用于募投项目，确保资金使用符合公司、出资人和投资人的利益。

四、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺本次债券所募集资金将用于募集说明书约定的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不会转借他人；募集资金不用于证券、期货市场等国家规定禁入领域。

发行人承诺本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本次发行公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务或者投向不产生经营性收入的公益性项目。

发行人承诺在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司

成立日期：2003年6月25日

注册资本：200,000万元人民币

实缴资本：36,800万元人民币

法定代表人：余敦强

统一社会信用代码：914202817534030233

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：大冶市城北开发区怡和路15号

联系电话：0714-8981718

传真：0714-8872966

邮政编码：435100

经营范围：授权范围内的国有资产经营管理、国有资产产（股）权交易、投资、租赁、收购、国有资产信息咨询；矿山整合经营、治理；矿产品贸易，物业管理服务，建筑安装工程施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

发行人是由湖北省人民政府批准设立、大冶市人民政府授权组建的国有经营性资产投资经营机构，成立于2003年6月25日，作为大冶市最重要的国有资产运营主体，发行人在大冶市土地整理、基础设施建设以及公用事业运营等方面具有重要地位。

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，截至2020年12月31日，发行人资产合计4,871,335.74万元，负债合计2,298,389.95万元，所有者权益合计2,572,945.79万元；2020年度，发

行人实现营业收入122,798.68万元，利润总额8,468.70万元，净利润8,403.67万元。截至2021年9月末，发行人资产合计4,961,819.11万元，负债合计2,421,592.22万元，所有者权益合计2,540,226.89万元；2021年1-9月，发行人实现营业收入52,723.38万元，利润总额-26,377.21万元，净利润-26,650.08万元。

二、发行人历史沿革

2002年9月6日，根据湖北省人民政府办公厅出具《省人民政府关于确认大冶市国有资产经营公司为国有独资公司的批复》（鄂政办函〔2002〕110号），批准大冶市人民政府成立大冶市国有资产经营有限公司。

2003年6月25日，大冶市国有资产管理委员会作为出资人，向大冶市工商行政管理局申请办理发行人设立登记，注册资本3,000.00万元。经湖北华诚会计师事务所有限公司于2003年6月23日出具的鄂华会验字〔2003〕第29号《验资报告》确认，发行人注册资本3,000.00万元。

2006年9月18日，根据《关于设置大冶市国有资产管理局的通知》（冶编〔2006〕12号）文规定，撤销大冶市国有资产监督管理委员会，设置大冶市国有资产管理局，原大冶市国有资产监督管理委员会的职能由大冶市国有资产管理局承担，发行人的出资人由大冶市国有资产管理委员会变更为大冶市国有资产管理局。

2013年6月6日，根据发行人股东决定，将发行人注册资本由3,000.00万元增加至5,000.00万元，此次注册资本增资以截至2013年5月末发行人的未分配利润转增。

2019年5月8日，根据发行人股东决定，将发行人注册资本由5,000.00万元增加至36,800.00万元，此次注册资本增资方式为资本公

积转增。

2020年4月23日，发行人出资人由大冶市国有资产管理局更名为大冶市人民政府国有资产监督管理局。

2021年6月15日，根据发行人股东决定，将发行人注册资本由36,800.00万元增加至39,800.00万元，此次注册资本增资方式为货币增资。

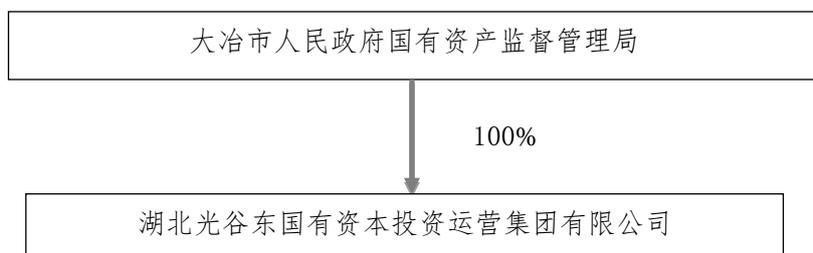
2021年7月5日，根据发行人股东决定，将发行人注册资本由39,800.00万元增加至42,800.00万元，此次注册资本增资方式为货币增资。

2021年12月22日，根据发行人股东决定，将发行人由大冶市国有资产经营有限公司更名为湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司；将发行人注册资本由42,800.00万元增加至200,000.00万元，此次注册资本增资方式主要为货币增资。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为200,000.00万元，大冶市人民政府国有资产监督管理局为发行人唯一股东。

三、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人的股东及实际控制人均为大冶市人民政府国有资产监督管理局，持股比例为100.00%，发行人股权结构图如下：



截至本募集说明书签署日，发行人股东持有的发行人股份不存在质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

(一) 纳入合并范围的子公司

截至2020年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司共26家，基本情况见下表：

2020年末纳入合并范围的子公司情况表

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册地	注册资本	持股比例
1	大冶金马贸易有限责任公司	大冶市	100.00	100.00
2	大冶市黄金公司	大冶市	82.00	100.00
3	大冶市胜辉资产托管服务有限公司	大冶市	10,000.00	100.00
4	大冶市鑫强金属贸易有限公司	大冶市	5,000.00	100.00
5	大冶市振恒城市发展投资有限公司	大冶市	31,500.00	100.00
6	大冶市清润水务集团有限公司	大冶市	40,000.00	100.00
7	大冶市污水处理有限公司	大冶市	1,000.00	100.00
8	大冶市绿源生态园林有限公司	大冶市	8,100.00	48.15
9	大冶市自来水安装有限责任公司	大冶市	3,500.00	100.00
10	大冶市弘昇市政工程有限公司	大冶市	4,900.00	100.00
11	大冶市楚安公共交通有限公司	大冶市	15,248.05	100.00
12	大冶市森农水利投资有限公司	大冶市	10,000.00	100.00
13	湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司	大冶市	20,000.00	100.00
14	大冶源湖文化旅游投资开发有限公司	大冶市	50,000.00	100.00
15	博冶投资管理（大冶）有限公司	大冶市	1,000.00	100.00
16	大冶绿色城市发展股权投资基金（有限合伙）	大冶市	150,001.00	19.9999
17	大冶市星云体育文化传媒有限公司	大冶市	500.00	100.00
18	湖北东楚矿业投资有限责任公司	大冶市	10,000.00	95.00
19	大冶市思源水务有限公司	大冶市	21,000.00	100.00
20	湖北众富矿业有限责任公司	大冶市	5,000.00	51.00
21	大冶铜都自来水有限公司	大冶市	20,000.00	100.00
22	大冶市城发体育产业发展有限公司	大冶市	1,000.00	100.00

23	大冶市盛创实业有限公司	大冶市	18,000.00	61.00
24	大冶市新铜都城市发展投资集团有限公司	大冶市	50,000.00	100.00
25	大冶市城发健康产业有限公司	大冶市	20,000.00	100.00
26	大冶市城发房地产置业有限公司	大冶市	20,000.00	100.00

注1：大冶城投由发行人全资子公司大冶市新铜都城市发展投资集团有限公司持股84.13%，由国开发展基金有限公司持股15.87%，根据《国开发展基金投资合同》，国开发展基金有限公司不向大冶城投委派董事、监事和高级管理人员，不参与大冶城投的日常经营管理，发行人实际享有100%表决权。

注2：大冶市绿源生态园林有限公司由发行人全资子公司湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司和武汉睿通致和投资管理有限公司出资设立，其中湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司持股48.15%，大冶市绿源生态园林有限公司由发行人实际控制并经营，故纳入合并范围。

注3：大冶城投持有大冶绿色城市发展股权投资基金（有限合伙）19.9999%股权，但根据大冶市振恒城市发展投资有限公司、长安国际信托股份有限公司和湖北长江德馨投资管理有限公司签订的《有限合伙企业协议》，大冶振恒持有全部劣后级的基金份额，享有所有剩余的可变收益、承担全部亏损风险，故纳入合并范围。

1、大冶市振恒城市发展投资有限公司

大冶市振恒城市发展投资有限公司成立于2003年10月29日，注册资本31,500.00万元，注册地址为湖北省大冶市高新区青松路1号，法定代表人为纪宏锋，经营范围为城市基础设施建设及投融资；基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；从事政府授权的城市特许权经营业务；市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；从事城区企业搬迁土地和工业再造地收储、开发业务；从事城市文化旅游项目开发及经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房地产开发经营与投资；房屋租赁、场地租赁；物业服务经营；停车服务经营；对医疗养老行业及健康产业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让。

2020年末,该公司总资产4,419,155.20万元,总负债1,931,017.70万元,所有者权益2,488,137.50万元;2020年度,营业收入112,466.47万元,净利润7,110.28万元。

2、大冶金马贸易有限责任公司

大冶金马贸易有限责任公司成立于2003年6月25日,是发行人的全资子公司,注册资本100.00万元,注册地址为湖北省大冶市金湖大道(原大冶钢铁厂院内),法定代表人为马华芳,经营范围为销售钢材,耐火材料,矿产品,建筑材料,五金交电,日用百货,服装皮鞋加工,房屋租赁(上述项目国家有专项规定的须持证经营)。

2020年末,该公司总资产181.12万元,总负债102.81万元,所有者权益合计78.31万元;2020年度,营业收入15.13万元,净利润-40.40万元。

3、大冶市黄金公司

大冶市黄金公司成立于1990年8月21日,是发行人的全资子公司,注册资本82.00万元,注册地址为湖北省大冶市城关老龙路7号,法定代表人为黄凯,经营范围为本企业资产管理。

2020年末,该公司总资产22.26万元,总负债13.09万元,所有者权益合计9.17万元;2020年度,营业收入7.96万元,净利润-22.96万元。

4、大冶市胜辉资产托管服务有限公司

大冶市胜辉资产托管服务有限公司成立于2013年9月13日,是发行人的全资子公司,注册资本10,000.00万元,注册地址为湖北省大冶市永安路2号,法定代表人为蒋起华,经营范围为一般项目:自有资金投资的资产管理服务;物业管理;非居住房地产租赁;工程管

理服务；外卖递送服务；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理；供应链管理服务；日用百货销售；水产品批发；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务。

2020年末，该公司总资产4,719.77万元，总负债4,598.24万元，所有者权益合计121.53万元；2020年度，营业收入256.12万元，净利润-36.83万元。

5、大冶市鑫强金属贸易有限公司

大冶市鑫强金属贸易有限公司成立于1990年4月14日，是发行人的全资子公司，注册资本5,000.00万元，注册地址为湖北省大冶市城关怡和路15号1栋201室，法定代表人为陈汉忠，经营范围为金属矿产品销售，金属材料销售。

2020年末，该公司总资产7,732.35万元，总负债3,754.01万元，所有者权益合计3,978.33万元；2020年度，营业收入16.97万元，净利润3,030.00万元。

6、湖北东楚矿业投资有限责任公司

湖北东楚矿业投资有限责任公司成立于2018年5月9日，发行人持有其95.00%的股权，注册资本10,000.00万元，注册地址为湖北省大冶市东风路街道办事处金湖大道75号，法定代表人为卢兰华，经营范围为矿业投资、咨询、矿产品销售、园区基础项目建设。

2020年末，该公司总资产24,607.06万元，总负债8,450.10万元，所有者权益合计16,156.96万元；2020年度，营业收入2,205.68万元，净利润513.91万元。

（二）其他权益投资情况

截至2020年末，发行人联营、合营企业情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	经营范围
1	湖北器长光电股份有限公司	大冶市	2,688.00	29.76%	光电设备、检测设备、光学仪器、科学仪器、软件、半导体材料、器件、医疗器械（一、二、三类）、医疗用品、美容设备研发、生产、销售、维修、租赁、技术咨询；保健用品生产、销售、维修、技术咨询；货物或技术进出口（不含国家限制类）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
2	大冶市中金实业有限公司	大冶市	100.00	31.00%	销售矿产品、日用百货；房屋、门面出租；餐饮、住宿服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
3	大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	大冶市	25,525.00	30.00%	投资市政道路管网工程、小区配套工程及城市基础设施。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
4	大冶市郝海东体育产业发展有限公司	大冶市	100.00	49.00%	青少年足球推广服务；组织体育赛事活动；足球技术咨询；体育项目投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）、建设和运营；足球培训；羽毛球培训；体育设施、场馆管理；销售体育彩票；健身服务；体育器材器械、用品、设备租赁及销售；销售文体用品、服装鞋帽、预包装食品、散装食品、粮油、调味品、农副产品、冷冻饮品、酒、饮料及茶叶；商业演出服务；企业形象策划，市场营销策划；会务会展服务；广告设计、制作、代理、发布；住宿服务；餐饮服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
5	大冶市湾达建材有限公司	大冶市	5000.00	20.00%	销售建筑砂石材料、沥青材料（不含易燃易爆品）；建筑材料运输（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理

为规范公司的组织和行为，保护公司、股东和债权人的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司章程》。根

据《公司章程》规定，公司设立了设立董事会、监事会、经理层等组织机构，形成了较为完善的公司治理结构。

1、出资人

大冶市人民政府国有资产监督管理局依据《公司法》、《企业国有资产法》、《湖北省企业国有资产监督管理条例》等法律法规，履行出资人职责，保障出资人权益，依法依规行权、保证国有资产保值增值：

(1) 决定公司的经营方针、中长期发展战略规划和年度投资计划；

(2) 根据市委决定向公司委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，并在董事会成员中指定董事长，在监事会成员中指定监事会主席，也可根据需要委派财务总监；

(3) 建立公司负责人业绩考核制度，根据市政府相关规定对公司负责人进行年度和任期考核；

(4) 审议批准董事会和监事会的报告；

(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定；

(8) 对公司发行债券作出决定；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(10) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；

(11) 修改公司章程；

(12) 法律、行政法规规定的其他职权。

大冶市人民政府国有资产监督管理局可以授权公司董事会行使

出资人的部分权利，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、增减注册资本、发行债券和股票、上市、解散、申请破产，必须由大冶市人民政府国有资产监督管理局决定。

2、董事会

发行人设董事会，对出资人负责。董事会由5名董事组成，其中职工董事1名，董事每届任期3年。董事会成员由出资人根据大冶市委决定及工作需要委派，其中职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一名，由出资人根据大冶市委决定在董事会中指定。

发行人董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决议；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或减少注册资本及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定独资或控股子企业的管理事项，包括担保、捐赠、投融资等；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 决定公司重大问题，应当事先听取公司党委的意见，把党组织研究讨论作为董事会、经理层决策“三重一大”的前置程序；
- (11) 法律、行政法规规定的其他职权。

3、监事会

发行人设监事会，由5名监事组成，其中职工监事2名，监事会成员由出资人委派，但是职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事

会设监事会主席1人，由出资人从监事会成员中指定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

发行人监事会行使下列职权：

(1) 检查公司贯彻执行国家、省、大冶市有关法律、法规和出资人相关制度规定的情况；

(2) 检查公司财务；

(3) 检查公司经营效益、利润分配、资本运营、国有资产保值增值等情况；

(4) 对公司董事、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、公司章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(5) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求其予以纠正；

(6) 向出资人提出提案；

(7) 负责指导公司下属全资、控股、参股公司监事会或派出监事的监督检查工作；

(8) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

(9) 列席总经理办公会及其认为必要的专题会议；

(10) 法律、法规规定的其他职权。

4、总经理

发行人设总经理1名，可根据需要设副总经理若干名，也可根据需要设总会计师、总经济师、总工程师。总经理对董事会负责，并接受监事会监督，发行人总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施董事会决议、公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司年度财务预决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案和公司资产用于抵押融资的方案；

(4) 拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；

(5) 制定公司的内部具体管理规章；

(6) 提请聘任或解聘公司副总经理、总会计师、总经济师；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 拟定本公司职工的工资分配制度，决定公司职工的福利、奖惩方案；

(9) 根据董事会决议，对重大事项决策或实施提出方案；

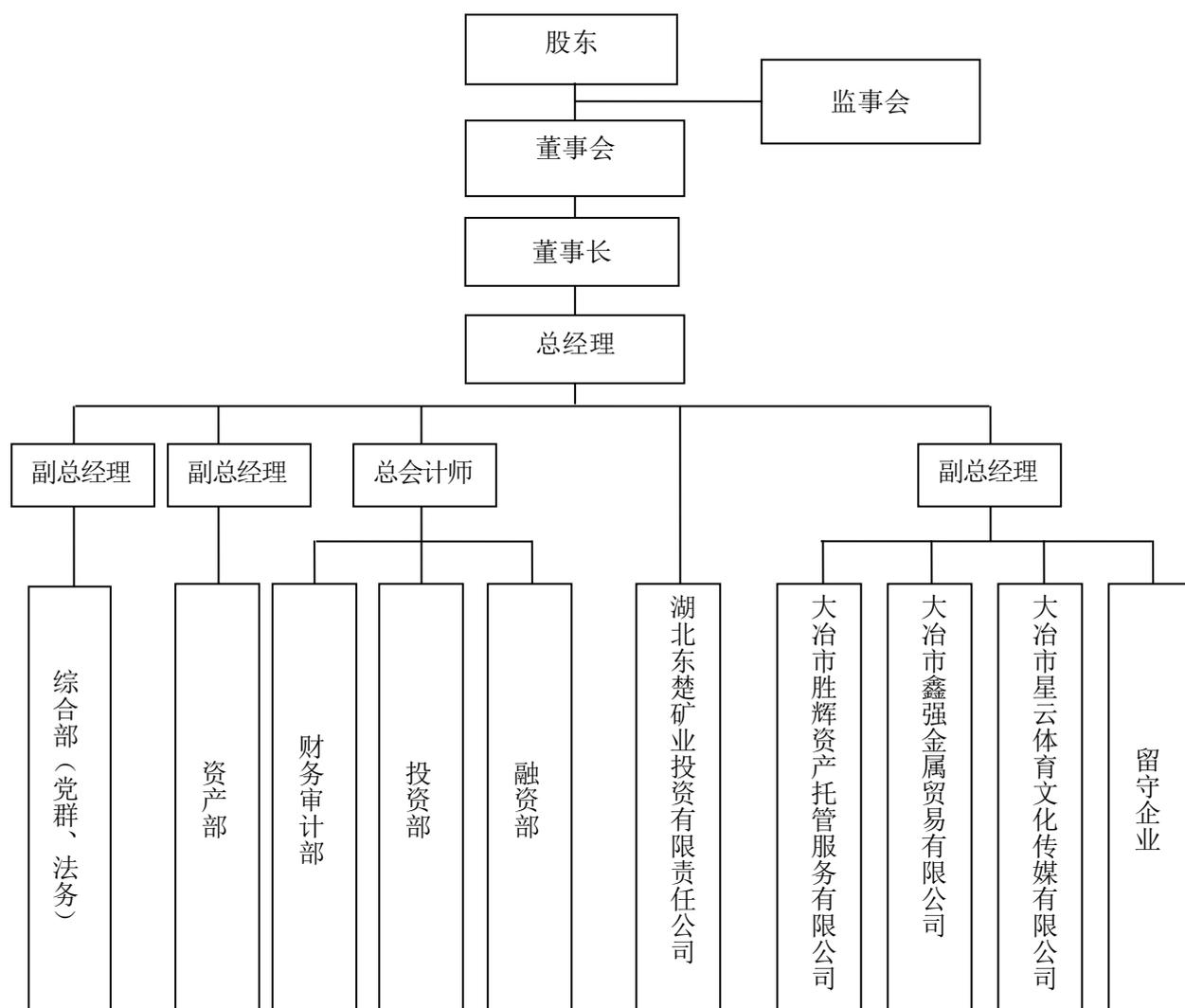
(10) 董事会或公司章程授予的其他职权。

5、内部控制制度

发行人根据国家有关法律法规，结合公司的实际情况，制定了《大冶市国有资产经营有限公司劳动人事制度》、《大冶市国有资产经营有限公司公司会议制度》、《大冶市国有资产经营有限公司工作人员守则》、《大冶市国有资产经营有限公司投资决策制度》和《大冶市国有资产经营有限公司融资决策制度》等制度，发行人已建立了较为完善的内部控制体系，从公司的组织架构到各部门的职责划分与授权管理等多个方面，明确了工作职责及相互间的分工与协作关系。

(二) 组织结构图

发行人具备健全且运行良好的组织机构，近三年运行情况良好，体现了公司分工明确、相互制约的治理原则。发行人根据经营管理的实际需要，本着高效、精简的原则，设置了综合办公室、资产部、投资部、融资部和财务审计部等职能部门。发行人组织结构图如下：



六、发行人独立性情况

发行人的股东及实际控制人均为大冶市人民政府国有资产监督管理局，持股比例为100.00%，发行人具有独立的企业法人资格，独立核算，自负盈亏。

公司相对于实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况如下：

（一）业务独立

发行人已经建立起独立、完整的项目建设和管理运营等业务运营管理体系，所有业务均独立于股东单位，具有独立完整的业务及自主

经营能力。

（二）人员独立

发行人拥有独立、完整的人事管理体系，建立了独立的人力资源及工资管理制度和专门的劳动人事职能机构，与控股股东完全独立。发行人董事、高级管理人员中余敦强、黄建刚、陈力、孙滔滔、李祥锋目前均为政府公务员，上述人员不在发行人处领取薪酬，符合《中华人民共和国公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。除上述情况外，发行其余董事、监事和高级管理人员在政府及其相关部门不存在兼职情况，其劳动、人事、工资报酬及社会保障均独立管理。

（三）资产独立

发行人拥有独立、完整的资产结构，拥有独立于发行人股东的生产经营场地、完整的建设、运营、养护配套设施和固定资产，实际控制人不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

（四）机构独立

发行人设立了完全独立于控股股东的组织架构，拥有独立的决策管理机构，各个机构均独立于控股股东，依法行使各自职权。

（五）财务独立

发行人设立了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。不存在控股股东干预发行人财务运作及资金使用情况，在财务方面完全独立于控股股东。

七、公司董事、监事及主要高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至2021年末发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	现任职务	性别	年龄	是否为公务员
余敦强	董事长	男	43	是
黄建刚	董事、总经理	男	43	是
陈力	董事、副总经理	男	37	是
孙滔滔	职工董事、副总经理	男	33	是
李祥锋	董事、副总经理	男	49	是
石教勇	监事会主席	男	54	否
潘材	监事	男	32	否
张先亮	监事	男	46	否
李晓静	职工监事	女	35	否
周建中	职工监事	男	29	否

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

（二）董事人员简历

余敦强，男，汉族，1978年7月生，湖北大冶人，大学本科学历。2000年12月至2002年12月就职于劲牌公司；2003年1月至2010年12月就职于大冶市水务局罗桥水务站；2010年12月至2014年4月就职于大冶经济开发区城管分局；2014年4月至2017年2月升任大冶经济开发区副主任；2017年2月至2019年3月就职于大冶市人民政府征地和房屋征收办公室并任党组书记、主任；2019年3月2019年12月就职于大冶市保安湖湿地公园管委会并任副主任，同时兼任东风农场管理区副书记、副场长；2019年12月至2021年5月就任于黄石临空经济区管委会并任副主任、还地桥镇党委委员；2021年6月至今就职于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，任董事长。

黄建刚，男，汉族，1978年2月生，湖北大冶人，中专学历。1995年7月至2001年9月就职于大冶市煤炭局；2001年9月至2007

年9月就职于大冶市煤炭行业管理办公室，历任监察大队副大队长、执法室副主任；2007年9月至2011年6月就职于大冶市安全生产监督管理局；2011年6月至2014年2月就职于大冶市法制办，任综合科科长；2014年2月至2017年3月就职于大冶市政府征收办，历任综合科科长、副主任；2017年3月至2019年3月就职于大冶市安全生产监督管理局，任副局长；2019年3月至2021年11月就职于大冶市应急管理局，任副局长；2021年11月至今就职于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，任董事、总经理。

陈力，男，1983年9月生，湖北大冶人，大学本科学历。2004年10月至2008年4月就职于大冶市林业局，任办公室秘书；2008年4月至2012年8月就职于大冶市政府办公室；2012年8月至2018年4月就职于大冶市人民政府，历任办公室秘书科科员、秘书科副科长、秘书一科科长；2018年4月至2018年9月就职于大冶市政府信息（网络）中心，任副主任；2018年9月至今就职于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，任董事、副总经理。

孙滔滔，男，1987年2月生，湖北黄梅人，大学本科学历。2010年12月至2013年7月就职于大冶市公安局；2013年7月至2014年1月就职于大冶市招商局；2014年1月至2015年12月就职于大冶市园博会指挥部；2015年12月至2019年4月就职于大冶市生态园林博览建设办公室工作，任工会主席、综合科科长；2019年4月至2019年6月就职于大冶市城市文明创建中心；2019年6月至今就职于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，任副总经理；2021年8月至今任湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司职工董事。

李祥锋，男，1971年11月生，湖北黄石人，大学本科学历。1989年4月至1993年12月于中国人民解放军某部服役；1994年3月至

2002年12月就职于大冶市机化局，任团委书记；2003年1月至2013年3月就职于大冶市经济和信息化局，历任职员、副主任；2013年4月至2019年10月就职于大冶市中小企业融资担保有限责任公司，任副总经理；2019年10月就职于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，任副总经理；2021年6月至今任湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司的董事、副总经理。

（三）监事人员简历

石教勇，男，1966年6月生，湖北大冶人，大专学历。2018年8月起任湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司监事，兼任大冶市红卫铜铁矿书记、矿长，湖北东楚矿业公司副总经理。

潘材，男，1989年1月生，湖北阳新人，大学本科学历。2015年1月至2018年9月就职于阳新县白沙镇经济委员会；2018年9月至今就任于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，任投资部部长，2021年6月起任监事。

张先亮，男，1974年12月生，湖北大冶人，高中学历。1993年12月至1997年12月就职于大冶县金山店广桥村，历任村委副主任、村委主任；1998年4月至2018年6月就职于大冶市张敬筒铁矿，历任办公室副主任、办公室主任、总支委员、副矿长；2018年6月至今就职于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，任资产部部长，2019年7月起任监事。

李晓静，女，1985年11月生，河南濮阳人，本科学历。2007年7月至2008年6月就职于赣江学院；2008年7月至2009年6月就职于深圳汇日达实业有限公司；2009年7月至2011年1月就职于深圳与时达表业；2011年6月至2016年12月就职于湖北大冶中央国际

商业管理有限公司；2017年1月至今就职于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，历任综合办公室职员、综合办公室副主任，2019年7月起任监事。

周建中，男，1991年5月生，湖北黄石人，大学本科学历。2012年7月至2015年12月就职于湖北银行黄石花湖支行，历任综合柜员、大堂经理；2016年1月至2018年8月就职于黄石市振兴门业有限公司；2018年9月至今就职于湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，历任投资部职员、部部长，2020年4月起任监事。

（四）高级管理人员简历

黄建刚，现任发行人董事、总经理，详见“董事人员简历”。

陈力，现任发行人董事、副总经理，详见“董事人员简历”。

孙滔滔，现任发行人董事、副总经理，详见“董事人员简历”。

李祥锋，现任发行人董事、副总经理，详见“董事人员简历”。

（五）董事、监事和高级管理人员公务员兼职和领薪情况

发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。发行人董事、高级管理人员中余敦强、黄建刚、陈力、孙滔滔、李祥锋目前均为政府公务员，上述人员不在发行人处领取薪酬，符合《中华人民共和国公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。

除上述情况外，发行其余董事、监事和高级管理人员在政府及其相关部门不存在兼职情况，其劳动、人事、工资报酬及社会保障均独立管理。

八、发行人主营业务情况

发行人是由湖北省人民政府批准设立、大冶市人民政府授权组建的国有经营性资产投资经营机构，成立于2003年6月25日，作为大冶市最重要的国有资产运营主体，发行人在大冶市土地整理、基础设施建设以及公用事业运营等方面具有重要地位。

最近三年及一期，发行人营业收入、成本及毛利率情况如下：

最近三年及一期公司营业收入、成本及毛利率情况

单位：万元

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入								
土地整理业务	-	-	34,131.72	27.79%	26,422.75	25.11%	47,584.73	43.61%
工程项目建设	24,320.56	46.13%	54,465.66	44.35%	46,984.23	44.64%	26,533.60	24.32%
自来水销售业务	7,777.06	14.75%	9,783.44	7.97%	9,735.01	9.25%	9,038.46	8.28%
公共运输业务	3,257.34	6.18%	3,288.88	2.68%	4,094.16	3.89%	3,764.68	3.45%
其他	4,826.93	9.16%	6,454.29	5.26%	5,018.90	4.76%	13,870.45	12.71%
主营业务收入	40,181.89	76.21%	108,123.99	88.05%	92,255.04	87.66%	100,791.92	92.37%
其他业务收入	12,541.48	23.79%	14,674.69	11.95%	12,990.69	12.34%	8,321.18	7.63%
合计	52,723.38	100.00%	122,798.68	100.00%	105,245.73	100.00%	109,113.09	100.00%
营业成本								
土地整理业务	-	-	24,968.84	23.52%	11,120.00	14.20%	20,132.00	28.90%
工程项目建设	21,378.56	42.52%	47,877.07	45.10%	41,300.65	52.74%	23,349.57	33.51%
自来水销售业务	6,842.95	13.61%	8,976.56	8.46%	9,552.59	12.20%	7,609.92	10.92%
公共运输业务	6,460.18	12.85%	7,120.57	6.71%	6,332.38	8.09%	5,801.59	8.33%
其他	7,248.19	14.42%	9,417.84	8.87%	6,675.50	8.52%	11,088.99	15.92%
主营业务成本	41,929.88	83.39%	98,360.88	92.66%	74,981.12	95.74%	67,982.07	97.58%
其他业务成本	8,351.60	16.61%	7,797.18	7.34%	3,333.71	4.26%	1,687.32	2.42%
合计	50,281.47	100.00%	106,158.05	100.00%	78,314.84	100.00%	69,669.39	100.00%
毛利润								
土地整理业务	-	-	9,162.88	55.06%	15,302.75	56.82%	27,452.73	69.60%
工程项目建设	2,942.00	120.48%	6,588.59	39.59%	5,683.58	21.10%	3,184.03	8.07%
自来水销售业务	934.12	38.25%	806.88	4.85%	182.42	0.68%	1,428.54	3.62%
公共运输业务	-3,202.84	-131.16%	-3,831.69	-23.03%	-2,238.22	-8.31%	-2,036.91	-5.16%
其他	-2,421.26	-99.15%	-2,963.55	-17.81%	-1,656.60	-6.15%	2,781.46	7.06%
主营业务毛利润	-1,747.98	-71.58%	9,763.11	58.67%	17,273.92	64.14%	32,809.85	83.18%

其他业务毛利润	4,189.89	171.58%	6,877.51	41.33%	9,656.98	35.86%	6,633.86	16.82%
合计	2,441.90	100.00%	16,640.63	100.00%	26,930.89	100.00%	39,443.71	100.00%
毛利率								
土地整理业务	-		26.85%		57.92%		57.69%	
工程项目建设	12.10%		12.10%		12.10%		12.00%	
自来水销售业务	12.01%		8.25%		1.87%		15.81%	
公共运输业务	-98.33%		-116.50%		-54.67%		-54.11%	
其他	-50.16%		-45.92%		-33.01%		20.05%	
主营业务毛利率	-4.35%		9.03%		18.72%		32.55%	
其他业务毛利率	33.41%		46.87%		74.34%		79.72%	
合计	4.63%		13.55%		25.59%		36.15%	

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入109,113.09万元、105,245.73万元、122,798.68万元及52,723.38万元；营业成本分别为69,669.39万元、78,314.84万元、106,158.05万元及50,281.47万元；毛利润分别为39,443.71万元、26,930.89万元、16,640.63万元及2,441.91万元；毛利率分别为36.15%、25.59%、13.55%及4.63%。发行人其他业务主要包括租赁业务、销售石料、管网安装、销售矿山整合资产等。发行人2020年毛利润及毛利率较2019年下降的主要原因为：一方面发行人2020年整理的土地周边存在较多建筑物，导致拆迁补偿费用增加，从而营业成本增加；另一方面发行人2020年土地整理业务模式发生改变，导致对应的毛利润及毛利率下降。

九、发行人主营业务经营模式

发行人作为大冶市土地整理、基础设施建设以及公用事业运营的主体，其业务范围主要包括土地整理、基础设施建设、自来水销售、公共运输、管网安装和销售石料等，其中以土地整理业务和工程项目建设业务为主。

（一）土地整理业务

发行人土地整理业务由子公司大冶市振恒城市发展投资有限公

司（以下简称“大冶城投”）负责实施。根据《大冶市人民政府关于市土地收购储备中心业务委托开发的通知》及大冶城投与大冶市土地收购储备中心（以下简称“土储中心”）签署的《委托代开发合同》等文件，土储中心将其从事的土地前期开发利用等相关业务委托给大冶城投经营。

2010年1月1日至2019年12月31日，发行人土地整理业务模式为：委托代开发期间，大冶城投承担为实施土地前期开发等工作发生的全部成本和费用，并按照经营用地收入的40%提取管理费支付给土储中心，该部分费用计入土地转让成本。土地出让收入扣除成本后的剩余部分作为土地整理开发净收入归大冶城投享有。

2020年1月1日及以后，根据大冶城投与土储中心于2019年12月20日签署的《委托代开发合同》，发行人土地整理业务模式发生变化，具体为：委托代开发期间，大冶城投承担为实施土地前期开发等工作发生的全部成本和费用，整治完成后的土地验收合格后，大冶城投与土储中心按照当年整理完成的土地进行价款结算，加成比例为40%，具体的结算价格可以按照项目实际情况、政策变化等相应进行调整。

发行人作为大冶市最重要的国有资产运营主体，在大冶市土地整理、基础设施建设以及公用事业运营等方面均具有区域专营优势，未来随着大冶市经济的持续增长和城镇化进程的进一步推进，未来发行人土地整理业务将面临较好的发展空间和机遇，该项业务具有较强的稳定性和可持续性。

发行人自成立以来，先后完成了怡和东路南侧风华路西侧、金湖大道东侧熊家洲大道北侧 B2、金桥大道以南站东小区二区东侧、刘仁八镇刘仁八路北侧和经三路东侧纬五路南侧 A 等地块的土地整理。

最近三年，发行人土地整理业务收入分别为 47,584.73 万元、26,422.75 万元和 34,131.72 万元，毛利率分别为 57.69%、57.92%和 26.85%，2018、2019 年发行人土地整理业务毛利率基本保持稳定，受土地出让面积减少影响，2019 年土地整理业务收入规模较 2018 年有所下降。发行人土地整理业务 2020 年毛利率较 2019 年下降的原因主要为：一方面发行人 2020 年整理的土地周边存在较多建筑物，导致拆迁补偿费用增加，从而营业成本增加；另一方面发行人 2020 年土地整理业务模式发生改变，导致对应的毛利润及毛利率下降。2021 年 1-9 月，发行人未确认土地整理业务收入，主要是因为发行人土地整理业务收入于每年第四季度结算，截至 2021 年 9 月末尚未结算。

最近三年，发行人土地开发整理收入情况如下：

单位：亩、万元

年份	地块名称	出让面积	成本金额	已确认收入
2018	大箕铺镇 106 国道以西、石应高村地块	5.20	112.00	264.73
	金湖大道东侧、熊家洲大道北侧 C	44.20	1,788.00	4,226.18
	快速路以东、消防大队以南	16.03	1,364.00	3,224.00
	经二路东侧、纬六路南侧	38.86	4,684.00	11,071.27
	还地桥政府办公楼北侧、学府路西侧	8.57	288.00	680.73
	大冶大道西侧供销巷以北、粮食局	19.40	3,128.00	7,393.45
	七里路以南、原华强汽车	7.86	880.00	2,080.00
	刘仁八镇刘仁八路北侧	1.16	10.00	23.64
	大金省道南侧陈贵镇杨庚村地块	2.68	84.00	198.55
	还地桥镇光谷大道连接线以南	4.86	142.00	335.64
	尹二路南侧、尹四路北侧一段	65.22	3,440.00	8,130.91
	尹二路南侧、尹四路北侧二段	83.66	4,200.00	9,927.27
	其他	1.03	12.00	28.36
合计		298.73	20,132.00	47,584.73
2019	还地桥镇学府路东侧、镇中学北侧地块	22.24	573.28	1,473.21
	经三路东侧纬五路南侧 A	48.54	4,470.34	12,935.74

	东风路南侧原检察院地块	3.76	1,284.76	1,463.71
	大冶大道西侧原农机公司办公区地块	4.15	1,933.30	2,148.04
	大冶大道以东原黄狮海汽车贸易有限公司地块	32.67	2,858.31	8,402.05
	合 计	111.36	11,120.00	26,422.75
2020	熊家洲片区春华路东侧海雅路南侧 A 地块	72.90	180.18	246.30
	熊家洲片区 106 国道以西原蓝天液化气站地块	32.10	2,651.19	3,624.10
	金牛镇广电中心东南侧 B 地块	32.51	455.91	623.22
	三里七片区陈大模湾周边 A 地块	25.76	20,733.80	28,342.54
	三里七片区陈大模湾周边 B 地块	33.41		
	三里七片区陈大模湾周边 C 地块	68.27		
	三里七片区陈大模湾周边 D 地块	2.92		
	灵乡镇大畈村茅屋嘴湾以东	3.91	15.86	21.68
	熊家洲西垦区花园路东侧桑梓路南侧	71.89	931.90	1,273.88
	合 计	343.67	24,968.84	34,131.72

（二）工程项目建设业务

发行人是大冶市城市基础设施建设领域重要的实施主体，工程项目建设业务主要由子公司大冶市振恒城市发展投资有限公司负责实施。城市基础设施工程项目大多公益性、基础性较强，具有典型的非单纯盈利性经济特征。由于城市基础设施建设投资规模大、投资回收期长，因此投资回报率一般不高，但城市基础设施的逐步配套和完善对城市经济的增长起到不可或缺的支持和拉动作用。

发行人工程项目建设业务采用与大冶市政府签订《代建项目管理协议》模式。根据协议约定，大冶市人民政府负责审定项目计划、建设规模、建设内容等；发行人负责项目质量、进度控制、项目的实施、项目投融资工作等；项目建设完工后，发行人将验收合格的工程移交市城市建设管理部门，并提交代建项目管理费申请报告，大冶市政府审核后向发行人支付代建项目资金，包括审定的工程实际造价加项目管理费，其中项目管理费一般按照项目实际造价的 15% 确认。

发行人自成立以来，先后完成了城西路改造工程、尹家湖滨水绿化基础设施一三标段、城市备用水源大堤与城际铁路对接工程和城西北新区景观绿化工程等重点项目的建设。报告期内，发行人工程项目建设业务收入分别为 26,533.60 万元、46,984.23 万元、54,465.66 万元及 24,320.56 万元，随着发行人承建的工程项目陆续完工及进行竣工验收决算，2018-2020 年工程项目建设业务收入规模呈逐年上升趋势。报告期内，发行人代建项目管理业务毛利率保持稳定，分别为 12.00%、12.10%、12.10% 及 12.10%。

最近三年，发行人工程项目建设分别实现营业收入 26,533.60 万元、46,984.23 万元和 54,465.66 万元，具体情况如下：

单位：万元

年份	项目名称	项目类型	总投资额	已投资	已确认收入	已回款金额	是否为政府代建项目	是否已签订协议
2018 年	城西北工业园（19 号道路排水工程）	水利项目	3,820.10	3,820.10	4,341.03	26,533.60	是	是
	城北新区 19 号路西延段建设工程	基建项目	4,648.69	4,648.69	5,282.60		是	是
	城市备用水源大堤与城际铁路对接工程	基建项目	7,796.61	7,796.61	8,859.78		是	是
	城西路改造工程	基建项目	6,352.58	6,352.58	7,218.84		是	是
	广夏名居消防通道工程	基建项目	731.59	731.59	831.35		是	是
	合计	--	23,349.57	23,349.57	26,533.60		--	--
2019 年	尹家湖滨水绿化工程项目一三标段	基建项目	11,813.13	11,813.13	13,438.79	13,201.13	是	是
	大冶市金桥路（新冶大道-黄石火车站）工程	基建项目	2,731.93	2,731.93	3,107.88		是	是
	大冶市城乡一体化三期工程	水利项目	6,126.05	6,126.05	6,969.08		是	是
	大冶市市管道道路路面养护 2017 工程	基建项目	2,540.36	2,540.36	2,889.96		是	是
	城西北 21 号路（1 号-8 号）道路排水工程	水利项目	2,040.04	2,040.04	2,320.77		是	是
	有色攀宇工业园 4 号路（16 号-29 号）及东侧雨水渠道工程	水利项目	1,147.89	1,147.89	1,305.85		是	是
	城西北新区学校中小学工程	基建项目	7,068.89	7,068.89	8,041.67		是	是
	城西北新区景观绿化工程	基建项目	3,249.34	3,249.34	3,696.50		是	是
	罗桥工业园 30 号道路排水工程	水利项目	1,479.42	1,479.42	1,683.02		是	是
	尹家湖东岸滨水绿化建设工程二标段（D）区工程	基建项目	3,103.61	3,103.61	3,530.71		是	是

	合计	--	41,300.65	41,300.65	46,984.23		--	--
2020年	城西北工业园(新区25号延(6号路-9号路)道路及排水工程	水利项目	2,480.89	2,480.89	2,822.30	0.00	是	是
	城西北新区23号路东延道路、排水排水工程	水利项目	2,581.60	2,581.60	2,936.87		是	是
	青龙路刷黑改造工程	基建项目	2,387.40	2,387.40	2,715.95		是	是
	金湖大道刷黑改造	基建项目	4,796.09	4,796.09	5,456.10		是	是
	东风路刷黑改造工程	基建项目	3,178.85	3,178.85	3,616.31		是	是
	金湖大道延伸段道路排水工程	水利项目	4,280.10	4,280.10	4,869.10		是	是
	城西北新区11#路延伸、12#路道路排水工程	水利项目	2,180.23	2,180.23	2,480.26		是	是
	城西北新区19号路西延(1号-6号)道路、排水工程	水利项目	2,365.60	2,365.60	2,691.14		是	是
	伍桥D还建楼临时用电登3个工程	基建项目	337.04	337.04	383.42		是	是
	伍桥(二期)还建点D地块三通一平工程	基建项目	425.91	425.91	484.52		是	是
	大冶市城东北社会停车场建设工程	基建项目	793.28	793.28	902.44		是	是
	大冶市城东北中小学地块土方工程	基建项目	589.91	589.91	671.09		是	是
	妇幼保健院地方土方工程	基建项目	633.62	633.62	720.81		是	是
	大冶市铜都路道路建设工程	基建项目	1,000.75	1,000.75	1,138.47		是	是
	大冶市碧桂园北侧西段道路工程	基建项目	1,647.89	1,647.89	1,874.67		是	是
	大冶市莲花路南段道路建设工程	基建项目	509.01	509.01	579.05		是	是
	大冶市城区道路路面维修、养护工程(2018年、2019年)	基建项目	696.74	696.74	792.62		是	是
	大冶市新华路改造工程	基建项目	459.75	459.75	523.02		是	是
	大冶市经济开发区罗桥工业园10#33#道路排水工程	水利项目	1262.53	1,262.53	1,436.28		是	是
	大冶城北新区道路及排水BT项目(三标段)	水利项目	2,724.79	2,724.79	3,099.76		是	是
	大棋路西段排水工程	水利项目	570.08	570.08	648.53		是	是
	大冶市清和路消防通道建设工程	基建项目	1,271.68	1,271.68	1,446.69		是	是
	红星湖水环境综合整治音乐喷泉施工及服务采购项目	基建项目	375.17	375.17	426.80		是	是
	城区道路刷黑下黄东路	基建项目	3,222.71	3,222.71	3,666.21		是	是
城北新区道路排水BT项目二标段工程	水利项目	3,671.98	3,671.98	4,177.30	是	是		
城市防洪堤建设工程	基建项目	3,433.45	3,433.45	3,905.94	是	是		
合计	--	47,877.07	47,877.07	54,465.66	--	--	--	

截至2020年末,发行人存货中主要在建的代建项目情况如下:

单位:万元

项目名称	项目类型	建设期限	预计总投资	账面价值
城西北工业园区	基建项目	2013年-2022年	300,000.00	204,981.89
还建点工程	保障房项目	2016年-2020年	200,000.00	192,638.05
2015年第一批棚户区改造项目	保障房项目	2015年-2021年	167,042.36	92,460.93
2014年第一批棚户区改造项目	保障房项目	2014年-2020年	154,627.64	28,773.50
城东新区农民住房建设项目	保障房项目	2015年-2024年	100,000.00	5,045.57
合计	--	--	921,670.00	523,899.94

（三）自来水销售业务

根据《大冶市人民政府关于成立大冶市城市建设投资开发有限公司的通知》（冶政发〔2003〕10号）和《关于成立大冶市城市建设投资开发有限公司的通知》（冶编〔2003〕13号）（大冶市城市建设投资开发有限公司于2018年12月28日更名为大冶市振恒城市发展投资有限公司），发行人子公司大冶城投负责城市自来水和污水处理公司等经营管理，并享有收益权。

大冶城投子公司大冶市清润水务集团有限公司（以下简称“大冶水务”）负责进行具体业务的开展。大冶水务主要负责大冶市城区及周边乡镇自来水的生产及供应业务，同时，兼营自来水管道安装、销售水暖器材等方面业务。截至2020年末，发行人供水业务已覆盖大冶市内50.00%以上企业，供水能力能够满足区内企业正常经营用水需要。

2018-2020年，发行人分别完成自来水生产量4,130.00万吨、4,222.43万吨和4,494.90万吨。报告期内实现自来水销售业务收入9,038.46万元、9,735.01万元、9,783.44万元及7,777.06万元，供水能力和收入水平稳步上涨。未来随着城镇化进程的不断加快，预计发行人自来水销售业务收入将会得到较快发展。

（四）公共运输业务

发行人公共运输业务由子公司大冶市楚安公共交通有限公司（以下简称“公汽公司”）负责实施，同时发行人也负责大冶市城市出租车、公交车经营权的管理和收益。公汽公司是大冶市城市交通基础设施建设、投资和经营开发的主体，是负责大冶市城区公共交通的唯一主体，同时兼营市区及近郊区出租汽车、零售汽车的配件销售，广告设计、制作、发布，房屋及场地出租等业务。

报告期内，公汽公司实现公共运输业务收入 3,764.68 万元、4,094.16 万元、3,288.88 万元及 3,257.34 万元。截至 2020 年末，公汽公司拥有公交车辆 416 台，公交线路 27 条，2020 年度完成客运周转量 3,274 万人次，行驶里程 1,597 万公里。由于公共运输业务盈利能力较弱，且公交运输设备更新改造及燃油等运营成本相对较高，发行人该项业务目前处于亏损状态，随着政府在燃油、免费路线、新能源车辆营运等方面对发行人补贴力度的加大以及大冶市公共出行量的增加，预计发行人该项业务的盈利能力将有所改善。

十、发行人所在行业现状和前景

（一）土地开发整理行业

1、我国的土地开发整理行业现状和前景

土地整理开发是通过对土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和基础设施配套建设，对国有土地进行开发和再开发的经营活动。土地整理开发也增加了城市土地的供给。围绕城市总体发展目标，运用市场经济手段，土地整理开发有利于最大限度地发掘土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。政府通过委托相关企业进行土地的开发与运营，推动了当地可交易土地市场的发展。

近几年，在全面建设小康社会与创建“两型社会”的大背景下，我国城市土地整理开发业务迎来了较好的发展机遇。一方面，随着全面建设小康社会目标的提出，土地整理开发对于提高城乡居民生活质量、推进城镇化进程、调整经济发展结构的重要作用日益凸显；另一方面，土地整理开发作为一种有效的土地资源配置机制较好迎合了“开源与节流并重”的指导方针，在城镇化的大浪潮下，对于保护我国农业用地发挥了至关重要的作用。随着我国国民经济的持续增长和城镇化进程的进一步推进，土地整理开发行业将变得愈发重要，面临着较好的发展空间和机遇。

土地开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中提出在“十三五”时期全面建成小康社会，拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。鉴于此，预计未来 10-20 年间，二、三线城市城镇化建设和发展将进一步加快，对土地整理开发行业也将产生积极的带动作用。总体来看，受宏观经济形势影响全国土地市场近年来有所萎缩，但在国家经济政策调控和市场供需的共同作用下，土地整理开发仍能持续稳定发展，未来我国土地开发与运营行业将有良好的发展前景。

2、大冶市土地开发整理行业现状和前景

近年来，大冶市工业化与城镇化进程快速推进，产业结构不断优化，城市基础设施逐步完善，人口向城市集中步伐加快，由此导致了土地资源日益稀缺的结果，因而合理、高效地对有限土地进行开发整理便显得尤为重要。为此，大冶市政府相继出台了《大冶市土地利用总体规划（2006-2020年）》、《大冶市人民政府办公室关于进一步加强土地和城乡规划审批管理工作的通知》、《大冶市人民政府关于进一步加强土地管理促进节约集约用地的实施意见》、《大冶市人民政府办公室关于进一步加强和规范工业项目用地管理的通知》等文件，旨在促进城乡土地资源的合理、优化配置，提高土地资源对经济社会全面、协调和可持续发展的保障能力。随着城市经济实力和城镇化水平的进一步攀升，大冶市土地整理开发行业也将得到较好发展。

根据《大冶市土地利用总体规划（2006-2020年）》显示，大冶市政府将对全市范围内适宜利用但未利用的 2,000.00 公顷土地进行合理开发，对全市 4,756.63 公顷低丘岗地进行改造，同时，将全市基本农田保护区全部纳入高标准基本农田整理范围，总面积 38,770.00 公顷，预计新增耕地 1,163.10 公顷。此外，根据《大冶市城乡总体规划 2013-2030》，大冶市今后将大力推进矿山废弃地复垦和耕地占补平衡，使得每年新增耕地 2,000.00 亩以上。根据《大冶市城乡总体规划 2013-2030》，预计近期 2020 年城市人口 38.00 万人，城市建设用地控制在 40.70 平方公里以内，人均城市建设用地 107.00 平方米；远期 2030 年城市人口 54.00 万人，城市建设用地控制在 56.70 平方公里以内，人均城市建设用地 105.00 平方米。

随着大冶市城市面积的持续扩大，人口的持续增加以及大冶市人民政府对耕地的开发和保护，大冶市土地整理开发行业面临着良好的机遇和发展前景。

（二）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施行业的现状和前景

城市基础设施建设是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施建设,对于促进城市经济持续健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。党的十八大报告提出,我国未来发展和改革方向将以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点,并加快完善城乡发展一体化体制机制,着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。在这样的背景下,国家将进一步强化基础设施建设,并加大对于涉及民生方面的投入,改善城市居住条件,以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。国务院于2013年9月6日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》(国发〔2013〕36号),指出城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础,对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化具有重要作用。

城市基础设施建设行业是国民经济发展和城市化进程中的重要组成部分,同时,我国经济实力的不断增强,也推动了基础设施建设行业的快速发展。自2000年以来,我国城市化率以每年1.5%-2.2%的速度增长,截至2020年末,我国城市化率已超过60.00%,城市建设步伐日益加快。参照国际标准和已有城市建设经验,城市化水平超过30%以后,城市将整体步入工业化社会,城市人口仍将保持迅猛的增长。城市化进程的加快,城市人口的增加,必然要求城市道路、桥梁、公园、公共交通、地下污水管网等基础设施的完善,这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

但是,就目前的发展现状来看,城市基础设施现状相对于城市化

的要求仍有不少的差距，存在城市基础设施供需矛盾突出、设施供应和服务质量不高、缺乏稳定规范的建设资金来源等问题。在未来 10-20 年间，我国城市人口将处于快速增长时期，对城市基础设施建设的需求较大。在今后的一段时间内，行业还将保持稳定的增长态势，以弥补现有的基础建设缺口。从该行业的行业竞争情况来看，由于主要依靠地方城投企业开展城市基础设施的投资和融资业务，在某种程度上行使了地方政府的部分职能，业务的公益性强，往往会获得地方政府的大力支持。加之供水、供气、污水处理等业务具有区域垄断性，城市基础设施建设行业竞争不激烈。

总体来看，“十三五”期间城市基础设施的建设规模将继续扩大，基础设施建设行业面临着较好的发展前景，是市政建设企业大发展的历史机遇期。

2、大冶市基础设施建设行业现状和前景

“十二五”期间，大冶市通过组建市场化投融资城投企业，累计投资 200 亿元以上用于城乡基础设施建设和改善，先后完成城际铁路公交换乘中心、铜都大道等重点交通工程，全面启动跨尹家湖大桥、跨大冶湖特大桥、锦冶大道、光谷大道等建设项目，先后建成尹家湖公园、青铜文化广场、体育公园、沙滩公园、碧桂园湿地公园等城市公园和小游园；启动了王英水库引水工程，城乡一体化供水工程进展顺利。至“十二五”末期，大冶市城镇化率已达到 54.41%。

“十三五”期间，大冶市将按照“合理规划、超前考虑、精细设计、优质建设”的要求，加快城市基础设施规划建设，着力提高基础设施承载能力，逐步建成系统完善、安全高效、城乡一体、区域统筹的现代化基础设施体系，为城市转型和经济社会建设提供基础支撑。加快完善综合交通网络建设，完成鄂东城市群城际铁路专线黄石段项目、

武汉至阳新高速（大冶段）、棋盘洲长江公路大桥连接线阳新至大冶段、鄂州至咸宁高速大冶段等工程建设，基本形成内畅外连、“六纵六横”的快速公路网络，进一步完善“二纵一横一联”高速公路网和“四纵五横”国道省道干线公路网，积极融入武汉城市圈交通一体化和黄石市综合运输主枢纽；围绕新区建设和旧城改造，加快推进新区道路建设和旧城道路改造，建设完善公交换乘枢纽、充电桩、充电站、公共停车场等配套服务设施；加快完善城市生活垃圾和污水处理设施，推进城南、城西北污水处理厂建设；统筹推进海绵城市建设，因地制宜建设地下综合管廊，有序推进地下管网改造，完成大冶市铜绿山考古遗址公园管网、大冶市非金属产业园管网等工程建设；加快城乡一体化供水工程建设，重点推进王英水库 30 万吨饮用水工程建设；完善城市排水、防洪、排涝设施，开展大冶湖（大冶段）和保安湖综合治理工程；抓好电网综合改造升级，新建 500kV 变电站 1 座、220kV 变电站 2 座，调整 110kV 及以上的电网结构，改造增容部分现有变电站；加快完善信息基础设施建设，着力推进先进信息技术和通信手段运用，实现城市智慧式管理和运行，推进智慧城市建设。

综上所述，大冶市城市发展潜力巨大，基础设施工程建设项目存量较大，可以保证未来数年的基础设施建设业务的持续发展。

（三）自来水行业

1、我国的自来水供应及水管网安装行业现状和前景

改革开放以来，随着我国经济持续增长和城市人口的不断增加，水务行业作为国民经济中重要的基础设施产业得到了快速发展。然而，我国目前城市供排水问题仍然突出，其严重性和重要性已成为社会各界共识，中央和地方各级政府部门均将解决城市供排水问题视为工作的重点之一。国家“十一五”规划就明确提出要加强市政公用事业

建设，加强城市供排水中水管网改造和建设，增强安全供水能力，扩大再生水使用范围。2010年12月31日中央国务院发布了《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》，明确指出我国应强化城乡水资源统一管理，对城乡供水、水资源综合利用、水环境治理和防洪排涝等实行统筹规划、协调实施，促进水资源优化配置；积极推进集中供水工程建设，提高农村自来水普及率，有条件的地方延伸集中供水管网，发展城乡一体化供水；2012年5月25日，住房城乡建设部会同国家发展改革委编制出台了《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及2020年远景目标》，明确将改造供水设施、新建供水设施、强化水质监测与监管以及供水应急能力确定为“十二五”期间的重点任务，总投资规划达4,100.00亿元，其中主要包括水厂改造、管网改造、新建水厂、新建管网等。同时亦明确至2020年，基本形成与全面建设小康社会要求相适应的城镇供水安全保障体系，实现城镇公共供水全面普及，供水能力协调发展，供水水质稳定达标。可以预计，随着我国城镇化的持续推进和“两型社会”的不断建立，我国水务市场将呈现出持续快速发展态势，并逐步进入改革与发展的黄金期。

2、大冶市自来水供应及水管网安装行业现状和前景

十三五开年，大冶市加强水利设施建设，整治中小型水库15座，更新改造排涝泵站1座，治理港渠6条。完成一道湖闸和栖儒闸除险加固工程建设。开工建设大冶湖泵站扩建工程、保安湖湖堤加固工程。继续实施35座小型水库水雨情自动化监测系统安装工程和冠塘港治理工程，力争高桥河治理工程、下朱闸和三里七闸除险加固工程开工建设。完善王英水库引水工程，加快供水管网向乡镇延伸，推进城乡供水一体化。“十三五”期间，大冶市将巩固和加强水利基础设施建设。继续加强对病险水库、涵闸的除险加固，完成病险水闸改造项目、民

垸堤防加固项目、小型水库除险加固项目、熊家洲堤防、截流渠除险加固等除险加固工程建设,消除水库安全隐患,增强水资源调控能力;加大对重点涝区的综合治理,对大型重点湖泊进行防洪除涝、水资源保护与水生态修复、灌溉供水、水土保持、湖泊调度与控制运用等综合治理,开展大冶湖(大冶段)和保安湖综合治理工程;推进洪涝灾害易发、人口密集的中小河流及河段的综合治理,加固堤岸,清淤疏浚;加快建设城乡一体化供水工程,加强城乡饮用水水源地保护,重点推进王英水库30万吨饮用水工程建设;抓好农村饮水安全提质增效项目建设,全面完成农村饮水安全工程,切实解决农村居民饮水安全问题;加快推进大中型灌区节水,改造与续建配套工程建设,强化灌区末级渠系建设和田间工程配套,因地制宜兴建中小型水利设施,抓好抗旱应急水源工程建设,完善灌排体系;开展重点河湖水生态保护与修复工程,加快推进大冶湖、三里七湖、红星湖、天子湖等重要河流湖泊综合治理。

(四) 公共运输行业

1、我国的公共运输行业的发展现状和前景

城市公共交通行业是直接关系到人民群众生产、生活的重要公共行业,对于我国全面建立小康社会、建设资源节约型社会具有举足轻重的意义。近年来,我国城市公共交通行业发展迅速,根据交通运输部《2019年交通运输行业发展统计公报》,2019年全国营业性客运车辆完成公路客运量176.04亿人、旅客周转量35,349.06亿人公里,比上年分别减少1.9%和上涨3.3%。2017年-2019年间,全国拥有公共汽电车运营车辆依次为65.12万辆、67.34万辆和69.33万辆,城市公共汽电车完成旅客运送量依次为722.87亿人、697.00亿人和691.76亿人。但是随着城市人口的迅速增加,我国公共交通事业建设仍相对

滞后，目前仍旧无法满足经济社会发展和人民群众出行的需要。

2016年7月20日，交通运输部印发了《城市公共交通“十三五”发展纲要》，从提升公交出行快捷性、扩大公交服务广度和深度、完善多元化公交服务形式、提升公交出行舒适性、和提升公交出行安全性六个方面对推动我国城市公共交通的发展进行了详细的规划。根据该发展规划，至“十三五”末，500万人口以上的城市、300万至500万人口的城市，将建成区公交站点300米覆盖率不低于80%和70%。

2、大冶市公共运输行业的发展现状和前景

公交公司是负责大冶市城区公共交通的唯一主体，同时兼营市区及近郊区出租汽车、零售汽车的配件销售，广告设计、制作、发布，房屋及场地出租等业务。近三年，发行人子公司大冶市楚安公共交通有限公司展现出良好的发展态势。截至2020年末，公司拥有公交车辆416台，公交线路27条，2020年度完成客运周转量3,274万人次，行驶里程1,597万公里。

“十三五”期间，大冶市将继续坚持逐步推进城镇化进程，不断完善城镇基础设施与公共服务设施，提升公共事业的服务能力和保障能力。可以预见，随着大冶市经济稳步提升和城镇化建设的陆续展开，人民群众对于公共交通行业势必保持旺盛需求，大冶城市公共交通将迎来良好的发展机遇。

（五）发行人在行业中的地位

发行人是大冶市最主要的国有资产运营主体，长期承担城市基础设施建设、土地开发整理、自来水销售及国有资产运营等职能。发行人在上述领域具有不可替代的地位，各项业务具有良好的发展前景，并且具有一定的垄断地位。

（六）发行人的竞争优势

1、区域经济实力雄厚

大冶市经济增速较快，财政实力较强。2019年大冶市（含黄金山托管区域）实现生产总值680.69亿元，比上年增长8.1%。其中：第一产业增加值46.27亿元，增长0.0%；第二产业增加值411.78亿元，增长9.0%；第三产业增加值222.64亿元，增长8.0%。第一产业增加值占全市生产总值的比重达到6.80%，第二产业增加值比重60.49%，第三产业增加值比重32.71%。2019年大冶市（不含黄金山托管区）地方财政总收入73.99亿元。其中，税收收入61.60亿元。2019年大冶市（不含黄金山托管区）地方一般公共预算收入43.02亿元，其中税收收入30.63亿元；地方一般公共预算支出81.54亿元。较强的经济和财政实力给发行人提供良好的外部发展环境。

2、政府扶持力度大

发行人是大冶市重要的国有资产经营管理公司，报告期内，发行人分别收到政府补贴收入1.90亿元、4.16亿元、5.87亿元及4.58亿元，大量的政府补贴为发行人开展经营活动提供有力支持。发行人成立以来即陆续获得政府在土地、固定资产、企业股权和金融资产方面的注入，使得发行人在基础设施建设、土地开发整理、自来水销售和公共运输等行业具有垄断优势，上述行业在大冶当地发展潜力大、增值空间广，对地方经济发展有着至关重要作用。

3、资产变现能力强

发行人现有的资产主要包括货币资金、可供出售金融资产、土地使用权以及长期股权投资等，上述资产的增值空间大，并且均有较为成熟的交易市场，如果发行人在经营过程中，出现资金缺口，可以通过将上述资产变现缓解资金压力。大量的可变现资产可以为发行人稳定经营提供保障。

4、融资能力优势

作为大冶市重要的国有资产经营管理公司，发行人在当地具有较高的行业地位和深厚的国资背景，其规范的治理结构、雄厚的资产实力、稳定的盈利能力和多年来的良好信用记录使发行人获得当地多家金融机构的高度认可和大力支持，具备良好的融资优势。截至 2020 年末，发行人获得银行授信总额度 995,200.00 万元，其中已使用授信额度 596,770.00 万元，尚余授信额度 398,430.00 万元；截至 2021 年 9 月末，发行人获得银行授信总额度 1,212,600.00 万元，其中已使用授信额度 630,620.00 万元，尚余授信额度 579,980.00 万元，可用融资额度能满足现有资金需求。

十一、发行人地域经济情况

（一）黄石市经济发展基本情况

黄石市为湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。黄石市是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，还是国务院批准的沿江开放城市。黄石市现辖大冶市、阳新县和黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区四个城区以及一个国家经济技术开发区，国土总面积 4,583 平方公里。黄石市矿产资源较多，全市已发现的矿产有能源、金属、非金属、水气 4 大类，共计 76 种，已探明储量的矿种共计 37 种，其中金、铜、钼、钴、锶、硅灰石等 14 种矿产储量居湖北省首位；铁、铜、金、煤、石灰石等是黄石的优势矿产。

2004 年，湖北省政府发布《湖北省人民政府关于实行省管县(市)

财政体制改革的通知》（鄂政发【2004】20号），为加快县域经济发展，湖北省人民政府从2004年起改革现行省管市、市管县（市）的财政体制，在全省实行省管县（市）的财政体制，进一步理顺省以下财政分配关系，充分发挥省级财政的宏观调控职能。黄石市下辖大冶市为湖北省辖县级市，由黄石市代管。

2006年，为优化资源配置、加快区域经济发展，大冶市人民政府与黄石高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“黄石开发区管委会”）签署《托管协议》，将黄荆山以南大冶市所辖部分地区由大冶市人民政府委托黄石开发区管委会管理，形成黄金山托管区。托管区域的行政区划仍属大冶市，其行政管理和一切社会事务管理及行政执法职能委托给黄石开发区管委会行使。黄金山托管区是黄石市未来重点发展区域，有利于拓展黄石城市发展空间。

2018-2020年，黄石市地区生产总值受到新冠疫情影响下仍然保持稳中有升，2018年GDP为1587.33亿元，同比增加7.30%；2019年GDP为1767.19亿元，同比增加8.2%，2020年，面对战疫、战汛、战贫等大战大考，在市委市政府坚强领导下，全市上下积极应对，克难攻坚，坚决贯彻习近平总书记重要指示精神和党中央决策部署，落实“六稳”要求，做好“六保”工作，全力以赴稳住经济基本盘，兜住民生底线，把握发展主动权，全市经济持续稳步恢复。2020年GDP为1,641.32亿元，同比下降5.9%。同期，全市规模以上工业增加值同比下降5.0%，其中，2020年采矿业下降2.5%，制造业下降4.9%，电力、热力燃气及水的生产和供应业下降6.3%。全社会固定资产投资增速受疫情影响较为严重，同比下降18.4%。社会消费品零售总额758.81亿元，下降26.1%，分行业看，2020年，批发业、零售业、住宿业、餐饮业分别完成202.82亿元、462.05亿元、6.11亿元、87.83

亿元，分别下降 29.1%、24.4%、27.6%和 26.9%。黄石市三次产业结构由 2019 年的 5.9:51.0:43.1 调整为 2020 年的 7.1:48.6:44.3。

2018-2020 年黄石市主要经济指标

单位：亿元、%

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	1,641.32	-5.9	1,767.2	8.2	1,587.3	7.8
人均地区生产总值 (元)			71,511	11.3	64,249	7.2
财政总收入	142.18	-26.5%	193.6	5.2	183.9	7.3
一般预算收入	88.23	-26.2	119.6	2.2	117.0	5.3
规模以上工业增加值	-	-5.0	-	9.8	-	9.0
全社会固定资产投资		-18.4	-	12.6	-	11.1
社会消费品零售总额	758.81	-26.1	1,026.4	11.4	803.3	11.1
三次产业结构	7.1:48.6:44.3		5.9:51.0:43.1		8.2:57.0:34.8	

数据来源：2018~2020 年黄石市国民经济和社会发展统计公报

(二) 大冶市经济发展基本情况

大冶市是湖北省直辖、黄石市代管的县级市，位于湖北省东南部，长江中下游南岸，是湖北省“冶金走廊”的腹地，武汉城市圈的重要组成部分，城市总面积 1,566.3 平方千米。截至 2019 年末，大冶市下辖 5 个街道、10 个镇、1 个乡和 1 个国家级高新区，全市（含金山托管区域）户籍人口 99.68 万人（常住人口 91.28 万人）。其中，黄石大冶湖高新技术产业开发区（以下简称“大冶湖高新区”）前身为省级大冶经济开发区，2015 年，通过资源整合，大冶湖高新区已形成罗桥产业园（核心区），灵成产业园（原省级灵城工业园），金山产业园及辐射部分城区，乡镇工业小区的发展格局。2018 年 2 月，国务院批准大冶湖高新区升级为国家高新技术产业开发区，并更为现名。

大冶市矿产资源优势明显，同时，在城市转型方面亦稳步推进。

大冶市已发现和探明的大小矿床 273 处，金属矿、非金属矿 53 种，是全国 6 大铜矿生产基地，10 大铁矿生产基地和建材重点产地。其中黄金、白银产量居湖北省之冠，硅灰石储量居世界第二。大冶市境内已发现矿产 65 种，探明资源储量 42 种。其中，能源矿产 1 种，金属矿产 12 种，非金属矿产 29 种。能源矿产主要是煤，储量 7,625 万吨；金属矿产以铜铁金为主，其中，铜储量 239 万吨，铁 36,451 万吨，金 13 万吨。非金属矿产点多面广，储量丰富，主要有石灰石、硅灰石、方解石、白云石、石膏、陶瓷土、水泥用灰岩等。

2008 年，大冶市被列入全国首批资源枯竭型城市转型试点后，实现了从矿冶之城到生态之城的巨大转变。大冶市大力发展民营经济，拥有中国劲酒和毛铺苦荞酒两大知名保健酒品牌；推进生态转型，加强国土整治和矿山环境治理；培育壮大接续替代产业，依托大冶湖高新区，加大招商引资力度，大冶湖高新区以生命健康、高端装备制造、新型材料为主导产业，以节能环保、光电子信息为新兴产业，现代服务业为先导产业进行定位，产业升级初见成效；同时，大冶市古建历史悠久，近年来加快发展现代服务业及现代农业，具有国家园林城市、全国工业百强县市、全国休闲农业与乡村旅游示范县（市）等称号。

2018-2020 年大冶市主要经济指标

单位:亿元、%

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值 ¹	647.18	-4.2	680.69	8.1	623.64	8.6
一般预算收入	27.03	-37.2	43.02	-	45.01	-
规模以上工业增加值	-	-3.9	-	9.1	-	8.3
全社会固定资产投资	-	-18.3	-	12.7	-	11.0
社会消费品零售总额	263.93	-26.6	314.5	11.9	282.0	11.4

数据来源：2018~2020 年国民经济和社会发展统计公报

¹ 含黄金山托管区。

2018~2019年，大冶市经济保持较快增长，地区生产总值增速均保持在8.0%以上，规模以上工业增加值、全社会固定资产投资及社会消费品零售总额均保持较快增长，综合经济实力较强。2020年，受疫情及洪涝汛情影响，大冶市主要经济指标均有所下降，地区生产总值同比下降4.2%；规模以上工业增加值、固定资产投资及社会消费品零售总额分别同比下降3.9%、18.3%和26.6%。

大冶市地方财政收入以一般预算收入为主。2018~2020年，大冶市一般预算收入及税收收入均逐年下降，其中，2019年，由于落实国家减税降费政策，税收收入同比小幅下降，一般预算收入及地方财政总收入同比减少，税收收入主要由增值税、企业所得税、消费税等税种构成；2020年，受疫情及汛情影响，湖北地区税收收入均大幅下降。2018~2020年，大冶市以国有土地使用权出让收入为主的政府性基金收入逐年减少，土地出让收入易受宏观政策及当地土地需求影响，存在一定不确定性。大冶市转移性收入以一般预算收入中的上级补助收入为主，近年来持续增长。

受疫情影响，大冶市一般公共预算收入降幅较大，上级补助收入大幅增加，财政实力仍较强，且高新技术产业持续较快增长，随着经济的向好和复工复产的推进，预计大冶市经济将陆续恢复。2020年，新增高新技术企业43家、科技型中小企业132家，完成高新企业增加值110亿元。同年，高新区科技创业服务中心及融通高科、东贝铸造等5家企业技术中心成功认定省级创新平台，芳香产业技术研究院备案黄石市级产业技术研究院。同时，大冶市全力推进企业技改盘活，2020年新冶特钢、尖峰水泥等52个技改项目，完成技改投资48.25亿元。

根据大冶市2021年预算草案，2021年大冶市预计实现一般公共

预算收入 35.46 亿元，增长 31.2%。根据大冶市政府工作报告，预计 2021 年，大冶市地区生产总值增长 11%；规模以上工业增加值增长 12%；固定资产投资增长 15%；社会消费品零售总额增长 14%。

2018-2020 年大冶市主要财政指标

单位:亿元

项目		2020 年	2019 年	2018 年
财政 收入	一般预算收入	27.03	43.02	45.01
	其中：税收收入	19.25	30.63	31.31
	政府性基金收入	18.27	21.73	24.39
	转移性收入	50.97	32.64	26.38
财政 支出	一般预算支出	86.45	81.54	77.67
	政府性基金支出	24.78	12.62	25.42

数据来源：大冶市人民政府公开信息、2022 年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券信用评级报告。

3、黄石市基础设施建设企业基本情况及债券发行情况

黄石市范围内与发行人同类型企业主要包括黄石市城市发展投资集团有限公司、黄石市城市建设投资开发有限责任公司、黄石市众邦城市住房投资有限公司和黄石市国有资产经营有限公司等企业，截至 2020 年末各公司基本情况如下：

单位：亿元

序号	所属区域	企业名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	主体评级	评级机构	评级时间
1	黄石市	黄石市城市发展投资集团有限公司	1,023.96	432.43	47.68	5.52	AA+	联合资信	2021.6.25
2	黄石市	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	793.15	328.18	27.57	6.31	AA	联合资信	2021.7.28
3	黄石市 大冶市	湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司	487.13	257.29	12.28	0.84	AA+	大公国际	2021.7.2
4	黄石市 大冶市	大冶市振恒城市发展投资有限公司	441.92	248.81	11.25	0.71	AA	大公国际	2021.7.2
5	黄石市	黄石市众邦城市住房投资有限公司	423.37	134.17	10.81	1.89	AA	中诚信国际	2021.6.28

6	黄石市	黄石磁湖高新科技发展有限公司	321.59	128.21	9.26	0.86	AA	中证鹏元	2021.8.13
7	黄石市	黄石市国有资产经营有限公司	270.32	120.59	37.11	9.99	AA	中证鹏元	2021.6.28
8	黄石市 大冶市	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	201.43	100.78	7.91	3.12	AA	东方金诚	2021.6.11
9	黄石市	黄石市益民投资有限公司	174.24	77.72	3.29	0.35	AA	中证鹏元	2020.4.27
10	黄石市	黄石市交通投资集团有限公司	173.55	66.98	11.62	1.01	AA	中诚信国际	2021.7.19
11	黄石市	黄石新港开发有限公司	168.92	73.81	9.22	1.12	AA	中证鹏元	2018.7.12
12	黄石市 阳新县	阳新县城镇建设投资开发有限公司	164.92	66.57	16.90	1.59	AA-	中证鹏元	2021.6.30

目前黄石市范围内共有 AA+评级企业 2 家，分别为黄石市城市发展投资集团有限公司和湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司。从资产规模上看，发行人在黄石市范围内各城投类企业中排名第三，大冶市内排名第一；从业务上看，发行人是大冶市最重要的国有资产运营主体，主营业务包括土地整理、工程项目建设及公用事业运营等，均具有区域专营优势。

大冶市的基础设施建设企业主要包括发行人、大冶市振恒城市发展投资有限公司和湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司。其中大冶市振恒城市发展投资有限公司为发行人的子公司。截至 2020 年末，上述公司的主要财务数据如下：

单位：亿元

公司名称	业务范围	总资产	净资产	营业收入	净利润	主体级别
湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司	大冶市的工程项目建设、土地整理及公用事业运营、矿山整治等业务	487.13	257.29	12.28	0.84	AA+
大冶市振恒城市发展投资有限公司	大冶市的工程项目建设、土地整理及	441.92	248.81	11.25	0.71	AA

公司名称	业务范围	总资产	净资产	营业收入	净利润	主体级别
(发行人子公司)	公用事业运营等业务					
湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	大冶湖高新区内的基础设施和安置房建设等业务	201.43	100.78	7.91	3.12	AA

发行人是大冶市最重要的国有资产运营主体之一，在大冶市范围内基础设施建设企业中资产规模最大、主体评级最高，主营业务涵盖了土地整理、工程项目建设及公用事业运营等，均具有区域专营优势。同时，发行人负责统一实施大冶市全市非金属矿山整治修复及经营工程，在当地发展中发挥重要作用。未来，随着大冶市经济不断发展，发行人的区域地位将不断巩固，各项业务将保持良好发展。

截至本募集说明书签署日，大冶市已发行债券的国有公司为大冶市振恒城市发展投资有限公司和湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司，尚在存续期内的债券（包括企业债券、公司债券、中期票据及定向工具等）发行总额为 96.42 亿元，债券余额为 81.62 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

债券发行人	债券简称	发行总额	债券余额	债券期限	债券品种	主体评级	债项评级
大冶市振恒城市发展投资有限公司	16大冶城投01	12.00	4.80	7年	企业债券	AA	AA
	16大冶城投02	10.00	4.00	7年	企业债券	AA	AA
	18大冶城投债	8.00	6.40	7年	企业债券	AA	AAA
	21大冶城投01	4.00	4.00	7年	企业债券	AA	AA+
	21大冶城投02	4.40	4.40	7年	企业债券	AA	AA+
湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	19冶高投01	4.50	4.50	7年	企业债券	AA	AAA
	19冶高投02	9.50	9.50	7年	企业债券	AA	AA
	19冶投01	5.00	5.00	5年	私募公司债	AA	-
	19冶投02	10.00	10.00	5年	私募公司债	AA	-
	20大冶高新绿色债	11.00	11.00	7年	企业债券	AA	AAA

债券发行人	债券简称	发行总额	债券余额	债券期限	债券品种	主体评级	债项评级
	21冶高01	5.00	5.00	2年	私募公司债	AA	AA+
	21冶高02	4.42	4.42	5年	私募公司债	AA	AA+
	21冶高03	4.60	4.60	5年	私募公司债	AA	-
	21冶高投小微01	4.00	4.00	5年	企业债券	AA	AAA
合计	-	96.42	81.62	-	-	-	-

截至本募集说明书出具日，发行人于2021年10月26日经《国家发展改革委关于大冶市国有资产经营有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕207号）准予注册，注册规模为10.5亿元，所筹资金10亿元用于大冶先进制造标准厂房建设项目，0.5亿元用于补充营运资金。湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司于2021年12月8日经《国家发展改革委关于湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司发行小微企业增信集合债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕254号）准予注册，注册规模为8亿元，2021年12月23日已发行4亿元。除上述情况外，大冶市不存在已取得批文尚未发行的企业债券。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2018 年-2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年-2020 年的财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告“大华审字[2020]009724 号”、“大华审字[2021]0012037 号”。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对公司财务数据的注释。

除特别说明外，本文中所涉及的 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月财务数据均为发行人合并财务报表口径；财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异，该等差异系四舍五入造成，并不影响投资者对公司信息的正常使用。

一、发行人最近三年及一期的主要财务数据及指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	4,961,819.11	4,871,335.74	4,677,316.18	4,610,680.23
其中：流动资产	4,504,999.58	4,423,512.25	4,212,148.38	4,171,133.18
负债合计	2,421,592.22	2,298,389.95	2,090,708.80	2,028,123.20
其中：流动负债	1,172,256.63	1,190,357.62	845,863.73	736,059.47
所有者权益合计	2,540,226.89	2,572,945.79	2,586,607.38	2,582,557.03
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	52,723.38	122,798.68	105,245.73	109,113.09
营业成本	50,281.47	106,158.05	78,314.84	69,669.39
营业利润	-26,300.69	9,484.28	11,620.60	16,119.13
利润总额	-26,377.21	8,468.70	11,359.31	16,061.59

净利润	-26,650.08	8,403.67	10,595.77	15,426.58
归属于母公司所有者的净利润	-26,602.88	8,440.35	10,541.80	15,408.05
经营活动产生的现金流量净额	16,811.27	5,063.84	1,895.67	-354,411.39
投资活动产生的现金流量净额	-46,451.64	-59,696.27	-154,985.91	139,576.46
筹资活动产生的现金流量净额	8,822.25	41,234.01	2,315.26	131,926.91
现金及现金等价物净增加额	-20,818.12	-13,398.42	-150,774.98	-82,908.03

(二) 发行人最近三年及一期主要财务指标

项 目	2021 年 1-9 月/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	3.84	3.72	4.98	5.67
速动比率（倍）	1.02	1.00	1.31	1.63
资产负债率	48.80%	47.18%	44.70%	43.99%
应收账款周转率（次）	0.26	0.56	0.56	0.75
存货周转率（次）	0.02	0.03	0.03	0.02
总资产周转率（次）	0.01	0.03	0.02	0.02
净资产收益率	-	0.33%	0.41%	0.62%
总资产收益率	-	0.18%	0.23%	0.35%

注：①流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
资产负债率=负债总额/资产总额×100%。

②应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；存货周转率=营业成本/存货平均余额；总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

③净资产收益率=净利润/平均净资产。

④总资产收益率=净利润/平均总资产。

(三) 发行人 2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月的合并财务报表和母公司财务报表（见附表二、附表三、附表四、附表五、附表六、附表七）

(四) 发行人重大会计政策和会计估计变更

1、重大会计政策变更

公司自2019年6月10日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

公司执行上述准则对报告期内财务报表无重大影响。

报告期内无其他重大会计政策变更。

2、重大会计估计变更

报告期内无重大会计估计变更。

（五）发行人合并财务报表范围变化情况

1、2018年末合并范围变化情况

2018年末纳入合并范围的子公司共有25家，较上期相比净增加2家。该合并范围变动对发行人无重大实质性影响。

新增情况如下表所示：

发行人2018年末新纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	合并范围变更原因
1	大冶铜都自来水有限公司	投资设立
2	湖北东楚矿业投资有限公司	投资设立
3	大冶创富矿业有限公司	投资设立
4	湖北众富矿业有限责任公司	投资设立
5	大冶市鑫荣股权投资合伙企业（有限合伙）	投资设立

减少情况如下表所示：

发行人2018年末不再纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	合并范围变更原因
1	大冶市城市住房投资有限公司	股权划拨给其他方
2	大冶市龙发物业管理有限公司	股权划拨给其他方
3	大冶市房地产公司	股权划拨给其他方

2、2019年末合并范围变化情况

2019年末纳入合并范围的子公司共有27家，较上期相比净增加2家。该合并范围变动对发行人无重大实质性影响。

新增情况如下表所示：

发行人2019年末新纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	合并范围变更原因
1	大冶市盛创实业有限公司	投资设立
2	大冶市新铜都城市发展投资集团有限公司	投资设立
3	大冶市城发健康产业有限公司	无偿划转
4	大冶市城发房地产置业有限公司	投资设立

减少情况如下表所示：

发行人2019年末不再纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	合并范围变更原因
1	大冶市中小企业融资担保有限责任公司	股权划拨给其他方
2	大冶市本源置业有限责任公司	股权转让给其他方

注：大冶市中小企业融资担保有限责任公司目前尚未变更工商登记，根据《大冶市人民政府常务会议纪要》（〔2019〕22号），发行人已于2019年12月31日丧失对其控制权，不再纳入合并范围。

3、2020年末合并范围变化情况

2020年末纳入合并范围的子公司共有26家，较上期相比净减少1家。该合并范围变动对发行人无重大实质性影响。

新增情况如下表所示：

发行人2020年末新纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	合并范围变更原因
1	大冶市城发体育产业发展有限公司	投资设立

减少情况如下表所示：

发行人2020年末不再纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	合并范围变更原因
1	大冶创富矿业有限公司	股权转让给其他方
2	大冶市鑫荣股权投资合伙企业(有限合伙)	注销

4、2021年9月末合并范围变化情况

2021年9月末纳入合并范围的子公司共有27家，较上期相比净增加1家。该合并范围变动对发行人无重大实质性影响。

新增情况如下表所示：

发行人2021年9月末新纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	合并范围变更原因
1	湖北光谷东科创岛发展有限责任公司	投资设立

二、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

发行人最近三年及一期主要偿债能力数据及指标

项目	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动资产合计(万元)	4,504,999.58	4,423,512.25	4,212,148.38	4,171,133.18
流动负债合计(万元)	1,172,256.63	1,190,357.62	845,863.73	736,059.47
流动比率(倍)	3.84	3.72	4.98	5.67
速动比率(倍)	1.02	1.00	1.31	1.63
资产负债率	48.80%	47.18%	44.70%	43.99%
EBITDA利息保障倍	-	0.76	0.77	0.79

数（倍）				
------	--	--	--	--

作为大冶市最重要的国有资产运营主体，报告期内发行人资产、业务规模稳步发展，始终保持着较强的抗风险能力。

从短期偿债指标来看，最近三年及一期，发行人的流动比率为 5.67、4.98、3.72 及 3.84，报告期内流动比率有所下降，主要是发行人一年内到期债务规模有所增加及其他应付款增加，发行人流动比率始终维持在较高水平。最近三年及一期，速动比率分别为 1.63、1.31、1.00 及 1.02，报告期内速动比率有所下降，主要是随着发行人业务的开展，在建项目的持续投入有所增加，使得存货有所上升。总的来看，最近三年发行人短期偿债指标有所下降，但整体处于合理范围，发行人具备较强的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期，发行人的资产负债率分别为 43.99%、44.70%、47.18% 及 48.80%，报告期内发行人资产负债率基本保持稳定，有息债务主要以长期债务为主，发行人的资产负债率和资产负债结构较为合理，具有较强的长期偿债能力。

最近三年，发行人的利息保障倍数分别为 0.79 倍、0.77 倍和 0.76 倍，报告期内较为稳定。2018-2020 年，随着业务规模、代建项目的增加，发行人相应增加了有息债务规模，致使近年来利息支出整体有所增长，进而导致利息保障倍数有所下降，但仍维持在合理水平。

综合来看，发行人综合财务结构较为合理，变现能力和偿债能力较强，偿债压力较小。未来几年，随着大冶市城市规划的进一步实施，发行人将承担大量城市基础设施和保障房等投资建设工作，盈利能力有望稳步增强，为各项债务的按时偿还提供重要保障。

（二）运营效率分析

发行人最近三年及一期主要运营效率指标

单位：万元

项目	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
应收账款	178,000.08	233,218.71	201,670.79	171,829.42
流动资产	4,504,999.58	4,423,512.25	4,212,148.38	4,171,133.18
存货	3,314,026.26	3,228,837.15	3,102,900.99	2,974,454.57
资产总额	4,961,819.11	4,871,335.74	4,677,316.18	4,610,680.23
营业收入	52,723.38	122,798.68	105,245.73	109,113.09
营业成本	50,281.47	106,158.05	78,314.84	69,669.39
应收账款周转率（次）	0.26	0.56	0.56	0.75
存货周转率（次）	0.02	0.03	0.03	0.02
总资产周转率（次）	0.01	0.03	0.02	0.02

注：①应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

②存货周转率=营业成本/平均存货

③总资产周转率=营业收入/平均总资产

最近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为 0.75、0.56、0.56 及 0.26。报告期内，发行人应收账款周转率有所下降，应收账款主要来自于大冶市财政局，应收账款质量较高。

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.02、0.03、0.03 及 0.02，总资产周转率分别为 0.02、0.02、0.03 及 0.01，均处于较低水平，这与发行人的主营业务模式相匹配，符合行业特点。发行人主要从事大型城市基础设施及保障性住房建设，存在投资大、工期长的特点，因而发行人存货周转率及总资产周转率偏低。

综合来看，发行人所处的行业为城市基础设施建设行业，该行业具有投资资金大、建设周期长、资金回收慢、资产规模庞大等特点，发行人存货周转率和总资产周转率较低符合该行业特点。未来，随着发行人经营管理水平的不断提高和主营业务的多元化发展，发行人的营运能力将会逐步提高。

（三）盈利能力分析

发行人最近三年及一期主要盈利能力数据及指标

单位：万元

项目	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产总额	4,961,819.11	4,871,335.74	4,677,316.18	4,610,680.23
所有者权益（包含少数股东权益）	2,540,226.89	2,572,945.79	2,586,607.38	2,582,557.03
营业收入	52,723.38	122,798.68	105,245.73	109,113.09
营业利润	-26,300.69	9,484.28	11,620.60	16,119.13
利润总额	-26,377.21	8,468.70	11,359.31	16,061.59
净利润	-26,650.08	8,403.67	10,595.77	15,426.58
补贴收入	45,833.19	58,659.67	41,638.43	18,955.39
净利润率	-	6.84%	10.07%	14.14%
净资产收益率	-	0.33%	0.41%	0.62%
总资产收益率	-	0.18%	0.23%	0.35%

注：①净利润率 = (净利润 ÷ 营业收入) × 100%；

②净资产收益率 = (净利润 ÷ 平均股东权益) × 100%；

③总资产收益率 = (净利润 ÷ 平均总资产) × 100%

最近三年及一期，发行人营业收入以土地整理业务和工程项目建设为核心，由自来水销售业务、公共运输业务、管网安装业务和租赁业务共同组成。最近三年及一期，发行人土地整理业务的营业收入分别为 47,584.73 万元、26,422.75 万元、34,131.72 万元和 0.00 万元；最近三年及一期，发行人工程项目建设业务收入分别为 26,533.60 万元、46,984.23 万元、54,465.66 万元和 24,320.56 万元，随着发行人承建的工程项目陆续完工及进行竣工验收决算，报告期内工程项目建设业务收入规模呈逐年上升趋势。

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 69,669.39 万元、78,314.84 万元、106,158.05 万元及 50,281.47 万元，报告期内，随着发行人工程项目建设业务收入规模的增加，相应成本也随之增加。最近三年及一期，发行人补贴收入分别为 18,955.39 万元、41,638.43 万元、58,659.67 万元及 45,833.19 万元；最近三年及一期，发行人实现

利润总额 16,061.59 万元、11,359.31 万元、8,468.70 万元及-26,377.21 万元。

最近三年及一期，发行人净利润分别为 15,426.58 万元、10,595.77 万元、8,403.67 万元及-26,650.08 万元。2019 年发行人净利润下降的原因主要是受大冶市土地出让面积减少影响，发行人毛利率较高的土地整理业务规模下降（最近三年，发行人土地整理业务完成整理并出让的土地面积分别为 298.73 亩、111.36 亩和 343.67 亩）；2020 年发行人净利润下降的原因主要是发行人 2020 年土地整理业务模式发生改变，该业务的毛利率下降，导致净利润下降。发行人 2021 年 1-9 月净利润为-26,650.08 万元，较 2020 年 1-9 月下降 14,356.16 万元，主要是发行人土地整理等业务于年底确认收入，且营业外收入及投资收益较上年同期减少所致。

最近三年及一期，发行人毛利润分别为 39,443.71 万元、26,930.89 万元、16,640.63 万元及 2,441.91 万元，毛利润有所下降主要是因为：一方面发行人 2020 年整理的土地周边存在较多建筑物，导致拆迁补偿费用增加，从而营业成本增加；另一方面发行人 2020 年土地整理业务模式发生改变，导致对应的毛利润及毛利率下降；最近三年，发行人净利润分别为 15,426.58 万元、10,595.77 万元和 8,403.67 万元，近三年净利润呈现下降趋势。总体来看，发行人的净利润仍处于行业较高水平，近三年平均净利润为 11,475.34 万元，完全可以覆盖本次债券一年利息。

最近三年，发行人净利润率分别为 14.14%、10.07%和 6.84%，发行人的净利润率有所下降，主要原因为：一方面发行人 2020 年整理的土地周边存在较多建筑物，导致拆迁补偿费用增加，从而营业成本增加；另一方面发行人 2020 年土地整理业务模式发生改变，导致对应的

毛利润及毛利率下降，从而净利润下降。

最近三年，发行人净资产收益率和总资产收益率虽处于相对较低的水平，但公司的盈利状况仍然符合城市基础设施投资建设行业的特点，资产收益率处于一个较为合理的水平。

2018-2020年政府补贴的主要构成情况

单位：万元

项目	发生额	相关文件
2020年		
工程项目补贴	22,442.70	《大冶市财政局关于明确大冶市国有资产经营有限公司财政补贴的批复》（2020年）
工程项目补贴	32,000.00	《大冶市财政局关于明确大冶市振恒城市发展投资有限公司财政补贴的批复》（2020年）
公交专项补贴	1,218.00	《大冶市人民政府关于扶持公交事业优先发展的纪要》（〔2016〕43号）； 《省财政厅关于下达2020年节能减排补助资金用于节能与新能源公交车运营补助的通知》（〔2020〕19号）
其他	2,998.98	--
合计	58,659.68	--
2019年		
工程项目补贴	16,000.00	《大冶市财政局关于明确大冶市国有资产经营有限公司财政补贴的批复》（2019年）
工程项目补贴	23,600.00	《大冶市财政局关于明确大冶市振恒城市发展投资有限公司财政补贴的批复》（2019年）
公交专项补贴	1,129.85	《大冶市人民政府关于扶持公交事业优先发展的纪要》（〔2016〕43号）
其他	908.58	--
合计	41,638.43	--
2018年		
工程项目补贴	10,000.00	《大冶市财政局关于明确大冶市国有资产经营有限公司财政补贴的批复》（2018年）
工程项目补贴	6,800.00	《大冶市财政局关于明确大冶市振

		恒城市发展投资有限公司财政补贴的批复》(2018年)
公交专项补贴	1,312.65	《大冶市人民政府关于扶持公交事业优先发展的纪要》((2016)43号)
其他	842.74	--
合计	18,955.39	--

发行人是由湖北省人民政府批准设立、大冶市人民政府授权组建的国有经营性资产投资经营机构，作为大冶市最重要的国有资产运营主体，发行人承担着大冶市土地整理、基础设施建设以及公用事业运营等方面的业务，在市内具有很强的专营性。由于发行人所从事的行业具有投资资金大、建设周期长以及资金回收慢等情况，长时间以来一直得到政府的补贴支持，基于大冶市未来城镇化建设的持续推进，因此发行人所收到的基础设施项目建设和公共交通等补贴具有可持续性。

综上，最近三年发行人业务规模基本保持稳定，总体呈现增长趋势，虽然盈利能力有所下降，但始终维持在相对较高水平。未来，随着大冶市经济的发展，市区基础设施建设的规模将不断扩大，发行人也将迎来新的发展机遇。通过立足现有优势业务，并不断促进业务多元化发展，预计未来发行人各项收益来源将更加稳定可靠，盈利能力将得到进一步提高。

(四) 现金流量分析

发行人最近三年及一期主要现金流量数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	16,811.27	5,063.84	1,895.67	-354,411.39
投资活动产生的现金流量净额	-46,451.64	-59,696.27	-154,985.91	139,576.46
筹资活动产生的现金流量净额	8,822.25	41,234.01	2,315.26	131,926.91

从经营活动看，最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流

量净额分别为-354,411.39万元、1,895.67万元、5,063.84万元及16,811.27万元。2018年发行人经营活动产生的现金流量净额为负且净流出规模较大主要是由于发行人作为大冶市最重要的国有资产运营主体和基础设施建设主体，新承建项目的增加、在建项目的持续投入使得购买商品、接受劳务支付的现金流出规模较大以及发行人支付的其他与经营活动有关的现金规模较大。2019年-2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额呈净流入状态，主要是由于发行人支付的往来款规模减少。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为139,576.46万元、-154,985.91万元、-59,696.27万元及-46,451.64万元。2019年度，发行人投资活动现金净流出规模较大主要是由于发行人收到其他与投资活动有关的现金较少以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金有所增加。2020年较2019年投资活动现金流量净额增加95,289.64万元，主要是由于当年收回投资所收到的现金增加及支付其他与投资活动有关的现金减少。

最近三年及一期，筹资活动产生的现金流量净额分别为131,926.91万元、2,315.26万元、41,234.01万元及8,822.25万元，呈现波动趋势。2019年较2018年较少129,611.65万元，主要是发行人偿还债务支付的现金有所增加。2020年较2019年增加了38,918.75万元，主要是发行人取得借款收到的现金有所增加。目前，发行人已与农业发展银行、兴业银行、建设银行、国家开发银行等建立了良好的合作关系，融资渠道的通畅为发行人未来的快速发展起到较好的支撑作用，发行人未来还将通过发行债券等直接融资方式拓宽融资渠道。

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为

-82,908.03 万元、-150,774.98 万元、-13,398.42 万元及-20,818.12 万元。报告期内发行人现金及现金等价物净增加额累计为负主要是由于其所从事的行业具有投资资金大、建设周期长以及资金回收慢的特点，项目建设的资金持续进行投入；同时，发行人为提高货币资金使用效率，降低资金闲置的费用支出，通过控制债务规模的方式对公司货币资金余额进行了调整。

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 229,839.61 万元、81,430.59 万元、88,034.97 万元及 91,848.09 万元，2018 年末发行人货币资金余额较大；2018-2020 年发行人销售商品、提供劳务收到的现金流入分别为 65,975.36 万元、65,134.79 万元和 78,320.56 万元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 334,032.14 万元、106,489.65 万元和 68,177.55 万元；2018-2020 年发行人筹资活动现金流入分别为 476,895.75 万元、496,523.68 万元和 666,411.58 万元，筹资活动现金流出分别为 344,968.84 万元、494,208.41 万元和 625,177.57 万元。报告期内，发行人项目建设投入的资金规模较大，并且由于 2018 年末货币资金余额较大，在报告期内相应根据当年度的货币资金存量、年度有息债务偿付规模以及年度投资计划等因素相应对融资规模进行调整，因此发行人近三年现金及现金等价物净增加额累计为负。

三、发行人资产负债结构分析

（一）资产情况分析

发行人最近三年及一期资产构成明细

单位：万元；%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

流动资产：								
货币资金	91,848.09	1.85	88,034.97	1.81	81,430.59	1.74	229,839.61	4.98
应收票据	1,806.34	0.04	1,765.00	0.04	30.00	0.00	33.00	0.00
应收账款	178,000.08	3.59	233,218.71	4.79	201,670.79	4.31	171,829.42	3.73
预付款项	53,362.29	1.08	60,702.03	1.25	69,854.09	1.49	61,882.47	1.34
其他应收款	865,226.91	17.44	810,611.51	16.64	756,116.08	16.17	678,504.31	14.72
存货	3,314,026.26	66.79	3,228,837.15	66.28	3,102,900.99	66.34	2,974,454.57	64.51
其他流动资产	729.62	0.01	342.87	0.01	145.84	0.00	54,589.81	1.18
流动资产合计	4,504,999.58	90.79	4,423,512.25	90.81	4,212,148.38	90.05	4,171,133.18	90.47
非流动资产：								
可供出售金融资产	47,607.14	0.96	52,389.19	1.08	70,664.19	1.51	70,307.80	1.52
长期股权投资	8,680.67	0.17	8,280.67	0.17	8,221.63	0.18	8,328.63	0.18
投资性房地产	184,404.98	3.72	180,099.42	3.70	172,788.39	3.69	146,316.87	3.17
固定资产	117,392.00	2.37	128,384.54	2.64	136,621.72	2.92	140,549.75	3.05
在建工程	83,425.09	1.68	73,989.45	1.52	73,125.13	1.56	67,064.82	1.45
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	28.30	0.00
无形资产	11,456.62	0.23	609.59	0.01	597.82	0.01	604.15	0.01
商誉	-	-	-	-	-	-	2,779.02	0.06
长期待摊费用	3,559.11	0.07	3,651.56	0.07	2,946.41	0.06	3,320.14	0.07
递延所得税资产	293.93	0.01	419.09	0.01	202.51	0.00	247.57	0.01
非流动资产合计	456,819.53	9.21	447,823.49	9.19	465,167.80	9.95	439,547.05	9.53
资产总计	4,961,819.11	100.00	4,871,335.74	100.00	4,677,316.18	100.00	4,610,680.23	100.00

最近三年及一期，发行人总资产分别为 4,610,680.23 万元、4,677,316.18 万元、4,871,335.74 万元及 4,961,819.11 万元。其中，流动资产分别为 4,171,133.18 万元、4,212,148.38 万元、4,423,512.25 万元及 4,504,999.58 万元，占总资产的比重分别为 90.47%、90.05%、90.81%及 90.79%；非流动资产分别为 439,547.05 万元、465,167.80 万元、447,823.49 万元及 456,819.53 万元，占总资产的比重分别为 9.53%、9.95%、9.19%及 9.21%。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人来自政府单位的应收款项合计为 403,757.75 万元，占同期净资产的比重为 15.69%。

发行人流动资产的主要构成为货币资金、应收账款、其他应收款和存货；非流动资产的主要构成为可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产和在建工程。

1、货币资金

最近三年及一期，发行人货币资金分别为 229,839.61 万元、81,430.59 万元、88,034.97 万元及 91,848.09 万元，占公司总资产的比重分别为 4.98%、1.74%、1.81% 及 1.85%。发行人货币资金主要由银行存款和其他货币资金组成，报告期内货币资金有所减少主要是由于发行人在建项目的持续投入以及偿还到期债务所致。

最近三年及一期发行人货币资金情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
现金	4.38	2.64	4.55	5.49
银行存款	44,843.71	65,663.56	78,060.08	225,254.12
其他货币资金	47,000.00	22,368.76	3,365.96	4,580.00
合计	91,848.09	88,034.97	81,430.59	229,839.61

2、应收账款

最近三年及一期，发行人应收账款分别为 171,829.42 万元、201,670.79 万元、233,218.71 万元及 178,000.08 万元，占公司总资产的比重分别为 3.73%、4.31%、4.79% 及 3.59%。发行人应收账款全部为经营性应收款项，主要为应收大冶市财政局的土地整理款和工程款。

截至 2020 年末发行人应收账款按种类分类情况

单位：万元，%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	225,115.25	96.18	-	-	225,115.25
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,144.18	3.48	40.72	0.50	8,103.46
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	796.18	0.34	796.18	100.00	-
合计	234,055.61	100.00	836.90	—	233,218.71

截至2020年末发行人应收账款按账龄分类情况

单位：万元，%

组合名称	2020年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	4,528.92	22.64	0.50
1至2年	586.96	2.93	0.50
2至3年	555.28	2.78	0.50
3至4年	717.89	3.59	0.50
4至5年	732.89	3.66	0.50
5年以上	1,022.24	5.11	0.50
合计	8,144.18	40.72	-

截至2020年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元，%

单位名称	是否关联方	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例	报告期内回款情况	坏账准备	性质	回款计划
大冶市财政局	非关联方	225,115.25	1年以内，1-2年，2-3年，3-4年，4-5年	96.53	2018年回款57,584.73万元；2019年回款26,422.75万元；2020年回款63,866.45万元	-	土地整理款、工程款	预计5年内收回
湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	非关联方	3,369.60	1年以内，1-2年，2-3年，3-4年，4-5年，5年以上	1.44	未回款	16.85	应收房屋租金	预计2年内收回
大冶市湾达建材有限公司	非关联方	1,780.77	1年以内	0.76	未回款	8.9	应收矿山转让款	预计1年内收回
大冶东风置业有限公司	非关联方	203.00	1年以内，1-2年	0.09	未回款	-	工程款	预计1年内收回

单位名称	是否关联方	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例	报告期内回款情况	坏账准备	性质	回款计划
大冶市保安人民政府	非关联方	187.12	1年以内, 1-2年	0.08	未回款	-	工程款	预计1年内收回
合计	-	230,655.73	-	98.90	-	-	-	-

截至 2020 年末，发行人应收账款单位主要为大冶市财政局、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司和大冶市湾达建材有限公司等国有企业及政府单位，前五大对手方合计余额为 230,655.73 万元，占应收账款比例的 98.90%。以上款项报告期内均回款情况良好，收款单位经营情况正常，后续将根据协议及政府统筹安排进行回款，预计无法回款的可能性较低。

3、其他应收款

最近三年及一期，发行人其他应收款分别为 678,504.31 万元、756,116.08 万元、810,611.51 万元及 865,226.91 万元，占发行人总资产的比重分别为 14.72%、16.17%、16.64%及 17.44%。发行人其他应收款主要是与大冶市交通投资有限公司、大冶市财政局、大冶大中城镇化建设投资开发有限公司、大冶市灵乡镇政府、大冶市陈贵镇政府的往来款。

最近三年及一期发行人其他应收款情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收利息	95.47	95.47	15,008.43	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	865,131.44	810,516.05	741,107.65	678,504.31
合计	865,226.91	810,611.51	756,116.08	678,504.31

截至 2020 年末发行人其他应收款按种类分类情况

单位：万元，%

种类	2020年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	91,207.90	11.19	665.10	0.73	90,542.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	723,591.20	88.81	3,617.96	0.50	719,973.25
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	814,799.10	100.00	4,283.05	——	810,516.05

截至2020年末发行人其他应收款账龄分析组合明细

单位：万元，%

组合名称	2020年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	502,306.30	2,511.53	0.50
1至2年	58,852.37	294.26	0.50
2至3年	27,036.65	135.18	0.50
3至4年	36,580.00	182.90	0.50
4至5年	67,858.80	339.29	0.50
5年以上	30,957.08	154.79	0.50
合计	723,591.20	3,617.96	-

截至2020年末，发行人其他应收款按照经营性和非经营性分类如下：

单位：万元，%

债务人名称	形成原因	经营性/非经营性	账面余额	占比	账龄	报告期内回款情况	回款安排	是否为关联方	是否为政府性
大冶市交通投资有限公司	往来款	非经营性	425,303.79	52.47	5年以内 ^注	未回款	预计5年内收回	否	否
大冶市财政局	往来款	经营性	88,526.58	10.92	3年以内	未回款	预计3年内收回	否	是
大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	往来款	经营性	54,581.90	6.73	4年以内	11,000.00	预计3年内收回	是	否
大冶市灵乡镇政府	往来款	经营性	33,439.29	4.13	5年以内	未回款	预计2年内收回	否	是
大冶市陈贵镇政府	往来款	经营性	22,186.79	2.74	5年以内	550.00	预计2年内收回	否	是

债务人名称	形成原因	经营性/非经营性	账面余额	占比	账龄	报告期内回款情况	回款安排	是否为关联方	是否为政府性
湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	往来款	经营性	21,200.00	2.62	1年以内； 4-5年	未回款	预计3年内收回	否	否
大冶市罗家桥街道办事处	往来款	经营性	13,025.50	1.61	5年以内	未回款	预计2年内收回	否	是
大冶市新冶特钢有限责任公司	借款	经营性	12,537.18	1.55	4年以内	未回款	预计2年内收回	否	否
大冶市金湖街道办事处	往来款	经营性	11,441.50	1.41	5年以内	100.00	预计2年内收回	否	是
湖北鑫松置业有限公司	借款	经营性	10,425.97	1.29	5年以内	100.00	预计2年内收回	否	否
合计	-	-	692,668.50	85.45	-	-	-	-	-

注：根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告（大华审字[2021]0012037号），应收大冶交投款项的账龄按1年以内进行披露，本募集说明书根据该笔款项的产生背景，针对应收大冶交投款项的账龄延续了上期应收汉龙汽车款项的账龄，故账龄按照5年以内进行披露。

截至2020年末发行人的其他应收款主要是与政府部门和区域内信用及资质良好的公司之间的往来款，账龄主要在3年以内，预计发生坏账的风险较小。最近三年，发行人经营活动产生的现金流入合计784,158.98万元，回款规模较大。未来发行人将加强对应收款项的催收力度，规范非经营性往来决策过程，确保资金尽快回款。

其中应收大冶市交通投资有限公司（以下简称“大冶交投”）款项分为两部分：（1）其中3.49亿元为发行人与大冶交投的往来款；（2）剩余39.04亿元的产生背景为：2020年12月30日，根据大冶市政府《关于转让持有汉龙汽车债权的实施方案》，发行人子公司大冶城投与大冶交投签署了《债权转让协议》，将大冶城投对湖北大冶汉龙汽车有限公司的应收款项债权一次性转让给大冶交投，大冶交投分5年进行偿还，每年支付数额约人民币8亿元。截至2020年12月末，发行人年初应收汉龙汽车的大额应收款项对手方变更为大冶交投。

2021年，根据大冶市人民政府《关于印发<平台公司转让其持有汉龙公司债权实施方案>的通知》，经大冶市人民政府协调同意，大冶市交投将其持有的汉龙汽车债权转让给大冶市经创资产经营有限公司（简称“大冶市经创”），大冶市经创受让对汉龙汽车的债权，同时履行对大冶城投支付相应款项的义务，并制定还款计划、按不超过5年进行还款。大冶市经创于2016年成立，成立时唯一股东为大冶经济技术开发区管理委员会所控股的湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司、注册资本为1亿元；2021年，大冶市财政局（国资局）对大冶市经创增资24亿元，通过货币、实物等进行认缴，认缴期限5年，本次工商变更后大冶市财政局（国资局）持有大冶市经创96%股权，成为大冶市经创控股股东及实际控制人。大冶市政府计划通过清理全市资产资源和经营实体向大冶市经创注入优质资产，以支持其获得经营收入并进行资金偿付。

截至2020年末，发行人其他应收款按照经营性与非经营性分类明细如下：

经营性与非经营性其他应收款分类

单位：万元

项目	账面余额	比例（%）
经营性	385,212.26	47.53
非经营性	425,303.79	52.47
合计	810,516.05	100.00

发行人资金拆借按照公司流程进行审批，其拆借利率在《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（法释〔2020〕6号）第二十六条“出借人请求借款人按照合同约定利率支付利息的，人民法院应予支持，但是双方约定的利率超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍的除外。前款所称‘一年期贷款市场报

价利率’，是指中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心自 2019 年 8 月 20 日起每月发布的一年期贷款市场报价利率。”这一规定的利率范围内。

预计债券存续期内发行人仍将存在新增非经营性来占款或资金拆借事项的可能。对此，发行人将严格按照公司内部决策机制进行审批，并逐步清理、压缩其他应收款规模，加快前期账款的催收工作，预计不会产生较大额度的新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

发行人对于往来款（包括经营性款项以及非经营性往来对外借款）履行如下程序：相关用款单位或个人提出申请，说明用途及使用期限，发行人收到相关申请之后，所属各单位的负责人、财务负责人、总经理对其进行批示，如出现相关重大事项，需上报董事长进行批复，签字审批完成后由财务部门进行划款。发行人的非经营性往来款具有真实背景，履行了相应决策程序且预计未来会较快实现回款。

4、预付款项

最近三年及一期，发行人预付款项分别为 61,882.47 万元和 69,854.09 万元、60,702.03 万元及 53,362.29 万元，在总资产中的占比分别为 1.34%、1.49%、1.25%及 1.08%。发行人预付款项主要是在业务开展过程中预付的土地款、征地款和工程款等。

截至 2020 年末，发行人期末余额前五名的预付款项情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面价值	占预付款项总额的比例	形成原因
大冶市罗家桥街道办事处	23,037.49	37.95	预付征地款
大冶市保安镇人民政府	9,141.98	15.06	预付征地款
大冶市东岳路街道办事处	4,281.22	7.05	预付征地款
大冶市土地收购储备中心	3,753.02	6.18	预付土地款
大冶华诚城镇开发投资公司	2,483.00	4.09	预付工程款

单位名称	账面价值	占预付款项 总额的比例	形成原因
合计	42,696.71	70.34	-

5、存货

最近三年及一期，发行人存货分别为 2,974,454.57 万元、3,102,900.99 万元、3,228,837.15 万元及 3,314,026.26 万元，占发行人总资产的比重分别为 64.51%、66.34%、66.28%及 66.79%，基本保持稳定。发行人存货主要为拟开发的土地、工程建设项目、开发成本和原材料。

2021年9月末发行人存货资产明细

单位：万元，%

项目	2021年9月30日	
	金额	占比
拟开发土地	1,887,424.97	56.95
工程建设项目	1,129,249.87	34.07
原材料	791.67	0.02
开发成本	296,557.68	8.95
库存商品	2.08	0.00
合计	3,314,026.26	100.00

2020年末发行人存货资产明细

单位：万元，%

项目	2020年12月31日	
	金额	占比
拟开发土地	1,886,731.29	58.43
工程建设项目	1,093,826.74	33.88
原材料	673.32	0.02
开发成本	247,605.80	7.67
合计	3,228,837.15	100.00

截至 2020 年末，发行人存货中土地资产情况如下：

截至2020年末发行人土地资产情况

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	政府注入	大治国用(2011)第0050090507号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	10,000.00	12,860,704.00	评估法	1,286.07	否	否
2	政府注入	大治国用(2011)第0050090508号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	61,938.00	79,554,852.08	评估法	1,284.43	否	否
3	政府注入	大治国用(2011)第0050090509号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	53,254.50	68,671,251.48	评估法	1,289.49	否	否
4	政府注入	大治国用(2011)第0050090510号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	88,658.00	114,320,094.00	评估法	1,289.45	否	否
5	政府注入	大治国用(2011)第0050090511号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	143,330.00	184,483,024.16	评估法	1,287.12	否	否
6	政府注入	大治国用(2011)第0050090504号	大冶市站前大道北侧	出让	城镇住宅	116,534.00	150,195,731.60	评估法	1,288.86	否	否
7	政府注入	大治国用(2012)第0140010502号	大冶市熊家洲片区	出让	城镇住宅	166,660.10	364,276,180.28	评估法	2,185.74	否	是
8	政府注入	大治国用(2012)第0140010500号	大冶市熊家洲片区	出让	城镇住宅	208,077.40	454,803,762.12	评估法	2,185.74	否	是
9	政府注入	大治国用(2012)第025012GB00007号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	172,228.20	257,344,340.92	评估法	1,494.21	否	否
10	政府注入	大治国用(2012)第025012GB00008号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	189,544.30	283,218,154.51	评估法	1,494.21	否	否
11	政府注入	大治国用(2012)第025012GB00009号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	183,723.70	274,520,981.39	评估法	1,494.21	否	否
12	政府注入	大治国用(2012)第025012GB00002号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	61,728.20	92,234,622.12	评估法	1,494.21	否	否
13	政府注入	大治国用(2010)第0050070520号	大冶市武九铁路以东,大广连接线以南	出让	住宅	36,737.00	45,716,198.48	评估法	1,244.42	否	否
14	政府注入	大治国用(2010)第0050080501号	大冶市铜源中路以南	出让	住宅	199,227.90	256,645,859.24	评估法	1,288.20	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
15	政府注入	大治国用(2010)第0050070521号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	39,517.70	111,681,997.08	评估法	1,261.23	否	否
16	政府注入	大治国用(2010)第0050060521号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	49,032.50		评估法		否	否
17	政府注入	大治国用(2010)第0050070522号	大冶市武九铁路以东,大广连接线以南	出让	住宅	50,160.40	155,780,059.36	评估法	1,248.08	否	否
18	政府注入	大治国用(2010)第0050060522号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	74,655.40		评估法		否	否
19	政府注入	大治国用(2010)第0050180511号	大冶市武九铁路以北	出让	住宅	143,594.00	184,882,559.28	评估法	1,287.54	否	否
20	政府注入	大治国用(2010)第0050180512号	大冶市武九铁路以北	出让	住宅	98,049.20	126,319,451.76	评估法	1,288.33	否	否
21	政府注入	大治国用(2010)第0050070523号	大冶市武九铁路以东,大广连接线以南	出让	住宅	44,498.50	55,485,820.60	评估法	1,246.91	否	否
22	政府注入	大治国用(2010)第0050070524号	大冶市纬六路以南	出让	住宅	38,410.70	50,112,319.88	评估法	1,304.64	否	否
23	政府注入	大治国用(2010)第0050070525号	大冶市纬六路以南	出让	住宅	37,774.90	49,328,005.56	评估法	1,305.84	否	否
24	政府注入	大治国用(2010)第0050180510号	大冶市武九铁路以北	出让	住宅	150,548.20	196,687,490.00	评估法	1,306.48	否	否
25	政府注入	大治国用(2010)第0050060523号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	43,599.10	54,417,850.60	评估法	1,248.14	否	否
26	政府注入	大治国用(2010)第0050060524号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	44,085.90	55,052,955.00	评估法	1,248.77	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
27	政府注入	大治国用(2010)第0050060525号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	41,677.10	52,070,935.32	评估法	1,249.39	否	否
28	政府注入	大治国用(2010)第0050060526号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	45,473.30	54,464,281.00	评估法	1,197.72	否	否
29	政府注入	大治国用(2010)第0050060527号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	46,949.70	59,100,845.72	评估法	1,258.81	否	否
30	政府注入	大治国用(2010)第0050060528号	大冶市武九铁路以西,大广连接线以南	出让	住宅	53,864.60	67,300,111.36	评估法	1,249.43	否	否
31	政府注入	大治国用(2010)第0050060519号	武九铁路以西,大广连线以南	出让	住宅	32,302.60	40,316,173.60	评估法	1,248.08	否	否
32	政府注入	大治国用(2010)第0050070526号	大冶市纬八路以北	出让	住宅	56,205.00	72,544,288.00	评估法	1,290.71	否	否
33	政府注入	大治国用(2010)第0020200503号	大冶市东港路以北	出让	住宅	207,768.10	263,044,542.36	评估法	1,266.05	否	否
34	政府注入	大治国用(2010)第0050260507号	大冶市开元大道以东	出让	住宅	251,982.30	571,904,028.48	评估法	1,251.90	否	否
35	政府注入	大治国用(2010)第0050260510号	大冶市开元大道以东	出让	住宅	204,847.50		评估法		否	否
36	政府注入	大治国用(2010)第0050160520号	大冶市浣纱路以北	出让	住宅	46,126.80	56,254,590.00	评估法	1,219.56	否	否
37	政府注入	大治国用(2010)第0020200501号	大冶市长宁路以东	出让	住宅	72,466.80	88,340,780.00	评估法	1,219.05	否	否
38	政府注入	大治国用(2010)第0050080502号	大冶市铜源中路以南	出让	住宅	60,792.10	78,294,781.00	评估法	1,287.91	否	否
39	政府注入	大治国用(2010)第0050260506号	大冶市金阳路以南	出让	住宅	80,647.30	142,714,515.00	评估法	1,178.98	否	否
40	政府注入	大治国用(2010)第0050260509号	大冶市金阳路以南	出让	住宅	40,402.10		评估法		否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
41	政府注入	大治国用(2010)第0050160521号	大治市文兴路以北	出让	住宅	100,726.70	123,086,722.00	评估法	1,221.99	否	否
42	招拍挂	暂未办理	七里路金明汽修厂南侧	-	-	-	5,603,700.00	成本法	-	否	否
43	政府注入	大治国用(2005)第1103300001-2号	大治市金湖街办	出让	工业	54,988.35	21,454,850.50	评估法	210.75	否	否
44	政府注入	大治国用(2005)第1103300001-3号	大治市金湖街办石花村	出让	工业	4,382.37		评估法		否	否
45	政府注入	大治国用(2005)第1103300001-4号	大治市金湖街办	出让	工业、仓储	6,386.09		评估法		否	否
46	政府注入	大治国用(2005)第1103300001-5号	大治市金湖街办矿冶大道东侧	出让	工业	1,885.07		评估法		否	否
47	政府注入	大治国用(2005)第1103300001-6号	大治市金湖街办石花村	出让	工业	2,634.61		评估法		否	否
48	政府注入	大治国用(2005)第1103300001-30号	大治市金湖街办石花村	出让	住宅	11,689.90		评估法		否	否
49	政府注入	大治国用(2005)第1103300001-31号	大治市金湖街办	出让	工业	12,693.00		评估法		否	否
50	政府注入	大治国用(2005)第1103300001-32号	大治市金湖街办	出让	工业	3,895.10		评估法		否	否
51	政府注入	大治国用(2005)第1103300001-33号	大治市金湖街办大余路段南侧	出让	住宅	3,246.80		评估法		否	否
52	政府注入	大治国用(2005)第110100115号	大治市金湖街办	出让	工业	257,766.30	57,340,689.00	评估法	222.45	否	否
53	政府注入	大治国用(2005)第210100001号	大治市罗桥街办	出让	商业	9,734.20	21,248,326.00	评估法	376.73	否	否
54	政府注入	大治国用(2005)第210100002号	大治市罗桥街办	出让	商业	46,667.50		评估法		否	否
55	政府注入	大治国用(2005)第010216075号	大治市城北开发区下黄村	出让	居住	33,991.00	15,678,895.19	评估法	461.27	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
56	政府注入	大治国用(2012)第025012GB00006号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	101,482.20	210,066,749.00	评估法	2,069.99	否	否
57	政府注入	大治国用(2012)第025012GB00001号	大冶市尹家湖东岸	出让	城镇住宅	101,943.80	217,935,456.00	评估法	2,137.80	否	否
58	政府注入	大治国用(2013)第0270410910号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	259,950.60	683,930,029.00	评估法	2,631.00	否	否
59	政府注入	大治国用(2013)第0270410901号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	443,475.90	1,166,785,093.00	评估法	2,631.00	否	否
60	政府注入	大治国用(2013)第0270410906号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	146,539.50	379,016,616.90	评估法	2,586.45	否	否
61	政府注入	大治国用(2013)第0270410903号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	431,954.80	1,124,514,411.70	评估法	2,603.32	否	否
62	政府注入	大治国用(2013)第0270410904号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	443,278.80	1,119,278,970.00	评估法	2,525.00	否	否
63	政府注入	大治国用(2013)第0270410902号	大冶熊家洲下游片区	出让	城镇住宅	336,363.10	874,880,423.00	评估法	2,601.00	否	否
64	政府注入	大治国用(2014)第009014GB00310号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	59,287.00	54,069,700.00	评估法	912.00	否	否
65	政府注入	大治国用(2014)第009014GB00311号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	52,112.70	47,995,800.00	评估法	921.00	否	否
66	政府注入	大治国用(2014)第009014GB00312号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	54,582.80	50,270,800.00	评估法	921.00	否	否
67	政府注入	大治国用(2014)第009014GB00313号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	64,974.90	59,257,100.00	评估法	912.00	否	否
68	政府注入	大治国用(2014)第009014GB00314号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	64,154.10	59,085,900.00	评估法	921.00	否	否
69	政府注入	大治国用(2014)第009014GB00315号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	64,217.10	59,143,900.00	评估法	921.00	否	否
70	政府注入	大治国用(2014)第009014GB00316号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	67,244.50	61,327,000.00	评估法	912.00	否	否
71	政府注入	大治国用(2014)第009014GB00317号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	58,556.10	53,930,200.00	评估法	921.00	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
72	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00318号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	57,984.70	53,403,900.00	评估法	921.00	否	否
73	政府注入	大冶国用(2014)第009014GB00319号	大冶市金山店镇罗金路北侧	出让	商住用地	64,739.80	59,625,400.00	评估法	921.00	否	否
74	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00820号	大冶市纬七路以南	出让	商住用地	37,127.70	158,461,000.00	评估法	4,268.00	否	否
75	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00821号	大冶市纬六路以南	出让	商住用地	62,090.80	266,307,400.00	评估法	4,289.00	否	否
76	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00822号	大冶市纬七路以北	出让	商住用地	13,991.00	59,419,800.00	评估法	4,247.00	否	否
77	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00823号	大冶市纬七路以南	出让	商住用地	43,623.80	187,102,500.00	评估法	4,289.00	否	否
78	政府注入	大冶国用(2014)第025004GB00824号	大冶市纬七路以南	出让	商住用地	70,310.10	301,560,000.00	评估法	4,289.00	否	否
79	政府注入	大冶国用(2014)第02704061300715号	大冶市106国道东侧	出让	商住用地	71,174.40	280,569,500.00	评估法	3,942.00	否	否
80	政府注入	大冶国用(2014)第02704061300716号	大冶市106国道东侧	出让	商住用地	155,587.70	620,950,500.00	评估法	3,991.00	否	否
81	政府注入	大冶国用(2014)第02704061300717号	大冶市106国道东侧	出让	商住用地	71,186.20	280,616,000.00	评估法	3,942.00	否	否
82	政府注入	大冶国用(2012)第0050000574号	大冶市新进路东侧	出让	商住用地	18,000.00	68,184,000.00	评估法	3,788.00	否	否
83	政府注入	大冶国用(2013)第0050000961号	大冶市罗家桥大道西侧	出让	商住用地	12,997.70	56,111,100.00	评估法	4,317.00	否	否
84	政府注入	大冶国用(2012)第0051130092号	大冶市七里路北侧	出让	商住用地	11,965.20	63,236,100.00	评估法	5,285.00	否	否
85	政府注入	大冶国用(2012)第0270040190号	大冶市金湖街道办事处	出让	商住用地	240,218.60	1,039,906,300.00	评估法	4,329.00	否	否
86	政府注入	大冶国用(2012)第0270070241号	大冶金湖街办大金路北	出让	商住用地	53,508.60	236,561,500.00	评估法	4,421.00	否	否
87	政府注入	大冶国用(2012)第0270070242号	大冶金湖街办大金路北	出让	商住用地	52,263.90	231,058,700.00	评估法	4,421.00	否	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
88	招拍挂	鄂(2016)大冶市不动产权0015040	大冶市金湖大道以东,大棋路以南	出让	商住用地	39,738.09	136,392,142.70	成本法	3,432.28	是	是
89	招拍挂	鄂(2016)大冶市不动产权0015041	大冶市金湖大道以东,大棋路以南	出让	商住用地	35,245.41	85,297,362.30	成本法	2,420.10	是	是
90	政府注入	大冶国用(2013)第0050000992号	大冶市金阳路南侧	出让	商住用地	16,134.90	64,002,469.00	评估法	3,966.71	否	否
91	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001889号	熊家洲大道以南	出让	其他商服用地	50,706.00	114,779,460.00	成本法	2,263.63	是	是
92	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001905号	金湖大道以西、花园路以东C	出让	住宅	31,378.00	67,154,280.00	成本法	2,140.17	是	是
93	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001895号	熊家洲大道以南、春华路以东地块	出让	城镇住宅	60,388.80	86,640,060.00	成本法	1,434.70	是	是
94	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001900号	金湖大道以西、花园路以东A	出让	住宅	54,638.00	117,356,580.00	成本法	2,147.89	是	是
95	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001903号	熊家洲片区沿湖路南侧F1	出让	商住	35,630.00	45,653,290.00	成本法	1,281.32	是	是
96	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001896号	熊家洲片区沿湖路南侧F2	出让	商住	30,312.00	38,873,240.00	成本法	1,282.44	是	是
97	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001897号	熊家洲大道以南、春华路以西地块	出让	城镇住宅	38,595.20	69,964,860.00	成本法	1,812.79	是	否
98	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001904号	熊家洲片区沿湖路南侧G1	出让	商住	55,500.00	75,694,440.00	成本法	1,363.86	是	是

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
99	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0004638号	纬四路南侧、经六路西侧	出让	商服	18,109.00	66,235,660.00	成本法	3,657.61	是	是
100	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0004635号	尹家湖片区一号路北侧、经四路西侧	出让	城镇住宅	32,357.00	69,789,700.00	成本法	2,156.87	是	否
101	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0004637号	纬十路北侧、经四路西侧	出让	其他商服用地	21,239.00	98,637,760.00	成本法	4,644.18	是	是
102	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0004630号	经六路以西、纬十路以南	出让	其他商服用地	35,936.00	166,821,670.00	成本法	4,642.19	是	是
103	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0004628号	经六路以西、纬十一路以南	出让	其他商服用地	13,223.00	27,518,080.00	成本法	2,081.08	是	是
104	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0005471号	大冶市高铁大道以西、纬十一路以南	出让	其他商服用地	15,960.00	35,940,990.00	成本法	2,251.94	是	是
105	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001901号	金湖大道以西、熊家洲大道以南	出让	商服	41,353.00	93,935,460.00	成本法	2,271.55	是	是
106	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001902号	金湖大道以西、花园路以东B	出让	住宅	56,235.00	119,488,890.00	成本法	2,124.81	是	是
107	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0001899号	熊家洲片区沿湖路南侧G2	出让	商住	55,758.00	75,910,620.00	成本法	1,361.43	是	是
108	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0004634号	纬四路南侧、高铁大道西侧	出让	商服	18,482.00	75,626,650.00	成本法	4,091.91	是	否
109	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0004631号	纬九路北侧、高铁大道西侧	出让	城镇住宅	39,180.00	115,851,190.00	成本法	2,956.90	是	否

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		号									
110	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0004636号	高铁大道以西、纬九路南	出让	其他商服用地	27,153.00	98,815,180.00	成本法	3,639.20	是	否
111	招拍挂	鄂(2018)大冶市不动产权第0004633号	高铁大道以西、纬十路以南	出让	其他商服用地	37,263.00	201,254,080.00	成本法	5,400.91	是	否
112	招拍挂	鄂(2020)大冶市不动产权第0014101号	高铁大道以西、纬十二路以南	出让	其他商服用地	31,113.00	152,086,180.00	成本法	4,888.19	是	否
113	招拍挂	鄂(2019)大冶市不动产权第0026963号	大冶市尹家湖片区经四路东侧、高铁大道西侧	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	20,482.60	71,602,549.00	成本法	3,460.77	是	是
114	招拍挂	鄂(2019)大冶市不动产权第0026964号	大冶市尹家湖片区经六路东侧、纬五路南侧	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	37,960.53	159,632,502.55	成本法	4,170.22	是	是
115	招拍挂	鄂(2020)大冶市不动产权第0001722号	大冶市东风路办事处金湖大道52号	出让	文化娱乐,体育	49,773.44	224,664,760.00	成本法	4,338.06	否	否
116	招拍挂	鄂(2020)大冶市不动产权第0000093号	大冶市熊家洲片区黄献路东侧、沿湖路南侧A地块	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	41,412.45	97,313,813.75	成本法	2,349.87	是	是
117	招拍挂	鄂(2020)大冶市不动产权第0000095号	大冶市熊家洲片区黄献路东侧、兴高路南侧地块	出让	商务金融用地	37,321.03	91,805,336.00	成本法	2,459.88	是	否
118	招拍挂	鄂(2020)大冶市不动产权第0012637	尹家湖片区高铁大道东侧、	出让	商务金融用地	15,712.84	61,027,799.40	成本法	3,883.94	是	是

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类(用途)	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		号	纬五路南侧A地块								
119	招拍挂	鄂(2020)大冶市不动产权第0012636号	尹家湖片区高铁大道东侧、纬五路南侧B地块	出让	商务金融用地	20,206.26	78,462,019.10	成本法	3,883.06	是	否
120	招拍挂	鄂(2020)大冶市不动产权第0012638号	伍桥一期还建房东侧、新武九铁路西侧	出让	商务金融用地	18,425.21	71,946,852.35	成本法	3,904.81	是	是
121	政府注入	暂未办理	大冶城区北片北端	-	其他商服	74,034.00	52,416,072.00	评估法	708.00	否	否
122	政府注入	暂未办理	大冶市金井路海螺山场地	-	工业	2,350.00	371,300.00	评估法	158.00	否	否
123	政府注入	暂未办理	大冶市金湖街办马叫村物资局(民爆)土地	-	工业	10,381.45	1,993,200.00	评估法	192.00	否	否
124	政府注入	暂未办理	大冶市老龙头东巷3号附小土地	-	商业	1,200.00	2,437,200.00	评估法	2,031.00	否	否
合计			-	-	-	9,305,535.40	18,867,312,866.78	-	-	-	-

截至2020年12月31日，发行人存货中所建设项目均为依法承接，其中工程建设项目成本1,093,826.74万元，开发成本247,605.80万元。具体情况如下：

发行人工程项目建设成本明细表

单位：万元

序号	建设项目	账面价值	项目类型	市场化经营性项目或政府性项目	项目性质	是否签订委托代建(管)协议	是否公益性项目
1	铜都大道工程	2,175.92	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
2	城西北新区学校建设工程	4,119.56	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
3	城西北工业园区	204,981.89	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
4	城区道路淤黑改造工程	21,672.42	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
5	金湖大道延伸工程	3,957.49	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
6	还建点工程	192,638.05	保障房	政府性项目	代建	是	否
7	大冶市尹家湖西岸景观工程项目	6,101.08	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
8	攀宇工业园	36,327.41	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
9	城东新区农民住房建设项目	5,045.57	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
10	尹家湖水环境综合治理项目	45,829.38	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
11	大冶湖环境综合治理项目	63,640.46	基础设施建设	市场化经营性项目	自建	否	否
12	2014年第一批棚户区改造项目	28,773.50	保障房	政府性项目	代建	是	否
13	2015年第一批棚户区改造项目	92,460.93	保障房	政府性项目	代建	是	否
14	城东北片区新型城镇化建设项目	123,816.94	基础设施建设	市场化经营性项目	自建	否	否
15	其他工程项目	262,286.14	-	-	-	-	否
	合计	1,093,826.74	-	-	-	-	-

发行人开发成本明细表

单位：万元

序号	建设项目	账面价值	建设期限	项目类型	市场化经营性项目或政府性项目	项目性质	是否签订委托代建(管)协议	是否公益性项目
1	城东北片区伍桥二期还建点D地块建设工程项目	170,149.48	2014.6-2020.5	保障房	政府性项目	代建	是	否
2	城东北中小学	17,695.22	2015.9-2020.9	基础设施建设	政府性项目	代建	是	否
3	其他项目	59,761.09	-	-	-	-	-	否
合计		247,605.80	-	-	-	-	-	-

6、可供出售金融资产

最近三年及一期，发行人可供出售金融资产分别为 70,307.80 万元、70,664.19 万元、52,389.19 万元及 47,607.14 万元，占发行人总资产的比重分别为 1.52%、1.51%、1.08% 及 0.96%，基本保持稳定。发行人可供出售的金融资产均为按成本计量的可供出售权益投资工具。发行人可供出售的金融资产 2020 年末较 2019 年末减少 18,275.00 万元，主要是发行人减持了中信·大冶城市产业基金股权投资集合资金信托、陆家嘴信托·大冶城市产业发展基金一号集合资金信托、中信信托·湖北黄石大冶市城投应收账款收益权投资集合资金信托的投资。

7、投资性房地产

最近三年及一期，发行人投资性房地产分别为 146,316.87 万元、172,788.39 万元、180,099.42 万元及 184,404.98 万元，占发行人总资产的比重分别为 3.17%、3.69%、3.70% 及 3.72%。发行人投资性房地产主要是公司用于出租的房屋及建筑物。

截至2020年末，发行人投资性房地产账面价值180,099.42万元，
具体明细如下：

序号	入账方式	资产名称	金额（元）	是否抵押	面积(m ²)	是否公益性资产	产权证书编号	是否出租
1	评估法	商贸经济服务中心门面	4,877,574.44	否	1,588.92	否	大冶市房权证01字第27775号	是
2	评估法	党校门面	17,425,099.73	是	1,884.68	否	鄂（2019）大冶市不动产权第0005826号	是
3	评估法	实验高中门面	2,086,840.00	否	232.00	否	大冶市房权证02字第26769号	是
4	评估法	档案局	5,315,188.33	是	514.82	否	鄂（2018）大冶市不动产权第0002071号	是
5	评估法	实验小学门面	503,720.00	否	56.00	否	大冶市房权证01字第27785号	是
6	评估法		819,258.89	否	91.08	否	大冶市房权证02字第27784号	是
7	评估法	畜牧局门面	3,160,029.17	否	340.50	否	鄂（2018）大冶市不动产权第0002098号	是
8	评估法	疾控中心门面	2,705,638.89	否	758.00	否	大冶市房权证01字第27788号	是
9	评估法	开发区城管分局门面	48,320,497.51	否	11,005.88	否	大冶市房权证04字第1174-1178号,1180-1188号	是
10	评估法		52,510,382.85	是	11,960.20	否	大冶市房权证04字第1152-1173号	是
11	评估法	金湖大道廉租房商铺	13,364,856.67	否	2,080.14	否	大冶市房权证02字第26767号	是
12	评估法	粮食局门面	9,679,191.11	是	1,076.06	否	鄂（2019）0005827	是
13	评估法	科技局门面	8,327,610.00	否	1,429.23	否	办理中	是
14	评估法	站东二期还建楼门面	72,611,306.67	否	15,214.52	否	办理中	是
15	评估法	下黄路铜草花园社区商铺	9,173,320.00	否	1,505.05	否	大冶市房权证04字第1179号	是
16	评估法	大冶汪仁镇航运公司门面	1,231,880.00	否	845.71	否	办理中	是
17	评估法		528,540.00	否	362.90	否	办理中	是
18	评估法	汉办	9,055,560.00	否	1,121.70	否	办理中	是
19	评估法		2,694,526.66	否	223.86	否	办理中	是
20	评估法		587,956.66	否	48.85	否	办理中	是
21	评估法		21,371,676.67	否	2,867.92	否	办理中	是
22	评估法		455,553.33	否	37.85	否	办理中	是
23	评估法		1,555,873.34	否	129.26	否	办理中	是
24	评估法	商会大厦门面	9,626,266.66	否	2,920.00	否	办理中	是
25	评估法	水务局门面	7,258,110.00	否	852.89	否	办理中	是
26	评估法	财税金融办门面	1,013,073.33	否	88.09	否	办理中	是
27	评估法	社保局门面	230,000.00	否	20.00	否	办理中	是
28	评估法		230,000.00	否	20.00	否	办理中	是

29	评估法		230,000.00	否	20.00	否	办理中	是
30	评估法		230,000.00	否	20.00	否	办理中	是
31	评估法		213,670.00	否	18.58	否	办理中	是
32	评估法		213,670.00	否	18.58	否	办理中	是
33	评估法		127,420.00	否	11.08	否	办理中	是
34	评估法	规划勘测队门面	573,160.00	否	67.35	否	办理中	是
35	评估法	交通局门面	2,241,733.34	否	680.00	否	办理中	是
36	评估法	冶金公司门面	28,943,660.00	否	5,623.52	否	办理中	是
37	评估法		1,792,390.00	否	489.85	否	办理中	是
38	评估法		158,853.33	否	66.83	否	办理中	是
39	评估法		361,636.66	否	147.40	否	办理中	是
40	评估法		309,810.00	否	29.93	否	办理中	是
41	评估法		103,040.00	否	43.34	否	办理中	是
42	评估法	物资局门面	22,310.00	否	90.72	否	办理中	是
43	评估法		34,423.34	否	140.00	否	办理中	是
44	评估法		26,910.00	否	109.50	否	办理中	是
45	评估法		5,520.00	否	22.32	否	办理中	是
46	评估法		8,203.34	否	33.26	否	办理中	是
47	评估法		50,063.33	否	203.85	否	办理中	是
48	评估法		41,706.67	否	169.85	否	办理中	是
49	评估法		9,353.33	否	38.00	否	办理中	是
50	评估法	殡管所门面	1,515,010.00	否	400.00	否	办理中	是
51	评估法	海螺山场地门面	470,733.33	否	1,742.00	否	办理中	是
52	评估法	市委办门面	1,628,400.00	否	180.00	否	办理中	是
53	评估法	湛月宾馆	8,318,410.00	否	1,071.62	否	办理中	是
54	评估法		473,416.66	否	99.20	否	办理中	是
55	评估法		37,229,256.67	否	5,111.56	否	办理中	是
56	评估法	黄金公司门面	1,779,203.33	否	161.16	否	办理中	是
57	评估法	大冶电厂门面	575,306.67	否	268.00	否	办理中	是
58	评估法		1,764,560.00	否	822.00	否	办理中	是
59	评估法		3,181,360.00	否	1,482.00	否	办理中	是
60	评估法		3,720,173.33	否	1,733.00	否	办理中	是
61	评估法		3,529,120.00	否	1,644.00	否	办理中	是
62	评估法		420,746.67	否	196.00	否	办理中	是
63	评估法	新街文化馆门面	1,930,313.33	否	157.36	否	鄂(2020)大冶市不动产权第0012345号	是
64	评估法		1,001,266.66	否	163.25	否	鄂(2020)大冶市不动产权第0012345号	是
65	评估法		695,673.33	否	141.78	否	鄂(2020)大冶市不动产权第0012345号	是

66	评估法		5,739,880.00	否	639.90	否	鄂(2020)大冶市不动产权第0012345号	是
67	评估法	机械市场门面	5,692,500.00	否	1,650.00	否	办理中	是
68	评估法	文体局门面	385,020.00	否	31.39	否	办理中	是
69	评估法		863,113.34	否	70.36	否	办理中	是
70	评估法		390,923.33	否	31.87	否	办理中	是
71	评估法		1,055,930.00	否	86.08	否	办理中	是
72	评估法		城管局门面	5,577,040.00	否	740.40	否	办理中
73	评估法	司法局门面	434,700.00	否	31.50	否	办理中	是
74	评估法	上海大冶酒店	18,746,840.00	否	994.00	否	办理中	是
75	评估法		12,497,893.34	否	497.00	否	办理中	是
76	评估法		1,571,666.67	否	50.00	否	办理中	是
77	评估法		240,733.34	否	259.00	否	办理中	是
78	评估法		55,736.67	否	60.00	否	办理中	是
79	评估法	科技创业园	59,923,797.13	是	8,949.68	否	大冶市房权证04字第992号	是
80	评估法			是	44,743.60	否	大冶市房权证04字第993-997号	是
81	评估法	发改局门面	14,489,010.00	是	1,857.25	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002065号	是
82	评估法	财政局门面	14,075,190.00	否	1,994.78	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002076号	是
83	评估法	食药监局门面	13,345,920.00	是	1,925.20	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002068号	是
84	评估法	档案局门面	16,107,120.00	是	2,119.21	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002071号	是
85	评估法	党校门面	13,209,840.00	是	1,786.67	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002066号	是
86	评估法	畜牧局门面	9,039,420.00	否	997.40	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002098号	是
87	评估法	民政局门面	28,075,770.00	是	4,126.35	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002082号	是
88	评估法	水务局门面	35,878,770.00	是	5,042.10	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002090号	是
89	评估法	人社局门面	29,506,770.00	是	4,225.40	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002086号	是
90	评估法	环保局门面	13,876,380.00	是	1,919.12	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002081号	是
91	评估法	城投执法大队门面	10,198,170.00	是	1,028.96	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002087号	是
92	评估法	工商局门面	20,173,050.00	是	2,654.64	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002092号	是
93	评估法	质监局门面	12,098,520.00	是	1,691.01	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002089号	是
94	评估法	残联门面	63,600,030.00	是	9,171.47	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0003206号	是
95	评估法	规划建设局门面	81,453,600.00	否	12,902.93	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002072号	是
96	评估法	新文化馆	49,412,250.00	否	6,222.64	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002073号	是
97	评估法	房产局门面	23,646,870.00	否	3,492.40	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002084号	是

98	评估法	图书馆门面	35,237,610.00	是	3,890.00	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002077号	是
99	评估法	卫计局门面	10,540,170.00	否	1,241.93	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002083号	是
100	评估法	东风老干局门面	13,897,800.00	否	1,879.73	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002074号	是
101	评估法	纪委门面	19,142,640.00	否	2,541.19	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002067号	是
102	评估法	教育局门面	66,068,370.00	否	9,725.82	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002069号	是
103	评估法	司法局门面	10,073,430.00	否	1,390.82	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002085号	是
104	评估法	城管局门面	11,349,180.00	否	1,236.60	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002070号	是
105	评估法	东岳老干局门面	8,106,930.00	是	1,049.10	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0005263、第0005265	是
106	评估法	水产局门面	7,601,040.00	是	1,359.54	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0005266	是
107	评估法	就业局门面	23,081,400.00	否	2,986.95	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0005267	是
108	评估法	社保局门面	48,121,200.00	是	6,881.34	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0005264号	是
109	评估法	宏维人家	8,318,160.00	否	1,514.12	否	办理中	是
110	评估法	铜都小商品市场	447,120.00	否	27.00	否	办理中	是
111	评估法		2,547,090.00	否	307.62	否	办理中	是
112	评估法		281,700.00	否	56.70	否	办理中	是
113	评估法		1,247,490.00	否	251.10	否	办理中	是
114	评估法		5,432,220.00	否	328.03	否	办理中	是
115	评估法		1,599,570.00	否	193.18	否	办理中	是
116	评估法		1,002,510.00	否	201.80	否	办理中	是
117	评估法	观山经适房门面	20,264,870.79	否	6,360.81	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0003633-35号	是
118	成本法	雨润门面	11,243,266.67	否	1,469.76	否	/	是
119	评估法	粮食物流园门面	24,053,518.11	是	4,146.19	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0028837号	是
120	评估法	粮食物流园门面		是	835.28	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0028916号	是
121	评估法	罗金路经适房门面	42,268,380.14	是	1,393.15	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0001490号	是
122	评估法			是	6,225.66	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0001485-89号	是
123	评估法			是	4,153.47	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0001492-94号	是
124	成本法	大冶检苑小区商品房	9,903,507.98	否	2,692.35	否	办理中	是
125	成本法	宏维人家	8,804,558.67	否	1,514.12	否	办理中	是
126	成本法	阳光新都门面	6,767,420.00	否	578.57	否	办理中	是
127	成本法	石头咀棚户区门面房	801,803.37	否	711.88	否	办理中	是
128	成本法	罗金路人才公寓	26,919,592.22	否	21,539.86	否	办理中	是

129	成本法	观山经适房门面	3,445,121.51	否	2,017.02	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0003634-3-35号	是
130	成本法	紫松公寓(大冶市快速路东侧、法院北侧)	11,171,437.02	是	580.35	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0026789号	是
131	成本法			是	2,281.50	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0026791-92号	是
132	成本法	民政局大楼	25,805,715.83	是	4,126.35	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002082号	是
133	成本法	水务局大楼	31,858,372.50	是	5,042.10	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002090号	是
134	成本法	质监局大楼	8,725,389.17	是	1,691.01	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002089号	是
135	成本法	食药局大楼	11,461,872.50	是	1,925.20	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002068号	是
136	成本法	纪委大楼	16,344,131.67	否	2,541.19	否	鄂(2018)大冶市不动产权第0002067号	是
137	成本法	检苑小区一楼门面	1,387,803.33	是	2,909.34	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0011997号	是
138	成本法	商城路4号门面	20,412,008.75	是	4,239.16	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0016132-34号	是
139	成本法	商城路4号门面		是	9,116.01	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0016137-42号	是
140	成本法	商城路4号门面		是	1,715.52	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0016465-71号	是
141	成本法	雅丽花园	108,880,582.98	是	4,654.18	否	鄂(2019)黄石市不动产权第0036830-32号	是
142	成本法			是	2,853.14	否	鄂(2019)黄石市不动产权第0027488号	是
143	成本法	商城路12号	1,490,256.12	否	3,105.43	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0003499号	是
144	成本法	党校门面	2,889,225.84	是	188.82	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0005825号	是
145	成本法	粮食局门面	491,010.77	是	1,076.06	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0005827号	是
146	成本法	外滩首府及门面	129,008,203.71	是	250.35	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0016294号	是
147	成本法			是	13,600.31	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0016257-91号	是
148	成本法			是	781.93	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0016255号	是
149	成本法			是	2,109.78	否	鄂(2019)大冶市不动产权第0016252-3号	是
150	成本法	三层办公楼	120,771.54	否	66.83	否	96043043004	是
151	成本法	会议室及车库	19,535.81	否	1,554.92	否	办理中	是
152	成本法	院内四层宿舍楼	169,955.92	否		否	办理中	是
153	成本法	新建门市部	60,955.36	否	148.9	否	大冶国用(2006)第010110750号	是
154	成本法	新街文化馆	1,658,863.56	否	1,551.40	否	鄂(2020)大冶市不动产权第0012345号	是

155	成本法	灵秀城门面	28,457,929.33	否	7,277.10	否	鄂(2020)大冶市不动产权第0009311-5号/0009317-8号/0009320-2号/0009324-38/0009341-52号/0009370号/0009390号/0009405-22号/鄂(2020)大冶市不动产权第ZDB-202009240053号/鄂(2020)大冶市不动产权第ZDB-202009240056号	是
合计			1,800,994,159.22	-	-	-	-	-

8、固定资产

最近三年及一期，发行人固定资产分别为 140,549.75 万元、136,621.72 万元、128,384.54 万元及 117,392.00 万元，占发行人总资产的比重分别为 3.05%、2.92%、2.64% 及 2.37%。发行人固定资产主要由房屋建筑物、机器设备、管网、运输工具及电子设备构成。

截至 2021 年 9 月末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	45,525.33	26,320.12	19,205.22
机器设备	6,915.00	4,998.52	1,916.49
管网	104,232.24	15,771.19	88,461.05
运输工具	15,358.47	8,858.91	6,499.56
电子设备	3,621.35	2,311.66	1,309.69
合计	175,652.39	58,260.39	117,392.00

截至 2020 年末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	44,263.57	25,038.69	19,224.88
机器设备	6,854.96	4,778.14	2,076.81
管网	104,480.23	14,146.97	90,333.25
运输工具	22,408.80	7,071.67	15,337.13
电子设备	3,526.46	2,114.00	1,412.47
合计	181,534.02	53,149.48	128,384.54

9、在建工程

最近三年及一期，发行人在建工程分别为 67,064.82 万元、73,125.13 万元、73,989.45 万元及 83,425.09 万元，占发行人总资产的比重分别为 1.45%、1.56%、1.52% 及 1.68%。发行人在建项目主要为三个中心建设项目、足球公园、矿山开发项目和大冶北站商业街项目。

截至 2021 年 9 月末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	三个中心建设项目	70,504.13
2	足球公园	4,128.65
3	大冶北站商业街	424.60
4	矿山开发	8,367.71
	合计	83,425.09

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
1	三个中心建设项目	69,750.61
2	足球公园	4,117.95
3	大冶北站商业街	31.35
4	矿山开发	89.53
	合计	73,989.45

10、无形资产

2018-2020 年末，发行人无形资产分别为 604.15 万元、597.82 万元和 609.59 万元，占总资产的比重分别为 0.01%、0.01% 和 0.01%，各年较为稳定，主要为土地使用权。2021 年 9 月末，发行人无形资产为 11,456.62 万元，较 2020 年末增加 10,847.03 万元，主要是因为发行人新增湖北省大冶市保安金山矿区建筑石料用灰岩矿采矿权。

报告期内发行人无形资产情况表

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	565.41	4.94	574.15	94.19	582.13	97.38	585.20	96.86
软件	31.21	0.27	35.44	5.81	15.69	2.62	18.95	3.14
采矿权	10,860.00	94.79	-	-	-	-	-	-
合计	11,456.62	100.00	609.59	100.00	597.82	100.00	604.15	100.00

11、公益性资产情况

截至2021年9月末，发行人资产中无非经营性资产，不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

(二) 负债情况分析

发行人最近三年及一期负债构成明细

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	37,490.00	1.55	63,690.00	2.77	24,800.00	1.19	17,500.00	0.86
应付票据	37,160.11	1.53	13,110.00	0.57				
应付账款	44,305.14	1.83	28,666.46	1.25	25,014.74	1.20	16,173.88	0.80
预收款项	50,799.23	2.10	46,173.30	2.01	41,713.51	2.00	39,012.75	1.92
应付职工薪酬	1,083.08	0.04	867.04	0.04	1,113.56	0.05	603.07	0.03
应交税费	16,619.22	0.69	18,117.15	0.79	14,811.74	0.71	13,632.91	0.67
其他应付款	634,459.99	26.20	563,414.32	24.51	378,216.93	18.09	335,524.02	16.54
一年内到期的非流动负债	344,939.86	14.24	448,419.35	19.51	310,196.59	14.84	310,751.95	15.32
其他流动负债	5,400.00	0.22	7,900.00	0.34	49,996.67	2.39	2,860.90	0.14
流动负债合计	1,172,256.63	48.41	1,190,357.62	51.79	845,863.73	40.46	736,059.47	36.29
非流动负债：								
长期借款	490,101.80	20.24	390,017.82	16.97	306,884.53	14.68	278,530.00	13.73
应付债券	180,253.96	7.44	135,277.43	5.89	273,048.33	13.06	348,476.44	17.18
长期应付款	578,979.84	23.91	582,737.07	25.35	664,912.20	31.8	665,057.29	32.79
非流动负债合计	1,249,335.60	51.59	1,108,032.33	48.21	1,244,845.06	59.54	1,292,063.72	63.71
负债合计	2,421,592.22	100.00	2,298,389.95	100.00	2,090,708.80	100.00	2,028,123.20	100.00

最近三年及一期，发行人总负债分别为 2,028,123.20 万元、2,090,708.80 万元、2,298,389.95 万元及 2,421,592.22 万元。其中，流动负债分别为 736,059.47 万元、845,863.73 万元、1,190,357.62 万元及 1,172,256.63 万元，占总负债的比重分别为 36.29%、40.46%、51.79% 及 48.41%；非流动负债分别为 1,292,063.72 万元、1,244,845.06 万元、1,108,032.33 万元及 1,249,335.60 万元，占总负债的比重分别为 63.71%、59.54%、48.21% 及 51.59%。

发行人流动负债的主要构成为短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债；非流动负债的主要构成为长期借款、应付债券和长期应付款。

1、短期借款

最近三年及一期，发行人短期借款分别为 17,500.00 万元、24,800.00 万元、63,690.00 万元及 37,490.00 万元，占发行人总负债比重分别为 0.86%、1.19%、2.77% 及 1.55%，短期借款占总负债的比例较低。发行人短期借款主要由保证借款和抵押借款组成。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 38,890.00 万元，系发行人为防控疫情、采购防疫物资，新增保证借款所致。

2、应付账款

最近三年及一期，发行人应付账款分别为 16,173.88 万元、25,014.74 万元、28,666.46 万元及 44,305.14 万元，占发行人总负债比重分别为 0.80%、1.20%、1.25% 及 1.83%，应付账款占总负债的比例较低。发行人应付账款主要是应付的工程款。

3、预收款项

最近三年及一期，发行人预收款项分别为 39,012.75 万元、41,713.51 万元、46,173.30 万元及 50,799.23 万元，占发行人总负债比重分别为 1.92%、2.00%、2.01% 及 2.10%，占总负债的比例较低。发行人预收款项主要为预售房款、预收三供一业款等，未偿还或结转原因主要为竣工决算尚未结束。

4、其他应付款

最近三年及一期，发行人其他应付款分别为 335,524.02 万元、378,216.93 万元、563,414.32 万元及 634,459.99 万元，占发行人总负债比重分别为 16.54%、18.09%、24.51% 及 26.20%。最近一年发行人其他应付款增加的主要原因是随着业务规模扩大，往来款项增加。发行人其他应付款主要是与大冶大中城镇化建设投资开发有限公司、大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司、大冶市土地收购储备中心、湖北正涵投资有限公司和大冶市公共交易中心等债权人的往来款。

截至2020年末发行人其他应付款前五大明细情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	关联关系	款项性质
大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	121,563.00	21.87	关联方	借款
湖北正涵投资有限公司	90,000.00	16.20	非关联方	借款
大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	71,544.28	12.87	关联方	往来款、借款
大冶市土地收购储备中心	31,843.79	5.73	非关联方	借款
大冶市公共交易中心	21,592.00	3.89	非关联方	土地款
合计	336,543.07	60.56	-	-

5、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期，发行人一年内到期的非流动负债分别为 310,751.95 万元、310,196.59 万元、448,419.35 万元及 344,939.86 万

元,占发行人总负债的比重分别为 15.32%、14.84%、19.51%及 14.24%。发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。2020 年发行人一年内到期的非流动负债增加的主要原因为应付债券和长期应付款在一年内到期的金额增加。

6、其他流动负债

最近三年及一期,发行人其他流动负债分别为 2,860.90 万元、49,996.67 万元、7,900.00 万元及 5,400.00 万元,占发行人总负债的比重分别为 0.14%、2.39%、0.34%及 0.22%。发行人其他流动负债 2019 年末较 2018 年末增长 47,135.77 万元,主要系发行人于 2019 年新发行“19 振恒城投 PPN001”所致,上述债券起息日为 2019 年 1 月 25 日,期限为 1 年,截至目前已完成本息兑付工作。2020 年末,发行人其他流动负债为 7,900.00 万元,较 2019 年末大幅减少,主要原因为发行人的短期应付债券到期偿还。

7、长期借款

最近三年及一期,发行人长期借款分别为 278,530.00 万元、306,884.53 万元、390,017.82 万元及 490,101.80 万元,占发行人总负债的比重分别为 13.73%、14.68%、16.97%及 20.24%。报告期内,发行人长期借款规模基本保持稳定。发行人长期借款主要以抵押借款、质押借款和保证借款为主。发行人长期借款明细如下:

截至 2020 年末发行人长期借款明细

单位:万元、%

借款单位	贷款单位	贷款类型	起始日期	终止日期	利率	期末余额
湖北光谷东 国有资本投 资运营集团	工商银行大冶支行	抵押借款	2015.12.31	2022.12.30	5.15	4,000.00
	光大兴陇信托	抵押、保证 借款	2020.6.5	2022.6.5	7.17	400.00

有限公司本部	光大兴陇信托	抵押、保证借款	2020.6.11	2022.6.11	7.17	19,600.00
	国通信托	抵押、保证借款	2020.1.8	2022.4.10	9.70	13,532.00
	中航信托	抵押、保证借款	2020.1.23	2022.1.22	9.00	4,000.00
	中国农业发展银行大冶市支行	保证借款	2018.12.26	2033.12.16	5.64	63,000.00
	中国农业发展银行大冶市支行	保证借款	2020.12.11	2034.12.8	5.64	10,000.00
	广发银行黄石支行	保证借款	2020.9.10	2022.9.6	5.20	5,000.00
大冶市振恒城市发展投资有限公司	国开行湖北分行	抵押借款	2012.12.26	2022.12.25	5.93	7,000.00
	国开行武汉分行	质押借款	2007.3.6	2027.3.5	6.46	
大冶市水务集团	建设银行黄石大冶支行	保证借款	2017.6.5	2029.9.27	5.88	31,300.00
			2016.9.27	2029.9.27	5.88	
			2016.12.5	2029.9.27	5.88	
	兴业银行黄石支行	质押借款	2015.4.29	2024.4.28	5.90	9,300.00
	中国农业银行大冶支行	质押借款	2016.1.27	2031.2.1	5.88	25,659.00
	光大银行武汉分行	质押借款	2016.2.2	2025.12.20	5.88	13,000.00
中国银行黄石支行	质押借款	2016.9.13	2026.9.12	5.88	11,476.82	
湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司	农业银行大冶支行	质押借款	2017.2.28	2029.2.28	5.78	8,900.00
	农业银行大冶支行	质押借款	2017.5.31	2029.5.31	5.78	17,800.00
	农业银行大冶金茂支行	质押借款	2017.12.31	2029.3.31	5.78	10,000.00
	兴业银行黄石大冶支行	质押借款	2017.4.1	2029.3.31	5.78	10,000.00
源湖文化	农发行大冶市支行	保证借款	2020.6.29	2035.6.28	4.80	30,000.00
大冶市森农水利投资有限公司	中国工商银行大冶支行	质押借款	2016.12.31	2026.12.22	5.39	4,500.00
	农业银行大冶支行	质押借款	2017.5.10	2027.5.110	5.88	17,250.00
	农发行大冶市支行	保证借款	2020.4.14	2035.4.13	4.65	56,000.00
	农发行大冶市支行	保证借款	2020.6.8	2035.6.4	4.65	18,300.00
合计	-	-	-	-	-	390,017.82

8、应付债券

最近三年及一期，发行人应付债券分别为 348,476.44 万元、273,048.33 万元、135,277.43 万元及 180,253.96 万元，占发行人总负

债的比重分别为 13.06%、17.18%、5.89%及 7.44%。发行人应付债券主要为以前年度子公司发行的企业债券等，具体明细如下：

截至 2021 年 9 末发行人应付债券明细

单位：万元、年

序号	债券简称	发行日期	期限	利率	债券余额
1	21 大冶城投 02	2021/8/24	7.00	6.20%	44,000.00
2	21 大冶城投 01	2021/4/27	7.00	6.80%	40,000.00
3	18 大冶城投债	2018/12/3	7.00	7.20%	79,859.04
4	16 大冶城投 02	2016/8/31	7.00	4.05%	39,914.89
5	16 大冶城投 01	2016/3/28	7.00	4.05%	47,910.03
减：一年内到期的应付债券					71,430.00
合 计					180,253.96

截至 2020 年末发行人应付债券明细

单位：万元、年

序号	债券简称	发行日期	期限	利率	债券余额
1	18 大冶城投债	2018/12/3	7.00	7.20%	79,813.22
2	18 大冶城投 PPN001	2018/3/12	3.00	7.80%	49,992.82
3	16 大冶城投 02	2016/8/31	7.00	4.05%	59,851.47
4	16 大冶城投 01	2016/3/28	7.00	4.05%	71,832.94
5	14 大冶城投债	2014/3/3	7.00	7.30%	11,992.99
减：一年内到期的应付债券					138,206.00
合 计					135,277.43

9、长期应付款

最近三年及一期，发行人长期应付款分别为 665,057.29 万元、664,912.20 万元、582,737.07 万元及 578,979.84 万元，占发行人总负债的比重分别为 32.79%、31.80%、25.35%及 23.91%。发行人长期应付款主要为金融机构借款和融资租赁款，报告期内，发行人长期应付款规模略有下降。截至 2020 年末，发行人长期应付款明细如下：

截至2020年末发行人长期应付款明细

单位：万元、%

借款人	贷款单位	贷款类型	起始日期	终止日期	利率	期末余额
大冶市 振恒城 市发展 投资有 限公司	国家开发银行湖北省分行	质押借款	2014/11/19	2039/8/25	4.55	109,960.00
	国家开发银行湖北省分行	质押借款	2015/6/30	2040/6/29	4.45	122,960.00
	国开发展基金有限公司	信用借款	2015/10/25	2035/10/24	4.00	38,060.00
	中建投融资租赁（上海）有限公司	融资租赁	2020/9/4	2025/9/4	9.74	6,677.39
	2020年债权融资计划-招行	债权融资计划	2020/7/1	2022/7/1	12.00	5,250.00
	2020年债权融资计划-工行	债权融资计划	2020/9/8	2022/9/8	12.00	32,338.00
	2020年债权融资计划-兴业	债权融资计划	2020/11/1	2022/11/1	12.00	170.00
	国民信托有限公司	保证借款	2020/1/23	2021/7/23	12.00	15,000.00
		保证借款	2020/4/30	2022/4/30	12.00	
		保证借款	2020/5/9	2022/5/9	12.00	
		保证借款	2020/5/15	2022/5/15	12.00	
		保证借款	2020/5/22	2022/5/22	12.00	
	兴业银行	保证借款	2020/5/27	2023/5/27	5.22	4,000.00
	有色半成品专项债券（财政）	专项债券	2020/5/1	2021/8/1	3.12	5,000.00
	雪松国际信托股份有限公司	抵押借款	2020/11/1	2022/11/1	11.00	10,590.00
	上海国际信托有限公司	信用借款	2016/11/18	2021/11/18	5.45	22,400.00
			2017/11/10	2022/11/10	5.45	
			2017/2/23	2022/2/23	5.45	
			2018/2/6	2023/2/6	5.45	
	青岛青银租赁	融资租赁	2019/5/15	2023/5/15	基准利率上浮18%	4,821.77
中国环球租赁有限公司	融资租赁	2019/5/15	2024/5/15	5.94	17,825.17	
国药集团融资租赁有限公司	融资租赁	2019/1/11	2022/1/11	7.20	11,564.96	
恒立金通融资租赁有限公司	融资租赁	2016/11/20	2024/11/19	5.15	19,500.00	
平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	2017/11/2	2022/11/2	7.90	5,327.61	
湖北光 谷东国 有资本 投资运 营集团 有限公 司	邦银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017/1/23	2022/1/23	4.75	1,500.00
	兴业金融租赁有限责任公司	融资租赁	2017/1/26	2022/1/26	4.75	5,000.00
	江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017/7/19	2022/7/19	5.50	2,157.57
	华融金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017/11/24	2022/11/24	5.85	1,800.00
	渝农商金融租赁有限责任公司	融资租赁	2019/3/5	2022/3/1	6.41	1,794.64
	国泰租赁有限公司	融资租赁	2019/7/1	2022/7/1	7.17	1,510.13
	2020年债权融资计划产品	债权融资计划	2020/11/4	2023/11/4	7.80	40,000.00
大冶市 水务集 团	广发融资租赁（广东）有限公司	融资租赁	2017/9/1	2022/9/1	7.90	3,500.00
	中航国际租赁有限公司	融资租赁	2017/9/28	2022/9/27	5.28	2,200.00
	中民投健康产业融资租赁有限公司	融资租赁	2017/8/30	2022/8/29	7.85	1,480.15
	华融金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017/11/24	2022/11/23	7.19	7,299.50
	徽银金融租赁有限公司	融资租赁	2017/4/26	2022/4/25	6.47	5,509.45
	浙江稠州金融租赁有限公司	融资租赁	2018/2/2	2023/2/14	6.41	4,068.16
	厦门金融租赁有限公司	融资租赁	2019/1/29	2022/1/29	7.50	1,183.50

	青岛城乡建设融资租赁有限公司	融资租赁	2019/3/29	2024/3/29	5.23	2,522.40
	泰和融资租赁有限公司	融资租赁	2019/6/25	2022/6/25	6.00	1,666.67
	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	融资租赁	2019/9/2	2022/9/2	7.34	4,062.19
	中建投租赁股份有限公司	融资租赁	2019/11/30	2022/11/30	7.19	4,582.83
	日立租赁（中国）有限公司	融资租赁	2018/6/4	2023/6/4	7.20	6,683.64
	中国环球租赁有限公司	融资租赁	2019/9/17	2024/9/17	8.60	6,522.94
	中交融资租赁（广州）有限公司	融资租赁	2020/1/20	2025/1/20	7.80	6,861.72
	安徽德润	融资租赁	2020/1/22	2023/1/22	8.60	2,083.33
	无锡金控	融资租赁	2020/1/6	2023/1/6	8.67	3,067.73
	2020年水务债权计划	债权融资计划	2020/6/1	2022/6/1	12.00	17,758.00
大冶市楚安公共交通有限公司	远东国际租赁有限公司	融资租赁	2019/1/28	2022/1/28	7.00	2,883.85
	青岛城乡建设融资租赁有限公司	融资租赁	2018/8/21	2023/7/22	7.30	2,203.34
	国药控股（中国）融资租赁有限公司	融资租赁	2019/1/11	2022/1/11	7.20	469.51
	中国康富国际租赁股份有限公司	融资租赁	2019/8/29	2024/8/29	8.12	2,999.63
	中建投租赁股份有限公司	融资租赁	2020/4/27	2023/4/27	8.90	1,846.78
	河南安和融资租赁有限公司	融资租赁	2020.10.26	2021/10/26	5.70	1,254.95
大冶市弘昇市政工程有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2019/4/28	2023/4/28	7.01	4,819.57
合计	-	-	-	-	-	582,737.07

10、有息负债分析

截至2020年末，发行人有息债务合计2,081,043.96万元²。其中，短期借款63,690.00万元，一年内到期的非流动负债448,419.35万元，其他应付款（有息）460,902.29万元，长期借款390,017.82万元，应付债券135,277.43万元，长期应付款582,737.07万元。具体情况如下表：

2020年末发行人有息债务结构情况

单位：万元

项 目	2020 年末
-----	---------

² 应付票据不计入有息债务。

	金额	占比
短期借款	63,690.00	3.06%
一年内到期的非流动负债	448,419.35	21.55%
其他应付款（有息）	460,902.29	22.15%
长期借款	390,017.82	18.74%
应付债券	135,277.43	6.50%
长期应付款	582,737.07	28.00%
合计	2,081,043.96	100.00%

2020年末发行人信用融资和担保融资结构情况

单位：万元

借款条件	期末余额	占比
信用借款	571,000.75	27.44%
抵质押借款	608,568.96	29.24%
保证借款	664,890.52	31.95%
保证+抵押借款	73,051.01	3.51%
保证+质押借款	163,532.73	7.86%
合计	2,081,043.97	100.00%

截至2020年末，发行人前十大有息债务明细如下表所示：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	湖北省投资公司	贷款	122,960.00	4.50%	2015.6.30-2040.6.29	质押
2	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	借款	121,563.00	5.15%	2015.12.15-2033.2.7	-
3	湖北省投资公司	贷款	109,960.00	4.50%	2015.6.30-2040.6.29	质押
4	湖北正涵投资有限公司	贷款	90,000.00	5.40%	2014.11.19-2039.11.18	质押
5	18大冶城投债	债券	79,813.22	7.20%	2018.12.3-2025.12.3	-
6	16大冶城投01	债券	71,832.94	4.50	2016.3.28-2023.3.28	-
7	大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	借款	70,240.00	基准利率上浮15%	2017.12.29-2029.12.27	-
8	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	借款	66,255.10	9.50	2020.3.29-2021.1.31	-
9	16大冶城投02	债券	59,851.47	4.05%	2016.8.31-2023.8.31	-
10	中国农业发展银行大冶市支行	贷款	56,000.00	5.64%	2018.12.26-2033.12.16	-
	合计		848,475.73	-	-	-

11、债务偿还压力测算

根据发行人有息债务情况及本次债券拟发行偿付情况，假设本次债券在2022年初成功全额发行，以发行人截至2020年末的有息负债金额测算，本次债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后	合计
有息负债当年偿付规模	521,452	414,807	288,449	209,131	144,271	91,043	86,043	62,693	263,155	2,081,044
其中：银行借款偿还规模	144,103	90,963	46,243	36,325	20,763	21,893	20,293	27,543	45,582	453,708
已发行债券偿还规模		53,399	53,399	14,240	14,240					135,278
其他债务偿还规模	377,349	270,445	188,807	158,566	109,268	69,150	65,750	35,150	217,573	1,492,058
本次债券偿付规模					21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	105,000
合计	521,452	414,807	288,449	209,131	165,271	112,043	107,043	83,693	284,155	2,186,044

四、发行人关联交易情况

（一）关联方

1、控股股东及实际控制人

公司的控股股东和实际控制人为大冶市人民政府国有资产监督管理局。

2、子公司

发行人截至2020年末子公司情况详见本募集说明书第四条“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）纳入合并范围的子公司”。

3、联营、合营企业

截至2020年末，发行人联营、合营企业情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册 资本	持股 比例	经营 范围

1	湖北器长光电股份有限公司	大冶市	2,688.00	29.76%	光电设备、检测设备、光学仪器、科学仪器、软件、半导体材料、器件、医疗器械（一、二、三类）、医疗用品、美容设备研发、生产、销售、维修、租赁、技术咨询；保健用品生产、销售、维修、技术咨询；货物或技术进出口（不含国家限制类）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
2	大冶市中金实业有限公司	大冶市	100.00	31.00%	销售矿产品、日用百货；房屋、门面出租；餐饮、住宿服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
3	大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	大冶市	25,525.00	30.00%	投资市政道路管网工程、小区配套工程及城市基础设施。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
4	大冶市郝海东体育产业发展有限公司	大冶市	100.00	49.00%	青少年足球推广服务；组织体育赛事活动；足球技术咨询；体育项目投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）、建设和运营；足球培训；羽毛球培训；体育设施、场馆管理；销售体育彩票；健身服务；体育器材器械、用品、设备租赁及销售；销售文体用品、服装鞋帽、预包装食品、散装食品、粮油、调味品、农副产品、冷冻饮品、酒、饮料及茶叶；商业演出服务；企业形象策划，市场营销策划；会务会展服务；广告设计、制作、代理、发布；住宿服务；餐饮服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
5	大冶市湾达建材有限公司	大冶市	5,000.00	20.00%	销售建筑砂石材料、沥青材料（不含易燃易爆品）；建筑材料运输（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

4、其他关联方

截至2020年末，发行人其他关联方情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	其他关联方与本公司的关系
1	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	大冶市	106,000.00	少数股东

（二）关联交易

1、关联方担保情况

截至2020年末，发行人关联方担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日
大冶市振恒城市发展投资有限公司	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	5,000.00	2019-1-17	2021-1-17
大冶市振恒城市发展投资有限公司	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	93,348.01	2018-2-12	2033-2-7
大冶市振恒城市发展投资有限公司	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	38,500.00	2019-12-27	2028-6-26
大冶市振恒城市发展投资有限公司	大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	102,600.00	2019-1-15	2030-12-25
合计	-	239,448.01	-	-

2、销售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020年发生额
大冶市湾达建材有限公司	销售矿山整合资产	1,718.30
合计		1,718.30

3、关联方应收应付款项

截至2020年末，发行人关联方应收应付款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额	坏账准备
应收账款	大冶市湾达建材有限公司	1,780.77	8.90
合计	-	1,780.77	8.90
其他应收款	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	54,581.90	272.91
	大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	105.27	0.53
合计	-	54,687.17	273.44
其他应付款	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	121,563.00	-
	大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	71,544.28	-
合计	-	193,107.28	282.34

五、发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人及子公司为非关联方提供担保合计金额为 530,683.72 万元，占当期末净资产的 20.63%。其中前五大被担保方金额合计 502,713.72 万元，占担保总额的比例为 94.73%。目前发行人对外担保对象经营状况良好，未发生相关债务逾期的情况，发行人发生代偿的可能性较低。

2020 年末发行人对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保单位名称	担保事项	金额	担保起始日	担保到期日
1	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	7,254.00	2019/9/30	2021/9/30
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	4,000.00	2020/2/17	2022/2/17
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	2,979.00	2019/10/25	2021/10/25
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	24,022.10	2017/2/3	2025/10/30
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保		2016/10/31	2025/10/30
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保		2017/2/3	2025/10/30
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	15,000.00	2020/11/26	2024/1/7
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	5,893.10	2017/9/1	2022/9/1
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	23,572.10	2018/1/2	2023/1/2
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	12,000.00	2019/3/22	2021/3/21
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	24,000.00	2019/5/29	2022/5/29
	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	保证担保	15,000.00	2020/4/22	2021/4/21
小计		-	133,720.30	-	-
2	大冶市德行交通投资建设开发有限公司	保证担保	146,349.12	2016/2/2	2036/1/25
	大冶市德行交通投资建设开发有限公司	保证担保		2016/5/9	2036/1/25
	大冶市德行交通投资建设开发有限公司	保证担保	56,000.00	2016/2/2	2036/1/25
	大冶市德行交通投资建设开发有限公司	保证担保		2016/3/30	2036/1/25
小计		-	202,349.12	-	-
3	大冶市土地收购储备中心	保证担保	100,000.00	2014/12/12	2021/12/8
4	大冶市交通投资有限公司	保证担保	15,000.00	2020/7/17	2030/6/24
	大冶市交通投资有限公司	保证担保	25,000.00	2017/1/3	2026/12/20

序号	被担保单位名称	担保事项	金额	担保起始日	担保到期日
	大冶市交通投资有限公司	保证担保	15,735.00	2017/5/27	2026/5/26
	小计	-	55,735.00	-	-
5	大冶市中医院	保证担保	7,058.96	2020/9/4	2025/9/4
	大冶市中医院	保证担保	3,850.34	2020/9/4	2025/9/4
	小计	-	10,909.30	-	-
6	湖北陈贵矿业集团有限责任公司	保证担保	1,600.00	2020/9/28	2021/3/27
	湖北陈贵矿业集团有限责任公司	保证担保	2,000.00	2020/11/25	2021/11/24
	湖北陈贵矿业集团有限责任公司	保证担保	2,000.00	2020/3/31	2021/3/30
	湖北陈贵矿业集团有限责任公司	保证担保	1,000.00	2020/11/27	2021/11/26
	小计	-	6,600.00	-	-
7	湖北华灵矿业集团有限公司	保证担保	1,750.00	2020/8/19	2021/8/17
	湖北华灵矿业集团有限公司	保证担保	4,000.00	2020/11/30	2021/11/29
	小计	-	5,750.00	-	-
8	黄石屏峰集团有限公司	保证担保	3,500.00	2020/1/3	2023/1/3
9	大冶市灵乡镇城镇化建设有限责任公司	保证担保	3,000.00	2019/5/31	2021/5/25
	大冶市灵乡镇城镇化建设有限责任公司	保证担保	1,900.00	2019/6/4	2021/5/25
	小计	-	4,900.00	-	-
10	湖北铜都通用电梯有限公司	保证担保	400.00	2020/9/25	2021/9/25
11	湖北瑞晟生物有限责任公司	保证担保	800.00	2020/9/25	2021/9/25
12	湖北绿知堂竹业股份有限公司	保证担保	540.00	2020/9/9	2021/9/9
13	大冶市龙凤山农业开发集团有限公司	保证担保	500.00	2020/9/27	2021/9/25
14	湖北强达科技环保股份有限公司	保证担保	360.00	2020/11/10	2021/11/10
15	黄石华旦机械制造有限公司	保证担保	350.00	2020/11/20	2021/11/20
16	大冶市畅兴纸品开发有限公司	保证担保	300.00	2020/9/10	2021/9/10
17	湖北健身医疗器械有限公司	保证担保	300.00	2020/10/12	2021/10/12
18	湖北凯祺制衣有限责任公司	保证担保	300.00	2020/12/17	2021/12/15
19	大冶市鹏泽水产有限公司	保证担保	300.00	2020/10/12	2021/10/12
20	湖北勤善美瓦楞纸品科技有限公司	保证担保	280.00	2020/12/25	2021/12/25
21	大冶市同丰包装材料有限公司	保证担保	270.00	2020/9/28	2021/9/28
22	大冶市美天时装有限公司	保证担保	240.00	2020/9/18	2021/9/18
23	湖北骏马环保科技有限公司	保证担保	200.00	2020/9/27	2021/9/27
24	黄石市高耐斯热工设备有限公司	保证担保	200.00	2020/11/20	2021/11/20

序号	被担保单位名称	担保事项	金额	担保起始日	担保到期日
25	大冶市东晟机械制造有限公司	保证担保	200.00	2020/10/23	2021/10/23
26	大冶市亚光高强螺栓有限公司	保证担保	180.00	2020/10/21	2021/10/20
27	大冶市祺顺科技有限公司	保证担保	100.00	2020/11/20	2021/11/20
28	大冶中亿商业管理有限公司	保证担保	500.00	2020/6/24	2021/6/23
29	大冶市灵乡普得矿业有限责任公司	保证担保	900.00	2020/6/30	2021/6/29
	小计	-	7,220.00	-	-
	合计	-	530,683.72	-	-

截至 2020 年末发行人前五大对外担保情况

单位：万元

被担保方	金额	占担保总额的比例
大冶市德行交通投资建设开发有限公司	202,349.12	38.13%
湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	133,720.30	25.20%
大冶市土地收购储备中心	100,000.00	18.84%
大冶市交通投资有限公司	55,735.00	10.50%
大冶市中医院	10,909.30	2.06%
合计	502,713.72	94.73%

发行人主要被担保对象基本情况如下：

（一）大冶市德行交通投资建设开发有限公司

大冶市德行交通投资建设开发有限公司成立于 2015 年 6 月，控股股东为大冶市交通建设开发总公司，注册资本 2.52 亿元。经营范围为：交通基础设施的投资、建设、开发和经营，土地开发、建设、经营，道路广告经营，房屋出租、站场管理、仓储服务，汽车租赁，公路工程和市政工程设计、施工、监理、养护、园林绿化、路灯、交通工程施工。

截至 2020 年 12 月 31 日，大冶市德行交通投资建设开发有限公司资产总额为 240,010.04 万元，负债总额为 121,932.92 万元，所有者

权益总额为 118,077.12 万元；2020 年度，实现营业收入 19,420.13 万元，净利润 1,385.67 万元。

（二）湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司成立于 1995 年 4 月，控股股东为大冶经济技术开发区管理委员会，注册资本 5.67 亿元。经营范围为：一般项目：园区基础设施、基础产业、高新产业投资、开发及经营；工业、商业、房地产业、旅游业投资、开发及经营；棚户区改造、保障房建设、社会发展项目建设、城镇化建设及投资开发；水利工程、水利设施、城市海绵工程投资建设及投资开发；从事政府授权的社会公共资源（冠名、广告发布、停车收费等经营权）的特许经营及高新区域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源开发经营；场地、厂房、门面房、车库等租赁；科技企业孵化器管理服务；授权国有资产经营管理，电动汽车充电桩、充电站及充电塔建设、运营及维护。新材料技术研发；金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；新型金属功能材料销售；金属制品销售；非金属矿及制品销售；有色金属制品销售；供应链管理服务等。

截至 2020 年 12 月 31 日，湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司资产总额为 2,014,314.38 万元，负债总额为 1,006,561.24 万元，所有者权益总额为 1,007,753.13 万元；2020 年度，实现营业收入 79,107.05 万元，净利润 31,180.73 万元。

（三）大冶市土地收购储备中心

大冶市土地收购储备中心为国有事业单位。大冶市土地收购储备中心为市政府批准成立，隶属于市国土资源局管理，统一负责大冶市土地收购储备工作的副科级事业单位。主要职责：受市政府委托，在

市国有建设用地管理委员会的领导下制定国有土地收储计划，实施土地收回、收购、储备工作；负责收储土地的平整等前期开发工作；负责土地储备库未供土地的临时经营、使用和管理；负责收储土地出让前期准备工作。

（四）大冶市交通投资有限公司

大冶市交通投资有限公司成立于 2010 年 4 月，控股股东为大冶市财政局，注册资本 6.15 亿元。经营范围为：交通基础设施的投融资及建设、开发和经营（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，发放贷款等金融业务）；旅游、出租车和物流服务业的投资经营；对交通国有资产的收益部分进行收缴和再投资；国有资产的投资、收购、建设、开发和经营管理，物业服务，广告制作发布，房屋出租；站场投资、建设及经营管理，汽车租赁。

截至 2020 年 12 月 31 日，大冶市交通投资有限公司资产总额为 1,639,015.51 万元，负债总额为 1,295,083.13 万元，所有者权益总额为 343,932.39 万元；2020 年度，实现营业收入 30,600.77 万元，净利润 7,487.72 万元。

（五）大冶市中医医院

大冶市中医医院为国有事业单位，主要职责为：为人民健康。医疗、护理、教学、保健服务。

（六）湖北陈贵矿业集团有限责任公司

湖北陈贵矿业集团有限责任公司成立于 1996 年 11 月，控股股东为大冶市陈贵工业产品供销公司，注册资本 0.60 亿元。经营范围为：本企业的资产经营管理；铁矿石加工；销售铁矿石、铁精矿。

截至2020年12月31日，湖北陈贵矿业集团有限责任公司资产总额为97,936.81万元，负债总额为40,168.48万元，所有者权益总额为57,768.33万元；2020年度，实现营业收入42,096.41万元，净利润3,170.25万元。

截至2020年末，发行人对外担保中含7,220.00万元对民营企业的担保，占发行人期末净资产的比重为0.28%，主要是大冶市人民政府为了有效缓解企业生产经营流动资金困难问题，降低企业的融资成本，推出“甘霖贷”政策，要求发行人为具有优势的民营企业提供银行贷款担保，从而导致发行人的对外担保单位中存在民营企业。民营企业的确定主要是基于企业良好的纳税信用和生产经营情况。截至目前，发行人对民营企业担保占比较小，且上述企业生产经营正常，能够按时偿还贷款，不存在违约行为，预计不会出现大规模代偿的情形。

六、发行人受限资产情况

截至2020年末，发行人受限资产金额为484,422.65万元，占期末总资产的9.94%，主要为存货、投资性房地产和固定资产等，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	22,368.76	甘霖贷保证金、定期存单
应收账款	976.86	质押借款
预付款项	4,186.82	借款
其他应收款	198.00	质押借款
存货	273,293.34	抵押借款、担保
可供出售金融资产	21,736.70	质押借款
固定资产	68,372.82	用于融资租赁
投资性房地产	93,289.33	抵押借款

合 计	484,422.65	-
-----	------------	---

七、重大诉讼、仲裁、承诺

截至本募集说明书签署日，发行人不存在将对经营情况和偿债能力造成实质影响的重大诉讼、仲裁、承诺事项。

第六条 企业信用状况

经大公国际资信评估有限公司综合评定，公司的主体信用级别为AA+，本次债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

一、评级观点

湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司（以下简称“光谷东国资”或“公司”）主要从事大冶市基础设施建设、土地整理、公用事业运营等业务，是当地重要的国有资产运营主体。本次评级结果表明，大冶市作为湖北省直辖、黄石市代管的县级市，矿产资源优势明显，为公司发展提供了良好的外部环境；公司公用事业运营业务在大冶市具有区域专营优势，持续得到当地政府在财政补贴等方面的有力支持。但同时，近年来公司综合毛利率逐年大幅下降，期间费用逐年增长，利润对政府补贴依赖程度很高；2020年末大冶市交通投资有限公司（以下简称“大冶交投”）受让公司子公司大冶市振恒城市发展投资有限公司（以下简称“大冶城投”）持有的民营企业湖北大冶汉龙汽车有限公司（以下简称“汉龙汽车”）债权，2021年3月，大冶交投将该债权转让给大冶市经创资产经营有限公司（以下简称“大冶经创”），因而形成大冶城投对大冶经创的大额其他应收款，大冶经创总体经营规模较小，公司其他应收款回收存在不确定性；公司资产中存货及应收类款项占比较大，存在一定资金占用压力，公司融资租赁等非标融资及企业借款规模较大，有息债务规模逐年增长，短期有息债务压力很大。湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保”）为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

二、主要优势/机遇

1、大冶市作为湖北省直辖、黄石市代管的县级市，矿产资源优势明显，为公司发展提供了良好的外部环境；

2、公司公用事业运营业务包括自来水销售、污水处理、管网安装和公共运输业务，具有区域专营优势；

3、公司是大冶市重要的国有资产运营主体，近年来持续得到当地政府在财政补贴等方面的有力支持；

4、湖北担保为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

三、主要风险/挑战

1、近年来，公司综合毛利率逐年大幅下降，期间费用逐年增长，对利润造成一定侵蚀，且利润对政府补贴依赖程度很高；

2、2020年末大冶交投受让子公司大冶城投持有的汉龙汽车债权，2021年3月，大冶交投将该债权转让给大冶经创，因而形成大冶城投对大冶经创的大额其他应收款，大冶经创总体经营规模较小，公司其他应收款回收存在不确定性；

3、公司资产中存货及应收类款项占比较大，存在一定资金占用压力；

4、公司融资租赁等非标融资及企业借款规模较大，有息债务规模逐年增长，短期有息债务压力很大。

四、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

五、发行人信用评级情况

2019年12月31日，大公国际资信评估有限公司首次对湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司进行了评级，并出具了《大冶市国有资产经营有限公司2019年度企业信用评级报告》（大公报ODP【2019】001号），评定发行人主体信用为AA+级，评级展望为稳定，主要考虑以下因素：

（1）大冶市为湖北省直辖、黄石市代管的县级市，矿产资源丰

富，经济保持稳定增长，为公司发展提供较好的外部环境；

(2) 公司公用事业运营业务在大冶市具有很强的区域专营优势；

(3) 公司为大冶市最重要的国有资产运营主体，并负责统一实施大冶市全市非金属矿山整治修复及经营工程，持续得到当地政府在资源整合、资产划拨和财政补贴等方面的有力支持。

发行人近三年历史主体评级情况

评级日期	评级	评级公司
2019年12月31日	AA+	大公国际资信评估有限公司
2020年9月17日	AA+	大公国际资信评估有限公司
2020年11月16日	AA+	大公国际资信评估有限公司
2021年1月22日	AA+	大公国际资信评估有限公司
2021年7月2日	AA+	大公国际资信评估有限公司

六、发行人银行授信情况

截至2020年末，发行人共获得银行授信额度99.52亿元，已使用额度为59.68亿元，授信余额为39.84亿元，强大的持续融资能力将为发行人的业务拓展提供资金保障，发行人银行授信情况具体如下：

单位：万元

序号	授信银行	总授信金额	已使用金额	未使用金额
1	中国建设银行股份有限公司	64,000.00	50,120.00	13,880.00
2	中国工商银行股份有限公司	35,000.00	27,000.00	8,000.00
3	中国农业银行股份有限公司	102,000.00	102,000.00	-
4	中国农业发展银行	530,000.00	228,000.00	302,000.00
5	湖北大冶农村商业银行股份有限公司	10,000.00	9,750.00	250.00
6	广发银行股份有限公司	5,000.00	5,000.00	-
7	中国光大银行股份有限公司	26,000.00	26,000.00	-
8	兴业银行股份有限公司	140,000.00	65,700.00	74,300.00
9	中国银行股份有限公司	17,200.00	17,200.00	-
10	国家开发银行	66,000.00	66,000.00	-

序号	授信银行	总授信金额	已使用金额	未使用金额
合计	-	995,200.00	596,770.00	398,430.00

截至2021年9月末，发行人共获得银行授信额度121.26亿元，已使用额度为63.06亿元，授信余额为58.00亿元，发行人银行授信情况具体如下：

单位：万元

序号	授信银行	总授信金额	已使用金额	未使用金额
1	中国建设银行股份有限公司	64,000.00	35,320.00	28,680.00
2	中国光大银行股份有限公司	53,000.00	53,000.00	-
3	中国工商银行股份有限公司	44,400.00	30,900.00	13,500.00
4	中国农业银行股份有限公司	128,000.00	110,000.00	18,000.00
5	中国农业发展银行	654,000.00	268,000.00	386,000.00
6	广发银行股份有限公司	10,000.00	5,000.00	5,000.00
7	大冶农村商业银行	10,000.00	9,500.00	500.00
8	兴业银行股份有限公司	110,000.00	35,700.00	74,300.00
9	国家开发银行	100,000.00	66,000.00	34,000.00
10	中国银行股份有限公司	17,200.00	17,200.00	-
11	汉口银行股份有限公司	20,000.00	-	20,000.00
合计	-	1,212,600.00	630,620.00	579,980.00

七、发行人信用记录

近三年，发行人不存在重大违法违规行为，未涉及重大诉讼事项，不存在债务违约情况。

第七条 增信情况

本次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

成立日期：2005年2月23日

住所：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

法定代表人：王进力

注册资本：人民币750,000.00万元

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于2005年2月23日在湖北省市场监督管理局注册设立，是经湖北省人民政府批准设立的省级担保平台。湖北省融资担保集团有限责任公司原名为湖北中企投资担保有限公司，2005年2月由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为98.59%和1.41%。2019年7月1日，湖北省担保股东变更，控股股东为湖北中经资本投资发展有限公司，持股比例100%，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。2019年9月，中国农发重点建设基金有限公司以货币出资方式向公司新增资金25.00亿元，公司注册资本增加至75.00亿元。变更后，公司股东为湖北中经资本投资发展有限公司（2020年9月更名为湖北联投资本投资发展有限公司）和中国农发

重点建设基金有限公司，持股比例分别为 66.65%和 33.35%，实际控制人仍为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。2019 年 12 月 4 日，公司名称由湖北省担保有限责任公司变更为湖北省融资担保集团有限责任公司。

二、担保人财务情况

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对湖北省担保截至 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表和 2020 年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计，并出具了众环审字(2021)0100181 号标准无保留意见的审计报告。截至 2020 年末，湖北省担保总资产为 1,457,634.59 万元，所有者权益合计为 1,126,252.82 万元；2020 年度实现营业总收入 82,638.98 万元，利润总额 108,068.60 万元，净利润 80,032.08 万元。截至 2021 年 9 月末，湖北省担保总资产为 1,511,768.90 万元，所有者权益合计为 1,175,551.79 万元；2021 年 1-9 月实现营业总收入 75,213.29 万元，利润总额 65,484.53 万元，净利润 49,298.98 万元。

担保人 2018-2020 年经审计及 2021 年第三季度未经审计的资产负债表、利润表、现金流量表见附表八、附表九及附表十。

三、担保人资信情况

2021 年，大公国际资信评估有限公司、联合资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司等评级机构给予湖北省担保 AAA 主体信用评级，评级展望为稳定。该信用等级表示湖北省担保偿付能力和抗风险能力很强。

四、担保人累计担保余额

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

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。

五、担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行面额总计为不超过人民币10.5亿元、期限不超过7年（具体金额、债券名称以经国家发展和改革委员会备案文件为准）。

2、债券的到期日

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%的比例逐年偿还债券本金。债券每年付息一次，债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。

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

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

5、保证范围

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

6、保证的期间

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

7、财务信息披露

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

8、债券的转让或出质

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

9、主债权的变更

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

10、加速到期

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

11、担保函的生效

担保函自担保人加盖公章之日起生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

六、反担保情况

本次债券的反担保由两部分组成，一是发行人提供不动产抵押；二是由大冶市当地企业提供担保。

第八条 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，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，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

投资者所缴税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

一、本次债券所缴纳的税项

（一）增值税

经国务院批准，2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），其中金融业自2016年5月1日起适用的流转税由征营业税改征增值税，根据该通知要求，包括有价证券转让等金融服务需要按照规定征收增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的本次债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

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

（四）税项抵销

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本次债券的各项支付不构成抵扣。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九条 信息披露安排

一、信息披露的依据

发行人将严格按照中国人民银行 中华人民共和国国家发展和改革委员会 中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行信息披露，披露时间不晚于企业在其他交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：余敦强

联系地址：大冶市城北开发区怡和路15号

联系电话：0714-8981718

传真：0714-8872966

二、发行人信息披露制度的主要内容

（一）本次债券发行前的信息披露

公司注册发行企业债券应通过债券监管机构认可的网站公布企业债券当期发行文件。发行文件至少应包括以下内容：

- 1、最近三年经审计的财务报告；
- 2、募集说明书；
- 3、信用评级报告（如有）；

- 4、法律意见书；
- 5、担保文件（如有）；
- 6、债券监管机构要求的其他文件。

（二）存续期定期报告

1、每个会计年度结束之日后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企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、每个会计年度的上半年结束之日后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。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

4、无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。公司披露前款说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

（三）存续期重大事项披露

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。所称重大事项包括但不限于：

- 1、公司名称、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、公司变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- 3、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经

理或具有同等职责的人员发生变动；

4、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、公司控股股东或者实际控制人变更；

6、公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、公司股权、经营权涉及被委托管理；

10、公司丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、公司转移债券清偿义务；

13、公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

17、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

20、公司涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付事项

公司应当在债券本息兑付日前，按照国家有关规定，通过证监会及交易所认可的网站公布本金兑付、付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十条 投资者保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请财信证券股份有限公司为本次债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本次债券的按时兑付兑息，发行人聘请湖北银行股份有限公司大冶支行为本次债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本次债券的《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》，开立募集资金和偿债资金专项账户。

本募集说明书仅列示了本次债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债券违约事件

（一）违约事件的定义及触发条件

以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

- （1）在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；
- （2）发行人未能偿付本期债券的到期利息；
- （3）发行人不履行或违反《债权代理协议》第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

(4) 发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（上述（1）（2）（3）项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权人书面通知，或经单独或合并持有有表决权的本期未偿还债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个连续工作日仍未解除；

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（二）违约责任及处置程序

如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额且有表决权的 50% 以上（不含 50%，下同）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：（1）向债权人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i) 债权人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付的本金；(iv) 适用法律允许范围内就迟延履行计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还的且有表决权的债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债权人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额且有表决权的 50% 以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任

何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

（三）发行应急预案

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（如有）、舆情监测与管理。

（四）不可抗力

不可抗力事件是指不能预见、不能避免并且不能克服的自然事件和社会事件，如地震、台风、水灾、火灾、战争等。

主张发生不可抗力事件的一方应及时以书面方式通知其他方，并提供当地政府出具的有效证明文件或当地公证机关出具的公证书证明该不可抗力事件的发生。主张发生不可抗力事件的一方还须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

在发生不可抗力事件的情况下，《债权代理协议》双方应立即协商以寻求一个适当的解决方案，并应尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债权代理协议》的目标无法实现，则协议提前终止。

（五）争议解决机制

若《债权代理协议》双方在合同的解释及履行中发生争议，由双方友好协商解决；协商不成的，双方均可至债权人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

二、《债券持有人会议规则》主要事项

（一）债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据本规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本次债券本金和/或利息、变更本次债券利率的决议；

2、当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、当发行人在债券存续期内进行重大资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

5、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

6、当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、当发生对债券持有人权益有重大不利影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

8、当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

9、对更换（债权人自动提出辞职以及依据《债权代理协议》自动终止债权代理资格的除外）或取消债券债权人作出决议；

- 10、对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；
- 11、对修改《债券持有人会议规则》作出决议；
- 12、法律、行政法规、规章及规范性文件等规定的其他权限。

（二）债券持有人会议的召集

- 1、债券持有人会议由债券债权代理人召集。

在本次债券存续期内，发生本规则第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债券债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起5个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后15个工作日内至30个工作日内召开债券持有人会议。

- 2、在本规则第五条规定的事项发生5个工作日后，债券债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本次债券未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并与会议通知发出后15个工作日内至30个工作日内召开债券持有人会议。

- 3、债券持有人会议通知人即为本次会议召集人。

会议召集人应依据本规则及时组织、召开债券持有人会议。

- 4、本规则规定的债券持有人会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前30个工作日，并不得晚于会议召开日期之前15个工作日（召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外）。

- 5、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。

债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- （1）会议召开的时间、地点和方式；

(2) 本次会议拟审议的事项；

(3) 债券持有人会议的债权登记日；

(4) 以明显的文字说明：债券持有人均有权亲自出席或委托他人出席债券持有人会议，参加表决；

(5) 委托他人出席债券持有人会议的授权委托书的内容要求(包括但不限于受托人身份、授权范围和有效期限等)、送达时间和地点；

(6) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；

(7) 会议费用承担方式。

6、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日前 1 个交易日。

7、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 个工作日公告并说明原因。

如出现延期，则按照本规则第十一条的规定重新确定债权登记日。

(三) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取采用现场、非现场或者两者结合的方式召开。

2、召集人应制作出席会议人员的签名册。

签名册应载明参加会议人员姓名(或单位名称)、身份证号码或注册号、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券张数、委托人姓名(或单位名称)、联系方式等事项。

3、债券持有人会议由债券债权代理人代表担任会议主席并主持。

如债券债权代理人未能履行职责，则由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或其受托人)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席，则应当由出席该次会议的有表决权的债券持有人中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。

4、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。

5、债券持有人应当配合债权代理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（四）表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。

债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币100元）拥有一份表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

2、债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。

债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其表决结果应计为“弃权”。

3、会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。

除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。

债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更；任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券债权代理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

6、债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过。

7、会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

8、债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

9、债券债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后2个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果

及通过的各项决议的详细内容。

10、会议主席应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录应包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 会议计票人和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和/或受托人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和规章制度规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议决议、记录、表决票、出席会议人员的签名册、受托出席会议的授权委托书等会议文件、资料由债券债权代理人保管，保管期限不少于本期债券到期之日及债券本息兑付结束后 5 年。

(五) 债券持有人决议的效力范围

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等的效力和约束力。

三、债券持有人会议机制、债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制

详见本节“二、《债券持有人会议规则》主要事项”

第十一条 债权人代理人

一、债权人代理人基本信息

债权人代理人：财信证券股份有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T2栋
(B座)26层

法定代表人：刘宛晨

联系人：李雅婷、徐国卫、张子炎

联系地址：北京市西城区阜外大街8号国润大厦17层

联系电话：010-68000310

传真：010-62615550

邮政编码：100037

二、《债权代理协议》主要事项

（一）债权代理人的权利

1、债权人代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

2、发行人确认，债权人代理人依据中国法律的规定在《债权代理协议》生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在《债权代理协议》生效时结束），债权人代理人在《债权代理协议》生效后会因此而产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

为避免疑问，债权人代理人担任《债权代理协议》《债权代理协议》

《债权代理协议》项下的债权代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突：

(1) 债权代理人在证券交易所买卖本次债券和发行人发行的其它证券；

(2) 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

(3) 债权代理人为在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突。

3、发行人进一步确认，财信证券作为一家证券公司从事并提供全方位的证券交易和经纪，财务顾问服务，因此，财信证券会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在《债权代理协议》下的职责会与财信证券的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

(1) 发行人及债券持有人确认并同意债权代理人可随时：(i) 为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；(ii) 以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或(iii) 就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后）。

(2) 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以

自营或以其它方式)或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息,并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息,债权代理人 为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益,但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突,由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下,债权代理人由于《债权代理协议》而获得的信息可以与其内部的其他部门共享,以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

(3) 债权代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙,但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

(4) 在确定债权代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时,债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行《债权代理协议》的董事、监事、高级职员或雇员个人实际并上并不知晓的信息不应考虑在内(或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内)。

4、债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债权代理协议》接受聘请和/或提供的服务,以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

5、与《债权代理协议》的相关事宜,债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事(无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理

人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

6、对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

7、在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

8、债权代理人可以：（1）在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；（2）在实行和行使《债权代理协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

（二）债权代理人的义务

1、召集和主持债券持有人会议

债权代理人应持续关注发行人的资信状况、质押资产状况，根据

《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《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，债权人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并积极落实并督促发行人或其他相关方落实持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

2、违约通知

债权代理人在得知违约事件发生后应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知各债券持有人。

3、违约处理

发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

在违约事件发生时，债权人有权勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本次债券本息时，债权人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；债权人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。债权人有权聘请律师等专业人士代表其自身或代表发行人协助债权人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述

债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照《债权代理协议》的规定执行。

4、破产及重整

发行人不能偿还债务时，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。

5、执行债券持有人会议决议

债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

6、募集资金使用监督

在本次债券存续期间对发行人发行本次债券所募集资金的使用进行监督。

7、信息披露监督

债权代理人应督促发行人按本次债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

8、通知的转发

如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债权代理协议》规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

9、禁止内幕交易

债权代理人应当为债券持有人（作为一个整体，而非向个别或单个债券持有人）的最大利益行事，不得利用作为债权代理人而获取的有关内幕信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

10、债权代理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

(1) 建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

(2) 对代理的债券按照监管要求、公司制度持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

(3) 发现影响还本付息的风险事项，立即督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

(4) 按照规定及募集说明书的约定披露债权代理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

(5) 协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

(6) 根据相关增信合同及募集说明书的约定，代表债券持有人实现担保权利，维护债券持有人合法权益；

(7) 法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

11、向新债权人移交工作

债权人应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权人送交其根据《债权代理协议》保存的与本次债券有关的文档。

12、其他

债权人应遵守《债权代理协议》以及债权人应当履行的其他义务。

（三）发行人的权利

1、享有募集说明书约定的权利，在不违反法律法规、募集说明书以及《债权代理协议》的前提下，自主开展正常的经常活动，不受任何人的干涉。

2、按募集说明书的约定自行安排、运用本次债券所募集的资金。

3、参加债券持有人会议并提出议案。

4、要求债权人、债券持有人或者债券持有人会议遵守法律法规的规定，遵守募集说明书、《债权代理协议》的约定，履行相应的义务。

5、享有法律法规规定和《债权代理协议》约定的其他权利。

（四）发行人的义务

1、发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

2、偿还本息

发行人在此向债权人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本次债券条款的规定按时足额偿还本次债券的本息。在本次债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的中午十二点之前，发行人应向债权人做出下述确认：发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

3、登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权人合理要求的间隔更短的时间）向债权人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他

机构提供)更新后的债券持有人名单,并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日,从登记机构取得该债权登记日持有本次债券的债券持有人名册,并将该名册提供给债权代理人,且承担相应费用。

4、信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本次债券有关的信息,接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督;发行人应及时向债权代理人通报与本次债券相关的信息,对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持;

5、对债券持有人会议的通知及决议的落实

出现下列情形之一时,发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内书面通知债权代理人,并应在该等情形出现之日起15个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。债券持有人会议的权限范围如下:

(1) 当发行人变更《募集说明书》约定的方案时,对是否同意发行人的建议作出决议,但债券持有人会议不得通过发行人不支付本次债券本金和/或利息、变更本次债券利率的决议;

(2) 当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时,对是否同意相关解决方案作出决议;

(3) 当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时,对是否接受发行人提出的建议,以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议;

(4) 当发行人在债券存续期内进行重大资产重组时,对是否同意资产重组方案作出决议;

(5) 发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人偿债能力面

临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(6) 当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(7) 当发生对债券持有人权益有重大不利影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(8) 当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

(9) 对更换（债权人自动提出辞职以及依据《债权代理协议》自动终止债权代理资格的除外）或取消债券债权人作出决议；

(10) 对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

(11) 对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

(12) 法律、行政法规、规章及规范性文件等规定的其他权限。

发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人应当按照相关规定或约定履行义务，并督促其他相关方履行义务，发行人应及时回应并披露落实持有人会议决议的相关安排和进展情况。

6、违约事件通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人 and 债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

7、披露信息的要求

发行人在本次债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本次债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本次债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本次债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在不迟于一个工作日内立即书面通知债权人，并根据债权人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人名称、股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破

产程序；

(9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或者重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动，信息披露事务负责人发生变更的；

(10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

(11) 发行人主体或债券信用评级发生变化（如有）；

(12) 发行人审计、评估等中介机构发生变更、保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(13) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或挂牌转让条件；

(14) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(15) 发行人不能按期支付本息；

(16) 发行人提出债务重组方案的；

(17) 债券停复牌，或本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(18) 发行人公开发行人公司债券、企业债券；

(19) 发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十；

(20) 发行人发生重大亏损；

(21) 发行人发生被媒体质疑的重大事项；

(22) 发行人发生重大资产重组；

(23) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(24) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

本次债券存续期内，发行人应当通过交易所、中国债券信息网网站或者以监管机构认可的方式进行信息披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。不得以新闻发布会或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

发行人应当按照法律法规及相关规则履行信息披露义务，在按规定披露信息前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容，不得提前通过其他方式披露信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时报告并披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时报告并披露相关违法违规行为的整改情况。

8、发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

(1) 所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

(2) 债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

(3) 其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

债权人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权人。

9、合规证明

(1) 高级管理人员证明文件。发行人应向债权人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何《债权代理协议》第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。

(2) 确认函。发行人高级管理人员须每年向债权人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守《债权代理协议》项下的各项承诺和义务。

10、资产出售限制

除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：(1) 出售资产的对价公平合理，或(2) 至少75%的对价系由现金支付，或(3) 对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或(4) 该等资产的出售不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

11、资产重组程序

发行人应规范资产重组程序，包括但不限于：(1) 资产重组方案必须经债券持有人会议同意；(2) 应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不低于原来评级；(3) 应及时进行信息披露；(4) 重组方案应报国家发改委备案。

12、质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非（1）该等质押在交割日已经存在；或（2）交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或（3）该等质押的设定不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定质押。

13、关联交易限制

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、上市维持

在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

15、追加担保

发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

16、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务。在本次债券付息日五个交易日前，发行人应当将应付利息全额存入专项偿债账户；在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等）5个

交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入专项偿债账户。

(3) 按照现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件。

(5) 配合债权代理人及其他相关机构开展风险管理工作；

(6) 法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

17、文件交付

发行人应在本次债券发行前将发行人履行《债权代理协议》项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

18、配合新债权代理人移交

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

19、办公场所维持

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须在变更后5个工作日内以《债权代理协议》规定的方式通知债权代理人。

20、指定负责人

发行人应该指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人在正常工作时间能够有效沟通。

21、其他

应按本次债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法规规定的其他义务。

三、债权代理事务报告

债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。债权人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告，置备于债权人处备查。

第十二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司

住所：大冶市城北开发区怡和路15号

法定代表人：余敦强

信息披露事务负责人：余敦强

联系地址：大冶市城北开发区怡和路15号

联系电话：0714-8981718

传真：0714-8872966

邮政编码：435100

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：财信证券股份有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T2栋
(B座)26层

法定代表人：刘宛晨

联系人：李雅婷、徐国卫、张子炎

联系地址：北京市西城区阜外大街8号国润大厦17层

联系电话：010-68000310

传真：010-62615550

邮政编码：100037

（二）分销商：川财证券有限责任公司

住所：中国(四川)自由贸易试验区成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼

法定代表人：崔秀红

联系人：陈圆圆

联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座6层

联系电话：010-66495912

传真：010-66495920

邮政编码：100005

(三) 分销商：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市丰台区西营街8号院1号楼7至18层101

法定代表人：陈共炎

联系人：王辰、刘栩昂、年皓玥

联系地址：北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦11层

联系电话：010-80927226

传真：010-80929023

邮政编码：100073

三、托管机构

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、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

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人：梁春、杨雄

联系人：张立、张静

联系地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

联系电话：010-58350223

传真：010-58350006

邮政编码：100039

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路89号3层-01

法定代表人：吕柏乐

联系人：石舒婷、李婷婷

联系地址：北京市海淀区西三环北路89号外文大厦A座3层

联系电话：010-67413300

传真：010-67413555

邮政编码：100089

七、发行人律师：上海泽昌律师事务所

住所：上海市浦东新区民生路1286号汇商大厦15层

负责人：李振涛

联系人：刘波、毕加灏

联系地址：上海市浦东新区民生路1286号汇商大厦15层

联系电话：021-50430980

传真：021-50432907

邮政编码：200135

八、监管银行：湖北银行股份有限公司大冶支行

住所：大冶市城北开发区新冶大道66号66-7号

负责人：余建明

联系人：胡学儒

联系地址：大冶市城北开发区新冶大道66号66-7号

联系电话：0714-8766550

传真：0714-8766550

邮政编码：435100

九、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：黄楚俊

联系地址：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

联系电话：027-87317028

传真：027-87317028

邮政编码：430071

第十三条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人合并范围内共有五期已发行尚未兑付的债券（均为发行人子公司大冶市振恒城市发展投资有限公司发行的企业债券），债券简称分别为：16大冶城投01、16大冶城投02、18大冶城投债、21大冶城投01、21大冶城投02，债券余额合计23.60亿元。具体情况如下：

序号	证券名称	发行日期	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)	证券类别	发行期限 (年)	票面利率 (%)	主体/债项 评级
1	16大冶城投01	2016-3-28	12.00	4.80	企业债券	7	4.50	AA/AA
2	16大冶城投02	2016-8-31	10.00	4.00	企业债券	7	4.05	AA/AA
3	18大冶城投债	2018-12-3	8.00	6.40	企业债券	7	7.20	AA/AAA
4	21大冶城投01	2021-4-27	4.00	4.00	企业债券	7	6.80	AA/AA+
5	21大冶城投02	2021-8-24	4.40	4.40	企业债券	7	6.20	AA/AA+
合计		-	38.40	23.60	-	-	-	-

发行人子公司大冶城投于2016年3月28日发行一期企业债券，债券简称为“16大冶城投01”。“16大冶城投01”为七年期固定利率债券，发行规模12.00亿元，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

发行人子公司大冶城投于2016年8月31日发行一期企业债券，债券简称为“16大冶城投02”。“16大冶城投02”为七年期固定利率债券，发行规模10.00亿元，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

发行人子公司大冶城投于2018年12月3日发行一期企业债券，

债券简称为“18 大冶城投债”。“18 大冶城投债”为七年期固定利率债券，发行规模 8.00 亿元，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

发行人子公司大冶城投于 2021 年 4 月 27 日发行一期企业债券，债券简称为“21 大冶城投 01”。“21 大冶城投 01”为七年期固定利率债券，发行规模 4.00 亿元，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

发行人子公司大冶城投于 2021 年 8 月 24 日发行一期企业债券，债券简称为“21 大冶城投 02”。“21 大冶城投 02”为七年期固定利率债券，发行规模 4.40 亿元，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

二、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

“16 大冶城投 01”和“16 大冶城投 02”业经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2016〕20 号）文件批准公开发行，募集资金 22.00 亿元募集资金用于大冶市城东北片区新型城镇化建设项目和补充流动资金，截至 2020 年末，募集资金已按募集说明书约定用途使用完毕，募集资金期末余额为 0 亿元。

“18 大冶城投债”业经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2017〕378 号）文件批准公开发行，募集资金 8.00 亿元募集资金用于大冶市高新区科技园改扩建项目和补充营运资金，截至 2020 年末，募集资金已按募集说明书约定用途使用完毕，募集资金期末余额为 0 亿元。

“21 大冶城投 01”业经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2020〕202号）文件批准公开发行，募集资金4.00亿元全部用于偿还公司2020年度内到期的企业债券本金及利息。

“21 大冶城投 02”业经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2020〕202号）文件批准公开发行，募集资金4.40亿元全部用于偿还公司2020年度内到期的企业债券本金及利息。

三、其他融资情况

截至2020年12月31日，发行人通过信托融资167,607.00万元，通过融资租赁融资297,019.52万元，通过其他融资方式融资401,807.00万元。

除上述融资外，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、短期融资券、中期票据、定向工具、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，未通过代建回购、售后回租等方式进行融资。发行人已发行的债券或其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十四条 偿债保障措施

作为本次债券的发行人，湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司为本次债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司良好的经营业绩和募投项目良好的收益。发行人在充分分析未来财务状况的基础上，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

一、本次债券偿债计划与相关制度安排

发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与账户及资金监管人签订《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

（一）本次债券偿债计划

本次债券发行规模为10.5亿元，期限为7年，在债券存续期内的第3个至第7个计息年度末分别按照发行总额的20%逐年偿还债券本金。本次债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券偿付本息的时间明确，不可控因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努

力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户

为了保证本次债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本次债券发行前在资金监管银行处开设募集资金专项账户和偿债资金专项账户。募集资金专项账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本次债券募集资金存放和使用的银行账户，偿债资金专项账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本次债券本息的资金账户。本次债券监管银行将按照《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》对偿债账户和募集资金账户进行监督和管理，以保障本次债券本息的偿付。偿债资金专项账户内的资金除用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本次债券的还本付息、信息披露等工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本次债券自身的特征、募集资金投向项目的特点，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本次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人偿债资金将来源于发行人日常运营所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

（五）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不

确定性，发行人特为债券持有人聘请财信证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，并为之签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还制定了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本次债券持有人利益受损的情况下，应依照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

二、本次债券偿债保障措施

（一）募投项目良好的经营收入是本次债券按期偿付的基础

发行人本次债券拟将募集资金10亿元用于大冶先进制造标准厂房建设项目，募投项目的良好收益是本次债券能够按时还本付息的基础，是本次债券偿付的最直接收入来源。该项目收入主要包括生产厂房、物流仓库的出售与出租收入，员工宿舍和食堂的出租收入以及物管收入。根据安徽环球工程咨询有限公司出具的《大冶先进制造标准厂房建设项目可行性研究报告》，该项目经营期20年可实现总收入221,137.82万元，其中：销售收入120,435.00万元，出租收入88,839.18万元，物管收入11,863.64万元。项目内部收益率（税后）5.37%，投资回收期6.51年，综合效益可观。整体上，项目具有稳定的现金流，债券存续期内收入对债券本息支付覆盖情况良好，盈利能力稳定，投资资金回收有保障，是本次债券本息偿付的基础。

（二）发行人良好的盈利能力是本次债券本息偿付的有力支撑

发行人作为大冶市最重要的国有资产运营主体，拥有土地整理业务收入、工程项目建设收入、自来水销售业务收入和公共运输业务收入等稳定的经营性收入。截至2020年末，发行人经审计的资产总计4,871,335.74万元，负债合计2,298,389.95万元，净资产合计

2,572,945.79万元，资产负债率47.18%。2018年-2020年，发行人营业收入保持较高水平，发行人营业收入分别为109,113.09万元、105,245.73万元和122,798.68万元，实现净利润分别为15,426.58万元、10,595.77万元和8,403.67万元，近三年平均净利润为11,475.34万元，能够覆盖本次债券利息的1倍以上。发行人稳定、良好的净利润可以很好地支持发行人到期债务的偿还。

（三）优良的资信、畅通的融资渠道和较大未使用银行授信额度为本次债券按期偿付提供了进一步保障

发行人作为大冶市最重要的国有资产运营主体，已与农业发展银行、兴业银行、建设银行和国家开发银行等多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具备较强的融资能力。此外，截至2020年末，发行人在各家银行取得授信额度995,200.00万元，已使用额度596,770.00万元，尚余授信额度398,430.00万元；截至2021年9月末，发行人获得银行授信总额度1,212,600.00万元，其中已使用授信额度630,620.00万元，尚余授信额度579,980.00万元。未来，如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源中获得足够资金，发行人仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

（四）优良的资产变现能力是本次债券偿付的重要保障

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2020年末，发行人流动资产为4,423,512.25万元，占总资产比例90.81%；截至2021年9月末，发行人流动资产为4,504,999.58万元，占总资产比例90.79%，资产流动性好，必要时可通过流动资产变现来补充偿债资金。未来，若本次债券还本付息出现资金困难，发行人可通过出售或

抵押部分可变现资产、加强应收款项回收等获得现金，并优先用于本次债券的还本付息。

（五）有效的风险控制机制为本次债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本次债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能的降低本次债券的兑付风险。

（六）完善的偿债监管机制是本次债券偿付的重要安排

为确保本次债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请湖北银行股份有限公司大冶支行担任本次债券的监管银行、聘请了财信证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，签署了账户监管协议、债权代理协议、债券持有人会议规则。监管银行和债权代理人将在本次债券存续期内对发行人募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督，保证发行人专款专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息，并将在发行人出现影响本次债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议履行相应的职责和义务。发行人将按照本次债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

第十五条 律师事务所出具的法律意见

公司聘请上海泽昌律师事务所为本次债券的发行提供法律意见。上海泽昌律师事务所就本次债券发行出具的法律意见书认为：

1、发行人已取得发行本次债券现阶段所需取得的批准和授权，并已获得国家发改委的注册。

2、发行人系依法成立并有效存续的有限责任公司，不存在依据法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》的规定需要解散、终止或被吊销营业执照等影响正常存续和经营的情形，具备本次发行的主体资格。

3、发行人本次发行符合《证券法》《管理条例》《注册制通知》等相关法律、法规及规范性文件规定的公开发行企业债券的实质条件。

4、发行人募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全。

5、发行人的主体长期信用等级为AA+，本次债券债项信用等级为AAA。本次发行的信用评级符合有关法律法规的规定和要求。

6、本次债券的《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、《资金专户监管协议》的相关内容符合的相关规定。

7、发行人聘请的主承销商、审计机构、信用评级机构、专项法律服务顾问具备担任本次债券发行中介机构的主体资格，符合相关法律、法规的规定。

8、《募集说明书》及其摘要所引用的本法律意见书的内容已经

本所律师审阅，其引用本法律意见书的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9、发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

第十六条 其他应说明事项

一、上市安排

本次债券发行结束一个月内，公司将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本次债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

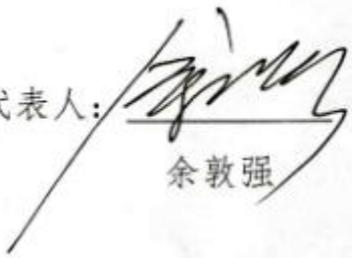
根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第十七条 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》等有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：


余敦强

湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司

2022年7月11日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

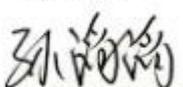
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

全体董事签名：


余敦强


黄建刚


陈力

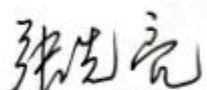

孙滔滔

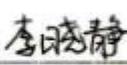

李祥锋

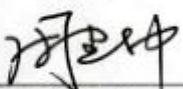
全体监事签名：


石教勇

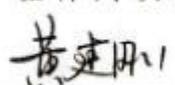

潘材


张先亮


李晓静

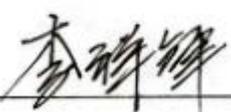

周建中

全体高级管理人员签名：


黄建刚


陈力


孙滔滔


李祥锋

湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司



2022年2月11日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

李维琦

张子炎

法定代表人或授权代表：

李金



法定代表人授权委托书

2022 年第 35 号

兹授权 李俭 同志（身份证号码 430105197502141321）为我司 债券

业务事项代理人，其权限是：办理 2022 年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司

公司债券相关文件的法定代表人或授权代表栏上的签字 事宜

授权单位：（盖章）

法定代表人：（签名或盖章）

有效期限：2022 年 2 月 8 日至 2022 年 5 月 8 日

说明：

1、法定代表人指：国家机关的法定代表人为其主要负责人，社会团体、事业单位、企业、公司法定代表人为其法人证书或营业执照上登记的法定代表人。

2、委托书内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

会计师事务所声明

大华特字[2022]000705号

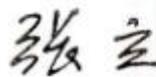
本所及签字注册会计师已阅读 2022 年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券募集说明书（以下简称“募集说明书”）及摘要，确认募集说明书及摘要与本所出具的大华审字[2020]009724 号和大华审字[2021]0012037 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

审计机构负责人签名：

梁春

签字注册会计师签名：





张立





张静

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

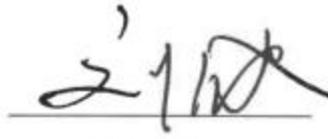
2022年2月 日



发行人律师声明

本所及签字律师已阅读募集说明书及摘要，确认募集说明书及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：



刘波



毕加灏

律师事务所负责人：



李振涛



2022年2月11日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及摘要，确认募集说明书及摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员签名：李婷婷 赵婧

李婷婷

赵婧

资信评级机构负责人签名：吕柏乐

吕柏乐

大公国际资信评估有限公司

2022年 8月 11日



第十八条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的注册文件；
- (二) 《2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 公司2018-2020年经审计的财务报告及2021年1-9月未经审计的财务报表；
- (四) 评级机构为本次债券出具的信用评级报告；
- (五) 律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- (六) 《2021年大冶市国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2021年大冶市国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 本次募投项目相关批复文件。

二、查阅地址

投资者可以在本次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：

(一) 发行人：湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司

住所：大冶市城北开发区怡和路15号

法定代表人：余敦强

信息披露事务负责人：余敦强

联系地址：大冶市城北开发区怡和路15号

联系电话：0714-8981718

传真：0714-8872966

邮政编码：435100

(二) 主承销商：财信证券股份有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T2栋
(B座)26层

法定代表人：刘宛晨

联系人：李雅婷、徐国卫、张子炎

联系地址：北京市西城区阜外大街8号国润大厦17层

联系电话：010-68000310

传真：010-62615550

邮政编码：100037

附表一：

**2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券
发行营业网点**

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
北京市	1	▲财信证券股份有限公司北京投行部	北京市西城区阜外大街8号国润大厦17层	李康 李雅婷	010-68000310
北京市	2	川财证券有限责任公司投资银行总部	北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座6层	陈圆圆	010-66495912
北京市	3	中国银河证券股份有限公司	北京市丰台区西营街8号院1号楼7至18层101	王辰 刘栩昂 年皓玥	010-80927226

附表二：

发行人 2018 年-2020 年末及 2021 年 9 月末合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	91,848.09	88,034.97	81,430.59	229,839.61
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	1,806.34	1,765.00	30.00	33.00
应收账款	178,000.08	233,218.71	201,670.79	171,829.42
预付款项	53,362.29	60,702.03	69,854.09	61,882.47
其他应收款	865,226.91	810,611.51	756,116.08	678,504.31
存货	3,314,026.26	3,228,837.15	3,102,900.99	2,974,454.57
持有代售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	729.62	342.87	145.84	54,589.81
流动资产合计	4,504,999.58	4,423,512.25	4,212,148.38	4,171,133.18
非流动资产：				
可供出售金融资产	47,607.14	52,389.19	70,664.19	70,307.80
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	8,680.67	8,280.67	8,221.63	8,328.63
投资性房地产	184,404.98	180,099.42	172,788.39	146,316.87
固定资产	117,392.00	128,384.54	136,621.72	140,549.75
在建工程	83,425.09	73,989.45	73,125.13	67,064.82
生产性生物资产	-	-	-	28.30
油气资产	-	-	-	-
无形资产	11,456.62	609.59	597.82	604.15
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	2,779.02
长期待摊费用	3,559.11	3,651.56	2,946.41	3,320.14
递延所得税资产	293.93	419.09	202.51	247.57

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	456,819.53	447,823.49	465,167.80	439,547.05
资产总计	4,961,819.11	4,871,335.74	4,677,316.18	4,610,680.23

附表二：

发行人2018年-2020年末及2021年9月末合并资产负债表（续）

单位：人民币万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动负债：				
短期借款	37,490.00	63,690.00	24,800.00	17,500.00
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	37,160.11	13,110.00	-	-
应付账款	44,305.14	28,666.46	25,014.74	16,173.88
预收款项	50,799.23	46,173.30	41,713.51	39,012.75
应付职工薪酬	1,083.08	867.04	1,113.56	603.07
应交税费	16,619.22	18,117.15	14,811.74	13,632.91
其他应付款	634,459.99	563,414.32	378,216.93	335,524.02
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	344,939.86	448,419.35	310,196.59	310,751.95
其他流动负债	5,400.00	7,900.00	49,996.67	2,860.90
流动负债合计	1,172,256.63	1,190,357.62	845,863.73	736,059.47
非流动负债：				
长期借款	490,101.80	390,017.82	306,884.53	278,530.00
应付债券	180,253.96	135,277.43	273,048.33	348,476.44
其中：优先股	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
长期应付款	578,979.84	582,737.07	664,912.20	665,057.29
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	1,249,335.60	1,108,032.33	1,244,845.06	1,292,063.72
负债合计	2,421,592.22	2,298,389.95	2,090,708.80	2,028,123.20
股东权益：				

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
股本	36,800.00	36,800.00	5,000.00	5,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	2,213,985.59	2,220,054.40	2,269,779.66	2,284,092.56
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	2,687.46	2,687.46	2,592.33	2,238.75
未分配利润	277,414.28	304,017.16	295,671.95	285,483.72
归属于母公司股东权益合计	2,530,887.32	2,563,559.02	2,573,043.94	2,576,815.04
少数股东权益	9,339.57	9,386.77	13,563.45	5,741.99
股东权益合计	2,540,226.89	2,572,945.79	2,586,607.38	2,582,557.03
负债和股东权益总计	4,961,819.11	4,871,335.74	4,677,316.18	4,610,680.23

附表三：

发行人2018年-2020年及2021年1-9月合并利润表

单位：人民币万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	52,723.38	122,798.68	105,245.73	109,113.09
减：营业成本	50,281.47	106,158.05	78,314.84	69,669.39
税金及附加	881.35	1,880.21	600.18	1,498.66
销售费用	468.02	481.57	721.80	543.23
管理费用	7,152.37	8,548.41	10,468.51	7,544.45
研发费用	-	-	-	-
财务费用	63,351.99	58,370.58	46,803.07	32,756.82
其中：利息费用	61,317.34	72,417.62	61,275.71	48,626.29
利息收入	579.77	16,448.42	17,753.66	17,032.71
资产减值损失	742.22	1,635.65	2,906.64	3,097.13
加：其他收益	45,833.19	58,659.68	41,638.43	18,805.26
投资收益	-29.82	5,101.34	4,551.48	3,306.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产处置收益	-1,950.03	-0.94	-	4.07
二、营业利润	-26,300.69	9,484.28	11,620.60	16,119.13
加：营业外收入	105.41	122.37	12.03	266.90
减：营业外支出	181.93	1,137.95	273.32	324.44
三、利润总额	-26,377.21	8,468.70	11,359.31	16,061.59
减：所得税费用	272.87	65.03	763.55	635.01
四、净利润	-26,650.08	8,403.67	10,595.77	15,426.58
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
（一）按持续经营性分类	-	-	-	-
持续经营净利润	-26,650.08	8,403.67	10,595.77	15,426.58
终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-26,602.88	8,440.35	10,541.80	15,408.05
少数股东损益	-47.20	-36.68	53.96	18.53

五、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	-	-	-	-
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	-26,650.08	8,403.67	10,595.77	15,426.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	-26,602.88	8,440.35	10,541.80	15,408.05
归属于少数股东的综合收益总额	-47.20	-36.68	53.96	18.53

附表四：

发行人2018年-2020年及2021年1-9月合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2021年1-9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	114,687.89	78,320.56	65,134.79	65,975.36
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	254,475.93	145,684.59	132,535.88	296,507.79
经营活动现金流入小计	369,163.82	224,005.15	197,670.67	362,483.16
购买商品、接受劳务支付的现金	130,154.20	68,177.55	106,489.65	334,032.14
支付给职工以及为职工支付的现金	9,283.27	10,330.39	9,800.49	9,048.56
支付的各项税费	5,533.32	4,380.00	1,951.94	3,655.77
支付其他与经营活动有关的现金	207,381.76	136,053.37	77,532.92	370,158.08
经营活动现金流出小计	352,352.55	218,941.30	195,775.00	716,894.55
经营活动产生的现金流量净额	16,811.27	5,063.84	1,895.67	-354,411.39
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	17,050.00	2,513.25	50,000.00
取得投资收益收到的现金	-	4,108.24	4,139.22	18,322.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.46	21.63	-	4.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	812.45	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	119,898.00
投资活动现金流入小计	1.46	21,179.87	7,464.92	188,224.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,981.86	71,868.35	98,765.90	6,081.53
投资支付的现金	840.00	-	4,418.64	18,337.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	2,632.76
支付其他与投资活动有关的现金	19,631.24	9,007.79	59,266.30	21,596.75
投资活动现金流出小计	46,453.10	80,876.14	162,450.84	48,648.44
投资活动产生的现金流量净额	-46,451.64	-59,696.27	-154,985.91	139,576.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	200.00	11,287.53	5,093.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	200.00	10,287.53	0.03

取得借款收到的现金	457,570.29	608,796.58	427,055.15	471,802.50
收到其他与筹资活动有关的现金	134,256.00	57,415.00	58,181.00	-
筹资活动现金流入小计	591,826.29	666,411.58	496,523.68	476,895.75
偿还债务支付的现金	345,585.88	343,478.66	302,808.90	202,280.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,420.16	129,052.91	115,399.51	110,687.86
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	153,998.00	152,646.00	76,000.00	32,000.00
筹资活动现金流出小计	583,004.04	625,177.57	494,208.41	344,968.84
筹资活动产生的现金流量净额	8,822.25	41,234.01	2,315.26	131,926.91
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	-20,818.12	-13,398.42	-150,774.98	-82,908.03
加：期初现金及现金等价物余额	65,666.21	79,064.63	229,839.61	312,747.63
六、期末现金及现金等价物余额	44,848.09	65,666.21	79,064.63	229,839.61

附表五：

发行人2018年-2020年末及2021年9月末母公司资产负债表

单位：人民币万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	36,348.19	20,248.17	10,404.12	12,738.79
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	3,352.75	3,352.75	2,836.94	2,325.39
预付款项	1,275.17	1,435.37	475.17	2.25
其他应收款	321,258.58	253,304.36	202,162.75	146,431.76
存货	5,721.78	5,721.78	5,721.78	15,639.19
持有代售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	29.18	-	-	-
流动资产合计	367,985.65	284,062.43	221,600.76	177,137.38
非流动资产：				
可供出售金融资产	9,992.22	9,992.22	9,992.22	11,492.22
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	43,384.97	43,259.75	43,057.54	94,413.28
投资性房地产	184,369.84	180,062.29	172,748.62	146,274.45
固定资产	8,857.45	8,338.76	9,059.72	11,509.55
在建工程	75,057.38	73,899.91	70,562.13	66,937.95
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	10,860.00	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	3,517.16	3,651.56	2,946.41	3,320.14
递延所得税资产	109.20	193.67	174.38	171.81

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	336,148.23	319,398.17	308,541.01	334,119.41
资产总计	704,133.88	603,460.60	530,141.77	511,256.78

附表五：

发行人 2018 年-2020 年末及 2021 年 9 月末母公司资产负债表（续）

单位：人民币万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：				
短期借款	10,000.00	40,000.00	15,000.00	15,000.00
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	37,500.10	13,510.00	-	-
应付账款	1,615.12	1,598.47	1,709.39	-
预收款项	22,615.09	19,673.84	20,619.22	19,596.53
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	1,486.67	1,849.72	2,267.72	1,998.96
其他应付款	72,557.54	9,282.11	15,231.63	18,485.92
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	98,076.32	94,023.13	61,056.75	65,966.97
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	243,850.85	179,937.28	115,884.70	121,048.38
非流动负债：				
长期借款	151,851.00	119,532.00	110,845.00	68,800.00
应付债券		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
其中：永续债		-	-	-
长期应付款	56,584.26	53,762.34	54,134.39	71,107.42
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	208,435.26	173,294.34	164,979.39	139,907.42
负债合计	452,286.11	353,231.62	280,864.09	260,955.80
股东权益：				

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
股本	36,800.00	36,800.00	5,000.00	5,000.00
其他权益工具		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
其中：永续债		-	-	-
资本公积	188,776.64	188,776.64	220,576.64	225,135.66
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积	2,687.46	2,687.46	2,592.33	2,238.75
未分配利润	23,583.68	21,964.89	21,108.71	17,926.57
股东权益合计	251,847.77	250,228.98	249,277.68	250,300.98
负债和股东权益总计	704,133.88	603,460.60	530,141.77	511,256.78

附表六：

发行人 2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月母公司利润表

单位：人民币万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	3,821.43	7,788.51	9,427.79	6,773.44
减：营业成本	5,429.11	7,624.01	5,520.11	5,808.52
税金及附加	179.07	97.24	206.48	381.68
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,023.37	1,744.13	1,986.75	1,300.44
研发费用	-	-	-	-
财务费用	17,778.87	22,756.18	16,947.39	13,780.83
其中：利息费用	15,494.78	20,540.48	14,711.31	12,744.76
利息收入	286.74	88.92	124.54	108.75
资产减值损失	-337.88	77.18	10.28	73.82
加：其他收益	22,000.00	22,442.70	16,000.00	10,000.00
投资收益	-	2,995.65	2,793.64	15,492.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	1,748.89	928.12	3,550.43	10,920.72
加：营业外收入	8.00	5.00	4.21	-
减：营业外支出	53.63	1.11	21.50	318.82
三、利润总额	1,703.26	932.01	3,533.15	10,601.90
减：所得税费用	84.47	-19.29	-2.57	-18.46
四、净利润	1,618.79	951.31	3,535.72	10,620.36
（一）持续经营净利润	1,618.79	951.31	3,535.72	10,620.36
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	1,618.79	951.31	3,535.72	10,620.36

附表七：

发行人2018年-2020年及2021年1-9月母公司现金流量表

单位：人民币万元

项目	2021年1-9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	4,608.00	1,796.80	4,179.12	4,792.43
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	85,570.16	22,536.62	29,072.84	10,108.75
经营活动现金流入小计	90,178.17	24,333.42	33,251.97	14,901.18
购买商品、接受劳务支付的现金	713.42	1,149.38	433.97	2.25
支付给职工以及为职工支付的现金	276.44	197.84	265.19	163.03
支付的各项税费	183.72	71.16	113.84	969.90
支付其他与经营活动有关的现金	41,555.04	40,721.70	1,958.73	26,211.46
经营活动现金流出小计	42,728.61	42,140.08	2,771.74	27,346.64
经营活动产生的现金流量净额	47,449.55	-17,806.66	30,480.23	-12,445.46
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	-	3,063.00	2,936.87	15,575.04
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	3,063.00	2,936.87	15,575.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,923.67	20,883.57	32,187.48	5,940.18
投资支付的现金	125.21	269.57	8,523.00	3,758.43
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	19,631.24	9,002.80	2,365.96	-
投资活动现金流出小计	44,680.12	30,155.94	43,076.43	9,698.61
投资活动产生的现金流量净额	-44,680.12	-27,092.94	-40,139.57	5,876.43
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	1,000.00	5,093.22
取得借款收到的现金	109,936.56	95,303.00	104,305.00	60,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	29,056.00	57,415.00	9,221.00	-
筹资活动现金流入小计	138,992.56	152,718.00	114,526.00	65,093.22
偿还债务支付的现金	103,000.45	59,800.67	93,364.26	57,725.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,494.78	20,540.48	16,203.03	14,527.08
支付其他与筹资活动有关的现金	26,798.00	26,636.00	-	-
筹资活动现金流出小计	145,293.22	106,977.15	109,567.29	72,252.40
筹资活动产生的现金流量净额	-6,300.66	45,740.85	4,958.71	-7,159.18
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	-3,531.22	841.25	-4,700.63	-13,728.21
加：期初现金及现金等价物余额	8,879.41	8,038.16	12,738.79	26,467.00
六、期末现金及现金等价物余额	5,348.19	8,879.41	8,038.16	12,738.79

附表八：

担保人近三年及一期合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	344,576.16	368,177.86	555,070.97	289,581.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,037.37	6,274.27	113,121.78	-
委托贷款	97,555.13	98,966.13	139,869.88	134,224.20
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	71,866.74	195,598.23	36,494.87	29,518.70
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	249.88	-	-
流动资产合计	515,035.40	669,266.36	844,557.51	453,324.70
非流动资产：				
可供出售金融资产	664,825.57	617,845.57	305,795.57	330,400.57
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	309,260.21	148,108.67	175,183.16	30,076.19
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	7,435.26	3,945.24	4,248.72	9,104.40
固定资产	2,439.07	6,471.25	6,932.13	755.92
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	326.69	54.87	171.12	206.87
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	399.66	-	-	-
递延所得税资产	5,488.69	5,488.69	5,958.64	5,925.16
其他非流动资产	6,558.35	6,453.94	-	1,995.00
非流动资产合计	996,733.50	788,368.23	498,289.34	378,464.12
资产总计	1,511,768.90	1,457,634.59	1,342,846.84	831,788.82

担保人近三年及一期合并资产负债表（续）

单位：人民币万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动负债：				
短期借款	10,000.00	-	10,000.00	-
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	4,442.83	4,132.89
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,020.95	1,116.79	1,576.34	1,276.34
应交税费	17,420.51	28,499.60	19,155.20	20,325.61
其他应付款(含应付利息)	80,748.36	86,554.42	235,028.04	61,985.83
担保赔偿准备金	33,977.71	25,827.47	18,258.00	16,764.79
未到期责任准备金	44,365.17	44,134.02	9,165.70	6,446.14
一年内到期的非流动负债	-	4,609.32	-	-
存入保证金	-	-	-	-
预计投保联动收益	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	187,532.70	190,741.61	297,626.11	110,931.59
非流动负债：				
长期借款	7,900.00	-	-	-
应付债券	139,740.72	139,647.33	-	-
长期应付款	50.86	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	992.83	992.83	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	148,684.41	140,640.16	-	-
负债合计	336,217.11	331,381.77	297,626.11	110,931.59
所有者权益：				
实收资本	750,000.00	750,000.00	750,000.00	500,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	45,040.75	45,040.75	45,040.75	45,040.75
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-

盈余公积	17,222.14	17,222.14	13,339.99	12,777.05
其中：法定公积金	-	-	-	-
一般风险准备	17,120.50	17,120.50	13,238.36	12,675.41
未分配利润	319,718.44	271,874.01	202,086.55	150,364.02
归属于母公司所有者权益合计	1,149,101.82	1,101,257.40	1,023,705.65	720,857.22
少数股东权益	26,449.97	24,995.42	21,515.08	-
所有者权益合计	1,175,551.79	1,126,252.82	1,045,220.74	720,857.22
负债和所有者权益总计	1,511,768.90	1,457,634.59	1,342,846.84	831,788.82

附表九：

担保人近三年及一期合并利润表

单位：人民币万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
一、营业总收入	75,213.29	82,638.98	38,952.58	68,613.54
其中：营业收入	75,444.44	117,607.30	41,672.13	62,356.69
减：提取未到期责任准备金	231.15	34,968.32	2,719.56	-6,256.84
二、营业总成本	33,058.77	34,064.73	9,279.82	18,443.53
其中：营业成本	9,382.29	6,135.66	2,435.60	-5,822.19
税金及附加	724.80	923.17	463.89	483.35
销售费用	-	-	-	-
管理费用	9,748.46	10,600.09	11,060.72	9,112.73
研发费用	-	-	-	-
财务费用	13,203.22	16,405.82	5,319.62	1,042.69
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
加：其他收益	659.07	1,754.14	50.00	15.00
投资收益（损失以“-”号填列）	22,657.75	48,184.50	51,193.71	13,333.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	265.73	1,121.78	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	1,879.83	-130.92	-13,626.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	156.50	-	53.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	65,471.34	100,814.95	71,907.33	63,571.37
加：营业外收入	67.36	7,367.66	563.28	16.79
减：营业外支出	54.17	114.02	-	1.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65,484.53	108,068.60	72,470.61	63,587.16
减：所得税费用	16,185.55	28,036.52	18,107.10	15,979.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	49,298.98	80,032.08	54,363.51	47,607.56
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	49,298.98	80,032.08	54,363.51	47,607.56
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	47,844.43	77,551.74	52,848.43	47,607.56
2.少数股东损益	1,454.55	2,480.34	1,515.08	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合	-	-	-	-

收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	49,298.98	80,032.08	54,363.51	47,607.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	47,844.43	77,551.74	52,848.43	47,607.56
归属于少数股东的综合收益总额	1,454.55	2,480.34	1,515.08	-

附表十：

担保人近三年及一期合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	77,362.60	121,335.09	41,752.68	65,879.13
收到的税费返还	411.14	116.34	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	435,041.28	161,781.64	205,422.51	223,593.26
经营活动现金流入小计	512,815.02	283,233.07	247,175.19	289,472.39
购买商品、接受劳务支付的现金	1,232.05	160.72	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	6,779.06	6,861.16	6,678.66	5,628.97
支付的各项税费	33,277.72	25,494.36	22,117.13	29,549.33
支付其他与经营活动有关的现金	494,916.95	554,230.60	186,822.21	85,834.28
经营活动现金流出小计	536,205.79	586,746.83	215,618.00	121,012.58
经营活动产生的现金流量净额	-23,390.77	-303,513.76	31,557.19	168,459.81
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	232,017.90	1,208,522.65	400,873.43	277,798.01
取得投资收益收到的现金	24,983.64	11,028.56	14.48	41.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	260.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-5,042.89
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	257,001.54	1,219,811.21	400,887.91	272,796.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	321.84	137.94	135.45	56.82
投资支付的现金	266,350.00	1,380,129.58	436,895.00	425,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	266,671.84	1,380,267.53	437,030.45	425,556.82
投资活动产生的现金流量净额	-9,670.30	-160,456.32	-36,142.55	-152,760.64
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	1,000.00	270,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,000.00	-	-
取得借款收到的现金	18,000.00	139,540.00	10,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	128,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	18,000.00	268,540.00	280,000.00	-
偿还债务支付的现金	100.00	10,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,120.30	11,910.62	6,074.05	-
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	12.74	-	-	-
筹资活动现金流出小计	15,233.03	21,910.62	6,074.05	-
筹资活动产生的现金流量净额	2,766.97	246,629.38	273,925.95	-
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	-30,294.11	-217,340.70	269,340.59	15,699.17
加：期初现金及现金等价物余额	328,097.50	545,438.20	276,097.60	260,398.43
六、期末现金及现金等价物余额	297,803.39	328,097.50	545,438.20	276,097.60