

2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司
小微企业增信集合债券募集说明书

发行人	荆门市城市建设投资控股集团有限公司
注册总金额	15亿元
本期发行金额	15亿元
本期债券期限	5年期，在债券存续期第3年末附发行人调整票面利率及投资者回售选择权
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人主体信用评级	AA+
本期债券信用评级	AA+
担保方式	无担保
债权代理人	华泰联合证券有限责任公司

主承销商/簿记管理人：



二〇二二年五月

声明与承诺

本期债券已在国家发改委注册。国家发改委对本期债券的注册，并不代表其对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本期债券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。

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露地真实、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。

发行人法定代表人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，偿债资金不来源于政府机构。

发行人承诺，本期债券发行后，将根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务，在债券存续期内，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，接受投资者监督。

发行人承诺，本期债券发行后，要求委贷企业使用债券资金应用于生产经营，且委贷企业所在行业符合国家产业政策。

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大

遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所和经办律师保证，发行人在本期债券募集说明书及其摘要中所引用法律意见书的内容已经该律师事务所审阅，确认本期债券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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2021 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券债权代理协议》、《2021 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券持有人会议规则》¹中的安排。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

¹ 因本期债券涉及跨年更名事宜，本期债券更名为“2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券”，本期债券的名称修改不影响发行人、债权代理人、主承销商及监管银行等机构已签署的相关协议的效力。

重大事项提示

一、发行人主体提示

（一）财务风险

发行人存在经营活动现金净流量波动、受限资产规模较大、已发行债券集中到期兑付压力较大、总负债规模较大、林业资产减值等财务风险，对发行人的偿债能力可能存在一定影响。

（二）经营风险

发行人从事城市基础设施建设行业，项目周期长、环节多、投入大，在工程管理、质量控制、内部控制与安全生产等环节存在一定的经营风险。

（三）行业风险

发行人从事的是城市基础设施建设行业，主要承接荆门市城市基础设施建设及棚户区改造项目建设，受环保、金融、土地政策影响较大，存在较大的行业风险。项目工期较长，受经济周期影响较大。

发行人风险提示详见“第二章风险提示及说明”。

二、发行条款提示

本期债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权：

（一）发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，调整后的票面利率为前 3 年票面年利率加或减发行人提升或降低的基点。

（二）投资者回售选择权

发行人做出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

其他发行条款详见“第三章发行条款”。

目录

声明与承诺	I
重大事项提示	III
第一章释义	1
第二章风险提示及说明	4
一、本期债券的投资风险	4
（一）利率风险	4
（二）流动性风险	4
（三）偿付风险	4
二、与发行人相关的风险	4
（一）财务风险	4
（二）经营管理风险	6
（三）政策风险	7
三、特有风险——小微企业委托贷款的风险	8
（一）借款人信用风险	8
（二）经济系统周期性风险	8
（三）银行操作和内控风险	8
（四）发行人代偿风险	9
第三章发行条款	10
一、本期债券的发行依据	10
二、本期债券的发行概要	10
（一）本期债券的主要条款	10

(二) 本期债券的发行安排	11
(三) 缴款和结算安排	12
三、本期债券的认购与托管	13
(一) 投资人认购方式	13
(二) 在主承销商发行网点发行债券的托管方式	13
(三) 在上海证券交易所发行债券的托管方式	14
(四) 投资者相关手续办理	14
(五) 流动性安排	14
四、本期债券的本息兑付办法	14
(一) 本期债券利息的支付	14
(二) 本期债券本金的兑付	15
五、认购人承诺	16
第四章募集资金运用	18
一、本期债券的募集资金使用方案	18
二、荆门市小微企业概况及委托贷款银行在当地小微企业业务开展情况.....	18
(一) 荆门市小微企业概况	18
(二) 委托贷款银行在当地小微企业业务开展情况	18
三、本期债券募集资金用途的意义	19
四、发行人关于本期债券募集资金使用的相关承诺	21
五、募集资金的使用流程和管理制度	21
(一) 募集资金使用流程及相关方权利义务	21

(二) 募集资金管理制度	25
六、委托贷款利率的确定	26
七、委托贷款对象的确定及委托贷款集中度要求	26
(一) 委托贷款对象的确定	26
(二) 委托贷款集中度的要求	26
八、偿债保障计划及偿债保障措施	27
(一) 偿债资金来源	27
(二) 偿债保障措施	29
第五章 发行人基本情况	33
一、基本情况	33
二、历史沿革	33
三、控股股东及实际控制人	34
四、发行人主要控股子公司及参股公司	34
(一) 发行人纳入合并范围内的各级子公司情况	35
(二) 重要子公司简介	37
(三) 发行人合营和联营公司情况	39
五、公司内部治理结构、内部控制制度、组织结构及独立性	40
(一) 公司内部治理结构	40
(二) 公司内部控制制度	43
(三) 公司组织结构	47
(四) 发行人独立性情况	51
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况	52

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况	52
（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况	59
七、发行人经营情况分析	59
（一）发行人主营业务情况	59
（二）发行人主营业务经营模式	63
（三）发行人所在行业现状和前景	74
（四）发行人在行业中地位	82
（五）发行人未来经营发展目标	82
第六章发行人主要财务状况	85
一、发行人财务报告编制及审计情况	85
（一）发行人财务报告的审计意见	85
（二）会计报表的编制基础	85
（三）重要会计政策变更情况	85
（四）重要前期差错更正	88
（五）合并财务报表的范围及变化情况	88
（六）发行人的财务报表	92
二、发行人最近三年主要财务数据	100
（一）发行人主要财务数据	100
（二）主要财务指标	100
三、发行人财务状况分析	101
（一）偿债能力分析	101
（二）营运能力分析	102

（三）盈利能力分析	102
（四）现金流量分析	104
（五）资产负债分析	105
四、有息债务情况	143
（一）有息债务及期限结构情况	143
（二）主要有息债务明细	144
五、发行人关联方及关联交易情况	147
（一）关联方关系	147
（二）关联方占款情况	149
六、重大或有事项及其他重要事项	150
（一）对外担保情况	150
（二）发行人重大诉讼、仲裁事项	151
（三）发行人其他重大承诺事项	151
（四）行政处罚事项	151
七、发行人受限资产情况	151
八、发行人持有金融衍生工具情况	152
九、发行人持有理财产品情况	152
十、发行人海外投资情况	152
十一、发行人公益性资产情况	152
第七章发行人资信状况	154
一、本期债券评级观点	154
（一）优势	154

(二) 风险	154
二、发行人历史信用评级情况	155
三、本期债券跟踪评级安排	155
四、发行人银行授信情况	156
五、发行人最近三年与主要客户发生业务往来时的履约情况	157
六、发行人已发行各类债券存续情况	157
第八章律师事务所关于本期债券的法律意见	161
第九章信用增进安排	163
第十章税项	164
一、增值税	164
二、所得税	164
三、印花税	164
四、税项抵销	165
第十一章信息披露	166
一、信息披露机制	166
二、债券发行前的信息披露	166
(一) 本期债券的发行文件	166
(二) 本期债券的申购文件	167
三、债券存续期内定期信息披露	167
(一) 关于财务数据的定期披露	167
(二) 关于跟踪评级的定期披露	167
四、债券存续期内重大事项披露	167

五、债券本息兑付前的信息披露安排	169
六、其他事项安排	169
第十二章债券持有人保护条款	170
一、违约责任及解决机制	170
（一）本期债券的违约情形	170
（二）违约责任	170
（三）偿付风险	170
（四）发行人义务	171
（五）发行人应急预案	171
（六）风险及违约处置基本原则	171
（七）不可抗力	171
（八）争议解决机制	172
（九）弃权	172
二、发行人的偿债计划	172
（一）偿债账户管理	172
（二）具体偿债计划	173
（三）偿债保证制度性安排	174
第十三章本期债券的债权代理人	175
一、债权代理人制度	175
二、本期债券持有人会议规则	176
（一）召集债券持有人会议的情形	176
（二）债券持有人会议职权	177

第十四章本期债券发行的有关机构	178
一、发行人.....	178
二、主承销商、簿记管理人、债权代理人	178
三、债券托管机构	178
（一）中央国债登记结算有限责任公司	178
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	179
四、审计机构	179
五、信用评级机构	179
六、发行人律师	180
七、委托贷款及募集资金监管银行	180
（一）中国建设银行股份有限公司荆门市分行	180
（二）中国银行股份有限公司荆门分行	180
（三）中国建设银行股份有限公司湖北省分行	181
第十五章发行人及相关中介机构声明	182
第十六章 备查文件	192
一、备查文件清单	192
二、查询地址	192
（一）荆门市城市建设投资控股集团有限公司	192
（二）华泰联合证券有限责任公司	193

第一章 释义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司	指	荆门市城市建设投资控股集团有限公司
发行人股东、 荆门市国资委	指	荆门市人民政府国有资产监督管理委员会
主承销商、簿记管理人	指	华泰联合证券有限责任公司
委托贷款银行	指	中国建设银行股份有限公司荆门分行 中国银行股份有限公司荆门分行
监管银行	指	中国建设银行股份有限公司湖北省分行 中国银行股份有限公司荆门分行
债权代理人	指	华泰联合证券有限责任公司
小微企业	指	国家统计局关于印发《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》的通知（国统字〔2017〕213号）中划分的小型、微型企业
四方协议	指	荆门市地方金融工作局、发行人、主承销商及委托贷款银行关于小微企业委托贷款事项的四方框架协议
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 15 亿元的 2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券，简称“22 荆门小微债”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券募集说明书摘要》
国家发展改革委、 国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司 上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
荆门市政府	指	荆门市人民政府
债券持有人会议规则	指	《2021 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券持有人会议规则》 ²
债权代理协议	指	《2021 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券债权代理协议》 ²

募集资金账户监管协议	指	《2021 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券之募集资金使用专项账户监管协议》 ²
偿债账户监管协议	指	《2021 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券之偿债账户监管协议》 ²
余额包销	指	承销机构按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将尚未售出的本期债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券相应承销份额对应的款项
评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
大华、审计机构	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师、律师事务所	指	国浩律师(武汉)事务所
法律意见书	指	国浩律师(武汉)事务所出具的《关于荆门市城市建设投资控股集团有限公司发行小微企业增信集合债券之法律意见书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法(2019 年修订)》
《企业债券管理通知》	指	《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金[2004]第 1134 号)
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元	指	人民币元
荆门城建	指	湖北荆门城建集团有限公司
荆门城投	指	荆门市城市建设投资有限公司
荆门土投	指	荆门市城控土地投资开发有限公司
荆门资管	指	荆门市城控资产经营管理有限公司
荆门矿业	指	荆门城控矿业有限公司
荆门物业	指	荆门市城控物业管理有限公司
荆门天城市政	指	荆门市天城市政建设有限公司

² 因本期债券涉及跨年更名事宜,本期债券更名为“2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券”,本期债券的名称修改不影响发行人、债权代理人、主承销商及监管银行等机构已签署的相关协议的效力。

荆门交投	指	荆门市交通旅游投资集团有限公司
荆门高新	指	荆门高新技术产业开发有限责任公司
报告期、最近三年	指	2019 年、2020 年及 2021 年
报告期末、最近三年末	指	2019 年末、2020 年末及 2021 年末
其他事项	指	由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式,因此表格中各单项数据之和与计数在小数点后两位可能有误差

第二章风险提示及说明

本期债券无担保，债券本金和利息的按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能。在本期债券存续期内，若市场利率波动，将使投资者投资本期债券的收益水平出现波动。

（二）流动性风险

本期债券虽具有良好的资质及信誉，发行之后在银行间债券市场和上海证券交易所市场流通，但发行人无法保证本期债券在上述交易流通场所的活跃性，若本期债券流通不活跃，可能影响其流动性。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期债券的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能影响本期债券的按时足额兑付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、经营活动现金净流量持续为负的风险

2019-2021 年，发行人经营活动现金净流量分别为 -20,209.47 万元、-359,404.76 万元和 -302,471.21 万元，经营活动现金流量波动较大且持续为负值，主要由于近年来荆门市城市化进程迅速，发行人承担了大量基础设施及保障房项目建设，造成大量现金流出，此外，为推动荆门市城市化进程，发行人为当地政府部门及国有企业垫付大量工程

款亦造成了大量现金流出。如果未来发行人经营活动现金流持续为负，将影响发行人的现金流周转能力，从而影响发行人的偿债能力。

2、受限资产规模较大风险

截至 2021 年末，发行人受到限制的货币资金、存货及无形资产合计 459,110.76 万元，占当期末总资产的 6.42%，受限资产规模较大。如果因发行人特殊情况导致受限资产无法如期解除限制，可能对发行人的资产质量造成影响，从而影响发行人的偿债能力。

3、已发行债权类融资产品集中到期兑付压力较大的风险

报告期内，发行人债务规模快速增长，存在短期偿付压力。截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付债券 221.40 亿元。发行人在 2022 年和 2024 年将面临已发行债券集中到期兑付压力较大的风险。如果发行人不能及时获得足额偿债资金，将影响发行人的信用水平和偿债能力。

4、总负债规模较大风险

最近三年末，发行人负债总额分别为 3,323,685.06 万元、3,915,250.56 万元和 4,610,468.24 万元，发行人负债规模逐年增加。受此影响，发行人资产负债率不断增加，最近三年资产负债率分别为 61.89%、62.76%和 64.47%。若未来发行人的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，将影响发行人的经营情况，从而增大发行人的偿债风险。

5、林业资产减值风险

截至 2021 年末，发行人无形资产中林业资产余额为 284,481.60 万元，在资产总额中的占比为 3.98%，由于林业资产变现能力不强，若后期林业资产价格发生较大波动，可能会导致无形资产发生减值，进而对发行人的偿债能力带来一定影响。

（二）经营管理风险

1、内控管理风险

近几年，发行人的业务呈现稳步发展态势，资产规模不断壮大，经营规模持续扩大，建设项目日益增多，对发行人的内部管理提出了较高的要求。如果发行人不能进一步优化内部管理流程，提高内部管理效率，可能引发内控管理效率降低的风险，导致发行人的发展战略不能顺利实施。

2、投融资管理风险

发行人投资建设的基础设施、保障房项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。发行人未来几年在城市基础设施、保障房建设方面仍有较大投资需求，面临较大的资金支出和融资压力。如果发行人合同履约出现问题、市场信誉下降、资金筹措能力不足、建设施工和工程管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人稳健经营能力。

3、安全生产风险

发行人目前业务范围涉及到安全生产问题，尤其是城建施工对安全生产的要求更高。虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素，台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

4、下属子公司管理风险

截至 2021 年末，纳入发行人合并报表范围内的子公司共有 69 家，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。尽管发行人已建立较为规范的子公司管理体系，发行人主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但随着业务规模的扩张、业务领域不断增大，发行人组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的子

公司管理风险。

（三）政策风险

1、行业政策风险

发行人所从事的基础设施和公用事业的投资、建设和运营是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中具有举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，基础设施建设投资行业都属于调控重点。此外，发行人目前在当地市政工程等公用事业运营领域拥有明显的竞争优势，未来可能发生的行业政策调整会对发行人经营环境产生重大影响。

2、产业政策风险

发行人目前从事的行业均具有较强的行政垄断性，在很大程度上受到国家和地方产业政策的影响。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

3、投融资体制政策风险

由于发行人从事的是国有资本的运营、管理业务，承担着国有资产保值、增值的责任，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。如果国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策做出调整，则有可能对发行人的经营方向产生影响。

4、地方政府政策的变动风险

在发行人的业务运营过程中，发行人获得的迅速发展客观上离不开当地市政府和财政部门的大力支持。这些支持包括政府补贴、基础设施建设的业务来源、享有充分的信息资源等方面。发行人对政府的依赖性大，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，将直接影响发行人的经营业绩和债务偿

付能力。

5、土地政策变化风险

从中长期看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，政府在土地政策上会继续执行从紧的土地调控政策。控制用地规模，从严管理基础设施建设供地，逐步缩小划拨用地范围和数量，适当调整新增建设用地规模，通过集约用地稳定建设用地供应总量。国家和地方政府的土地政策的变化将对发行人的基础设施建设用地和土地整理业务带来一定的影响。

三、特有风险——小微企业委托贷款的风险

（一）借款人信用风险

目前荆门市小微企业具有担保能力和信用资质先天性不足的劣势。小微企业大多数成立时间短，企业组织形式、管理模式、治理机制、产权制度和财务制度不完善，导致我国小微企业存在一定信用缺失状况，所以借款人信用风险已经成为小微企业委托贷款的最主要风险。

（二）经济系统周期性风险

由于小微企业处于社会经济的最末端环节，与规模企业相比，小微企业的运营面临着更高的经营成本、更严峻的竞争环境并且在国家政策方面缺乏必要的政策倾斜和保护，由此决定了其处于相对劣势的地位。因此在宏观经济发生较大波动的情况下，小微企业面临着更多的系统性风险和政策性风险。

（三）银行操作和内控风险

小微授信业务存在业务规模大、单笔数额小、客户需求复杂、单笔业务处理成本高的特点，从而对银行的科技管理系统、业务处理流程、专业人员技能都提出了较高的要求，加之国内商业银行缺乏有效的小微授信业务管理经验和手段，从而在一定程度上进一步加大了小

微企业贷款业务的操作风险和内部管理风险。

（四）发行人代偿风险

本期债券募集资金中部分用于向小微企业发放贷款。由于小微企业经营的相对不确定性，其贷款回收风险相对较大，设立的风险储备基金和风险缓释基金吸收损失作用有限。如果出现大量小微企业无法按时偿还贷款，本期债券的偿还或将主要依赖发行人自有资金，从而导致发行人可能出出现代偿风险。

第三章发行条款

一、本期债券的发行依据

本期债券业经荆门市城市建设投资控股集团有限公司 2021 年 9 月 16 日作出的董事会决议同意申请公开发行。

本期债券业经发行人股东 2021 年 12 月 13 日作出的股东批复同意申请公开发行。

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕94 号”文件注册公开发行。

二、本期债券的发行概要

（一）本期债券的主要条款

1、债券名称：2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券（简称“22 荆门小微债”）。

2、发行人名称：荆门市城市建设投资控股集团有限公司。

3、本期发行金额：人民币 15 亿元。

4、本期债券期限：5 年期，债券存续期内附第 3 年末发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权。

5、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，每期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。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将不迟于本期债券第 3 个计息年度付息日前 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于投资者回售登记期内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人的上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

8、债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

9、信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为 AA+级，本期债券的信用级别为 AA+级。

10、增信情况：本期债券无信用增进。

11、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

12、适用法律：本期债券的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

（二）本期债券的发行安排

1、主承销商/簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司。

2、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过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。

3、发行范围和对象：主承销商设置的发行网点的发行对象为在

中央国债登记公司开户的中国境内专业机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

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

5、发行面额及价格：本期债券面额人民币 100 元，平价发行。

6、最小认购金额：本期债券以人民币 1,000.00 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000.00 万元的整数倍且不少于人民币 1,000.00 万元。

7、发行网点与承销方式：本期债券不设承销团及分销商，由主承销商通过余额包销方式进行承销。本期债券通过主承销商公开发行的具体发行网点见附表一。

（三）缴款和结算安排

1、簿记建档日：2022 年 6 月 7 日。

2、发行期限 2022 年 6 月 8 日-2022 年 6 月 9 日。

3、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 6 月 8 日。

4、起息日：2022 年 6 月 9 日。

5、计息期限：若投资者放弃回售选择权，则计息期限自 2022 年 6 月 9 日至 2027 年 6 月 8 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自 2022 年 6 月 9 日至 2025 年 6 月 8 日，未回售部分债券的计息期限自 2022 年 6 月 9 日至 2027 年 6 月 8 日。

6、计息年度天数：非闰年 365 天，闰年 366 天。

7、缴款时间：2022 年 6 月 9 日 17:00 前。

8、缴款通知：簿记管理人将在发行首日发送《2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个投资者的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

9、缴款方式：通过簿记建档方式成功认购本期债券的投资者，应于缴款日 17:00 前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的认购金额对应的募集款项划至以下指定账户：

（1）户名：华泰联合证券有限责任公司

（2）开户行：中国工商银行深圳分行振华支行

（3）账号：4000010229200147938

（4）支付系统行号：102584002170

（5）汇款用途：2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券认购款。

三、本期债券的认购与托管

（一）投资人认购方式

本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）在主承销商发行网点发行债券的托管方式

通过主承销商设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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。认购办法如下：境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份

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

（三）在上海证券交易所发行债券的托管方式

通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销机构联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（四）投资者相关手续办理

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

（五）流动性安排

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

四、本期债券的本息兑付办法

（一）本期债券利息的支付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，每期付息款项自付息日

起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。对于投资人行使回售选择权的部分，本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 9 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）；对于投资人放弃回售选择权的部分，本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 9 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

（二）本期债券本金的兑付

1、本期债券到期一次还本，对于投资人行使回售选择权的部分，本期债券将于存续期第三年末偿还全部本金，兑付日为 2025 年 6 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）；对于投资人放弃回售选择权的部分，本期债券将于存续期第五年末偿还全部本金，兑付日为 2027 年 6 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。已付本金不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市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。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者被视为做出以下承诺：

（一）投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）投资者同意华泰联合证券有限责任公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

（四）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

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

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

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

4、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；

5、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

（七）本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（八）对于债券持有人会议根据《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期债券的投资者）均接受该决议。

第四章募集资金运用

一、本期债券的募集资金使用方案

本期债券募集资金总额为人民币 15.00 亿元，其中 9.00 亿元由发行人以委托贷款方式为荆门市内受新冠肺炎疫情影响的小微企业提供流动性支持，其余 6.00 亿元用于补充营运资金。本期债券募集资金使用明细如下：

本期债券募集资金使用明细表

单位：亿元

序号	资金用途	募集资金使用额度	占募集资金总额比例
1	以委托贷款方式为荆门市范围内小微企业提供流动性支持	9.00	60.00%
2	补充营运资金	6.00	40.00%
合计		15.00	100.00%

二、荆门市小微企业概况及委托贷款银行在当地小微企业业务开展情况

（一）荆门市小微企业概况

荆门市小微企业贷款规模较小，可贷款余额空间较大，小微企业贷款不良率较低，风险可控。截至 2021 年末，荆门市小微企业数量为 19 万户，小微企业贷款余额为 483.4 亿元，小微企业贷款不良率为 1.85%。

（二）委托贷款银行在当地小微企业业务开展情况

中国银行股份有限公司荆门分行和中国建设银行股份有限公司荆门分行作为委托贷款银行，将本期债券部分募集资金以委托贷款方式为小微企业提供流动性支持，在荆门市小微企业业务开展领域具有丰富的经验。

截至 2021 年末，中国银行荆门分行资产总额 206.69 亿元，贷款

余额 131.35 亿元，其中小微企业贷款余额 39.85 亿元，占全部贷款比例 30.34%；贷款企业户数 165 户，其中小微企业贷款户数 132 户，占总贷款户数的 80.00%；不良贷款率为 0.75%，其中小微企业不良贷款率为 1.07%。中国银行荆门分行运用互联网和大数据技术，积极创新产品，优化业务流程，结合小微企业授信需求和资金运用特点，为小微企业提供零接触式的线上“中银企 E 贷”及线下“信贷工厂”定制化随借随还服务，不断扩大小微企业贷款规模。

截至 2021 年末，中国建设银行荆门分行资产总额 422.27 亿元，贷款余额 201.18 亿元，其中小微企业贷款余额 19.33 亿元，占全部贷款比例 9.61%；贷款企业户数 1844 户，其中小微企业贷款户数 1777 户，占总贷款户数的 96.37%；不良贷款率为 0.42%，其中小微企业不良贷款率为 1.71%。中国建设银行荆门分行已构建小微快贷数据化、线上化产品体系，为普惠金融客户提供个性化、多元化产品供给，做到信贷资金精准滴灌和穿透落地。

综上，本期债券募集资金中用于为小微企业提供流动性的部分的委托贷款银行在荆门市小微企业贷款领域具有服务范围广、业务经验丰富、风险管控能力强等特点，可以有效配合我公司进行小微企业贷款投放、监管、催还、偿债资金归集等全流程工作。

三、本期债券募集资金用途的意义

小微企业是国民经济和社会发展的基础，是创业富民的重要渠道，在扩大就业、增加收入、改善民生、促进稳定、国家税收、市场经济等方面具有举足轻重的作用。中共十八大报告中明确提出，要推进经济结构的战略性调整，支持小微企业，特别是科技型小微企业发展。

改革开放以来，我国的小微企业发展迅速，在国民经济和社会发展中的地位 and 作用日益增强。小微企业是缓解就业压力保持社会稳定

的基础力量。小微企业创业及管理成本低，市场的应变能力强，具有大企业无可比拟的优势。同时科技型小微企业蓬勃发展，是经济增长与社会进步的不竭动力。近年来，科技型小微企业悄然兴起并迅速发展，成为技术进步中最活跃的创新主体。此外，小微企业也是市场经济的微观基础，是深化改革的主要推动力量。小微企业大多数从事第三产业，贴近市场，贴近用户，活跃在市场竞争最为激烈的领域，是市场经济的主体和市场体制的微观基础。相对大企业而言，小微企业改革成本低、操作便利、社会震荡小、新机制引入快。因此在改革进程中，小微企业往往是实验区，是突破口。小微企业的各项改革成果，为大企业的改革实践提供了有益经验，也为创造多种经济成分共同发展的大好局面做出了贡献。

因此，小微企业的发展在增加就业、促进经济增长、科技创新与社会和谐稳定等方面具有不可替代的作用，扶持小微企业符合《国务院关于扶持小型微型企业健康发展的意见》（国发〔2014〕52号）、《国务院办公厅关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》（国办发〔2015〕9号）等支持小微企业发展的系列文件精神。

2019年12月以来，湖北省遭受新冠肺炎疫情疫情影响，经济活动陷入停滞，小微企业出现现金流断裂、无法正常生产经营的情况，湖北省人民政府出台《关于印发应对新型冠状病毒肺炎疫情支持中小微企业共渡难关有关政策措施的通知》（鄂政办发〔2020〕5号），从减轻企业负担、强化金融支持、加大财税支持、加大稳岗支持等四个方面出台18条措施，要求金融机构加大对小微企业信贷支持力度、拓宽直接融资渠道，缓解小微企业融资困难，加大对小微企业发展的支持力度。为贯彻落实习近平总书记重要指示和《中共中央关于加强党的领导、为打赢疫情防控阻击战提供坚强政治保证的通知》精神，深入落实中央应对疫情工作领导小组和国务院联防联控机制有关要求，

进一步强化金融对疫情防控工作的支持，并贯彻落实《关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号）及《国家发展改革委办公厅关于开展2021年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942号）文件精神，为受疫情影响的小微企业提供流动性支持、支持荆门市小微企业更好发展，本期债券募集资金9亿元为荆门市范围内小微企业提供流动性支持，6亿元用于补充营运资金，将极大缓解荆门市小微企业和发行人的资金运营压力，对小微企业的发展和地区经济建设的开展将起到积极的作用。因此，本期债券符合发改办财金〔2020〕111号文件及发改办财金〔2020〕942号文件所支持的情况。

四、发行人关于本期债券募集资金使用的相关承诺

发行人不承担政府融资职能，本期债券发行后形成的债务不纳入地方政府债务。发行人承诺募集资金用途合法合规，不用于以下违规用途：

- （一）偿还政府债务；
- （二）进行公益性项目建设；
- （三）除本期债券涉及的小微企业委托贷款以外的资金拆借。

此外，发行人与本期债券监管银行签署了募集资金监管协议，明确募集资金监管机制，严格履行申请和审批手续，实行专款专用，确保募集资金用途与国家发改委关于本期债券的注册文件一致。

五、募集资金的使用流程和管理制度

（一）募集资金使用流程及相关方权利义务

为保证本期债券募集资金中用于为小微企业提供流动性支持的部分能够按约定用途使用，荆门市人民政府经过统一部署，由荆门市地方金融工作局负责统筹本期债券后续监管、资金使用、委托贷款等具体事项的沟通协调，并与发行人、主承销商及委托贷款银行，关于

合作发行“小微企业增信集合债券”签订四方协议，并对相关方在本期债券发行环节和委贷资金投放环节的权利和义务进行约定。

1、债券发行环节各方的权利义务

(1) 荆门市地方金融工作局的权利义务

①负责指导、协调发行人债券报批、发行工作，协助确定申报规模、期限、利率、资金用途、资金监管方案等；

②指定有关单位代表政府提供专项资金作为本期债券的风险缓释基金，在本期债券发行成功前的 5 个工作日内，足额划拨至在委托贷款银行开立的风险缓释基金专项账户，上述划拨金额为本期债券中用于对小微企业提供流动性支持的募集资金规模的 5%；

③荆门市地方金融工作局应委托贷款银行监管荆门市地方金融工作局出资设立的风险缓释基金。

(2) 发行人的权利义务

①负责发行规模、期限、利率、资金用途、资金监管方案的最终确定；

②按照诚实信用的原则，真实、准确、完整、及时地向有关各方披露信息；

③同意由主承销商负责牵头组织协调发行承销工作，牵头组织承销工作；

④负责向主承销商支付承销费；

⑤在委托贷款银行开立募集资金监管账户，并将募集资金存放到相应专项账户，同时委托贷款银行进行监管。

(3) 主承销商的权利义务

①协助发行人确定债券发行规模、利率、期限等债券发行中的重要要素；

②牵头组织债券的发行承销工作，协助发行人制定发行方案；协

助发行人办理债券发行的报批手续；收取承销费用；

③协助办理发行后的相关工作，包括但不限于后续信息披露、登记托管、交易流通、本金及利息兑付等。

（4）委托贷款银行的权利义务

①按照协议约定，监管募集资金的使用；

②负责开立募集资金专用账户、政府风险缓释基金专项账户、风险储备基金专项账户，并负责向荆门市地方金融工作局、发行人和主承销商通报上述账户收付情况。

2、委托贷款环节各方的权利和义务

（1）荆门市地方金融工作局的权利义务

①荆门市地方金融工作局应协助发行人遴选小微企业，作为使用募集资金发放贷款的对象；

②荆门市地方金融工作局应协助发行人、委托贷款银行和小微企业处理相互委托贷款关系及其他相应的关系；

③荆门市地方金融工作局有权监督募集资金的管理和使用，并有权要求发行人、主承销商和委托贷款银行按期向其报告资金使用情况；

④荆门市地方金融工作局有权了解委托贷款发放情况和还款情况，监督发行人资金回笼情况，敦促发行人及时筹集还款资金；

⑤小微企业出现违约时，指导、协助发行人、委托贷款银行催收或处理；

⑥在出现债券兑付风险时，按照合同约定用风险缓释基金承担本期债券代偿义务。基金代偿后，荆门市地方金融工作局可向发行人追索相应债务。

（2）发行人的权利义务

①发行人应将募集资金存放于在委托贷款银行设立的募集资金

专用账户，并通过委托贷款银行向小微企业发放贷款；

②在确定拟使用委托贷款的小微企业名单时，发行人可参考荆门市地方金融工作局提出的建议，也可直接指定接收委托贷款的小微企业；

③发行人对拟向小微企业发放贷款的利率拥有最终决定权；

④发行人有权就贷款的小微企业是否需要提供担保提出意见；

⑤发行人应自行或通过委托贷款银行跟踪发放给小微企业贷款的回收情况，对到期未收回的贷款负责清收；

⑥按照四方协议约定，负责筹集还款资金，按期还本付息，并获得偿付债券本金及利息后的剩余资金；

⑦发行人在债券募集资金投放过程中获得的利差（委托委托贷款银行托管）应用于组成风险储备基金，并按照四方协议约定，在债券偿付资金不足时，将该风险储备基金用于偿还债券到期本金及利息；

⑧发行人有权委托委托贷款银行负责贷款清收，并有义务向荆门市地方金融工作局和主承销商（在并未委托委托贷款银行负责全部委托贷款清收的情况下）通报委托贷款清收情况；

⑨因小微企业借款人无法按时偿还委托贷款，导致本期债券风险缓释基金发生代偿后，发行人有义务对荆门市地方金融工作局承担偿还该基金和利息的相关债务，并有权在委托贷款银行配合下向未及时还款的小微企业借款人追索相关债务。

（3）主承销商的权利义务

①主承销商有义务协助发行人做好与本期债券有关的信息披露工作；

②为荆门市地方金融工作局、发行人和委托贷款银行提供政策咨询服务，确保资金用途合法合规；

③协助发行人办理本金及利息偿付事务。

（4）委托贷款银行的权利义务

①接受荆门市地方金融工作局委托，监管风险缓释基金专项账户，确保资金用途合法合规，并定期向荆门市地方金融工作局、发行人和主承销商通报上述账户收付情况；

②接受发行人委托，按照发行人同意的贷款对象、额度、期限、利率使用募集资金对小微企业实施发放贷款；

③根据发行人委托，将用于贷款的募集资金之外的闲置部分，用于固定收益产品的投资，主要包括流动性好、易于变现的产品，例如国债和金融债等；

④接受发行人委托，监管发行人设立发行债券的募集资金专项账户和风险储备基金专项账户，确保资金用途合法合规，并定期向荆门市地方金融工作局、发行人和主承销商通报上述账户收付情况；

⑤在债券到期前 30 天，委托贷款银行尽其商业合理的努力协助发行人落实债券兑付资金，协助发行人归集偿债资金；

⑥在符合委托贷款银行届时内部授信政策的前提下，委托贷款银行可向委托贷款借款人提供融资；

⑦委托贷款银行应根据发行人的专项委托监控小微企业借款人的还款情况并协助发行人催收到期借款；

⑧委托贷款银行应在涉及本期债券募集资金投放业务和自营贷款业务之间设置防火墙，从业务管理、风险审核、操作流程等方面均予以隔离。

（二）募集资金管理制度

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。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。发行人选聘中国银行股

份有限公司荆门分行和中国建设银行股份有限公司荆门分行作为委托贷款银行，上述两家银行将分别负责本期债券资金中用于小微企业贷款规模的二分之一。本期债券的募集资金将严格按照本期债券募集说明书承诺的用途安排使用，实行专款专用。

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《预算管理制度》、《内部借款管理办法》、《募集资金管理制度》、《业务接待管理制度》、《差旅费管理制度》等在内的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，确保本期募集资金按照募集说明书约定使用。

六、委托贷款利率的确定

在符合国家发改委关于小微企业增信集合债相关指导意见的前提下，贷款规模、期限、利率、结息方式等委托贷款条件由委托贷款银行提出建议，由发行人与荆门市地方金融工作局或发行人确认的符合发放委托贷款条件的小微企业协商确定。

七、委托贷款对象的确定及委托贷款集中度要求

（一）委托贷款对象的确定

本期债券募集资金委托贷款对象需满足以下条件：

- 1、符合《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）中的中型、小型、微型企业划型标准规定；
- 2、所在行业符合国家产业政策；
- 3、与发行人无隶属、代管或股权关系；
- 4、在小微债募集资金委贷银行中无不良信用记录；
- 5、现阶段商业银行及委托贷款银行对信用贷款对象提出的其他条件。

（二）委托贷款集中度的要求

对单个委贷对象发放的委贷资金累计余额不得超过 5000 万元且

不得超过小微债募集资金规模的 10%。同一控制人下的企业，合计获得委贷资金不得超过上述规定数额和比例。

八、偿债保障计划及偿债保障措施

本期债券偿债资金以小微企业归还或清收的贷款本息（含罚息）作为首要来源，其次为发行人日常经营性收入及外部融资。发行人和委托贷款银行将以审慎的贷后管理和相应制度安排为本期债券的还本付息创造基础条件。同时，发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

（一）偿债资金来源

本期债券的偿债资金来源主要分为两个方面：小微企业归还或清收的贷款本息（含罚息）、发行人自有资金与外部融资补充。

1、通过对委托贷款项目总收入成本量化测算，委托贷款收入足以覆盖委托贷款成本

具体测算过程及关键假设如下：

委托贷款总收入=平均贷款总额*【1+平均委托贷款利息率*（1-平均委托贷款本金损失率）*平均贷款期限】

委托贷款总成本=委托贷款资金本息兑付成本+委托贷款违约部分对本金的耗费=平均贷款总额*（1+债券兑付利息率*本期债券发行期限+委托贷款本金损失率）

（1）假设 9 亿元全部用于委托贷款发放，没有闲置资金；考虑到本期债券期限设置为 5 年期，含第 3 年末的投资者回售选择权，且单笔委托贷款实际投放与收回时间存在差异、可能存在部分委托贷款资金闲置等情况，为简化计算假设平均贷款期限为 4 年。

（2）选取截至 2021 年末的荆门市小微企业委托贷款不良率为债

券存续期内的委托贷款不良率。

(3) 对于委托贷款本金损失率的假设，因不同银行不良贷款中次级、可疑、损失类贷款占比结构存在差异，且贷款迁移率存在差异，故在此简化计算，假设不良贷款中，次级、可疑、损失类贷款占比各为 1/3。根据统计经验，次级类贷款的损失概率通常在 30.00%-50.00%，可疑类贷款的损失概率通常在 50.00%-70.00%、损失类贷款的损失概率通常在 75.00%-100.00%，本次测算，针对各类不良贷款损失概率均取中间值，用“委托贷款的平均贷款不良率*各类不良贷款损失概率中间值的算术平均值”计算平均委托贷款本金损失率为 1.16%；

(4) 考虑到小微企业贷款利率、通道服务费用等，当前市场小微企业贷款综合成本维持在 8.5%-9%之间，假设平均委托贷款利率为 8.75%；

(5) 根据近期市场上相同品种期限债券票面利率以及发行人子公司在 2021 年度已发行债券票面利率，预估本期债券发行票面利率在 4.00-5.00%左右，故假设 5 年期兑付利息率为 4.50%。

综上，测算发行人委托贷款总收入约为：

$$9.00 * [1 + 8.75\% * (1 - 1.16\%) * 4] = 12.11 \text{ 亿元}$$

委托贷款总成本约为：

$$9.00 * (1 + 4.50\% * 5 + 1.16\%) = 11.13 \text{ 亿元}$$

根据委托贷款项目总收入成本测算，在综合考虑小微企业委托贷款不良率以及委托贷款本金损失率等风险的前提下，委托贷款收入足以覆盖委托贷款成本。同时本期债券已设置募集资金专用账户、风险储备基金专项账户，小微企业归还或清收的贷款本金及利息和罚息等委托贷款收入将严格按照相关资金管理专户要求进行归集与管理，优先用于偿还本期债券本息。

2、发行人自有资金与外部融资为偿债资金来源提供补充，偿债

资金来源总额足以覆盖本期债券本息兑付资金总需求

报告期内发行人近三年平均净利润为 3.01 亿元，足以支付本期债券一年的利息。截至 2021 年末，发行人尚未使用授信额度 103.74 亿元。

根据本期债券兑付利息率与发行规模假设，测算：本期债券到期本息兑付资金总需求=发行规模*（1+兑付利息率*本期债券发行期限），即 $15 * (1 + 4.50\% * 5) = 18.38$ 亿元。根据前述测算，本期债券用于委托贷款的总收入为 12.09 亿元，发行人尚未使用授信额度为 103.74 亿元，综合考虑发行人最近三年平均净利润为 3.01 亿元，可以覆盖本期债券本息兑付资金总需求 18.38 亿元。

（二）偿债保障措施

1、发行人自身偿付能力

发行人作为荆门市最重要的投融资平台和基础设施建设主体，基础设施及保障房建设业务具有较强的区域专营性。最近三年，发行人营业收入分别为 355,402.29 万元、346,197.39 万元和 402,440.28 万元，净利润分别为 26,552.49 万元、30,499.51 万元和 33,300.18 万元，最近三年平均净利润为 30,117.39 万元，足以支付本期债券一年的利息。未来发行人业务的正常开展将为本期债券的按时还本付息提供切实保障。

2、设立风险储备基金和风险缓释基金

为保证投资者利益，荆门市地方金融工作局分别与发行人、主承销商及委托贷款银行，关于合作发行“小微企业增信集合债券”签订四方协议，设置了包括风险储备基金和风险缓释基金在内的多层风险缓释措施：

（1）设立风险储备基金

委托贷款银行将设立专门账户管理本期债券募集资金投放过程

中由委托贷款利率与债券发行利率形成的利差收入组成的风险储备基金。本期债券本金及利息到期无法全额兑付时，风险储备基金将优先用于偿付本期债券不足兑付部分的金额。

（2）地方政府机构设立风险缓释基金

荆门市地方金融工作局将以本期债券中用于小微企业提供流动性支持的募集资金规模的 5%作为标准，安排当地财政资金或授权有关单位在本期债券发行成功前的 5 个工作日内足额划拨至委托贷款银行指定的账户，作为本期债券的风险缓释基金。若在兑付日及付息日，本期债券募集资金专项账户内余额（包含小微企业归还或清收的贷款本金及利息和罚息、风险储备基金、募集资金闲置部分等）不足以偿付本期债券本息，则上述风险缓释基金将优先用于本期债券的还本付息。除以上用途外，在本期债券存续期内，上述风险缓释基金不得进行任何挪用。

如果上述风险储备基金和风险缓释基金仍不能满足债券本息偿付的需求，将由发行人以自有资金归还债券本金及利息（含罚息）。

3、委托贷款银行的小微金融风险管理和贷后管理有利于实现本部分债券的本息按时偿付

本期债券委托贷款银行在大力开展小微客户开发的同时，管好新增，控制存量，建立了严格的管控体系。一是严格客户准入和审批，管理好新增业务。以“小额、分散”为原则、批量模式为主导，加强客户第一还款来源的分析和审核，有效降低风险。二是严控存量业务的逾期和不良新增。加强存量到期贷款管理，提前管理还款资金，建立催收机制，严控贷款逾期。三是继续加强风险监测和预警提示，建立违约贷款管理的长效机制，强化风险防范，防止系统性、区域性风险。同时，积极采取措施，提高小微信贷精细化管理和全面风险管理能力，逐步建立适合小微风险特点的防控体系。

4、发行人签订债权代理协议及制定债券持有人会议规则，有力保护了债券持有人利益

发行人与华泰联合证券有限责任公司签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等针对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券提供了有力支持。

5、签订《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》

发行人与监管银行签订了《2021 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券募集资金账户监管协议》³、与中国银行股份有限公司荆门分行签订了《2021 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券偿债资金账户监管协议》³，进一步保障了本期债券资金安全和债券投资人的权益。上述协议明确相关监管银行将代理债券投资人监督发行人的募集资金使用情况，中国银行股份有限公司荆门分行负责本期债券到期利息及本金的归集和兑付。

6、地方政府对发行人提供稳定的政策扶持

发行人是荆门市重要的投融资平台和基础设施建设主体。近年来，荆门市经济持续发展，财政实力不断增强。公司作为荆门市国资委下属的国有企业，在资产注入、政府补助等方面持续获得荆门市人民政府的大力支持。最近三年发行人收到的政府补助分别为 25,269.59 万元、15,599.28 万元和 27,832.16 万元。近年来，荆门市政府和荆门市国资委通过优质资产整合、适当财政补贴等多种形式给予公司大力支持，逐步盘活城市存量资产，增强了发行人的融资能力与发展后劲。

7、发行人资信状况优良且融资渠道畅通

³ 因本期债券涉及跨年更名事宜，本期债券更名为“2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券”，本期债券的名称修改不影响发行人、债权代理人、主承销商及监管银行等机构已签署的相关协议的效力。

发行人经营管理规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，近三年在银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。截至 2021 年末，发行人获得贷款银行的授信额度为 3,433,700.00 万元，已使用 2,396,335.33 万元，未使用授信额度 1,037,364.67 万元，间接融资能力良好。总体来看，发行人及下属子公司与国内主要银行等金融机构有着良好的合作关系，外部融资能力较强。

8、发行人拥有大量可变现经营性资产

发行人是荆门市重要的投融资平台和基础设施建设主体，业务范围覆盖整个荆门市，负责主城区基础设施建设，发行人近年来资产规模及质量稳步提升。截至 2021 年末，发行人拥有货币资金 472,727.46 万元，应收账款 262,109.45 万元，具有较强的变现能力，为本期债券顺利兑付提供支持。如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分资产为本期债券还本付息。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

名称：荆门市城市建设投资控股集团有限公司

成立日期：2017 年 3 月 9 日

住所：荆门市东宝区雨霖路 6 号

法定代表人：杜佐鹏

注册资本：200,000.00 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：市政府授权的国有资产运营（不含金融、信托投资项目），公用事业、基础产业的融资、企业及项目的投资、咨询服务、对外投资合作业务（以上均不含吸收存款、发放贷款及其它金融业务），建筑工程总承包，工程设计咨询，建筑产业化投资，土地一、二级市场开发，房地产开发，保障性住房及棚户区改造，文化旅游开发，机电、化工（不含危险品及其他专项规定项目）、建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2021 年度的标准无保留意见审计报告（大华审字【2022】0012188 号），截至 2021 年末，发行人总资产为 7,151,893.36 万元，净资产为 2,541,425.12 万元。

二、历史沿革

荆门市城市建设投资控股集团有限公司成立于 2017 年 3 月 9 日，是经荆门市人民政府批准，由荆门市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有企业。

2016 年 9 月 30 日，荆门市人民政府出台《市人民政府办公室关于印发农谷投资有限公司重组方案等工作方案的通知》（荆政办发〔2016〕50 号），明确荆门市城市建设投资控股集团有限公司组建

方案。

2017 年 2 月 14 日，根据《关于研究设立荆门绿色发展投资基金和加快市级政府融资平台公司发展有关工作的纪要》（〔2016〕67 号），荆门市国资委着手整合荆门市城市建设投资有限公司、湖北荆门城建集团有限公司，组建荆门市城市建设投资控股集团有限公司，作为服务荆门城市建设和转型发展的专业性投融资平台，初始注册资金为 200,000.00 万元。

2021 年 9 月 26 日，荆门市人民政府国有资产监督管理委员会通过非公开协议转让的方式将发行人价值 10 亿元股权转让给荆门高新技术产业开发有限责任公司。

截至 2021 年末，发行人注册资本为 200,000.00 万元，实收资本为 200,000.00 万元，全部为股权划转出资。

截至本募集说明书签署日，发行人出资人情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
荆门市人民政府国有资产监督管理委员会	191,400.00	95.70
荆门高新技术产业开发有限责任公司	8,600.00	4.30
合计	200,000.00	100.00

三、控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，荆门市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 95.70% 出资份额，荆门高新技术产业开发有限责任公司持有发行人 4.30% 出资份额。荆门市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人控股股东及实际控制人。发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股份不存在任何被质押的情况。

四、发行人主要控股子公司及参股公司

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的全资、控股子公司共计 69 家，具体情况如下

(一) 发行人纳入合并范围内的各级子公司情况

发行人纳入合并范围全资、控股子公司情况表

公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）
荆门市城控土地投资开发经营有限公司	全资	2	100.00
荆门市城控资产经营管理有限公司	全资	2	100.00
荆门城控矿业有限公司	全资	2	100.00
荆门市城市建设投资有限公司	全资	2	74.04.
湖北荆门城建集团有限公司	全资	2	100.00
荆门市金盾保安服务有限公司	全资	3	100.00
荆门市东辰水产养殖有限公司	全资	3	100.00
湖北金石旅游开发有限公司	全资	3	100.00
荆门市天欣置业有限公司	全资	3	100.00
荆门城控窑湾建材有限公司	控股	3	62.00
荆门市天城实业投资有限公司	全资	3	100.00
荆门市城市水务集团有限公司	全资	3	100.00
荆门市天城小额贷款有限公司	控股	3	60.00
荆门市十里牌林场	全资	3	100.00
荆门市天城市政建设有限公司	全资	3	100.00
荆门市顺泰城镇化建设投资有限公司	全资	3	100.00
荆门市盛业城镇化建设投资有限公司	全资	3	100.00
荆门宾馆经营管理有限公司	全资	3	100.00
荆门市天城地下管廊有限公司	全资	3	100.00
荆门市天城户外广告资产经营有限公司	全资	3	100.00
荆门市财源城市投资有限公司	控股	3	85.71
荆门城投停车场投资经营有限公司	全资	3	100.00
江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司	全资	3	100.00
荆门市智慧城市运营有限公司	全资	3	100.00
荆门市民卡有限公司	控股	3	75.00
荆门城投房地产开发有限公司	全资	3	100.00
荆门市天城国际木材物流有限公司	全资	3	100.00
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司	控股	3	68.75
荆门市鑫建城镇化建设投资有限公司	控股	3	90.91

公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）
荆门生态科技城投资有限公司	控股	3	81.00
荆门漳河生态新城投资有限公司	全资	3	100.00
荆门俊丰绿建科技集团股份有限公司	控股	3	85.00
荆门市保障房运营管理有限公司	全资	3	100.00
荆门市天宇市政建设有限公司	全资	3	100.00
荆门市建筑设计研究院有限公司	全资	3	100.00
湖北荆门园林建设集团有限公司	全资	3	100.00
湖北先创市政工程有限公司	控股	3	55.00
中房集团荆门房地产开发有限责任公司	全资	3	100.00
荆门城建蒙泉置业有限责任公司	全资	3	100.00
荆门城建高铁片区投资有限公司	全资		100.00
荆门市金盾保安培训有限公司	全资	4	100.00
湖北金建智能科技有限公司	全资	4	100.00
荆门市报废汽车回收拆解公司	全资	4	100.00
荆门市民用爆破器材公司	全资	4	100.00
荆门京环环保科技有限公司	控股	4	72.29
荆门润泽建设工程有限公司	全资	4	100.00
荆门市慧泉房地产开发有限公司	控股	4	98.00
荆门市咏泉水质检测有限公司	全资	4	100.00
荆门市天城置业有限公司	全资	4	100.00
荆门城投国际物流有限公司	全资	4	100.00
荆门生态产业投资开发有限公司	全资	4	100.00
荆门名大置业有限公司	全资	4	100.00
宁夏泊鹭银湖企业管理有限公司	控股	4	80.00
湖北精昱建设工程质量检测有限公司	全资	4	100.00
荆门市秀江南房地产开发有限公司	控股	4	70.00
荆门市楚雅绿化服务有限公司	全资	4	100.00
荆门绿境工程建设有限公司	全资	4	100.00
荆门市宝宏园林工程有限责任公司	全资	4	100.00
荆门市楚和市政工程有限公司	全资	4	100.00
荆门市风景园林工程有限责任公司	全资	4	100.00
荆门花博园园林产业有限公司	全资	4	100.00

公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）
荆门园博园运营管理有限公司	全资	4	100.00
荆门市振发建筑材料有限公司	控股	4	96.67
荆门市皓程园林绿化工程有限公司	控股	4	95.50
荆门市金盛物业管理有限公司	控股	4	80.00
荆门市金茂建设有限公司	全资	4	100.00
宁夏世冠房地产开发有限公司	全资	5	100.00
宁夏勇冠房地产开发有限公司	全资	5	100.00
荆门市辰和劳务有限公司	全资	5	100.00

（二）重要子公司简介

1、荆门市城市建设投资有限公司

荆门市城市建设投资有限公司成立于 2001 年 3 月 9 日，注册资本 17.55 亿元，由荆门市国资委出资设立。发行人持有荆门城投 74.07%的股权，国开发展基金有限公司持有荆门城投 25.93%的股权。荆门城投实行企业化管理，自主经营，自负盈亏，经营范围为市政府授权城市资源的特许经营以及对外投融资和金融服务，城乡建设投资及资产经营，房地产开发、建筑及市政工程、水利设施工程、城镇基础设施施工，公用事业、基础产业的建设、运营，产业、企业及项目的投资、咨询服务。

截至 2021 年末，荆门城投总资产 3,947,843.96 万元，总负债 2,488,200.21 万元，所有者权益 1,459,643.74 万元。2021 年实现营业收入 169,693.50 万元，净利润 13,092.08 万元。

2、湖北荆门城建集团有限公司

湖北荆门城建集团有限公司成立于 2012 年 3 月 13 日，注册资本 1 亿元，由荆门市国资委出资设立，现为发行人全资子公司，具有企业法人资格，以其全部法人财产，依法自主经营，自负盈亏。经营范围为建筑及市政工程设计、勘察、测量、监理、招标代理，房地产开发，保障房建设，城中村、棚户区改造，房屋建筑工程、市政公用工

程、道路桥梁工程、土石方工程施工，给排水安装，公共公用设施建设，园林绿化建设。

截至 2021 年末，荆门城建总资产 3,191,978.02 万元，总负债 2,121,468.79 万元，所有者权益 1,070,509.23 万元；2021 年度实现营业收入 233,172.34 万元，净利润 23,657.90 万元。

3、荆门市城控土地投资开发有限公司

荆门市城控土地投资开发有限公司成立于 2017 年 6 月 5 日，注册资本 3 亿元，由荆门市城市建设投资控股集团有限公司出资设立。该公司经营范围为各类工程建设活动；房地产开发经营；工程管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；生态恢复及生态保护服务；住房租赁；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；树木种植经营等。

截至 2021 年末，荆门土投总资产 10,910.72 万元，总负债 10,552.52 万元，所有者权益 358.20 万元；2021 年实现营业收入 389.79 万元，净利润 12.25 万元。

4、荆门市城控资产经营管理有限公司

荆门市城控资产经营管理有限公司成立于 2017 年 6 月 5 日，注册资本 5,000.00 万元，由荆门市城市建设投资控股集团有限公司出资设立。该公司实行企业化管理，自主经营，自负盈亏，经营范围为基础设施投资、产业项目投资、经营管理。

截至 2021 年末，荆门资管总资产 9,342.49 万元，总负债 286.61 万元，所有者权益 9,055.89 万元；2021 年实现营业收入 30,476.19 万元，净利润 45.92 万。

5、荆门城控矿业有限公司

荆门城控矿业有限公司成立于 2020 年 7 月 13 日，注册资本 2,000.00 万元，由荆门市城市建设投资控股集团有限公司出资设立，

是发行人的全资子公司。经营范围是以自有资金对矿山资源的投资，矿石开采、加工、运输及销售，建材（不含砂石、散装水泥及其他扬尘材料）及化工产品（不含危化品及其他专项规定项目）生产、运输及销售；普通货运，地质灾害治理工程勘查、设计、施工，水环境治理，土壤污染治理，建筑工程、市政公用工程、机电工程施工。

截至 2021 年末，荆门矿业总资产 6,353.12 万元，总负债 4,783.82 万元，所有者权益 1,569.30 万元；2021 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-357.00 万元。荆门矿业净利润为负主要是由于受新冠肺炎疫情影响，导致 2021 年未实现收入。

（三）发行人合营和联营公司情况

截至 2021 年末，发行人主要合营和联营公司具体情况如下：

截至 2021 年末发行人主要合营和联营公司一览表

单位：万元、%

公司名称	注册资本	持股比例	对合营、联营企业投资的会计处理方法
荆门市中荆融资担保集团有限公司	88,500.00	29.38	权益法
荆门市荆襄供水有限公司	2,000.00	50.00	权益法
湖北龙翼机器人有限公司	2,000.00	35.00	权益法
荆门凯龙民爆器材有限公司	1,600.00	36.61	权益法
湖北爱飞客通航发展有限责任公司	52,955.60	2.27	权益法
湖北长建产业投资有限公司	20,000.00	49.00	权益法
中建科技荆门有限公司	8,000.00	40.00	权益法
荆门鳄鱼小镇投资有限公司	20,000.00	49.00	权益法
荆门玖伊园科技有限公司	1,000.00	49.00	权益法
湖北荆门建工集团有限公司	10,000.00	34.00	权益法
湖北建胜工程技术咨询有限公司	3,103.85	34.00	权益法
湖北漳富投资集团有限公司	188,250.00	29.81	权益法
荆门畅游三国文化旅游有限公司	1,000.00	30.00	权益法
湖北康华百纳环保有限公司	1,000.00	34.00	权益法
湖北荆门外语学校	6,340.00	48.00	权益法

公司名称	注册资本	持股比例	对合营、联营企业投资的会计处理方法
荆门京琨置业有限责任公司	1,000.00	49.00	权益法
荆门市民卡电子商务有限公司	100.00	36.75	权益法
荆门楚天威豹金融服务有限公司	1,000.00	49.00	权益法
湖北鹏诚融创工程咨询有限公司	300.00	45.00	权益法

五、公司内部治理结构、内部控制制度、组织结构及独立性

公司已按照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产法》等有关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了包括董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

（一）公司内部治理结构

1、出资人

根据荆门市人民政府的相关安排，荆门市国资委对发行人履行出资人职责，依法对发行人的国有资产进行监督管理。荆门市国资委作为出资人对发行人依法行使如下权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）指定和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会或者监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）国资委可授权董事会行使股东的部分职权，决定公司的重

大事项。

2、董事会

董事会为最高权力机构，每届任期 3 年，任期届满可连任。董事会成员 7 名，由荆门市国资委委派。董事会设董事长 1 名，由荆门市国资委从董事会成员中指定。董事会职权如下：

- (1) 执行荆门市政府有关城建工作的决议；
- (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) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券方案；
- (6) 制订公司的合并、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) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度，决定除公司负责人以外员工的薪酬管理事项；
- (10) 对外投资（包括但不限于股权投资、新设企业）、为他人提供担保、收购出售资产、关联交易的权限；
- (11) 选聘承办公司审计业务的会计师事务所；
- (12) 制订公司章程修改方案；
- (13) 听取公司总经理工作报告并检查经营班子工作；
- (14) 决定公司对外投资的子公司委任董事、监事；
- (15) 执行荆门市政府、荆门市国资委授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成。监事每届任期三年，任期届满可连任。除 2 名职工监事由公司职工代表大会选举产生外，其余监事

由国资委委派，监事会设主席 1 名，由荆门市国资委从监事会成员中指定。监事会任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事会依法行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（4）向荆门市国资委提出提案或建议；

（5）监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或建议；

（6）履行《国有企业监事会暂行条例》规定的其他职责。

4、经理层

公司设总经理 1 名，由董事会过半数决定聘任或者解聘。总经理每届任期为三年，任期届满，可以连选连任，对董事会负责。总经理职权如下：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司的副总经理等高级管理人员；

（7）聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的公司

管理人员；

(8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩制度；

(9) 提议召开董事会临时决议；

(10) 公司章程或董事会授予的其他职权。

(二) 公司内部控制制度

公司按照《企业内部控制基本规范》等规定，全面推进以防范和控制风险为核心的内部控制制度建设，包括行政管理制度、劳动人事管理制度、财务管理制度、工程管理制度、安全生产管理制度、资产经营管理制度、融资管理制度、审计管理制度、担保制度、关联交易制度、信息披露制度等内部控制措施。

1、行政管理制度

发行人制定了行政管理制度，涵盖车辆管理制度、办公用品管理制度、公文管理制度、信息化网络管理制度、印章管理制度、档案管理制度、保密管理制度、机关安全管理制度，对日常的综合行政事务进行了规范。

2、劳动人事管理制度

发行人为了实现劳动人事管理的制度化、规范化、科学化，根据国家及省市有关规定，结合集团实际，制定了劳动人事管理制度，包括员工劳动合同管理、员工调动、员工离职、员工解聘、员工档案管理、员工“五险一金”缴纳、员工绩效考核等具体管理办法；明确人力资源部的工作职责，并要求其按照保障人力资源供给、与内外部环境相适应、与战略目标相协调、实现组织的系统性功能、突出重点领域和重点人才、企业和员工共同发展的原则进行人力资源规划。

3、财务管理制度

发行人财务管理以资金管理为核心，以全面预算管理为主线，以财务信息为基础，以不断提高经济效益为目的，贯彻“统一领导，分

级管理”原则，明确各级职责和审批权限，有效控制生产经营成本和财务风险，实现企业价值最大化。发行人财务管理制度主要包含预算管理制度、内部借款管理办法、统贷统还管理办法、业务接待管理制度、通讯费管理制度、差旅费管理制度等。

4、工程管理制度

发行人为加强建设工程的管理能力，制定了工程管理制度，包括建设工程招标管理制度、工程合同管理制度、工程资料管理制度、施工现场企业形象视觉识别管理规范等；明确项目管理部的职责，防范和控制工程合同风险，实现工程资料的规范编制、有序整理，树立品牌形象、增强竞争能力。

5、安全生产管理制度

发行人为认真贯彻落实“以人为本、安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，进一步明确各职能部门、各岗位以及相关方的安全管理职责，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程安全生产管理条例》等有关规定，结合公司实际情况，制定了安全生产管理制度。发行人设立安全生产领导小组，董事长任组长；明确项目管理部作为安全生产管理机构，负责宣传和贯彻执行国家有关安全生产、文明施工、职业健康的法律法规和标准，检查督促公司各核心子公司做好施工现场的安全文明施工管理，编制完善安全生产管理制度，开展生产安全事故应急救援预案的编制及演练，组织公司安全生产的定期、专项和季节性安全大检查，通报公司在建项目违规违章查处情况等。

6、资产经营管理制度

发行人为规范资产管理，明确管理权责，加强公司资产的合理配置与安全使用，提高资产运营效率和质量，实现资产的保值增值，制定了资产经营管理制度，包括资产配置管理制度、资产使用管理制度、

资产处置管理制度等。资产经营部作为公司资产实物归口管理部门，负责审核各单位利用资产对外投资、出租、出借和担保等事项，审核或审批大宗资产购置、处置等事项；组织各单位进行资产登记、统计、清查和考核工作等。计划财务部作为公司资产价值归口管理部门，负责资产的财务管理工作，新置资产的预算审查及资产处置更新的财务变更登记工作，公司固定资产计提折旧工作和资产清查工作等。

7、融资管理制度

发行人为加强对融资工作的监督管理，建立健全融资运作监管机制，规范融资操作程序，提高资金使用效益，切实防范融资债务风险，根据《荆门市市级政府投资项目融资管理办法(试行)》(荆政发〔2016〕6号)、《荆门市市级政府投资项目融资管理工作规程(试行)》(荆办发〔2016〕38号)、《荆门市市级投融资平台融资监督管理办法(试行)》(荆政发〔2017〕11号)等文件规定，制定了融资管理制度。发行人根据市级重点建设项目中长期规划和下一年度市级重点建设项目投资计划，组织各子公司编制下年度融资计划及还款计划，审批通过后由融资部汇总报荆门市财政局、荆门市投融资监管局、荆门市国资委备案；发行人按照“长周期、低成本”的原则，运用竞争比选机制，选择和确定项目融资方式及金融机构；发行人对各级子公司融资项目的可行性、成本的合理性、期限、利率、分年度偿还平衡方案的合理性和偿债资金来源的可靠性等进行重点审核，有效防范债务风险。

8、审计管理制度

发行人为加强公司内部监察审计工作管理，规范监察审计工作，保护资产的安全和完整，提高公司经营的效率和效果，确保公司信息披露的真实、准确、完整和公平，根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国内部审计条例》等法律、法规及《公司章程》的有

关规定，结合公司的实际情况，制定了审计管理制度，包括内部监察审计管理制度、问责管理制度、纪检监察宣传教育制度、“三重一大”决策制度等。公司内部监察审计依法接受上级监察、审计机关的业务指导和监督，接受公司监事会的监督和下达的审计任务。

9、担保制度

母子公司之间担保需经公司董事会决议通过后方可施行；子公司之间相互提供担保需由担保方子公司董事会决议通过后报公司董事会审批，并由公司监督担保协议的修订与执行。公司原则上不提供对外担保，若因业务需要办理应当订立书面合同，公司董事会是担保合同管理工作的决策机构，公司投融资部作为公司对外担保的日常管理部门，负责公司及公司控股子公司对外担保事项的统一登记备案管理，并进行跟踪监督以进行持续风险控制。

10、关联交易制度

发行人依据本制度及相关法律、法规对关联交易进行判断和认定，并依据制度中关于关联交易审议及核准权限的规定提交董事会表决。对于日常关联交易，公司按照市场定价原则进行定价，并与关联人订立书面协议，根据协议涉及的总交易金额提交董事会审议。公司每年新发生的各类日常关联交易数量较多，需要经常订立新的日常关联交易协议等，难以按照前项规定将每份协议提交董事会审议的，可以按类别对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会审议。

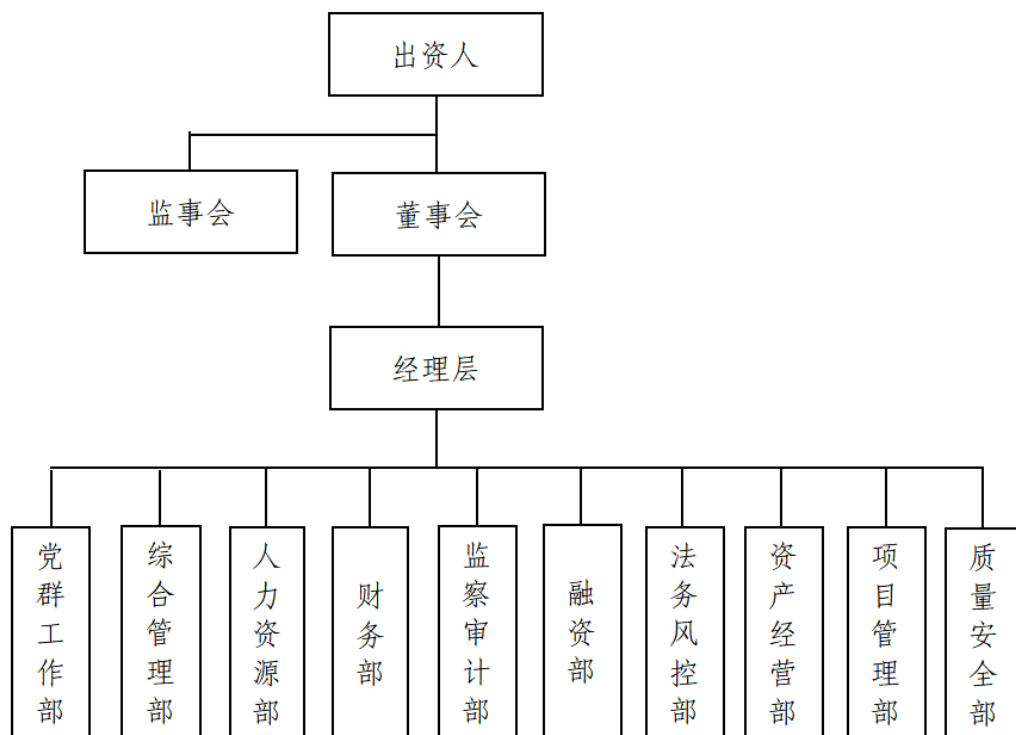
11、信息披露制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，公司制定了专门的信息披露制度，规定了公司信息披露的内容和披露准则，具体信息披露事务管理方面，制度明确规定了信息披露责任人及其职责、子公司的信息披露事务管理、信息披露的程序、与第三方信息沟通制

度、财务管理和会计核算的内部控制和监督机制、已披露信息文件的存档和管理等。公司信息采取该制度还明确规定了信息披露责任的追究和处罚，对于重大虚假记载、重大误导性陈述、重大遗漏和错误，对相关责任人进行处罚，并依据法律、法规追究法律责任。同时，对于公司未公开的信息将采取严格保密措施。公司准备发行或已发行且尚未兑付的债务融资工具存续期间，公司严格履行公开对外披露信息义务，公司及其全体董事或具有同等职责的人员应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。

（三）公司组织结构

公司根据经营管理的需要设置了党群工作部、综合管理部、人力资源部、财务部、监察审计部、融资部、法务风控部、资产经营部、项目管理部、质量安全部等部门，明确了各部门之间的分工及权责，组织结构图及各部门职责如下：



1、党群工作部

负责宣传贯彻落实党的路线、方针、政策和公司党委落实主体责任的具体工作；负责拟定公司党委有关制度，制定党建工作计划，起草党委文件；负责公司党委会、董事会、领导班子民主生活会的筹备、会务、记录、整理等工作，并做好重点事项督办检查；负责拟定公司党委理论学习中心组学习计划，并组织开展中心组学习活动；负责公司党组织建设、班子建设及党员教育工作的指导、检查和督促；入党积极分子培养、党员发展工作、党员组织关系接转、党费收缴工作；负责公司领导班子、中层干部和核心子公司班子成员的选拔任用和管理工作；做好公司工青妇等群团组织工作。

2、综合管理部

负责综合协调、对外联络、接待和公司信息宣传、舆论引导及公司网站、微信公众号、协同办公平台的建设维护等工作；负责起草、审核公文和综合性文字材料，组织信息宣传培训，抓好信息宣传理论研究；负责承办总经理办公会，并做好重点事项督办检查；负责文件收发、档案管理、印鉴管理、平安建设、文明创建、综治信访维稳、扫黑除恶、舆情处置、精准扶贫，以及人大建议和政协提案办理等工作；负责统筹综合目标考评工作。

3、人力资源部

负责拟定公司人力资源管理相关制度及日常管理工作；负责公司员工招聘与配置、岗位定级调整、调动、退休、离职、解聘及劳动合同管理、劳动争议处理等工作；负责公司本部员工薪酬福利、社会保险管理及考核、考勤管理等工作；负责公司员工培训、继续教育管理；负责公司直管子公司企业负责人绩效考核、薪酬管理及员工工资总额管理；负责公司专业技术人员职称评定、聘任管理、高层次人才的评选申报。

4、财务部

建立各种财务管理制度，严格按照财务工作程序执行；编制和执行财务预算、财务收支计划，科学合理调度资金；建立健全财务账目，编制各类财务报表，利用财务资料进行各种经济活动分析，为公司领导决策提供有效依据；负责会计档案资料的管理，确保档案资料的完整、安全、有效；组织公司内部财务人员学习培训、继续教育管理工作。

5、监察审计部

负责监督检查公司贯彻各项政策、党纪国法、制度规定落实情况；协助公司党委履行党风廉政建设主体责任；负责监督公司各项决议、决定、制度的执行情况；开展行政效能监察及问题整改；负责受理公司党纪、政纪、党风廉政建设方面的检举、控告、申诉和问题线索的处置；负责公司人事调整、员工招聘、评先表优等工作廉政监督审查；合同组织人事部门对纪检监察负责人的提名考察和绩效考核工作；负责公司系统内生产经营管理重大事项的廉政风险防控；负责公司所属单位的内部审计工作、离任审计工作，配合做好各项外部审计，并督促整改落实。

6、融资部

负责与市有关部门对接，落实融资工作安排；负责与金融机构对接、研究政策，组织融资业务培训；负责拟定公司年度融资计划和2-3年滚动融资计划；负责根据资金需求，协调督办公司年度融资计划落实；负责公司融资项目策划、报批、实施；负责指导各子公司融资项目策划，办理融资项目报批等前期手续；负责各子公司融资方案的审查、报批及融资项目风险管控工作。

7、法务风控部

负责研究公司生产经营管理相关的法律、法规、政策，对公司重要经营决策和重大经济活动提出法律意见；负责公司各类合同的审

核，办理公司招投标工作有关法律事务；负责起草或参与制订并汇编整理公司规章制度，审查其合法、合规性；负责公司涉诉事宜办理；负责公司法治荆门建设工作，对公司员工进行法制宣传教育、法律培训。

8、资产经营部

负责公司范围内国有资产的管理及清产核资、产权登记、资产清查、统计上报等工作；负责公司资产购置、处置、评估、流转等行为的审核报批及国有资产交易监管等工作；负责公司生产经营情况的数据统计及运营分析；负责公司及子公司对外担保、借款和捐赠的审核报批工作；负责政府划转资产的接收、分配及处置等工作；负责指导协调年度土地储备计划的编制和实施；负责政府授权的特许经营项目的协调管理工作；负责公司及各子公司产业投资项目的审核报批和协调督办工作。

9、项目管理部

负责编制公司项目年度投资建设计划；负责制定公司工程管理、合同和招投标管理相关制度；负责组织工程项目法律法规、新技术、合同管理和招投标业务等工程项目管理相关的学习和培训；负责协调指导公司工程项目前期工作；负责公司工程项目进度督办、检查及统计工作；负责建立管理公司建设工程项目库、公司招投标专家库、供方库；负责公司工程项目招标及相关采购活动实施备案及监督管理。

10、质量安全部

负责编制公司安全生产年度工作计划及要点；负责制定完善质量安全生产管理和职业健康管理制度；负责制定各项安全生产活动方案，组织、督办和落实各项安全生产活动开展；负责组织开展质量安全知识学习和培训，定期召开安全生产工作专题会议；负责组织开展质量安全生产检查，督办落实隐患排查闭环管理；负责修订完善公司

安全生产应急预案，并组织应急演练；负责落实质量安全事故报告制度，配合事故调查和处理。

（四）发行人独立性情况

发行人在业务、人员、资产、机构、财务等方面接受股东的监督，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力，发行人股东行为规范，股东和实际控制人未曾直接或间接干预发行人的决策和经营活动，发行人在业务、人员、资产、机构、财务方面具有一定的独立性。

1、资产方面

发行人依照相关法律和公司章程对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控和专业服务，保障国有资产保值增值。发行人是子公司的出资人，与子公司是以资产联结为纽带的关系，依法行使出资人权利；发行人依据产权关系，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利。发行人的资产不存在股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

2、人员方面

发行人在劳动和人事方面独立，公司的董事、监事和高级管理人员均按照有关规定通过合法程序产生，前述人员均能按照公司章程等相关规定独立履行职责。董监高人员均具备担任相关职务的履职能力，并承担相应的责任。

3、机构方面

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

4、财务方面

发行人已设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系和财务会计管理制度，配备有专职财务人员，独立进行财务决策。公司

建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人在银行开设了独立账户，依法独立核算、独立纳税。

5、业务经营方面

发行人与其子公司均具有独立法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任；发行人根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制，确保公司战略的实施。发行人具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力，股东和实际控制人未曾直接或间接干预发行人的决策和经营活动。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事会成员共 7 名，其中职工董事 1 名；监事会成员共 5 名，其中职工监事 1 名，其余 1 名职工监事正在选举过程中，发行人监事会运行正常；高级管理人员共 5 名。符合发行人《公司章程》的基本要求。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

公司董事、监事、高级管理人员基本情况

机构	姓名	职务	任职起始日期
董事会	杜佐鹏	董事长	2017 年 3 月
	程雄	董事	2021 年 9 月
	杨真好	董事	2017 年 3 月
	王波	董事	2019 年 12 月
	熊双舫	董事	2019 年 11 月
	谭晖	董事	2019 年 11 月
	丰金亮	职工董事	2021 年 9 月
监事会	钟立峰	主席	2021 年 9 月

机构	姓名	职务	任职起始日期
	陈祖凤	监事	2021 年 9 月
	孙静轩	监事	2021 年 9 月
	林森	监事	2021 年 9 月
	李锐	职工监事	2021 年 9 月
高级管理人员	程雄	总经理	2020 年 10 月
	张利鸣	副总经理	2017 年 4 月
	张杰	副总经理	2017 年 4 月
	鲁爱群	副总经理	2018 年 5 月
	江泉	副总经理	2017 年 4 月

1、董事会成员

杜佐鹏，男，1963 年 3 月出生，中共党员，本科学历，高级经济师。1992 年 8 月至 1998 年 4 月，任荆门市建委计财科科长；1998 年 4 月至 2001 年 3 月，任市建委监察室主任；2001 年 3 月至 2007 年 7 月，任荆门城投经理；2007 年 7 月至 2013 年 8 月，任荆门市住建委副主任；2013 年 8 月至 2015 年 8 月，任荆门市人民政府金融办主任；2015 年 8 月至 2017 年 3 月，任荆门市城市建设资金管理中心党组书记，荆门城投董事长；2017 年 3 月至今，任发行人董事长。

程雄，男，1968 年 7 月出生，中共党员，大专学历，律师。1990 年 7 月至 1998 年 5 月，任荆门市贸易局副科长；1998 年 6 月至 2000 年 8 月，任荆门市副食品公司副书记、副总经理；2000 年 9 月至 2001 年 12 月，任湖北金商实业集团股份公司副书记、副总经理、总经理；2002 年 1 月至 2004 年 11 月，任荆门市经贸委办公室副主任；2004 年 12 月至 2012 年 7 月，任荆门市国资委企业改革科科长；2012 年 8 月至 2014 年 10 月，任荆门城建党委委员、副总经理；2014 年 11 月至 2015 年 10 月，任荆门城建党委委员、副总经理、工会主席；2015 年 10 月至 2016 年 11 月，任荆门市金贸资产经营有限公司党委书记、董事长；2016 年 11 月至 2020 年 9 月，任中荆投资控股集团有限公司

司总经理、党委副书记；2020 年 9 月至今，任发行人党委副书记、总经理；2021 年 9 月至今，任发行人董事。

杨真好，男，1969 年 4 月出生，中共党员，本科学历，高级会计师。1990 年 7 月至 1998 年 10 月，历任荆门市国营东光电器厂财务科成本核算员、湖北鸿光电子有限公司财务部经理；1998 年 10 月至 2013 年 12 月，历任湖北东光集团有限公司（湖北东光电子股份有限公司）财务处副处长、财务部经理、总会计师、常务副总经理；2014 年 1 月至 2015 年 7 月，任湖北农谷实业股份有限公司财务总监；2015 年 7 月至 2016 年 2 月，任湖北农谷实业股份有限公司财务总监；湖北农谷富民城镇化建设投资有限公司董事长；2016 年 2 月至 2016 年 10 月，任湖北农谷实业股份有限公司财务总监、湖北农谷富民城镇化建设投资有限公司董事长、湖北农谷巨海薯业科技有限公司董事长；2016 年 10 月至 2016 年 11 月，任湖北农谷实业股份有限公司财务总监、湖北农谷富民城镇化建设投资有限公司董事长、湖北农谷巨海薯业科技有限公司董事长、湖北农谷睿信科技发展有限公司董事长；2016 年 11 月至今，任湖北农谷实业集团有限责任公司总会计师、湖北农谷睿信科技发展有限公司董事长、农谷融资租赁（天津）有限公司董事长、香港尚瑞有限公司董事长；2017 年 3 月至今，任发行人董事。

王波，男，1976 年 1 月出生，中共党员，大专学历。1995 年 12 月至 1998 年 9 月，历任武警湖北总队第五支队战士、副班长、班长；1998 年 9 月至 2000 年 7 月，在武警武汉指挥学校指挥管理专业学习；2000 年 7 月至 2008 年 8 月，历任武警湖北总队第三支队七中队排长、八中队副中队长、九中队代政治指导员、政治指导员；2008 年 8 月至 2015 年 3 月，历任武警荆门市支队军需战勤股战勤参谋股长、武警荆门市支队三大队政治教导员；2015 年 3 月至 2015 年 12 月，转

业待安置；2015 年 12 月至 2019 年 5 月，历任荆门市国资委工作人员、监事会工作科副科长；2019 年 5 月至今任荆门市国资委改革信访科科长；2019 年 12 月至今，任发行人董事。

熊双舫，男，1966 年 12 月出生，中共党员，本科学历，中级经济师、会计师。1987 年 7 月至 2000 年 6 月，在荆门财政学校及财政局工作；2000 年 7 月至 2011 年 5 月，任荆门市国资委办公室副主任；2011 年 6 月至 2015 年 9 月，历任市财政局注册会计师管理中心主任、企业科科长；2016 年 12 月至 2018 年 6 月，任农谷投资有限责任公司副总经理；2018 年 6 月至 2018 年 9 月，任农谷投资控股集团有限公司副总经理、湖北新支点产业基金管理有限公司总经理；2018 年 9 月至 2019 年 12 月，任农谷投资控股集团有限公司副总经理、湖北新支点产业基金管理有限公司总经理、荆门（中荆）产业投资有限公司董事长；2019 年 12 月至 2020 年 12 月，任中荆投资控股集团有限公司党委委员、副总经理、湖北新支点产业基金管理有限公司总经理、荆门（中荆）产业投资有限公司董事长；2020 年 12 月至今，任中荆投资控股集团有限公司党委委员、副总经理，荆门市融资担保集团有限公司董事长；2019 年 11 月至今，任发行人董事。

谭晖，男，1970 年 6 月出生，中共党员，本科学历，工程师职称。1993 年 8 月至 1997 年 12 月，历任后港交管站站员，沈集、蛟尾交管站副站长；1997 年 12 月至 2008 年 8 月，历任荆门市交通局安运科副科长、办公室副主任、安运科科长、办公室主任；2008 年 8 月至 2009 年 2 月，任荆门市运管处主任，党总支副书记；2009 年 2 月至 2014 年 1 月，任荆门市交通运输局干部、副调研员；2014 年 1 月至今，任荆门市交通建设投资有限公司（现荆门市交通旅游投资集团有限公司）副总经理；2019 年 11 月至今，任发行人董事。

丰金亮，男，1962 年 4 月出生，中共党员，硕士研究生学历，

高级经济师。1987年9月至1998年5月，历任钟祥县委组织部干部科副科长、组织员组组长、组织员办公室主任、组织部办公室主任；1998年5月至2008年5月，历任荆门市组织部办公室副主任、干部教育科科长、专职纪检员；2008年5月至2010年4月，任荆门市建委党委委员、纪委书记；2010年4月至2012年3月，任荆门市住建委党委委员、纪委书记；2012年3月至2014年7月，任荆门市住建委党委委员、荆门城建总经理；2014年8月至2017年3月，任荆门城建党委书记、董事长；2017年3月至2021年10月，任发行人党委副书记、总经理，荆门城建党委书记、董事长；2021年9月至今，任发行人董事。

2、监事会成员

钟立峰，男，1973年12月出生，中共党员，本科学历。监事会主席。1992年8月至1997年6月，历任空军飞行学院飞行学员、空军第三飞行院飞行学员；1997年6月至1998年9月，任广州军区空军航空兵训练基地飞行员；1998年9月至2010年3月，历任空军钟祥场站四连站副政治指导员、政治指导员、政治处副营职干事、通信营营长、政治处主任；2010年3月至2012年3月，任空军第18师第53团副政治委员；2012年3月至2012年12月，转业待安置；2012年12月至2019年7月，历任荆门市政府国资委人事科主任科员、人事科科长；2019年7月至今，任发行人党委委员、纪委书记；2021年9月至今，任发行人监事会主席。

陈祖凤，女，1982年11月出生，中共党员，本科学历，中级工程师。2005年8月至2017年2月，在荆门市供水总公司财务处工作；2007年3月至2021年4月，历任荆门市供水总公司全资子公司给排水安装工程公司副经理、荆门市供水总公司审计部经理；2021年5月至今，任发行人监察审计部部长；2021年9月至今，任发行人监

事。

孙静轩，男，1982 年 6 月出生，中共党员，本科学历。2004 年 12 月至 2017 年 3 月，在荆门市城市建设投资公司（现荆门市城市建设资金管理中心）工作，历任办公室副主任、工程计划和投资管理科科长；2017 年 3 月至 2021 年 6 月，任荆门城投融资部部长；2017 年 9 月至 2019 年 6 月，任发行人融资部部长；2021 年 6 月至今，任发行人资产经营部部长、监事。

林森，男，1988 年 12 月出生，硕士研究生学历，工程师。2014 年 7 月至 2017 年 6 月，在上海建筑科学院南京地铁 4 号线项目从事技术员工作；2017 年 7 月至 2020 年 10 月，任中建一局总承包公司漳河市政项目任技术部经理；2020 年 11 月，就职于发行人质量安全部；2021 年 5 月至今，任发行人质量安全部部长；2021 年 9 月至今，任发行人监事。

李锐，男，1989 年 8 月出生，中共党员，本科学历，经济师、律师。2013 年至 2016 年 12 月，任荆门市中小企业信用担保有限公司任业务经理；2017 年 1 月至 2020 年 5 月，任荆门市天城小额贷款有限公司业务部部长、风控部部长；2020 年 6 月至 2021 年 7 月，就职于发行人法务部从事法务工作；2021 年 7 月至今，任发行人法务部副部长；2021 年 9 月至今，任发行人职工监事。

3、高级管理人员

程雄，总经理，参见董事会成员介绍。

张利鸣，男，1973 年 5 月出生，中共党员，本科学历，经济学讲师。1997 年至 1999 年，任荆门市委党校工作处科员；1999 年至 2002 年，任荆门市委党校教务处副处长；2002 年至 2007 年，任荆门市委党校成教部主任、党支部书记；2005 年至 2006 年，任京山县宋河镇党委副书记；2007 年至 2008 年，任湖北凯龙化工集团股份有限

公司副总经理；2008 年至 2010 年，任荆门市委党校教务处处长；2011 年至 2015 年，任荆门市城市建设资金管理中心党组成员、副主任；2015 年至 2017 年，任荆门城建党委委员、副总经理；2017 年至今任发行人党委委员、副总经理，兼任荆门土投党委书记、董事长。

张杰，男，1963 年 1 月出生，中共党员，本科学历，高级工程师。1983 年 9 月至 1986 年 6 月，任国营襄沙化工厂化工车间技术员、车间副主任；1986 年 6 月至 1988 年 10 月，任荆门市供水总公司技术员、团总支副书记；1988 年 10 月至 1995 年 5 月，任荆门市城建学校教导主任、校长助理；1995 年 5 月至 1998 年 3 月，任荆门市建委建设科科长；1998 年 3 月至 2002 年 3 月，任荆门市建委建筑管理科副科长；2002 年 3 月至 2004 年 10 月，任荆门市规划建设局建设科主任科员；2004 年 10 月至 2009 年 11 月，历任荆门市建委城市建设科科长、村镇建设科科长；2009 年 11 月至 2011 年 5 月，任荆门市政府工程投资管理公司经理；2011 年 5 月至 2014 年 8 月，任荆门市住建委党委委员、副主任；2014 年 8 月至 2017 年 4 月，任荆门城建党委副书记、总经理；2017 年 4 月至今，任发行人党委副书记、副总经理。

鲁爱群，女，1965 年 9 月出生，中共党员，本科学历，会计师。1998 年 5 月至 2007 年 7 月，任荆门市建委计财科副科长、科长；2007 年 7 月至 2008 年 12 月，任荆门市城市建设投资公司总经理；2008 年 12 月至 2014 年 12 月，任荆门市城市建设资金管理中心副主任；2014 年 12 月至 2015 年 1 月，任荆门市城市建设资金管理中心副主任、市侨联副主席；2015 年 1 月至 2016 年 4 月，任荆门市城市建设资金管理中心副主任、市侨联副主席、荆门宾馆经营管理公司党总支书记；2016 年 4 月至 2018 年 5 月，任荆门城投党委委员、副总经理、市侨联副主席；2018 年 5 月至今，任发行人党委委员、副总经理，

兼任荆门城投党委书记、董事长，市侨联副主席。

江泉，男，1970 年 5 月出生，中共党员，本科学历，高级会计师。1992 年 7 月至 2004 年 12 月，历任中房集团荆门房地产开发公司财务科科长、财务科副科长、财务科科长、副总经理；2004 年 12 月至 2009 年 3 月，历任荆门市城市建设投资公司副经理、总经理助理、党组成员；2009 年 3 月至 2017 年 4 月，任荆门市城市建设资金管理中心纪检组长；2017 年 4 月至今，任发行人党委委员、副总经理（其中 2018 年 9 月至 2021 年 2 月，兼任荆门资管党委书记、董事长、总经理；2021 年 4 月至今，兼任荆门物业董事长）。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及其他高级管理人员设置、聘任符合《公司法》、《公务员法》、《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》以及《公司章程》的规定，公司所有董事、监事和高管均无境外居留权，未持有公司股份。王波系公务员兼职，但未在发行人处领取薪酬，符合相关法律法规规定。

七、发行人经营情况分析

发行人是经荆门市人民政府批准，由荆门市国资委控股的大型国有企业，是荆门市最重要的投融资平台及基础设施建设主体，其业务情况与地方经济、财政情况等宏观经济环境息息相关。

（一）发行人主营业务情况

报告期内，发行人主营业务包括工程施工业务、保障房建设业务、园林绿化业务、供水业务、保安服务、商品房销售业务等。发行人最近三年全部业务收入、成本和利润情况如下：

发行人最近三年营业收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	251,626.33	62.53	225,541.92	65.15	259,959.04	73.15
保障房建设	73,557.70	18.28	67,944.19	19.63	41,836.97	11.77
供水业务	13,347.05	3.32	11,782.77	3.40	9,764.32	2.75
园林绿化	5,827.02	1.45	8,532.46	2.46	10,083.81	2.84
保安服务	6,273.76	1.56	5,873.06	1.70	5,993.92	1.69
商品房销售	20,659.99	5.13	1,999.69	0.58	10,360.28	2.92
其他服务	4,364.96	1.08	10,107.41	2.92	2,216.04	0.62
其他	26,783.48	6.66	14,415.89	4.16	15,187.91	4.27
合计	402,440.28	100.00	346,197.39	100.00	355,402.29	100.00

发行人最近三年营业成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	216,830.35	64.38	188,181.29	65.94	230,658.19	75.64
保障房建设	65,614.84	19.48	61,485.58	21.55	36,349.80	11.92
供水业务	6,747.25	2.00	6,323.13	2.22	5,982.01	1.96
园林绿化	3,833.56	1.14	6,172.62	2.16	7,347.10	2.41
保安服务	5,010.74	1.49	4,720.57	1.65	4,927.40	1.62
商品房销售	18,039.92	5.36	1,839.58	0.64	8,121.31	2.66
其他服务	2,518.21	0.75	8,886.79	3.11	1,428.89	0.47
其他	18,206.32	5.41	7,772.44	2.72	10,144.73	3.33
合计	336,801.19	100.00	285,381.99	100.00	304,959.43	100.00

发行人最近三年毛利润构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	34,795.98	53.01	37,360.63	61.43	29,300.85	58.09

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房建设	7,942.86	12.10	6,458.61	10.62	5,487.17	10.88
供水业务	6,599.79	10.05	5,459.64	8.98	3,782.31	7.50
园林绿化	1,993.45	3.04	2,359.84	3.88	2,736.71	5.43
保安服务	1,263.02	1.92	1,152.49	1.90	1,066.52	2.11
商品房销售	2,620.07	3.99	160.11	0.26	2,238.97	4.44
其他服务	1,846.75	2.81	1,220.62	2.01	787.15	1.56
其他	8,577.16	13.07	6,643.45	10.92	5,043.18	10.00
合计	65,639.09	100.00	60,815.40	100.00	50,442.86	100.00

发行人最近三年毛利率情况表

单位：%

业务板块	2021 年度	2020 年度	2019 年度
工程施工	13.83	16.56	11.27
保障房建设	10.80	9.51	13.12
供水业务	49.45	46.34	38.74
园林绿化	34.21	27.66	27.14
保安服务	20.13	19.62	17.79
商品房销售	12.68	8.01	21.61
其他服务	42.31	12.08	35.52
其他	32.02	46.08	33.21
合计	16.31	17.57	14.19

1、工程施工业务

最近三年，发行人工程施工业务收入分别为 259,959.04 万元、225,541.92 万元和 251,626.33 万元，占当期营业收入的比例分别为 73.15%、65.15%和 62.53%，是发行人报告期内营业收入的最主要来源；工程施工业务成本分别为 230,658.19 万元、188,181.29 万元和 216,830.35 万元；毛利润分别为 29,300.85 万元、37,360.63 万元和 34,795.98 万元；毛利率分别为 11.27%、16.56%和 13.83%。报告期内，发行人工程施工业务毛利率较为稳定，主要系荆门市人民政府等单位

按照与发行人签订的委托代建协议给予公司代建费较为稳定所致。

2、保障房建设业务

最近三年，发行人保障房建设业务收入分别为 41,836.97 万元、67,944.19 万元和 73,557.70 万元，占当期营业收入的比例分别为 11.77%、19.63%和 18.28%，是发行人报告期内营业收入的主要来源；保障房建设业务成本分别为 36,349.80 万元、61,485.58 万元和 65,614.84 万元；毛利润分别为 5,487.17 万元、6,458.61 万元和 7,942.86 万元；毛利率分别为 13.12%、9.51%和 10.80%。保障房建设收入呈增长趋势，其中 2020 年收入增长较快，主要系公司将棚户区改造项目完工结算的 4.26 亿元收入归入保障房建设收入所致。2020 年和 2021 年发行人保障房业务毛利率较低，主要系包含的棚户区改造项目毛利率较低所致。

3、供水业务

最近三年，发行人供水业务收入分别为 9,764.32 万元、11,782.77 万元和 13,347.05 万元；供水业务成本分别为 5,982.01 万元、6,323.13 万元和 6,747.25 万元；毛利润分别为 3,782.31 万元、5,459.64 万元和 6,599.79 万元；毛利率分别为 38.74%、46.34%和 49.45%。2021 年供水业务收入、成本与毛利率较 2019 年、2020 年有所上升，主要系荆门市企业水量上升所致。

4、园林绿化业务

最近三年，发行人园林绿化业务收入分别为 10,083.81 万元、8,532.46 万元和 5,827.02 万元；园林绿化业务成本分别为 7,347.10 万元、6,172.62 万元和 3,833.56 万元；毛利润分别为 2,736.71 万元、2,359.84 万元和 1,993.45 万元；毛利率分别为 27.14%、27.66%和 34.21%。发行人园林绿化业务始于 2019 年，受疫情影响，当地经济发展受到影响，整体业务收缩。

5、商品房销售业务

最近三年，发行人商品房销售业务收入分别为 10,360.28 万元、1,999.69 万元和 20,659.99 万元；商品房销售业务成本分别为 8,121.31 万元、1,839.58 万元和 18,039.92 万元；毛利润分别为 2,238.97 万元、160.11 万元和 2,620.07 万元；毛利率分别为 21.61%、8.01%和 12.68%。2020 年发行人商品房销售业务收入、成本有所下降，主要系疫情影响下发行人暂缓商品房开发销售业务所致。2021 年业务收入、成本的上升是因为房地产市场波动，业务复苏，导致房地产相关业务的增长。

（二）发行人主营业务经营模式

1、工程施工业务

（1）一般工程施工业务

发行人作为荆门市重要的城市基础设施投资、建设、运营主体，承担了荆门市部分道路、桥梁、地下管网等工程项目建设，取得了一定的经营效果。发行人基础设施建设业务主要由下属子公司荆门城建与荆门城投根据与委托方签署的委托建设合同实施。荆门城投代建业务是依据与荆门市人民政府签订的《荆门市政府投资项目委托代建框架协议》，凡列入政府性开发建设项目计划的项目，由政府下达投资项目建设任务书，委托荆门城投实施代建，前期资金由荆门城投自筹，每年年末按经政府审定后的项目成本加成 15%-25%确认为工程施工收入。荆门城建代建业务是与荆门市住房和城乡建设委员会等荆门市政府部门签订《委托代建合同》，由荆门城建先行自筹资金进行相关的项目建设，待项目竣工并验收合格后，由政府按照项目投资总成本加成就约 15%支付工程款项。发行人所从事开发建设的项目主要包括荆门市范围内基础设施建设、公共配套设施建设、大型标志性市政工程项目等。

截至本募集说明书签署日，发行人工程施工业务开展符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

报告期内，发行人已完工及在建的代建基础设施项目如下所示：

截至 2021 年末发行人主要已完工代建项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额	是否签订协议	未来三年回款计划		
									2022 年	2023 年	2024 年
1	荆门经济开发区基础设施建设	2011-2015	2016-2022	153,502.89	153,502.89	176,528.32	165,193.42	是	11,334.91	—	—
2	李宁工业园	2009-2016	2017-2022	16,371.69	16,371.69	18,827.44	17,280.80	是	1,546.64	—	—
3	花港路	2016-2017	2017-2022	12,495.56	12,495.56	14,369.89	13,189.44	是	1,180.46	—	—
4	中核地块项目	2016-2017	2017-2022	6,174.62	6,174.62	7,100.81	6,517.49	是	583.32	—	—
5	荆和大道	2012-2017	2017-2022	5,853.92	5,853.92	6,732.01	6,179.00	是	553.02	—	—
6	阳光二路	2012-2016	2017-2022	4,335.48	4,335.48	4,985.80	4,576.22	是	409.58	—	—
7	西城区排污项目	2016-2017	2017-2022	1,721.46	1,721.46	1,979.68	1,817.06	是	162.63	—	—
8	嘉顺力	2016-2017	2017-2022	1,629.08	1,629.08	1,873.44	1,719.54	是	153.90	—	—
9	金花路	2016-2017	2017-2022	1,341.15	1,341.15	1,542.32	1,415.63	是	126.70	—	—
10	襄荆高速总部工程项目	2016-2017	2017-2022	3,687.71	3,687.71	4,240.87	3,892.49	是	348.38	—	—
11	花竹西路	2010-2016	2017-2022	3,306.80	3,306.80	3,802.82	3,490.43	是	312.40	—	—
12	南城区综合治污项目	2013-2018	2018-2023	37,581.00	37,581.00	43,218.15	32,121.86	是	5,548.15	5,548.15	—
13	南城西区基础设施建设	2014-2018	2018-2023	19,980.00	19,980.00	22,977.00	17,077.64	是	2,949.68	2,949.68	—
14	高新区基础设施建设	2016-2018	2019-2023	29,800.00	29,800.00	34,270.00	22,711.76	是	5,779.12	5,779.12	—

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额	是否签订协议	未来三年回款计划		
									2022 年	2023 年	2024 年
15	中心城区基础设施建设	2016-2019	2020-2023	26,300.00	26,300.00	30,245.00	16,313.91	是	6,965.55	6,965.55	—
16	城市运动公园	2016-2019	2020-2025	95,696.00	95,696.00	110,050.40	24,457.98	是	21,398.11	21,398.11	21,398.11
合计		—	—	419,777.36	419,777.36	482,743.96	337,954.68	—	59,352.55	42,640.61	21,398.11

截至 2021 年末主要在建的代建施工项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	未来三年回款计划		
							2022 年	2023 年	2024 年
1	葛洲坝水泥厂片区老旧社区改造项目	2017-2022	2023-2029	101,161.84	96,451.59	是	—	16,619.45	16,619.45
2	南城区东区基础设施建设	2015-2022	2021-2035	306,675.00	249,189.10	是	23,307.30	23,307.30	23,307.30
3	荆山大道	2018-2021	2021-2032	158,180.00	117,561.63	是	14,895.28	14,895.28	14,895.28
4	城市运动公园项目	2018-2023	2024-2035	132,478.00	93,076.12	是	—	—	12,695.81
5	爱飞客大道	2017-2022	2021-2035	95,523.00	76,468.58	是	6,368.20	6,368.20	6,368.20
6	荆门北高速综合整治工程	2017-2024	2023-2028	90,455.00	70,862.95	是	—	15,075.83	15,075.83
7	象山大道综合整治项目	2018-2021	2022-2026	85,099.06	84,214.33	是	19,572.78	19,572.78	19,572.78
8	漳河新区 2015 市政道路一期	2017-2023	2022-2026	60,470.00	47,036.00	是	13,908.10	13,908.10	13,908.10
9	深圳大道	2016-2024	2023-2027	51,400.00	37,549.21	是	—	11,880.00	11,880.00

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	未来三年回款计划		
							2022 年	2023 年	2024 年
10	中心城区改造	2018-2020	2022-2030	100,879.00	91,931.53	是	14,501.36	14,501.36	14,501.36
11	市民中心	2017-2022	2023-2029	35,020.90	23,096.64	是	—	5,753.43	5,753.43
12	长江沿岸铁路	2017-2023	2021-2035	85,915.32	73,391.41	否	6,586.84	6,586.84	6,586.84
13	尉迟恭路	2016-2022	2021-2026	40,951.50	36,913.11	是	7,849.04	7,849.04	7,849.04
14	西外环道路工程	2017-2025	2022-2030	120,110.26	58,343.20	是	17,265.85	17,265.85	17,265.85
15	掇刀区征地拆迁项目	2018-2022	2020-2028	33,164.32	29,406.45	是	4,237.66	4,237.66	4,237.66
16	城区市政道路建设项目	2017-2022	2021-2027	22,249.40	21,577.03	是	3,400.98	3,400.98	3,400.98
17	城区市政园林工程	2018-2022	2020-2024	14,744.36	13,426.87	是	3,155.29	3,155.29	3,155.29
18	城区供水及管网改造综合工程	2017-2022	2020-2024	4,439.75	4,373.01	是	941.23	941.23	941.23
19	荆门传媒中心	2016-2022	2022-2027	44,820.41	43,553.11	是	8,217.08	8,217.08	8,217.08
20	荆门市城东水系连通及城市备用水源工程	2016-2024	2023-2035	179,526.70	150,461.08	是	—	14,776.43	14,776.43
21	荆门市竹皮河防洪排涝建设工程	2016-2022	2022-2027	30,978.01	24,058.90	是	5,472.78	5,472.78	5,472.78
22	荆门泉水大道道路工程	2016-2023	2022-2029	46,942.00	42,404.03	是	2,304.43	2,304.43	2,304.43
23	两馆两中心	2016-2022	2022-2025	34,895.16	28,770.72	是	1,638.56	1,638.56	1,638.56
合计		—	—	1,876,078.99	1,514,116.60	—	153,622.76	217,727.90	230,423.71

（2）其他工程施工业务

其他工程施工业务主要由下属子公司荆门市天城市政建设有限公司来实施。荆门天城市政拥有市政公用工程施工总承包三级资质，经营范围为：城市道路、桥梁、隧道、公共广场工程，城市供水工程、排水工程、污水处理工程，城市燃气工程、热力工程，城市生活垃圾处理工程、水利水电工程、建筑装修装饰工程、土石方工程、钢结构工程、园林绿化工程，电子与智能化工程，建筑工程，工程咨询（不含造价咨询和其他专项规定项目），工程代建，政府委托的土地储备经营，水泥预制构件生产、销售，房屋租赁，车辆租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

荆门天城市政承接的工程业务种类主要为市政工程施工，该业务主要是受业主委托，承包完成市政工程施工任务，并赚取工程施工管理费，施工地点在荆门市内。该板块业务主要以招投标形式承接，通过与业主方签订承包合同来完成。在结算和原材料采购上，荆门天城市政一般先行收取工程业主方 10%-30%的预付款，在施工过程中，工程款按进度支付，业主方进度款的比例一般为 70%，工程完工后，荆门天城市政收到工程款的 85%，工程审定完成后，收到工程款的 95%，剩余 5%作为保证金，期限通常为 1-2 年，待工程缺陷责任期满后实现回款。

荆门天城市政原材料主要为钢筋、水泥、沥青、碎石料及排水管道等，结算方式与收款时间保持一致，所需材料按照市场价格采购，并通过银行转账方式支付。

2、保障房建设业务

针对保障房项目，发行人主要由下属子公司荆门城建与荆门城投根据与委托方签署的委托建设合同实施，负责按照审定的设计文件所确定的建设内容，筹集资金实施项目建设；发行人全程进行施

工、监理、招标等工作，聘请具有相关资质的施工单位签订相关施工合同并支付工程款；按计划向委托方报送工程进度和资金使用情况；组织竣工验收及结算。项目定期进行结算，荆门市政府作为项目委托人，按总成本的 15%-20%计算的毛利率（包含发行人融资成本）作为结算款，结算后荆门市政府向发行人支付回款。截至本募集说明书签署日，发行人已完工的保障房项目包括北京垌花园小区、双喜小区、响岭小区等，在建保障房项目包括双井片区、同乐片区、和平片区等，暂无拟建保障房项目。

报告期内，发行人在建及完工的保障房项目如下表所示：

截至 2021 年末发行人已完工保障房项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	拟回款金额	已回款	未来三年回款计划		
									2022 年	2023 年	2024 年
1	北京垌花园小区	2013-2018	2018-2022	141,574.66	141,574.66	是	169,889.59	140,484.79	29,404.81	—	—
2	双喜小区	2013-2015	2015-2021	74,993.55	74,993.55	是	89,992.26	89,992.26	—	—	—
3	响岭小区	2013-2015	2015-2021	30,024.09	30,024.09	是	36,028.91	36,028.91	—	—	—
4	凤凰湖社区	2013-2016	2016-2018	16,473.45	16,473.45	是	18,944.48	18,944.48	—	—	—
5	双仙社区三期	2013-2017	2017-2018	27,072.77	27,072.77	是	31,133.68	31,133.68	—	—	—
6	杨店社区	2015-2019	2019-2020	104,452.97	104,452.97	是	120,120.92	120,120.92	—	—	—
7	双喜社区 A、F 区	2014-2017	2017-2018	23,219.07	23,219.07	是	26,701.93	26,701.93	—	—	—
8	2015 年荆门市第二批棚户区改造项目	2016-2020	2022-2025	133,911.19	133,911.19	是	151,033.02	—	37,758.26	37,758.26	37,758.26
9	市政北门片区	2015-2020	2020-2021	6,041.28	6,041.28	是	6,947.47	6,947.47	—	—	—
合计				557,763.03	557,763.03	—	650,792.26	470,354.44	67,163.07	37,758.26	37,758.26

截至 2021 年末发行人在建保障房项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	未来三年回款计划		
									2022 年	2023 年	2024 年
1	塔影路片区	2015-2023	2024-2027	18,042.26	12,347.53	20,748.60	0.00	是	—	—	2,074.86
2	龙山脊社区	2018-2023	2024-2026	57,584.17	46,060.16	66,221.80	0.00	是	—	—	22,073.93
3	关坡片区	2015-2023	2024-2036	134,008.37	120,316.14	154,109.63	0.00	是	—	—	11,854.59
4	碧桂园东侧片区	2015-2021	2022-2026	17,288.76	12,528.42	19,882.07	0.00	是	3,976.41	3,976.41	3,976.41
5	双井片区	2018-2021	2022-2024	20,249.00	19,309.48	23,286.35	0.00	是	7,762.12	7,762.12	7,762.12
6	和平片区	2018-2021	2022-2024	10,035.00	8,027.10	11,540.25	0.00	是	3,846.75	3,846.75	3,846.75
7	同乐片区	2018-2021	2022-2024	27,148.00	26,073.22	31,220.20	0.00	是	10,406.73	10,406.73	10,406.73
8	却集片区	2018-2021	2022-2024	2,957.00	2,400.00	3,400.55	0.00	是	1,133.52	1,133.52	1,133.52
9	苏集片区	2018-2021	2022-2024	18,188.00	18,181.26	20,916.20	0.00	是	6,972.07	6,972.07	6,972.07
10	袁集片区	2018-2023	2024-2026	26,162.00	22,430.30	30,086.30	0.00	是	—	—	10,028.77
11	谭店片区	2018-2021	2022-2024	17,113.00	14,090.97	19,679.95	0.00	是	6,559.98	6,559.98	6,559.98
12	泉洼片区	2018-2021	2022-2024	4,301.00	3,400.00	4,946.15	0.00	是	1,648.72	1,648.72	1,648.72
合计				353,076.56	305,164.58	406,038.05	—	—	42,306.30	42,306.30	88,338.45

3、供水业务

(1) 业务模式

发行人供水业务是由发行人子公司荆门市供水总公司经营，该业务收入主要来源于企业和居民的水费收入以及户表报装收入。

目前，发行人供水收入主要来源于向居民收取水费及户表报装费，结算方式有三种：一是公司营业窗口缴费；二是居民用户通过手机银行或者网上银行自助缴费至指定账户；三是居民用户、供水公司和银行签订三方协议之后，通过用户指定的银行卡扣收水费。荆门市供水价格如下表所示：

荆门市供水价格情况

类型		价格
居民生活用水	一级 0-15 立方米/月/户	1.90 元/立方米
	二级 15-20 立方米（含）/月/户	2.85 元/立方米
	三级 20 立方米（不含）以上	5.70 元/立方米
非居民生活用水（工业用水、经营服务用水、行政事业用水、市政用水）		2.48 元/立方米

(2) 经营状况

发行人供水业务的水资源来源于漳河，每月需向漳河管理局支付水资源费，根据湖北省物价局、财政厅、水利厅《关于水资源征收标准及有关问题的通知》，按照跨流域调水收取每立方米 0.02 元的水资源费用。

盈利方面，供水业务收入主要为向居民及企业收取的供水收入，成本主要为缴纳的水资源费、管道折旧费以及人员工资。最近三年，实现收入 9,764.32 万元、11,782.77 万元和 13,347.05 万元；发生成本 5,982.01 万元、6,323.13 万元和 6,747.25 万元。2021 年发行人供水业务收入较 2020 年增加 1,564.28 万元，增幅为 13.26%，主要系企业用水量增加所致。

最近三年售水情况

单位：万吨、万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
售水量	6,040.85	5,624.31	5,557.22
收入	13,347.05	11,782.77	9,764.32

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
成本	6,747.25	6,323.13	5,982.01

4、园林绿化

发行人园林绿化业务始于 2019 年，主要由湖北荆门园林建设集团有限公司组织开展。业务内容包含市政公用工程施工，园林建筑、园林小品和园林绿化工程设计、施工，风景园林设计，园林花木生产、销售，园林绿化养护管理、技术咨询，设计、制作、代理、发布国内各类广告。2019 年至今，发行人不断深化与武汉园发公司的合作交流，探索专业化管理、市场化运营、融合化发展模式，深入研究园博园研学基地、婚庆策划、主题活动等后续运营思路。大力开展花博园市场推广工作，策划组织节庆活动、团建拓展、休闲培训等活动，实现创效增收；加大招商宣传推介力度，加快中心城区花卉苗木市场退城进园工作，推动园区多业态发展。充分利用花博园资源优势，与中科院、华中农业大学、中国地质大学等高校和科研单位合作，建设花博园农林科研中心，加强科研成果转化推广。最近三年，发行人园林绿化业务分别实现营业收入 10,083.81 万元、8,532.46 万元和 5,827.02 万元，年均毛利率达到 29.67%，有效拓展了发行人的业务领域与盈利空间。

5、保安服务

发行人保安服务主要由子公司荆门市金盾保安服务有限公司组织开展。业务内容包含门卫、巡逻、守护、武装押运、区域秩序维护，安全隐患排查及安全风险评估，安全技术防范产品开发、推广、销售，承接安全技术防范系统工程，劳务派遣。发行人在荆门市属各辖区内积极推进“金盾保安守押一体化”项目，夯实保安押运业务发展基础。同时组建金融服务合资公司，在荆门地区承接现金清分、自助设备加钞、尾箱寄库和金库托管等金融外包服务。

6、商品房销售

发行人商品房销售业务主要由子公司湖北荆门城建集团房地产开发有

限公司、中房集团荆门房地产开发有限责任公司和荆门市保障房运营管理有限公司经营。针对商品房开发与销售，发行人已建立了一套完整、独立的商品房开发经营体系。发行人目前商品房开发项目需要经过八个阶段：1）前期市场调研和项目评估；2）取得土地使用权；3）项目规划及方案设计；4）办理报建手续；5）工程施工；6）预售；7）验收；8）交房。发行人商品房项目定位为普通居民住宅及商用物业，主要目标消费者群体为高、中、低收入的白领、公务员及企业主。

为应对荆门市房地产市场的激烈竞争，发行人制定了项目销售定价体系，首先考虑的是项目所在区域的竞争状况，包括该地区的房地产市场供求总量、主要竞争对手的价格情况，同时，考虑项目的开发成本（即地价、建安成本、税收等），最终结合公司发展规划和经营目标，完成项目销售定价。综合上述因素，公司项目的销售定价体系如下：统计项目开发成本→考察项目所在地区的市场供求总量、主要竞争对手的价格情况→确认消费者的购买意向→确定销售价格。在基本确定项目定价后，综合项目房地产的户型、朝向和楼层等因素调整，确认最终的销售价格，在项目推广时，结合营销活动和市场推广计划进行动态调整。

发行人主要在建商品房项目情况

单位：亿元、平方米

项目名称	预计总投资	累计已投资	已售面积	剩余可售面积
江山阅（北区）	26.00	13.30	70,845.84	397,141.33
双泉花园	10.00	3.97	92,656.00	129,598.00
荆翰苑	7.67	6.52	91,239.37	49,473.14
双喜总部经济园	5.35	3.48	2,174.00	90,641.00
合计	49.02	27.27	256,915.21	666,853.47

（三）发行人所在行业现状和前景

1、城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康

发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%~2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺；中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

城镇化率是衡量城市化水平的重要指标。2021 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2021 年末，我国常住人口城镇化率达到 64.72%，较 2000 年末提高 28.63 个百分点，年均提高 1.36 个百分点。目前，我国城镇化水平（64.72%）已超过了世界平均水平（55.30%），但是距离发达国家的城镇化水平（81.30%）相比，仍有较大的差距，未来我国城镇化水平仍有较大的提升空间。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家“十四五”规划纲要指出：“深化投融资体制改革，发挥政府投资撬动作用，激发民间投资活力，形成市场主导的投资内生增长机制。加快补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板。推进以县城为重要载体的城镇化建设。健全县城建设投融资机制，

更好发挥财政性资金作用，引导金融资本和社会资本加大投入力度，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。”国务院于 2016 年 2 月 6 日发布了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），明确提出全面提升城市功能，加快城市综合交通网络建设，实施城市地下管网改造工程，推进海绵城市建设，推动绿色城市、智慧城市等新型城市建设，提升城市公共服务水平。提升中小城市重点基础设施建设水平，加快城市群建设。

荆门市位于湖北中部，东眺武汉，西临三峡，南望潇湘，北通川陕，素有“荆楚门户”之称。现辖京山县、沙阳县、钟祥市、东宝区、掇刀区、屈家岭管理区和荆门市经济开发区（高新区），地域面积 1.24 万平方公里，总人口 300 万。荆门市历史悠久，文化底蕴深厚，资源丰富，基础设施日趋完备，在湖北实施的“一带两圈”区域发展战略中，荆门市处于鄂西生态文化旅游圈之内，紧邻武汉城市圈，既占“两圈”地理之便，又享“两圈”政策之利，是中西部地区经济发展极具活力的城市之一。

新型城镇化建设是荆门市“十二五”规划时已确定的三大战略任务之一，目标是要推进荆门市城区及漳河、子陵、牌楼、麻城、团林五个卫星城镇重点开发，逐步形成以荆门市城区为龙头、3 个县城为支撑、3 类重镇（镇级市、工业重镇、旅游三产重镇）为结点、1,000 个左右新型农村社区为基础的城镇化新格局。荆门市“十三五”规划中继续明确推进新型城镇化和城乡一体化任务，提出要进一步坚持城市组群发展，以新城新区为突破口，加快推进以人为核心的新型城镇化，建设国家新型城镇化和城乡一体化示范区。根据《荆门市城市总体规划（2013-2030）》，在确定的 1,496 平方公里规划区范围内，将实行城乡统一规划管理，合理分布市域人口与生产力，逐步优化市域城镇体系，在加快中心城区及京山县城、沙洋县城、钟祥市区等市域中心城镇发展的同时，加快胡集镇、后港镇、宋河镇、旧口镇等市域重点镇建设，促进城镇化健康发展。要加强城市基础设施建设，

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

城市基础设施建设行业承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。在我国国民经济继续保持稳定快速发展，各级财政收入将持续较快速增长的背景之下，国家及地方政府对城市基础设施的投资必将持续加大。

2、保障房建设业务行业现状及前景

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

“十二五”期间，保障性住房建设被列入重点工程和主要任务之一，国家“十二五”规划纲要明确提出建设 3,600 万套保障性住房的任务。2013 年 7 月，国务院发布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），要求 2013 年至 2017 年累计改造各类棚户区 1,000 万户，同时为支持企业参与棚户区改造，对符合规定的地方政府融资平台公司、承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。2013 年 8 月，国家发展改革委为贯彻国发〔2013〕25 号文有关精神，引导更多社会资金参与棚户区改造，发布了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金〔2013〕2050 号），凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券

用于棚户区改造项目建设，对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。2014 年 5 月，国家发改委发布了《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金〔2014〕1047 号），指出对棚户区改造项目较多、资金缺口较大，且地方政府性债务率较低的地区，可适当增加其承担棚户区改造的城投类公司年度发债规模指标。2015 年 9 月，国务院发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017 年），改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套，农村危房 1,060 万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。2016 年 2 月，国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号）指出，围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房（包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房）改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。2016 年 7 月，住建部、财政部、国土资源部发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》，要求加速推进棚改，要在原来工作基础上，进一步加大棚改推进力度，确保早开工、早见效；确保提高棚改货币化安置比例；确保落实棚改信贷支持政策；确保棚改资金安全高效利用。

荆门市积极推动保障性住房工作，于 2013 年制定《荆门市中心城区保障性住房管理办法（试行）》（政府令第 13 号），根据该办法，保障性住房规划和年度计划应当纳入本级国民经济和社会发展规划、年度计划，并与城乡规划、土地利用总体规划和住房建设规划相衔接。2014 年，荆门市

出台《荆门市中心城区城市棚户区改造办法》（政府令第 31 号），为全市棚户区改造工作作出制度安排。

经过几年的努力，荆门市住房保障力度不断加强，保障水平不断提高，保障效果逐步显现。根据荆门市 2019 年、2020 年和 2021 年政府工作报告，2019 年荆门市计划新开工保障性安居工程 3,000 套，基本建成 3,000 套，分配入住 3,000 套；2020 年荆门市保障性安居工程计划新开工 1,351 套、基本建成 3,500 套、分配入住 2,000 套。2021 年荆门市保障性安居工程计划新开工 442 套、基本建成 2215 套、分配入住 2707 套。随着荆门市保障性住房工作的推进、棚户区改造计划的逐步实施，发行人的保障房建设业务有望进一步发展。

3、供水行业现状及前景

我国是一个水资源十分贫乏的国家，淡水量占全球不到万分之二，全国水资源总量 2.95 万亿立方米，但由于人口众多，加之用水粗放，2021 年人均水资源仅 0.21 万立方米，不及世界水平的三分之一。由于水资源空间分布不均，部分地区年人均水资源不足 300 立方米。同时，干旱缺水、洪涝灾害、水体污染事件频发，使得水资源管理现状十分严峻。未来几年将是中国城市化快速发展的时候，要节水、要加速水污染的处理、要促进水的循环利用，这个阶段将成为供水市场投资的高峰时期。政府日益提高的节能环保要求、市政公用的继续开放、环境产业政策的推进以及投融资环境的日趋完善，为供水行业“十四五”的发展打下一个厚实的基础。随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。

近年来，工业用水和生活用水的量在不断提升，中国污水年排放量从 2015 年 466.62 亿立方米增长至 2021 年 589.64 亿立方米。在有限水资源的背景下，污水净化处理的任务十分重大，要对污水进行分配，合理进行优化循环使用。

荆门市地理位置特殊，地形复杂，河流纵横，湖泊众多，气候多变，水资源比较丰富。境内有 4 大水系：东为府环河水系，南为长湖水系，西为漳河水系，中为汉江水系。自改革开放以来，荆门市工业迅速发展，城市基础设施也不断完善。随着城市的发展，工业、生活及市政设施用水量的日益增加，城市工业废水的排放量亦在不断增加。在荆门市政府强有力的领导下，荆门市的建设发展充分适应社会主义市场经济体制的要求，提高了城市的现代化水平。

荆门市水务发展“十四五”规划中提出，积极践行“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”十六字治水思路，按照“水利工程补短板、水利行业强监管”的水利改革发展总基调，加快完善水利基础设施网络建设，强化涉水事务监管和服务能力，全面提升水安全保障水平，建设幸福江河湖库，实现人水和谐共生。推进重点水源工程建设，同时加快应急和备用水源建设；加快推进城区重点区域引调水工程实施，加强城区水系连通；坚持城乡供水一体化和区域供水规模化，实施农村供水保障提标升级；推动实施下内荆河、颜家台、太湖港等大中型灌区续建配套与现代化改造，提高农业灌溉用水效率；加强移民安置区农田水利基础设施建设，改善移民生产生活条件，促进移民就业增收及创业致富。

4、园林绿化行业现状及前景

园林绿化具体包括绿化种植、地貌重建、观光设施建设和道路规划。根据园林绿化建设项目的不同来源，园林绿化可分为两个业务线，即公共园林绿化和私人园林绿化。公共园林绿化一般由政府或国有企业牵头或发起，以改善城市面貌和生活环境；私人园林绿化旨在为私营建造工程中的个人和非政府方提供服务。在经济快速增长、战略性产业转型和城镇化率提高的推动下，我国公共园林绿化的市场规模预计到 2024 年底将增至 4452 亿元。

荆门市在“十四五”规划中提出实施城市环境优化工程。着力美化生态

环境的要求。推进城市公园、道路景观、生态园林建设，城市生态环境明显好转。采取规划建绿、建景显绿、见缝插绿、拆违还绿等措施，增面积、上档次、出亮点。按照“清淤截污、连江接湖、修桥铺路、显城露水”的要求，开展黑臭水体治理。城市规划上突出古风古蕴特色，建设上突出古色古香风格，景观上突出古街古巷亮点。着力改善市容环境。坚持城市建设与管理并重，大力推进基础设施建设、环境综合整治，提升城市形象和品位。

5、保安服务行业现状及前景

保安服务业已经成为吸纳社会就业的重要渠道和产业的重要组成部分。随着经济的发展，国民安全意识的提高，我国保安服务行业的需求不断增大。中国保安行业的传统业务范围主要有门卫、守护、巡逻、营业性文体活动的安全服务、武装押运、道路交通协管、特殊性安全服务、保安器材营销、保安咨询、承接安防工程和建立安防系统、社会性保安服务等。2021 年我国保安服务行业的市场规模达到 2,401.51 亿元。荆门市金融领域保安服务市场迅速发展，同时政府对提供保安服务企业的特许经营权审核更加严格，发行人子公司荆门市金盾保安服务有限公司具有该领域的先发优势。

6、商品房销售行业现状及前景

商品房销售业务与城镇化进程相互依存，随着荆门市城镇化不断推进，荆门地区人民生活水平不断提高，城镇居民对住房提出更高的要求。根据湖北省“十四五”规划，“十四五”期间，湖北省计划新建商品住房供应面积 3.5 亿平方米，老旧小区改造 1.5 万个，新增归集住房公积金 4,500 亿元，新增发放住房公积金贷款 3,000 亿元，住宅小区专业化物业覆盖率达 60%，新建绿色建筑住宅比重 100%，新建装配式住宅比重 25%。根据《荆门城区住房发展规划（2018—2022 年）》，荆门市计划于 2018 至 2022 年在中心城区新增各类城镇住房 84,072 套，其中新建商品房 77,043 套，占比超过

90%。

（四）发行人在行业中地位

发行人所在地区为湖北省荆门市，该地区不存在已批复未发行企业债券。发行人是荆门市最重要的城市建设投资主体，主要从事荆门市区范围内的基础设施建设、土地整理开发和国有资产运营业务。公司自成立以来，得到荆门市政府的大力支持，经营规模和实力不断壮大，系荆门市属国企中总资产和净资产规模最大的企业，在荆门市基础设施建设、土地整理开发领域以及区域内同类企业竞争中处于绝对领先地位，有着较强的竞争优势。随着荆门市经济的快速发展，发行人面临着良好的发展前景。截至本期债券募集说明书签署日，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的债券余额为 221.40 亿元。

荆门交投主营业务包括公路建设代建业务、公交服务业务和车辆通行收费业务等。荆门交投作为荆门市重要的交通基础设施建设运营主体，主要承担荆门市中心城区以外的公路、铁路、港口、车站等重大交通项目投资建设管理。截至本期债券募集说明书签署日，荆门交投已发行尚未兑付的债券余额为 14.00 亿元。

荆门高新主营业务包括园区开发建设业务等。园区开发建设包含了综合开发建设、项目管理和物业管理。荆门高新是荆门高新区•掇刀区的城市基础设施建设的投资和运营主体，依据荆门高新区城市发展规划，完成荆门高新区大量基础设施建设项目及保障房建设项目。截至本期债券募集说明书签署日，荆门高新已发行尚未兑付的债券余额为 74.95 亿元。

综上所述，荆门市地市级城投平台业务交叉较小，区域划分明显，区域竞争压力较小。

（五）发行人未来经营发展目标

1、公司定位

基于服务荆门精致城市建设的使命，公司以“促进城市健康发展的投资主体”为新政策环境下的总体定位。在此基础上细分为“城市基础设施建设与公共服务运营主体”和“产业投资引导主体”两大功能定位。“城市基础设施建设与公共服务运营主体”承载着保障荆门市正常运转的重任，公司应以财务资本的形式介入相关领域，实现运营效率和监管保障的动态平衡。公司应以市场主体身份参与城市基础设施投资建设，重点投资燃气供应、城市供水、供电、污水、垃圾处理、加油、加气、新能源充电桩等领域。“产业投资引导主体”作为发行人市场化转型的核心功能定位，承载着促进荆门市产业发展的重任，公司投资布局应倾向于战略性前瞻性产业、区域主导产业、交通产业、文旅、农业、教育等领域。投资范围应以荆门市为主，区县为辅，逐步拓展到省内其他城市。

2、发展目标

发行人的发展目标是全方位、多维度的系统，是由若干目标构成的目标体系。

（1）资产目标

通过荆门市政府优质资产的注入及公司自营性项目的扩充，扩大企业的规模，进一步优化资产结构，增加经营性资产比重。

（2）业务目标

通过外部资源整合及内部能力建设，逐步形成融资投资、建设运营、资产管理、地产开发、金融服务、设计咨询、园区开发、产业投资和公用服务等九大业务板块。

（3）管理目标

在资源整合与业务发展的基础上，化解存量债务，防控债务风险；确定公司管控模式，明确总部功能定位，优化组织管理体系；完善人力资源管理，建立健全薪酬改革、绩效考核评价机制。公司法人治理结构趋于完善，组织架构趋于合理，制度体系不断健全，资源配置不断优化，干部员

工深度融合，企业经营规范运作，党的核心作用充分彰显，企业管理能力得到全面提升。

3、经营战略

公司将采用“相关多元化与专一化”相结合的战略发展模式，充分把握荆门城市价值创造过程中带来的发展机遇。明确业务布局体系，实施适度多元化，摆脱单一的城市融资建设职能所带来的系统化风险，并充分利用公司的资源优势拓展新的利润增长点。

（1）相关多元化发展模式

围绕公司的优势资源、核心能力选择一些具有较高回报的行业；公司的多元化发展应该主要以围绕融资投资和建设运营开展；公司应该以逐步改善在资源、核心能力方面的短板为前提，循序渐进的拓展多元化业务，避免欲速则不达。

（2）专一化发展模式

在未来五年中，公司仍应将融资投资、建设运营和资产管理作为核心板块，在战略资源配置方面给予最优先的考虑，保证主营业务板块不会由于资源的分散而受到较严重的负面影响；同时将地产开发、金融服务、设计咨询、园区开发、产业投资和公用服务板块业务做大做强。

公司应同时满足城市建设与发展中的价值创造功能和公司作为市场化主体所要达到的布局和利润要求，以融资投资、建设运营、资产管理为主要业务，以地产开发、金融服务、设计咨询板块为战略业务，同时培育园区开发、产业投资、公用服务为新的利润增长，形成有效的战略协同和利润支撑。集团未来发展中应综合采用“产业运作+战略投资”型的混合模式创造价值，未来五年主要应以产业运作为主，辅以适当的财务/战略投资运作的价值创造模式。

第六章 发行人主要财务状况

一、发行人财务报告编制及审计情况

（一）发行人财务报告的审计意见

本期债券募集说明书中披露的财务数据均来源于发行人 2019 年、2020 年、2021 年经审计的财务报告。在阅读以下财务信息时，投资者应当参阅发行人完整的财务报表、注释以及本期债券募集说明书其他部分对于发行人财务数据和指标的解释。本期债券募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）负责发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度会计报表的审计工作。大华对发行人相关年度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、本部资产负债表、本部利润表、本部现金流量表发表了标准无保留的审计意见，并出具了“大华审字【2021】0015474 号”2018-2020 三年连审报告和“大华审字【2022】0012188 号”2021 年审计报告。本章节所引用的发行人最近三年的财务数据，均来自于发行人上述审计报告。

（二）会计报表的编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和第 38 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。

（三）重要会计政策变更情况

1、2019 年度会计政策变更情况

发行人自 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。

发行人执行上述准则对报告期内财务报表无重大影响。

2、2020 年会计政策变更情况

无。

3、2021 年会计政策变更情况

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号——收入》，自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，自 2021 年 2 月 2 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 14 号》，自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》。

（1）执行企业会计准则解释第 14 号对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（“新收入准则”），变更后的会计政策详见附注四。根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

（2）执行新租赁准则对本公司的影响

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则

第 21 号——租赁》（“新租赁准则”），变更后的会计政策详见附注四。

在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定、选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理。

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

该项会计政策变更对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

（3）执行新金融工具准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，变更后的会计政策详见附注四。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2021 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益。

（4）执行企业会计准则解释第 14 号对本公司的影响

本公司自施行日起执行解释 14 号，执行解释 14 号对本报告期内财务

报表无重大影响。

（5）执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

本公司自 2021 年 12 月 31 日起执行解释 15 号，执行解释 15 号对可比期间财务报表无重大影响。

（四）重要前期差错更正

2019-2021 年度，发行人存在重要前期差错更正情况。2020 年 12 月 31 日发行人将属于政府代建项目从在建工程转入存货核算，在建工程调减 1,393,075.98 万元，存货调增 1,393,075.98 万元。在建工程转入存货核算事项的调整对现金流量表产生影响，购买商品、接受劳务支付的现金调增 193,767.97 万元，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金调减 193,767.97 万元。

发行人 2020 年 12 月 31 日会计差错调整

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日和 2020 年度			
	调整前金额	会计差错更正影响数	会计政策变更影响数	调整后金额
存货	2,192,186.74	1,393,075.98	-31,357.59	3,553,905.12
在建工程	1,711,919.17	-1,393,075.98	—	318,843.19
购买商品、接受劳务支付的现金	551,809.60	193,767.97	—	745,577.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	295,692.49	-193,767.97	—	101,924.52

（五）合并财务报表的范围及变化情况

1、2021 年末合并范围情况

发行人 2021 年末纳入合并范围子公司情况表

公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）
荆门市城控土地投资开发经营有限公司	全资	2	100.00
荆门市城控资产经营管理有限公司	全资	2	100.00
荆门城控矿业有限公司	全资	2	100.00

公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）
荆门市城市建设投资有限公司	全资	2	74.04.
湖北荆门城建集团有限公司	全资	2	100.00
荆门市金盾保安服务有限公司	全资	3	100.00
荆门市东辰水产养殖有限公司	全资	3	100.00
湖北金石旅游开发有限公司	全资	3	100.00
荆门市天欣置业有限公司	全资	3	100.00
荆门城控窑湾建材有限公司	控股	3	62.00
荆门市天城实业投资有限公司	全资	3	100.00
荆门市城市水务集团有限公司	全资	3	100.00
荆门市天城小额贷款有限公司	控股	3	60.00
荆门市十里牌林场	全资	3	100.00
荆门市天城市政建设有限公司	全资	3	100.00
荆门市顺泰城镇化建设投资有限公司	全资	3	100.00
荆门市盛业城镇化建设投资有限公司	全资	3	100.00
荆门宾馆经营管理有限公司	全资	3	100.00
荆门市天城地下管廊有限公司	全资	3	100.00
荆门市天城户外广告资产经营有限公司	全资	3	100.00
荆门市财源城市投资有限公司	控股	3	85.71
荆门城投停车场投资经营有限公司	全资	3	100.00
江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司	全资	3	100.00
荆门市智慧城市建设运营有限公司	全资	3	100.00
荆门市民卡有限公司	控股	3	75.00
荆门城投房地产开发有限公司	全资	3	100.00
荆门市天城国际木材物流有限公司	全资	3	100.00
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司	控股	3	68.75
荆门市鑫建城镇化建设投资有限公司	控股	3	90.91
荆门生态科技城投资有限公司	控股	3	81.00
荆门漳河生态新城投资有限公司	全资	3	100.00
荆门俊丰绿建科技集团股份有限公司	控股	3	85.00
荆门市保障房运营管理有限公司	全资	3	100.00
荆门市天宇市政建设有限公司	全资	3	100.00
荆门市建筑设计研究院有限公司	全资	3	100.00

公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）
湖北荆门园林建设集团有限公司	全资	3	100.00
湖北先创市政工程有限公司	控股	3	55.00
中房集团荆门房地产开发有限责任公司	全资	3	100.00
荆门城建蒙泉置业有限责任公司	全资	3	100.00
荆门城建高铁片区投资有限公司	全资		100.00
荆门市金盾保安培训有限公司	全资	4	100.00
湖北金建智能科技有限公司	全资	4	100.00
荆门市报废汽车回收拆解公司	全资	4	100.00
荆门市民用爆破器材公司	全资	4	100.00
荆门京环环保科技有限公司	控股	4	72.29
荆门润泽建设工程有限公司	全资	4	100.00
荆门市慧泉房地产开发有限公司	控股	4	98.00
荆门市咏泉水质检测有限公司	全资	4	100.00
荆门市天城置业有限公司	全资	4	100.00
荆门城投国际物流有限公司	全资	4	100.00
荆门生态产业投资开发有限公司	全资	4	100.00
荆门名大置业有限公司	全资	4	100.00
宁夏泊鹭银湖企业管理有限公司	控股	4	80.00
湖北精昱建设工程质量检测有限公司	全资	4	100.00
荆门市秀江南房地产开发有限公司	控股	4	70.00
荆门市楚雅绿化服务有限公司	全资	4	100.00
荆门绿境工程建设有限公司	全资	4	100.00
荆门市宝宏园林工程有限责任公司	全资	4	100.00
荆门市楚和市政工程有限公司	全资	4	100.00
荆门市风景园林工程有限责任公司	全资	4	100.00
荆门花博园园林产业有限公司	全资	4	100.00
荆门园博园运营管理有限公司	全资	4	100.00
荆门市振发建筑材料有限公司	控股	4	96.67
荆门市皓程园林绿化工程有限公司	控股	4	95.50
荆门市金盛物业管理有限公司	控股	4	80.00
荆门市金茂建设有限公司	全资	4	100.00
宁夏世冠房地产开发有限公司	全资	5	100.00

公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）
宁夏勇冠房地产开发有限公司	全资	5	100.00
荆门市辰和劳务有限公司	全资	5	100.00

2、合并范围变化情况

发行人 2019-2021 年合并范围变化情况表

序号	变化情况	主体	变化原因
发行人2019年末合并范围子公司较2018年末增加26家，减少1家			
1	增加	荆门市保障房运营管理有限公司	政府划转
2	增加	荆门市天宇市政建设有限公司	政府划转
3	增加	中房集团荆门房地产开发有限责任公司	政府划转
4	增加	荆门市建筑设计研究院有限公司	政府划转
5	增加	湖北荆门园林建设集团有限公司	政府划转
6	增加	湖北先创市政工程有限公司	政府划转
7	增加	荆门名大置业有限公司	新设立
8	增加	宁夏泊鹭银湖企业管理有限公司	新设立
9	增加	宁夏世冠房地产开发有限公司	购买
10	增加	宁夏勇冠房地产开发有限公司	购买
11	增加	湖北精昱建设工程质量检测有限公司	新设立
12	增加	荆门生态产业投资开发有限公司	新设立
13	增加	荆门市金盛物业管理有限公司	政府划转
14	增加	荆门市金茂建设有限公司	购买
15	增加	荆门市辰和劳务有限公司	政府划转
16	增加	荆门市楚雅绿化服务有限公司	政府划转
17	增加	荆门绿境工程建设有限公司	政府划转
18	增加	荆门市宝宏园林工程有限责任公司	政府划转
19	增加	荆门市楚和市政工程有限公司	政府划转
20	增加	荆门市风景园林工程有限责任公司	政府划转
21	增加	荆门花博园园林产业有限公司	政府划转
22	增加	荆门市振发建筑材料有限公司	政府划转
23	增加	荆门市皓程园林绿化工程有限公司	政府划转
24	增加	湖北荆门建工集团有限公司	政府划转
25	增加	荆门润泽建设工程有限公司	政府划转

序号	变化情况	主体	变化原因
26	增加	荆门市民卡有限公司	购买
27	减少	湖北荆门建工集团有限公司	控制权变化
发行人 2020 年末合并范围子公司较 2019 年末增加 9 家，减少 0 家			
1	增加	荆门城投房地产开发有限公司	新设立
2	增加	荆门市天城国际木材物流有限公司	新设立
3	增加	荆门城投国际物流有限公司	新设立
4	增加	荆门园博园运营管理有限公司	新设立
5	增加	荆门市秀江南房地产开发有限公司	新设立
6	增加	荆门城控矿业有限公司	新设立
7	增加	荆门城控密湾建材有限公司	新设立
8	增加	荆门市报废汽车回收拆解公司	政府划转
9	增加	荆门市民用爆破器材公司	政府划转
发行人 2021 年末合并范围子公司较 2020 年末增加 3 家，减少 0 家			
1	增加	荆门城建蒙泉置业有限责任公司	新设立
2	增加	荆门城建高铁片区投资有限公司	新设立
3	增加	湖北金建智能科技有限公司	新设立

（六）发行人的财务报表

2019 至 2021 年经审计的合并资产负债表⁴

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	472,727.46	457,487.49	505,598.60
交易性金融资产	5,000.00	—	—
应收票据	406.83	1,016.69	—
应收账款	262,109.45	195,115.65	126,806.59
预付款项	23,712.45	76,582.99	32,972.12
其他应收款	431,975.64	368,546.85	228,342.53
存货	4,201,169.86	3,553,905.12	1,905,494.24
其他流动资产	36,295.14	20,744.87	14,871.10

⁴ 2020 年末存货、在建工程、流动资产、其他非流动资产、非流动资产以 2021 年审计报告中 2021 年期初数进行列示

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产合计	5,433,396.82	4,673,399.66	2,814,085.17
非流动资产:			
可供出售金融资产	—	—	46,289.38
其他权益工具投资	93,215.98	46,489.38	—
长期应收款	70,560.60	49,500.55	56,339.17
长期股权投资	240,417.50	232,110.03	64,127.27
投资性房地产	49,174.20	49,801.28	51,112.01
固定资产	143,554.82	129,951.68	104,771.88
无形资产	681,147.58	678,387.04	685,600.14
开发支出	321.10	247.19	—
商誉	893.87	893.87	893.87
在建工程	360,034.75	318,843.19	1,497,322.04
长期待摊费用	741.20	536.13	1,854.31
递延所得税资产	2,834.84	2,310.86	3,240.89
其他非流动资产	75,600.11	56,347.59	44,990.00
非流动资产合计	1,718,496.55	1,565,418.79	2,556,540.95
资产总计	7,151,893.36	6,238,818.45	5,370,626.12
流动负债:			
短期借款	15,700.00	30,430.00	10,885.30
应付账款	122,842.85	88,375.89	74,101.83
应收票据	1,339.50	—	—
预收款项	—	165,783.68	36,819.17
合同负债	229,791.90	—	—
应付职工薪酬	8,437.36	6,288.32	5,574.28
应交税费	57,057.10	45,612.56	33,465.40
其他应付款	181,056.80	58,070.96	86,938.26
一年内到期的非流动负债	517,199.22	248,317.73	190,456.12
其他流动负债	17,923.34	—	—
流动负债合计	1,151,348.06	642,879.14	438,240.37
非流动负债:			
长期借款	1,559,531.61	1,549,593.78	1,463,218.51
应付债券	1,517,163.92	1,178,630.64	827,303.81

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期应付款	382,424.65	543,550.24	594,922.38
预计负债	0.00	596.76	—
递延收益	—	—	—
非流动负债合计	3,459,120.18	3,272,371.41	2,885,444.70
负债合计	4,610,468.24	3,915,250.56	3,323,685.06
所有者权益：			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	2,139,191.19	1,953,880.45	1,706,835.08
盈余公积	407.98	256.48	172.07
未分配利润	121,043.00	89,878.23	61,703.99
归属于母公司所有者权益合计	2,460,642.17	2,244,015.16	1,968,711.15
少数股东权益	80,782.95	79,552.73	78,229.91
所有者权益合计	2,541,425.12	2,323,567.90	2,046,941.06
负债和所有者权益总计	7,151,893.36	6,238,818.45	5,370,626.12

2019 至 2021 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	402,440.28	346,197.39	355,402.29
营业收入	402,440.28	346,197.39	355,402.29
二、营业总成本	357,028.77	327,934.48	345,111.09
营业成本	336,801.19	285,381.99	304,959.43
税金及附加	4,526.89	1,938.60	2,274.16
销售费用	8,024.12	3,104.61	2,908.01
管理费用	36,832.62	29,622.46	29,282.87
研发费用	1,012.70	252.11	188.80
财务费用	3,003.54	7,634.71	5,497.82
加：其他收益	26,924.16	15,582.28	25,269.59
投资收益	6,436.31	2,172.59	1,245.16
资产减值损失	—	—	-4,208.01
信用减值损失	-2,488.98	4,257.06	—
资产处置收益	-188.19	355.11	20.54

三、营业利润	42,922.53	40,629.95	32,618.48
加：营业外收入	1,274.92	771.02	462.84
减：营业外支出	821.68	861.79	460.99
四、利润总额	43,375.78	40,539.18	32,620.33
减：所得税	10,075.60	10,039.67	6,067.83
五、净利润	33,300.18	30,499.51	26,552.49
归属于母公司所有者的净利润	32,635.88	29,360.65	26,033.51
少数股东损益	664.30	1,138.86	518.98
六、综合收益总额	33,300.18	30,499.51	26,552.49

2019 至 2021 年经审计的合并现金流量表⁵

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	422,238.77	416,084.89	415,733.84
收到的税费返还	1,273.56	49.66	730.77
收到其他与经营活动有关的现金	241,769.01	200,671.34	396,604.21
经营活动现金流入小计	665,281.34	616,805.89	813,068.81
购买商品、接受劳务支付的现金	727,462.91	745,577.57	692,026.52
支付给职工以及为职工支付的现金	34,058.15	26,749.93	25,048.16
支付的各项税费	19,230.86	13,583.74	11,306.14
支付其他与经营活动有关的现金	187,000.63	190,299.40	104,897.47
经营活动现金流出小计	967,752.55	976,210.65	833,278.28
经营活动产生的现金流量净额	-302,471.21	-359,404.76	-20,209.47
投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		36,375.00	73,291.00
取得投资收益收到的现金	2,187.27	8,473.73	2,529.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.16	406.89	9.02
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		8,748.66	28,241.18
投资活动现金流入小计	2,196.43	54,004.29	104,071.15

⁵ 2020 年度购买商品、接受劳务支付的现金，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，经营活动产生的现金流量净额，投资活动产生的现金流量净额以 2021 年审计报告中经会计差错调整过的 2020 年度数据列示。

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	154,642.19	101,924.52	254,709.90
投资支付的现金	54,531.60	27,774.00	77,481.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	—	—	16,039.48
支付其他与投资活动有关的现金	—	1,910.23	10,543.31
投资活动现金流出小计	209,173.79	131,608.75	358,774.31
投资活动产生的现金流量净额	-206,977.36	-77,604.46	-254,703.16
筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	113,700.21	72,243.29	58,280.35
取得借款收到的现金	967,406.00	975,170.20	801,733.29
收到其他与筹资活动有关的现金	118,576.94	10,180.00	40,028.78
筹资活动现金流入小计	1,199,683.15	1,057,593.49	900,042.42
偿还债务支付的现金	412,044.74	527,717.38	438,281.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	196,392.71	133,895.67	104,648.74
支付其他与筹资活动有关的现金	62,558.99	2,600.00	64,643.44
筹资活动现金流出小计	670,996.44	664,213.06	607,573.61
筹资活动产生的现金流量净额	528,686.72	393,380.43	292,468.82
现金及现金等价物净增加额	19,238.15	-43,628.79	17,556.18
期初现金及现金等价物余额	452,149.81	495,778.60	478,222.41
期末现金及现金等价物余额	471,387.96	452,149.81	495,778.60

2019 至 2021 年经审计的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产:			
货币资金	14,224.03	732.67	783.83
交易性金融资产	5,000.00	—	—
应收票据	—	—	—
应收账款	464.09	—	—
预付款项	53.00	—	—
应收利息	—	—	—
其他应收款	6,212.01	60,718.93	57,559.60
存货	—	—	—

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产合计	25,953.13	61,451.60	58,343.43
非流动资产:			
其他权益工具投资	3,6130.00	—	—
长期股权投资	1,799,361.81	1,798,933.91	1,782,457.81
投资性房地产	—	—	—
固定资产	13.30	15.96	17.33
无形资产	—	—	—
长期待摊费用	—	—	—
递延所得税资产	6.11	—	—
其他非流动资产	—	—	—
非流动资产合计	1,835,511.22	1,798,949.87	1,782,475.14
资产总计	1,861,464.35	1,860,401.47	1,840,818.57
流动负债:	—		
短期借款	—	—	—
应付票据	—	—	—
应付账款	—	0.10	3.48
预收款项	—	—	—
应付职工薪酬	441.39	305.78	193.96
应交税费	—	—	—
其他应付款	29,876.42	1,572.01	412.12
一年内到期的非流动负债	—	—	—
其他流动负债	—	—	—
流动负债合计	30,317.81	1,877.89	609.55
非流动负债:	—		
长期借款	—	—	—
长期应付款	33,285.35	61,561.74	57,465.41
递延收益	—	—	—
非流动负债合计	33,285.35	61,561.74	57,465.41
负债合计	63,603.16	63,439.63	58,074.96
所有者权益:			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,597,669.00	1,596,752.58	1,582,276.48

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
盈余公积	407.98	256.48	172.07
未分配利润	-215.78	-47.22	295.06
所有者权益合计	1,797,861.19	1,796,961.84	1,782,743.60
负债和所有者权益	1,861,464.35	1,860,401.47	1,840,818.57

2019 至 2021 年经审计的母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	17.60	—	—
减：营业成本	—	—	—
税金及附加	0.01	1.68	—
管理费用	1,665.03	918.57	884.73
财务费用	-25.50	-3.01	-26.96
加：其他收益	19.25	17.48	40.00
投资收益 (损失以“—”号填列)	2,923.54	1,764.19	1,225.52
资产减值损失 (损失以“—”号填列)	—	—	—
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-24.43	—	—
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	1,296.43	864.44	407.75
加：营业外收入	—	—	—
减：营业外成本	0.00	20.30	3.00
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	1,296.43	844.14	404.75
减：所得税费用	-6.11	—	—
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,302.54	844.14	404.75
五、其他综合收益	—	—	—
六、综合收益总额	1,302.54	844.14	404.75

2019 至 2021 年经审计的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	17.78	—	—
收到的税费返还	—	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	58,790.97	23,879.58	36,101.76
经营活动现金流入小计	58,808.75	23,879.58	36,101.76
购买商品、接受劳务支付的现金	—	—	—
支付职工以及为职工支付的现金	1,243.91	838.32	724.24
支付的各项税费	—	1.68	—
支付其他与经营活动有关的现金	4,485.52	21,750.66	47,807.00
经营活动现金流出小计	5,729.43	22,590.66	48,531.25
经营活动产生的现金流量净额	53,079.32	1,288.92	-12,429.49
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	2,893.03	1,764.19	1,225.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	—	—	—
投资活动现金流入小计	2,893.03	1,764.19	1,225.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.22	2.27	9.07
投资支付的现金	41,130.00	15,304.00	—
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	41,131.22	15,306.27	9.07
投资活动产生的现金流量净额	-38,238.19	-13,542.08	1,216.45
三、筹资活动产生的现金流量：	—		
吸收投资收到的现金	—	13,304.00	—
取得借款收到的现金	—	—	—
收到其他与筹资活动有关的现金	—	—	—
筹资活动现金流入小计	—	13,304.00	—
偿还债务支付的现金	—	—	—
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,349.77	1,102.00	700.80
支付其他与筹资活动有关的现金	—	—	—
筹资活动现金流出小计	1,349.77	1,102.00	700.80
筹资活动产生的现金流量净额	-1,349.77	12,202.00	-700.80

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
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	13,491.36	-51.16	-11,913.84
加：期初现金及现金等价物余额	732.67	783.83	12,697.67
六、期末现金及现金等价物余额	14,224.03	732.67	783.83

二、发行人最近三年主要财务数据

（一）发行人主要财务数据

发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据⁶

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总计	7,151,893.36	6,238,818.45	5,370,626.12
负债合计	4,610,468.24	3,915,250.56	3,323,685.06
所有者权益合计	2,541,425.12	2,323,567.90	2,046,941.06
项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	402,440.28	346,197.39	355,402.29
营业成本	336,801.19	285,381.99	304,959.43
营业利润	42,922.53	40,629.95	32,618.48
利润总额	43,375.78	40,539.18	32,620.33
净利润	33,300.18	30,499.51	26,552.49
经营活动产生的现金流量净额	-302,471.21	-359,404.76	-20,209.47
投资活动产生的现金流量净额	-206,977.36	-77,604.46	-254,703.16
筹资活动产生的现金流量净额	528,686.72	393,380.43	292,468.82
现金及现金等价物净增加额	19,238.15	-43,628.79	17,556.18

（二）主要财务指标

主要财务指标表⁷

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产负债率	64.47%	62.76%	61.89%
流动比率（倍）	4.72	7.27	6.42

⁶ 2020 年度经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额以 2021 年审计报告中经会计差错调整过的 2020 年度数据列示

⁷ 2020 年末速动比率、流动比率、存货周转率根据 2021 年审计报告中 2021 年期初数进行计算

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
速动比率（倍）	1.07	1.74	2.07
EBITDA（万元）	66,120.94	66,962.34	54,268.66
EBITDA 利息倍数	0.34	0.52	0.53
存货周转率（次/年）	0.08	0.14	0.18
应收账款周转率（次/年）	1.54	2.15	3.88
总资产周转率（次/年）	0.06	0.06	0.07
净资产收益率	1.31%	1.40%	1.37%

- 注：1、资产负债率=负债总额/资产总额
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
4、EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=EBIT + 折旧 + 无形资产摊销+长期待摊费用摊销
5、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
6、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额
7、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额
8、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额
9、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益
10、应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率和净资产收益率均已做年化处理

三、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

发行人最近三年末主要偿债能力数据及指标⁸

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产	5,433,396.82	4,673,399.66	2,814,085.17
流动负债	1,151,348.06	642,879.14	438,240.37
流动比率（倍）	4.72	7.27	6.42
速动比率（倍）	1.07	1.74	2.07
资产负债率	64.47%	62.76%	61.89%

在短期偿债指标方面，发行人最近三年末的流动比率分别为 6.42、7.27 和 4.72，速动比率分别为 2.07、1.74 和 1.07，流动比率和速动比率均处于较高水平，流动资产对流动负债的覆盖率较高，短期偿债能力良好。

在长期偿债指标方面，发行人最近三年末的资产负债率分别为 61.89%、

⁸2020 年末流动资产、流动比率、速动比率根据 2021 年审计报告中 2021 年期初数列示及计算

62.76%和 64.47%。报告期内发行人资产负债率有所上升，整体保持在合理水平。

总体看来，发行人良好的资产流动性、经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力，都为发行人的债务偿还提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（二）营运能力分析

发行人最近三年主要营运能力指标

项目	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率	1.54	2.15	3.88
存货周转率 ⁹	0.08	0.14	0.18
总资产周转率	0.06	0.06	0.07

最近三年，发行人的应收账款周转率分别为 3.88、2.15 和 1.54，呈下降趋势。2021 年、2020 年较 2019 年下降较大，主要系近年来荆门市城镇化进程发展较快，发行人承建了大量保障房建设项目，部分保障房建设项目已结算但尚未支付的工程款增加所致。

最近三年，发行人的存货周转率分别为 0.18、0.14 和 0.08，存货周转较慢，主要由于发行人存货主要为基础设施工程施工成本和拟开发土地，其规模较大且周转速率较低，符合行业一般特征。

最近三年，发行人的总资产周转率分别为 0.07、0.06 和 0.06，资产周转较慢，发行人作为荆门市基础设施建设主体，总资产规模较大，总资产周转率整体处于较低水平。

总体来看，近三年发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的一般特征。

（三）盈利能力分析

发行人最近三年主要盈利能力数据及指标表

单位：万元

⁹ 2020 年末存货周转率根据 2021 年审计报告中 2021 年期初数进行计算

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	402,440.28	346,197.39	355,402.29
营业成本	336,801.19	285,381.99	304,959.43
政府补贴收入	27,832.16	15,599.28	25,269.59
利润总额	43,375.78	40,539.18	32,620.33
净利润	33,300.18	30,499.51	26,552.49
毛利率	16.31%	17.57%	14.19%
净资产收益率	1.31%	1.40%	1.37%

最近三年，发行人的营业收入分别为 355,402.29 万元、346,197.39 万元和 402,440.28 万元，由于荆门市城市化进程起步较晚，棚户区改造业务和基础设施建设业务具有广阔的发展空间，未来随着荆门市城市化进程的有序推进，发行人营业收入将保持较高水平。

发行人最近三年毛利率分别为 14.19%、17.57%和 16.31%。发行人主营业务为工程施工业务与保障房建设业务，主要项目与荆门市人民政府等单位签订了委托代建协议，约定了项目收益率，故发行人报告期内毛利率水平较为稳定，未来发行人将加强内部运营管理，节约财务与管理费用，不断提高盈利能力。

发行人最近三年的净利润分别为 26,552.49 万元、30,499.51 万元和 33,300.18 万元，最近三年平均净利润为 30,117.39 万元，盈利能力较强，足以覆盖本期债券年度应付利息。

发行人最近三年获得的政府补助分别为 25,269.59 万元、15,599.28 万元和 27,832.16 万元，政府补助占政府补助与营业收入总和之比分别为 6.64%、4.31%和 6.47%。最近三年，发行人营业收入占政府补助与营业收入总和之比分别为 93.36%、95.69%和 93.53%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

综上所述，发行人主营业务突出，盈利能力较强，随着荆门市城市化

进程的不断推进，未来发行人的经营状况将保持良好的发展态势，为本期债券的按时还本付息起到了强有力的保障作用。

（四）现金流量分析

发行人最近三年主要现金流量数据表¹⁰

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-302,471.21	-359,404.76	-20,209.47
投资活动产生的现金流量净额	-206,977.36	-77,604.46	-254,703.16
筹资活动产生的现金流量净额	528,686.72	393,380.43	292,468.82
现金及现金等价物净增加额	19,238.15	-43,628.79	17,556.18

2019-2021 年，发行人的经营活动现金流量净额分别为-20,209.47 万元、-359,404.76 万元和-302,471.21 万元，发行人经营性现金流量净额持续为负，主要是近年来荆门市城市化进程加速，发行人承建了荆门市大量基础设施及保障房建设，支付了大量建设性资金进而造成大量现金流出。此外，发行人作为当地大型国有企业，承担维护地方经济稳定助推荆门城市化进程的重要角色，发行人为当地政府部门及国有企业垫付大量工程款亦造成较大规模的现金流出。发行人 2020 年经营活动现金流量净额较 2019 年减少较多，主要是由于发行人为推进项目建设进度，增加工程垫付款造成现金流出较多。2021 年经营活动现金流量净额较 2019 年增加，主要由于项目进度合理，工程垫付款减少所致。

2019-2021 年，发行人的投资活动现金流量净额分别为-254,703.16 万元、-77,604.46 万元和-206,977.36 万元，主要是由于发行人对外投资逐渐减少，减少了对外投资的资本性支出。

2019-2021 年，发行人的筹资活动现金流量净额分别为 292,468.82 万元、393,380.43 万元和 528,686.72 万元。发行人最近三年筹资活动现金流均为净流入，因此，发行人较强的融资能力为日常经营活动提供了充足的现金

¹⁰ 2020 年度经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额以 2021 年审计报告中经会计差错调整过的 2020 年度数据列示。

流支持，也为本期债券的按期偿付提供了重要保障。

（五）资产负债分析

最近三年末发行人资产负债构成情况表¹¹

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	472,727.46	6.61	457,487.49	7.33	505,598.60	9.41
交易性金融资产	5,000.00	0.07	—	—	—	—
应收票据	406.83	0.01	1,016.69	0.02	—	—
应收账款	262,109.45	3.66	195,115.65	3.13	126,806.59	2.36
预付款项	23,712.45	0.33	76,582.99	1.23	32,972.12	0.61
其他应收款	431,975.64	6.04	368,546.85	5.91	228,342.53	4.25
存货	4,201,169.86	58.74	3,553,905.12	56.96	1,905,494.24	35.48
其他流动资产	36,295.14	0.51	20,744.87	0.33	14,871.10	0.28
流动资产合计	5,433,396.82	75.97	4,673,399.66	74.91	2,814,085.17	52.40
非流动资产：						
可供出售金融资产	—	—	—	—	46,289.38	0.86
其他权益工具投资	93,215.98	1.30	46,489.38	0.75	—	—
长期应收款	70,560.60	0.99	49,500.55	0.79	56,339.17	1.05
长期股权投资	240,417.50	3.36	232,110.03	3.72	64,127.27	1.19
投资性房地产	49,174.20	0.69	49,801.28	0.80	51,112.01	0.95
固定资产	143,554.82	2.01	129,951.68	2.08	104,771.88	1.95
无形资产	681,147.58	9.52	678,387.04	10.87	685,600.14	12.77
开发支出	321.10	0.00	247.19	0.00	—	—
商誉	893.87	0.01	893.87	0.01	893.87	0.02
在建工程	360,034.75	5.03	318,843.19	5.11	1,497,322.04	27.88
长期待摊费用	741.20	0.01	536.13	0.01	1,854.31	0.03
递延所得税资产	2,834.84	0.04	2,310.86	0.04	3,240.89	0.06
其他非流动资产	75,600.11	1.06	56,347.59	0.90	44,990.00	0.84

¹¹ 2020 年末存货、在建工程、流动资产、其他非流动资产、非流动资产数据以 2021 年审计报告中 2021 年期初数进行列示

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产合计	1,718,496.55	24.03	1,565,418.79	25.09	2,556,540.95	47.60
资产总计	7,151,893.36	100.00	6,238,818.45	100.00	5,370,626.12	100.00
流动负债:						
短期借款	15,700.00	0.34	30,430.00	0.78	10,885.30	0.33
应付账款	122,842.85	2.66	88,375.89	2.26	74,101.83	2.23
应收票据	1,339.50	0.03	—	—	—	—
预收款项	—	—	—	—	36,819.17	1.11
合同负债	229,791.90	4.98	153,980.33	3.93	—	—
应付职工薪酬	8,437.36	0.18	6,288.32	0.16	5,574.28	0.17
应交税费	57,057.10	1.24	45,612.56	1.16	33,465.40	1.01
其他应付款	181,056.80	3.93	58,070.96	1.48	86,938.26	2.62
一年内到期的非流动负债	517,199.22	11.22	248,317.73	6.34	190,456.12	5.73
流动负债合计	1,151,348.06	24.97	642,879.14	16.42	438,240.37	13.19
非流动负债:						
长期借款	1,559,531.61	33.83	1,549,593.78	39.58	1,463,218.51	44.02
应付债券	1,517,163.92	32.91	1,178,630.64	30.10	827,303.81	24.89
长期应付款	382,424.65	8.29	543,550.24	13.88	594,922.38	17.90
预计负债	—	—	596.76	0.02	—	—
递延收益	—	—	—	—	—	—
非流动负债合计	3,459,120.18	75.03	3,272,371.41	83.58	2,885,444.70	86.81
负债合计	4,610,468.24	100.00	3,915,250.56	100.00	3,323,685.06	100.00

1、资产结构分析

随着荆门市城市建设进程的加快，发行人作为荆门市最重要的投融资平台及基础设施建设主体，业务量逐渐增大，资产规模持续增长。最近三年末，发行人总资产分别为 5,370,626.12 万元、6,238,818.45 万元和 7,151,893.36 万元。报告期内，发行人承接的基础设施建设工程与棚户区改造工程规模逐渐扩大，日常运营所产生的工程投入以及结算所产生的收入逐渐增大，向外部机构的融资同步增加；加之报告期内发行人合并多家公司股权，并入公司资产，共同导致发行人报告期内资产持续增加。

发行人资产结构中流动资产与非流动资产分布较为均衡，最近三年末，流动资产¹²占总资产比例分别为 52.40%、74.91%和 75.97%。发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货等组成，非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产等构成。各项主要资产情况具体分析如下：

（1）货币资金

最近三年末，发行人货币资金分别为 505,598.60 万元、457,487.49 万元和 472,727.46 万元，占流动资产的比例分别为 17.97%、9.79%和 8.70%。发行人货币资金主要由银行存款构成。2021 年末发行人货币资金较 2020 年末增加 15,239.97 万元，增幅 3.33%，主要系发行人贷款增加取得现金。2021 年末发行人货币资金构成情况如下：

2021 年末发行人货币资金明细情况

单位：万元

项目	金额
库存现金	63.40
银行存款	469,151.56
其他货币资金	3,512.25
合计	472,727.46

（2）存货¹³

最近三年末，发行人存货账面价值分别为 1,905,494.24 万元、3,553,905.12 万元和 4,201,169.86 万元，分别占总资产的 35.48%、56.96%和 58.74%。存货主要包括基础设施及保障房建设形成的工程施工成本、投入建设用地形成的开发成本和拟开发土地等。在政府的大力支持下，发行人经营规模不断扩大，基础设施及保障房建设项目不断增加，存货规模总体呈逐年上升趋势。2021 年末发行人存货构成情况如下：

¹² 2020 年末流动资产总额数据以 2021 年审计报告中 2021 年期初数进行列示

¹³ 2020 年末存货数据以 2021 年审计报告中 2021 年期初数进行列示

2021 年末发行人存货结构情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
工程施工	2,924,329.54	69.61
开发成本	929,551.83	22.13
拟开发土地	312,212.01	7.43
开发产品	25,693.75	0.61
库存商品	7,080.30	0.17
周转材料	1,650.70	0.04
原材料	651.72	0.02
合计	4,201,169.86	100.00

2021 年末发行人主要工程施工明细情况如下：

2021 年末发行人存货中主要工程施工明细

单位：年、万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否签订政府代建协议	金额
1	南城区东区基础设施建设	基础设施	2015-2022	是	249,189.10
2	2017 年第一批棚户区改造	保障房	2018-2020	是	241,158.62
3	荆门市城东水系连通及城市备用水源工程	基础设施	2016-2024	是	150,461.08
4	荆门市漳河新区双井片区等保障房项目	保障房	2018-2020	否	142,282.89
5	2015 年第三批棚户区改造	保障房	2016-2021	是	138,494.52
6	荆山大道	基础设施	2018-2021	是	117,561.63
7	2016 年第一批棚户区改造	保障房	2016-2020	是	112,262.86
8	城市运动公园项目	基础设施	2018-2023	是	93,076.12
9	中心城区改造	基础设施	2018-2020	是	91,931.53
10	漳河新区北片区综合管廊工程	综合管廊	2015-2019	否	88,552.22
11	未来印象城	基础设施	2018-2020	是	86,049.07
12	象山大道综合整治项目	基础设施	2018-2021	是	84,214.33
13	漳河新区征地拆迁	保障房	2018-2022	是	77,557.56
14	爱飞客大道	基础设施	2017-2022	是	76,468.58
15	长江沿岸铁路	基础设施	2017-2023	是	73,391.41
16	荆门北高速综合整治工程	基础设施	2017-2024	是	70,862.95

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否签订政府代建协议	金额
17	葛洲坝水泥厂片区老旧社区改造项目	基础设施	2017-2022	是	68,406.41
18	天山路、天鹅路、双喜大道	基础设施	2015-2019	是	61,925.21
19	北京塆小区	保障房	2017-2020	是	60,219.95
20	西外环道路工程	基础设施	2017-2025	是	58,343.20
21	棚户区项目改造	保障房	2017-2022	是	55,534.55
22	漳河新区 2015 市政道路一期	基础设施	2017-2023	是	47,036.00
23	荆门传媒中心	基础设施	2016-2022	是	43,553.11
24	荆门泉水大道道路工程	基础设施	2016-2023	是	42,404.03
25	双泉花园	商品房	2016-2023	是	37,993.64
26	深圳大道	基础设施	2016-2024	是	37,549.21
27	尉迟恭路	基础设施	2016-2022	是	36,913.11
28	漳河防洪快车道	基础设施	2016-2026	是	35,297.70
29	两馆两中心	基础设施	2016-2022	是	28,770.72
30	漳河新区农村新社区代建协议	保障房	2014-2017	是	25,668.55
31	荆门市竹皮河防洪排涝建设工程	基础设施	2016-2022	是	24,331.01
32	市民中心	基础设施	2017-2022	是	19,596.64
33	漳河大道城区工程	基础设施	2016-2024	是	19,192.87
34	中心城区排水管网	基础设施	2014-2018	是	18,170.99
35	荆门市停车场建设项目	基础设施	2017-2022	是	17,734.89
36	龙井大道	基础设施	2016-2022	是	17,286.40
37	政务中心	基础设施	2016-2024	是	17,256.78
38	市博物馆建设	基础设施	2017-2022	是	17,161.92
39	东宝山、象山两山综合整治	基础设施	2016-2023	是	15,725.43
40	官堰湖路	基础设施	2017-2022	是	13,315.86
41	华科路	基础设施	2017-2022	是	13,058.72
42	市杨湾路、阳光大道道路及排水	基础设施	2019-2022	是	12,693.79
43	泉口西路	基础设施	2019-2022	是	12,666.66
44	碧桂园东侧片区	保障房	2015-2020	是	12,528.42
45	塔影路片区	保障房	2015-2021	是	12,347.53
46	2016 年第一批棚改	保障房	2015-2020	是	12,108.24
47	西城区排水	基础设施	2018-2022	是	11,825.21

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否签订政府代建协议	金额
48	龙泉大厦	保障房	2018-2022	是	11,500.65
49	兴隆大道（白云大道）综合整治	基础设施	2018-2024	是	11,320.68
50	龙井大道道路工程	基础设施	2017-2019	否	10,909.25
合计		—	—	—	2,833,861.80

2021 年末发行人主要拟开发土地情况如下：

2021 年末发行人存货中的拟开发土地明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	荆东国用(2011)第41700270-1号	荆门市东宝区漳河镇迎接村	出让	商服、城镇住宅用地	206,690.17	35,956.29	评估法	1,739.62	否	否
2	政府注入	荆东国用(2011)第41700267-4号	荆门市东宝区漳河镇迎接村	出让	商服、城镇住宅用地	102,214.88	17,797.06	评估法	1,741.14	否	否
3	政府注入	荆东国用(2011)第41700267-5号	荆门市东宝区漳河镇迎接村	出让	商服、城镇住宅用地	247,093.57	39,898.72	评估法	1,614.72	是	否
4	政府注入	荆东国用(2011)第41700272-1号	荆门市东宝区漳河镇迎接村	出让	商服、城镇住宅用地	60,496.51	10,533.29	评估法	1,741.14	否	否
5	政府注入	荆东国用(2011)第41700273-1号	荆门市东宝区漳河镇迎接村	出让	商服、城镇住宅用地	85,744.69	13,845.37	评估法	1,614.72	否	否
6	政府注入	荆东国用(2011)第41700269-1号	荆门市东宝区漳河镇迎接村	出让	商服、城镇住宅用地	69,375.47	11,202.21	评估法	1,614.72	否	否
7	招拍挂	荆国用(2014)第5212号	漳河大道以南、双喜二路西	出让	商业用地，城镇住宅	38,885.08	3,571.91	成本法	917.62	是	是
8	招拍挂	荆国用(2014)第5213号	漳河大道以南、荆西大道以东	出让	商业用地，城镇住宅	37,960.63	3,487.41	成本法	917.7	是	是
9	招拍挂	荆国用(2014)第5215号	杨柳路以北、双喜二路西	出让	城镇住宅用地	44,917.01	3,584.52	成本法	798.03	是	是

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
10	招拍挂	荆国用（2014）第 7804 号	深圳大道西段以南、杨家冲水库以东	出让	城镇住宅用地	126,866.57	12,547.20	成本法	989.01	否	是
11	招拍挂	荆国用（2016）第 4096 号	漳河大道以南、长荆大道以东、杨柳北路以北，双喜一路以西	出让	城镇住宅、商业用地	33,099.72	5,578.52	成本法	1,941.18	是	是
12	招拍挂	荆国用（2016）第 4098 号	荆西大道以西、杨柳路以北、杨柳北路以南、双喜三路以东	出让	城镇住宅用地	71,068.03	7,434.23	成本法	1,046.07	是	是
13	招拍挂	荆国用（2016）第 4097 号	漳河大道以北、荷花路以南、荆西大道以西	出让	城镇住宅、商业用地	54,266.10	8,761.25	成本法	1,614.50	是	是
14	招拍挂	荆国用（2015）第 4205 号	双喜大道以南、双喜三路以东、荆西大道以西	出让	城镇住宅、商服用地	54,031.45	8,424.12	成本法	1,559.11	是	是
15	招拍挂	荆国用（2015）第 5360 号	荆门高新区云长路以南、龙井大道以西	出让	城镇住宅、商业用地	55,870.79	13,218.47	成本法	2,365.90	是	是
16	招拍挂	荆国用（2015）第 5359 号	荆门高新区云长路以南、大泉路以西	出让	城镇住宅用地	70,264.98	12,197.57	成本法	1,735.94	是	是

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
17	招拍挂	荆国用（2015）第 5361 号	荆门龙井大道以东、云长路以南、三义坝路以西	出让	城镇住宅、商业用地	84,787.39	20,715.10	成本法	2,443.18	是	是
18	招拍挂	荆国用（2015）第 5357 号	漳河大道南、长荆大道西、杨柳北路以北	出让	城镇住宅、商服用地	34,039.88	9,104.47	成本法	2,674.65	是	是
19	招拍挂	荆国用（2015）第 5358 号	杨柳北路以南、长荆大道以西、杨柳路以北	出让	城镇住宅用地	39,370.36	6,503.11	成本法	1,651.78	是	是
20	招拍挂	荆国用（2015）第 5379 号	漳河大道以南、双喜二路以东、杨柳北路以北	出让	城镇住宅、商服用地	32,259.14	8,662.60	成本法	2,685.32	是	是
21	招拍挂	荆国用（2015）第 5378 号	杨柳北路以南、双喜二路以东、杨柳路以北	出让	城镇住宅用地	36,439.40	5,985.93	成本法	1,642.71	是	是
22	招拍挂	鄂（2017）掇刀区不动产权第 20000920 号	华科路南侧、麻矿路东侧	出让	仓储用地	109,491.76	2,234.00	成本法	204.03	否	是
23	招拍挂	鄂（2017）掇刀区不动产权第 20000919 号	华科路南侧、东三环西侧	出让	仓储用地	131,186.06	2,676.00	成本法	203.99	否	是

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
24	招拍挂	鄂(2020)荆门市不动产权第0009056号	荆门市白云大道以西、长宁大道以东、象山一路道以南	出让	其他商服用地	53,084.51	14,767.92	成本法	2,781.96	否	是
25	招拍挂	鄂(2020)荆门市不动产权第0005102号	双堰路以南、双喜一路以西、荆楚大道以东、双堰南路以北	出让	城镇住宅用地	52,395.84	5,242.76	成本法	1,000.61	否	是
26	招拍挂	鄂(2020)荆门市不动产权第0005104号	双喜大道以北、双喜二路以东、荆楚大道以西、双堰南路以南	出让	城镇住宅用地	24,258.12	6,699.14	成本法	2,761.61	否	是
27	招拍挂	鄂(2020)荆门市不动产权第0005106号	双喜二路以东、双堰路以南、荆楚大道以西、双堰南路以北	出让	城镇住宅用地	40,868.71	3,138.91	成本法	768.05	否	是
28	招拍挂	鄂(2021)荆门市不动产权第0000908号	深圳大道以北、荆西大道以东	出让	其他商服用地	93,103.11	7,803.60	成本法	838.17	否	是
29	招拍挂	鄂(2021)荆门市不动产权第0000909号	深圳大道以北、荆楚大道以西	出让	其他商服用地	67,744.33	10,640.32	成本法	1570.66	否	是
		合计				2,157,874.26	312,212.01		—		

（3）应收账款

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 126,806.59 万元、195,115.65 万元和 262,109.45 万元，分别占总资产的 2.36%、3.13%和 3.66%。报告期内发行人应收账款账面价值持续增加，主要系发行人承接的基础设施建设项目增加，完工结算后尚未回款的工程建设款项增加所致。发行人的应收账款主要是应收荆门市政府部门的代建工程款项。截至 2021 年末，发行人按欠款方归集的余额前五名应收账款具体如下：

2021 年末发行人应收账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比
荆门市财政局	123,333.30	46.52
荆门市漳河新区财政局	95,002.71	35.84
湖北漳富投资集团有限公司	6,411.77	2.42
中建三局第一建设工程有限责任公司	2,338.38	0.88
荆门市南粤荆防建设有限公司	2,000.00	0.75
合计	229,086.17	86.41

发行人应收账款对象主要包括荆门市财政局、荆门市漳河新区财政局等政府部门。上述应收账款形成原因主要是由于发行人承建的基础设施建设项目完工结算后确认了营业收入，但荆门市相关政府单位尚未支付相应工程款项，待相应财政资金到账后可实现资金回流。鉴于应收对象主要为政府部门，其信用程度较高、支付能力较强，应收账款回收有充分保障，因此发行人应收账款发生坏账损失的风险较小。

对于上述应收账款，审计机构对各年应收账款的账龄进行了分析，检查了相关的协议及文件，对欠款金额较大的客户进行了函证并收到相应回函，对未回函的客户进行了替代测试，验证了上述应收账款的存在性及准确性。

（4）预付款项

最近三年末，发行人预付款项账面价值分别为 32,972.12 万元、76,582.99 万元和 23,712.45 万元，分别占总资产的 0.61%、1.23%和 0.33%。2021 年末发行人预付款项较往年较小，主要是由于发行人，向政府单位预付的土地转让款和施工方预付的工程款减少所致。截至 2021 年末，发行人预付款项前五名情况具体如下：

2021 年末发行人预付款项前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比
荆门市漳河新区财政局	7,840.93	33.07
湖北九通文化传媒股份有限公司	3,000.00	12.65
湖北宏业建筑工程有限公司	1,303.73	5.50
湖北嘉园建设有限公司	1,024.00	4.32
荆门市天鼎市政工程有限公司	927.95	3.91
合计	14,096.61	59.45

(5) 其他应收款

最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 228,342.53 万元、368,546.85 万元和 431,975.64 万元，分别占总资产的 4.25%、5.91%和 6.04%。2021 年末发行人其他应收款较 2020 年末增加 63,428.79 万元，增幅 17.21%，主要是由于发行人为发挥国有资产运营主体的相关职能，与荆门市财政局等相关政府部门或其他国有企业的往来款增加所致。截至 2021 年末，发行人其他应收款金额前五名情况如下：

截至 2021 年末其他应收款金额前五名的单位情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比
荆门市财政局	往来款	199,970.05	1-4 年	45.59
荆门掇刀新源城乡建设投资有限公司	往来款	33,538.32	1-4 年	7.65
荆门高新技术产业投资有限公司	往来款	26,281.26	1-4 年	5.99
荆门市人民政府国有资产监督管理委员会	往来款	24,640.00	1-4 年	5.62

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比
荆门市安捷市政工程有限公司	往来款	24,675.93	1 年以内	5.63
合计		309,105.56		70.48

截至 2021 年末，发行人对政府及相关部门的应收账款金额为 218,336.01 万元，对政府及相关部门的其他应收款金额为 259,393.16 万元，对政府及相关部门的长期应收款金额为 34,609.36 万元，发行人政府性应收款项余额总计为 512,338.53 万元，占当期末净资产的 20.16%。

总体来看，发行人其他应收款整体账龄较短，应收单位多为政府及相关部门，发行人已对政府性应收款项制定了回款计划，并安排专员对接政府部门以加强对政府性应收款项的回收。因此预计未来不会形成大规模呆账、坏账。对于上述其他应收款项往来金额较大的单位，审计机构进行了函证并已取得主要其他应收款信息相符的回函，对未回函的单位进行了替代测试，验证了上述其他应收款项的存在性及准确性。

发行人资金管理机构为财务部，其作为公司资金控制的执行部门，严格把关，认真审核，不断完善资金流出的内部审批及支付程序，建立了对公司日常资金收支行为的监控机制，进行严格审核，规范了资金拆借行为。发行人董事、监事和高级管理人员对维护公司资金安全承担相应责任。

公司非经营性资金占用或资金拆借均严格按照公司决策程序及相关法律、法规及规范性文件的规定形成决策并执行。目前，公司非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制主要按照财务管理制度、资金内控制度、关联交易管理办法等相关内部管理制度，具体如下：

①决策权限

公司建立了财务负责人联签制度，对于一般性非经营性资金往来需由财务负责人、分管领导、总经理及董事长共同审核并签署书面意见；对于重大的非经营性资金往来由财务负责人及总经理审批后报董事会审议通过；对于特别重大的非经营性资金往来还应在董事会审批后报股东批复通

过。

②决策程序

公司财务部门负责公司资金的控制和管理，严格审核，制定完善的内部审核以及支付程序，在与控股股东、实际控制人、关联方或其他企业发生非经营性资金往来时，按照资金的规模建立了从财务负责人、总经理、董事会、股东逐级审核的资金管理制度，并制定监管制度和计划，严格控制资金的使用情况。

③定价机制

公司在与控股股东、实际控制人、关联方以及其他企业发生非经营性资金往来时，采取市场化的定价机制，相关资产、费用按照市场公允价值计量。

报告期内，公司发生的非经营性往来款均履行了公司规定的决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在资金被关联方或第三方以借款、代偿债务、代垫款项等方式违规占用的情形。

截至 2021 年末，发行人其他应收款中非经营性往来款为 154,610.67 万元，占其他应收款总额的 35.79%，占 2021 年末经审计资产总额的 2.16%。发行人非经营性往来款主要系发行人应收荆门掇刀新源城乡建设投资有限公司、荆门高新技术产业投资有限公司、等企业的资金拆借款项。截至 2021 年末发行人非经营性往来款金额前五名情况如下：

截至 2021 年末发行人非经营性往来款金额前五名的单位情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	款项性质	账龄	金额	占比
荆门掇刀新源城乡建设投资有限公司	非关联方	往来款	1-4 年	33,538.32	21.69
荆门高新技术产业投资有限公司	非关联方	往来款	1-4 年	26,281.26	17.00
荆门市安捷市政工程有限公司	非关联方	往来款	1 年以内	24,675.93	15.96
湖北金泉新材料有限责任公司	非关联方	往来款	1 年以内	8,500.00	5.50

单位名称	与发行人关系	款项性质	账龄	金额	占比
荆门市金贸资产经营有限公司	非关联方	往来款	1-3 年	6,280.00	4.06
合计				99,275.51	64.21

发行人将严格按照本募集说明书的资金使用安排对募集资金进行使用和监管，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用，确保募集资金使用的合法、合规、合理。

（6）其他权益工具投资

2020 年及 2021 年末，发行人其他权益工具投资账面价值分别为 46,489.38 万元和 93,215.98 万元，分别占总资产的 0.75%及 1.30%。其他权益工具投资主要是按成本法计量的发行人对荆门市其他企业出资份额。2021 年末发行人其他权益工具投资账面价值较 2020 年末增加 46,726.60 万元，主要系发行人对湖北银行进行投资所致。2021 年末，发行人其他权益工具投资分项列示如下：

2021 年末发行人期末按成本计量的其他权益工具投资明细表

单位：万元

被投资单位	期末余额	期初余额
湖北银行	36,130.00	—
光大幸福国际租赁有限公司	15,806.42	15,806.42
长江沿岸铁路集团湖北分公司	11,800.00	—
鄂旅投荆门爱飞客投资有限公司	4,500.00	4,500.00
葛洲坝水务（荆门）有限公司	4,230.00	4,230.00
湖北荆门农村商业银行股份有限公司	3,570.00	3,570.00
湖北金控融资租赁有限公司	3,075.00	3,075.00
湖北多辉农产品物流园开发有限公司	2,600.00	3,200.00
湖北鄂旅投荆门投资集团有限公司	2,140.70	1,800.00
湖北长荆铁路有限责任公司	2,031.80	2,031.80
中德原（荆门）静脉产业有限公司	2,000.00	1,871.10
荆门市南粤荆防建设有限公司	1,660.00	1,660.00
荆门高能时代环境技术有限公司	1,427.00	1,000.00

被投资单位	期末余额	期初余额
湖北东光电子股份有限公司	1,100.00	1,100.00
国电长源荆门发电有限公司	960.00	960.00
中石化荆门销售有限责任公司	100.00	100.00
琼海万泉河旅游开发股份有限公司	51.80	51.80
湖北联兴民爆股份公司	33.27	33.27
炜达湖北置业有限公司	—	1,500.00
合计	93,215.98	46,489.38

(7) 长期股权投资

最近三年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 64,127.27 万元、232,110.03 万元和 240,417.50 万元，分别占总资产的 1.19%、3.72%和 3.36%。2021 年末发行人长期股权投资账面价值较 2020 年末增加 8,307.47 万元，增幅 3.57%，主要系发行人新增对荆门京琨置业有限责任公司、荆门市市民卡电子商务有限公司、荆门楚天威豹金融服务有限公司的股权投资所致。2021 年末，发行人长期股权投资明细如下：

2021 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	投资金额
一、联营企业	
湖北爱飞客通航民发展有限责任公司	821.01
湖北长建产业投资有限公司	9,634.02
中建科技荆门有限公司	3,331.19
荆门鳄鱼小镇投资有限公司	1,105.67
荆门玖伊园科技有限公司	734.96
湖北荆门建工集团有限公司	5,514.29
湖北建胜工程技术咨询有限公司	1,357.80
湖北漳富投资集团有限公司	176,988.91
荆门畅游三国文化旅游有限公司	230.83
湖北康华百纳环保有限公司	204.64
湖北鹏诚融创工程咨询有限公司	118.56

被投资单位	投资金额
湖北荆门外语学校	3,361.99
荆门市中荆融资担保集团有限公司	31,481.69
荆门市荆襄供水有限公司	1,551.51
荆门京琨置业有限责任公司	2,689.10
荆门市民卡电子商务有限公司	31.37
湖北龙翼机器人有限公司	123.25
凯龙民爆器材有限公司	1,048.85
荆门楚天威豹金融服务有限公司	87.86
合计	240,417.50

(8) 投资性房地产

最近三年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 51,112.01 万元和 49,801.28 万元和 49,174.20 万元，分别占同期非流动资产¹⁴的 2.00%、3.18% 和 2.86%。2019 年至 2021 年投资性房地产较为稳定。2021 年末发行人投资性房地产明细如下：

2021 年末发行人投资性房地产明细

单位：平方米、万元

序号	房屋所有权证号/名称	坐落	面积（平方米）	入账方式	是否出租	账面价值
1	鄂（2017）荆门市不动产权第 0000701 号	月亮湖北路 15 号（金广域·梨园）B5 幢 1 单元 701 号房等 90 户	4,642.44	评估法	是	1,376.73
2	鄂（2017）荆门市不动产权第 0000725 号	月亮湖北路 15 号（金广域·梨园）廉租 2 幢 101 号房等 30 户	1,361.10	评估法	是	
3	鄂（2017）荆门市不动产权第 0000699 号	月亮湖北路 15 号（金广域·梨园二期）3 幢 101 号房等 48 户	2,376.48	评估法	是	1,633.27
4	鄂（2017）荆门市不动产权第 0000700 号	月亮湖北路 15 号（金广域·梨园二期）1 幢 201 号房等 12 户	614.52	评估法	是	
5	鄂（2017）荆门市不动产权第 0000724 号	月亮湖北路 15 号（金广域·梨园二期）4 幢 101 号房等 48 户	2,376.48	评估法	是	
6	鄂（2017）荆门市不动产权第 0000632 号	金龙泉大道 89 号（集资建房）西 10-1 幢 106 号房等 6 户	292.67	评估法	是	356.72

¹⁴ 2020 年末非流动资产总额以 2021 年审计报告中 2021 年期初值进行计算

序号	房屋所有权证号/名称	坐落	面积（平方米）	入账方式	是否出租	账面价值
7	鄂（2017）荆门市不动产权第0000633号	金龙泉大道89号（集资建房）西8幢103号房等16户	692.84	评估法	是	
8	鄂（2017）荆门市不动产权第0000634号	金龙泉大道89号（集资建房）西9幢108号房等8户	362.66	评估法	是	
9	鄂（2017）荆门市不动产权第0000630号	九渊路22号（金果园）5幢104号房等36户	1,622.88	评估法	是	529.61
10	鄂（2017）荆门市不动产权第0000635号	果园三路北侧（民生小区）6幢503号房等27户	1,175.28	评估法	是	273.42
11	鄂（2017）荆门市不动产权第0000650号	长宁大道10号（银河大厦）1幢1208号房等9户	440.73	评估法	是	147.72
12	鄂（2017）荆门市不动产权第0000639号	天鹅路与白云大道交汇处西南角（金宇鑫城）1幢805号房等11户	552.20	评估法	是	209.43
13	鄂（2017）荆门市不动产权第0000649号	月亮湖北路东侧（北鑫城）1幢203号房等9户	450.90	评估法	是	123.29
14	鄂（2017）荆门市不动产权第0000631号	月亮湖北路21号（果园新城·东苑）东苑2幢601号房等4户	200.64	评估法	是	56.62
15	鄂（2017）荆门市不动产权第0000697号	泉口一路18号（万豪国际三期）29-B幢505号房等5户	247.45	评估法	是	76.39
16	鄂（2017）掇刀区不动产权第0005730号	掇刀区虎牙关大道22号（飞扬新天城）C4幢207号房等109户	5,369.34	评估法	是	1,799.59
17	鄂（2017）荆门市不动产权第0000702号	五一路（宜家廉租房小区）9幢612号房等112户	5,847.52	评估法	是	16,640.69
18	鄂（2017）荆门市不动产权第0000704号	五一路（宜家廉租房小区）12幢101号房等56户	2,929.22	评估法	是	
19	鄂（2017）荆门市不动产权第0000705号	五一路（宜家廉租房小区）10幢101号房等112户	5,847.52	评估法	是	
20	鄂（2017）荆门市不动产权第0000707号	五一路（宜家廉租房小区）13幢101号房等56户	2,929.22	评估法	是	
21	鄂（2017）荆门市不动产权第0000708号	五一路（宜家廉租房小区）4幢101号房等112户	5,847.52	评估法	是	
22	鄂（2017）荆门市不动产权第0000709号	五一路（宜家廉租房小区）5幢301号房等4户	1,341.08	评估法	是	

序号	房屋所有权证号/名称	坐落	面积（平方米）	入账方式	是否出租	账面价值
23	鄂（2017）荆门市不动产权第0000711号	五一路（宜家廉租房小区）2幢101号房等112户	5,847.52	评估法	是	
24	鄂（2017）荆门市不动产权第0000726号	五一路（宜家廉租房小区）1幢101号房等112户	5,847.52	评估法	是	
25	鄂（2017）荆门市不动产权第0000727号	五一路（宜家廉租房小区）8幢101号房等112户	5,847.52	评估法	是	
26	鄂（2017）荆门市不动产权第0000728号	五一路（宜家廉租房小区）7幢101号房等112户	5,847.52	评估法	是	
27	鄂（2017）荆门市不动产权第0000729号	五一路（宜家廉租房小区）3幢101号房等112户	5,847.52	评估法	是	
28	鄂（2017）荆门市不动产权第0000762号	五一路（宜家廉租房小区）6幢101号房等112户	5,847.52	评估法	是	
29	鄂（2017）荆门市不动产权第0000763号	五一路（宜家廉租房小区）11幢101号房等112户	5,859.70	评估法	是	
30	鄂（2017）掇刀区不动产权第0000608号	南京路10号（银旭小区）1幢101号房等64户	3,684.50	评估法	是	2,138.37
31	鄂（2017）掇刀区不动产权第0000609号	南京路10号（银旭小区）8幢101号房等90户	4,534.02	评估法	是	
32	鄂（2017）掇刀区不动产权第0000247号	掇刀区闸北街13号（金水湾小区）竹苑2幢311号房	49.87	评估法	是	870.43
33	鄂（2017）掇刀区不动产权第0000610号	掇刀区闸北街13号（金水湾小区）梅苑3幢307号房等12户	530.58	评估法	是	
34	鄂（2017）掇刀区不动产权第0000611号	掇刀区闸北街13号（金水湾小区）竹苑4幢104号房等12户	600.48	评估法	是	
35	鄂（2017）掇刀区不动产权第0000612号	掇刀区闸北街13号（金水湾小区）梅苑1幢201号房等46户	2,426.01	评估法	是	
36	鄂（2017）掇刀区不动产权第0000613号	掇刀区闸北街13号（金水湾小区）梅苑2幢708号房等3户	188.76	评估法	是	
37	鄂（2017）掇刀区不动产权第0000614号	掇刀长坂坡路北5号（瑞南新城）2幢号203房等24户	1,149.36	评估法	是	293.98
38	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001798号	长坂坡路（康居苑二期）14幢101号等42户	1,775.62	评估法	是	454.17

序号	房屋所有权证号/名称	坐落	面积（平方米）	入账方式	是否出租	账面价值
39	鄂（2017）掇刀区不动产权第0000615号	南京8路（银旭小区二期）1-2幢1709号房等11户	531.93	评估法	是	136.06
40	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001565号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）A7幢603号房	88.61	评估法	是	1,448.79
41	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001568号	高新区凤凰二路（李宁·凤凰苑）A5幢604号房等5户	341.95	评估法	是	
42	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001576号	高新区凤凰二路（李宁·凤凰苑）A3幢602、605号房	177.22	评估法	是	
43	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001583号	高新区凤凰二路（李宁·凤凰苑）B5幢601、603、604号房	205.56	评估法	是	
44	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001588号	高新区凤凰二路（李宁·凤凰苑）C6幢603、605号房	177.48	评估法	是	
45	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001589号	高新区凤凰二路（李宁·凤凰苑）B10幢101号房等4户	440.00	评估法	是	
46	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001592号	高新区凤凰二路（李宁·凤凰苑）B1幢601号房等4户	283.20	评估法	是	
47	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001867号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）C3幢603号房	88.74	评估法	是	
48	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001868号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）C2幢601号房	88.74	评估法	是	
49	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001874号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）A9幢603号房等4户	274.08	评估法	是	
50	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001876号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）C7幢603号房等2户	177.48	评估法	是	
51	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001877号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）B2幢601号房等4户	283.00	评估法	是	
52	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001878号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）B8幢501号房等6户	426.78	评估法	是	
53	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001883号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）B6幢601号房等2户	137.78	评估法	是	
54	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001884号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）A4幢602号房等2户	177.32	评估法	是	

序号	房屋所有权证号/名称	坐落	面积（平方米）	入账方式	是否出租	账面价值
55	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001885号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）A1幢501号房等9户	636.48	评估法	是	
56	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001888号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）A11幢103号房等3户	330.00	评估法	是	
57	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001889号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）A2幢601号房等8户	565.12	评估法	是	
58	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001890号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）A10幢601号房等4户	274.08	评估法	是	
59	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001892号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）B11幢101号房等4户	440.00	评估法	是	
60	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001894号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）A12幢104号房等3户	330.00	评估法	是	
61	鄂（2017）掇刀区不动产权第0001895号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）C5幢605号房等3户	265.83	评估法	是	
62	鄂（2017）掇刀区不动产权第0002021号	掇刀区凤凰二路1号（李宁·凤凰苑）A6幢101号房等29户	1,985.05	评估法	是	
63	鄂（2017）荆门市不动产权第0013486号	海慧路8号3幢202、203、402、503等	308.22	评估法	是	189.42
64	鄂（2017）荆门市不动产权第0013471号	象山大道66号1幢、附楼幢	5,534.39	评估法	是	4,776.41
65	鄂（2017）荆门市不动产权第0013408号	象山大道2幢101号房等29户	1,661.03	评估法	是	1,517.42
66	鄂（2018）荆门市不动产权第0003726号	金虾河4幢	527.16	评估法	是	1,923.08
67	鄂（2017）荆门市不动产权第0013828号	工商街46号综合楼幢	598.92	评估法	是	1,728.72
68	鄂（2017）荆门市不动产权第0013831号	南台路1幢	2,452.19	评估法	是	1,295.95
69	鄂（2017）荆门市不动产权第0013405号	象山大道54号象山4幢101、201、301、501号房	352.56	评估法	是	101.76
70	鄂（2017）荆门市不动产权第0013510号	金虾河街1号1幢603号房等17户	958.86	评估法	是	259.47

序号	房屋所有权证号/名称	坐落	面积（平方米）	入账方式	是否出租	账面价值
71	鄂（2017）荆门市不动产权第0013472号	建设街综合楼幢 101 号房等 13 户	793.26	评估法	是	194.50
72	鄂（2017）荆门市不动产权第0013477号	金虾巷中段 A 幢	2,529.52	评估法	是	684.49
73	鄂（2017）荆门市不动产权第0013830号	团结街 1 幢 103、203、303 号房	287.28	评估法	是	67.37
74	鄂（2017）荆门市不动产权第0013402号	浏河小区 3 幢	2,291.04	评估法	是	536.10
75	公路段宿舍	掇刀区月亮湖北路 52 号	1,096.80	评估法	是	251.52
76	聚胜国际	掇刀区创业大道（福耀一路以北）	679.21	评估法	是	137.79
77	江山公租房	掇刀区渠洞路 3 号	1,787.04	评估法	是	315.24
78	锦绣·紫荆城	东宝区青山路青山工业园	2,466.46	评估法	是	609.12
79	银河家园	掇刀区水产路北段	695.07	评估法	是	159.40
80	西山林语	东宝区白龙山新村 1 号（四千渠西侧）	3,315.46	评估法	是	935.76
81	云中仙居	掇刀区月亮湖路与果园一路的交会处	308.64	评估法	是	76.22
82	桃园新城	掇刀区五一路与白庙路交汇处（国税局南侧）	565.02	评估法	是	129.57
83	龙锦花园	荆门市掇刀区龙井大道附近	262.40	评估法	是	1,490.02
84	福缘小区	月亮湖高店立交桥东	6,497.52	评估法	是	55.55
85	城南雅苑	掇刀区城南新区黄龙路南端	2,378.62	评估法	是	524.48
86	民心苑	掇刀区培公大道南	1,761.50	评估法	是	403.95
87	石化家苑	掇刀区军马场路北侧	2,678.70	评估法	是	637.91
88	楚天豪都	深圳大道与军马场一路交会处	1,373.74	评估法	是	460.42
89	凯信·壹号公馆	掇刀区深圳大道 99 号	624.78	评估法	是	165.31
90	兴发大厦	掇刀区虎牙关大道西侧	436.32	评估法	是	107.75
91	金虾河二栋	凤台社区	189.72	评估法	是	37.73
92	金虾河三栋	海慧路 8 号	311.58	评估法	是	84.31
93	团结街单元房	东宝区团结街	295.02	评估法	是	53.22
94	建设街 64 号	东宝区白云大道建设街 64 号	56.64	评估法	是	15.32
95	荆门市房证权市辖区字第 10000979	中天街北门路 7 号	1,486.87	成本法	是	159.98
96	粤房地产惠州字第 110001538 号	惠州市惠阳区淡水富景花园东配楼 4 幢 4 楼 E401 房	87.71	成本法	是	44.68

序号	房屋所有权证号/名称	坐落	面积（平方米）	入账方式	是否出租	账面价值
97	粤房地产惠州字第 110001178 号	惠州市惠阳区淡水富景花园东配楼 4 幢 404 房	87.71	成本法	是	
98	鄂（2018）荆门市第 0009712 号	雨霖路 1 栋 7 层	841.32	成本法	是	497.00
	合计					49,174.20

（9）固定资产

最近三年末，发行人固定资产分别为 104,771.88 万元、129,951.68 万元和 143,554.82 万元，在总资产中占比分别为 1.95%、2.08%和 2.01%。发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公设备和电子设备。2021 年末发行人固定资产较 2020 年末增加 13,603.14 万元，增幅 10.47%，主要系在建工程竣工验收，转入固定资产导致房屋及建筑物账面价值增加。截至 2021 年末发行人固定资产明细如下：

2021 年末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	账面余额	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	158,537.55	32,145.24	—	126,392.31
机器设备	17,697.13	9,256.55	—	8,440.58
运输工具	4,975.78	3,709.04	—	1,266.73
办公设备	71.52	43.72	—	27.80
电子及其他设备	13,423.80	5,996.39	—	7,427.41
合计	194,705.78	51,150.95	—	143,554.82

（10）在建工程

最近三年末，发行人的在建工程金额分别为 1,497,322.04 万元、318,843.19 万元和 360,034.75 万元，在总资产中占比分别为 27.88%、5.11%和 5.03%。2021 年较 2020 年增加 41,191.56 万元主要是由于东宝区征地拆迁、园博园、花博园工程追加资金，2021 年末发行人在建工程明细情况如下：

2021 年末发行人主要在建工程情况表

单位：年、万元

序号	项目名称	项目类型	建设期间	是否签订政府代建协议	金额
1	东宝区征地拆迁	保障房	2017-2020	是	121,687.95
2	政务中心	基础设施	2014-2018	是	63,336.70
3	园博园	园区建设	2020-2022	否	90,209.49
4	保税物流中心	产业园	2018-2020	否	37,402.37
5	掇刀区征地拆迁	保障房	2017-2021	是	26,615.48
6	花博园工程	园区建设	2019-2021	否	12,062.55
7	荆门市供水改造工程	固定资产	2015-2021	否	5,603.20
8	零星工程	—	—	—	3117.01
合计					360,034.75

(11) 无形资产

最近三年末，发行人无形资产分别为 685,600.14 万元、678,387.04 万元和 681,147.58 万元，主要由土地使用权、软件及林业资产构成，其中软件主要为供水管理软件。2021 年末发行人无形资产构成情况如下：

2021 年末发行人无形资产构成情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
土地使用权	395,982.87	58.13
软件	683.11	0.10
林业资产	284,481.60	41.77
合计	681,147.58	100.00

无形资产中的土地主要是发行人自用的土地使用权，截至 2021 年末无形资产中主要的土地使用权明细如下：

2021 年末发行人土地使用权明细表

单位：平方米、元、元/平方米

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	协议转让	鄂（2020）钟祥市不动产权第0004317号	钟祥市郢中镇莫愁大道	划拨转出让	商业服务设施用地	3,613.50	2,877,317.00	成本法	771.36	否	否
2	政府注入	荆国用（2009）第20094326号	长宁大道28号	划拨	机关团体用地	11,828.03	6,313,673.53	评估法	580.21	否	否
3	政府注入	荆国用（2002）字第01010106012号	市象山一路	划拨	工业用地	416.80	291,235.60	评估法	759.50	否	否
4	招拍挂	鄂（2020）荆门市不动产权第0003812号	月亮湖北路32号办公楼幢101.201号房、车间幢、营业厅幢	出让	商服用地/办公	9,838.26	12,842,389.00	成本法	1,591.89	否	是
5	政府注入	荆国用（2004）第01010701261-3号	市月亮湖路南侧	划拨	街巷用地	592.11	1.00	其他方法	—	否	否
6	政府注入	荆国用（2012）第20123313号	荆门市浏河四组官堰居民点	划拨	城镇住宅用地	5,860.48	1,544,338.25	评估法	278.86	否	否
7	政府注入	荆国用（2005）第01040203-112-3号	市月亮湖路	划拨	办公用地	7,380.50	1,977,273.32	评估法	388.27	否	否
8	招拍挂	鄂2021东宝区不动产权第10002025号	荆门市东宝区石桥驿镇上泉村	出让	工业用地	67,712.00	13,913,004.13	成本法	206.85	否	是
9	政府注入	鄂（2018）荆门市不动产权第0014635号	象山二路20号1-6幢	划拨	机关团体用地/办公	5,115.93	9,834,701.64	评估法	1,992.46	否	否

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
10	政府注入	鄂(2017)荆门市不动产权第0014401号	塔影一路1幢、2幢	划拨	科教用地/成套住宅	18,140.59	34,204,672.28	评估法	1,992.46	否	否
11	政府注入	鄂(2018)荆门市不动产权第0014395号	象山大道48号1幢、4幢	划拨	文体娱乐用地/办公	2,473.26	4,997,227.43	评估法	1,992.46	否	否
12	招拍挂	鄂(2017)荆门市不动产权第0010079号	深圳大道西段以南,荆楚大道以西,杨家冲水库以北	出让	其他商服用地	23,891.65	20,731,800.22	成本法	977.74	否	是
13	招拍挂	鄂(2018)荆门市不动产权第0013405号	深圳大道以南、荆楚大道以西、飞龙湖以北	出让	其他商服用地	7,867.92	6,486,892.06	成本法	826.20	否	是
14	招拍挂		国际会展中心以东、荆楚大道以西、飞龙湖以北,国际会展中心以南、飞龙湖以北	出让	其他商服用地	46,953.18	69,158,255.26	成本法	1,476.00	否	是
15	招拍挂	鄂(2021)东宝区不动产权第10001558号	荆门市东宝区子陵铺镇子陵村、幸福村	出让	工业用地	82,987.00	16,983,085.09	成本法	229.53	否	是
16	招拍挂	鄂(2021)东宝区不动产权第10001559号	荆门市东宝区子陵铺镇子陵村、幸福村	出让	工业用地			成本法		否	是
17	招拍挂	鄂(2021)东宝区不动产权第10001562号	荆门市东宝区子陵铺镇子陵村、幸福村	出让	工业用地			成本法		否	是

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
18	招拍挂	鄂(2021)东宝区不动产权第 10001601 号	荆门市东宝区子陵铺镇子陵村、幸福村	出让	工业用地			成本法		否	是
19	招拍挂	鄂(2021)东宝区不动产权第 10001602 号	荆门市东宝区子陵铺镇子陵村、幸福村	出让	工业用地			成本法		否	是
20	招拍挂	鄂(2021)东宝区不动产权第 10001603 号	荆门市东宝区子陵铺镇子陵村、幸福村	出让	工业用地			成本法		否	是
21	招拍挂	鄂(2020)东宝区不动产权第 10000701 号	荆门市东宝区子陵铺镇子陵村、幸福村	出让	工业用地	71,445.00	15,278,081.44	成本法	229.53	是	是
22	招拍挂	鄂(2020)东宝区不动产权第 10000702 号	荆门市东宝区子陵铺镇子陵村	出让	工业用地	11,076.00	2,368,535.66	成本法	229.53	是	是
23	政府注入	鄂(2018)荆门市不动产权第 0014412 号	金虾路 33 号 1 幢	划拨	机关团体用地/办公	5,440.87	3,198,041.29	评估法	805.18	否	否
24	政府注入	荆国用(2009)第 20095123 号	天鹅广场西侧	出让	综合用地	2,204.15	1,428,725.06	评估法	982.26	否	是
25	政府注入	荆国用(2009)第 20096917 号	荆门市东宝路西侧	出让	工业用地	10,167.82	2,222,210.50	评估法	273.76	否	是
26	招拍挂	鄂(2019)掇刀区不动产权第 20000138 号	凤凰大道以东、高新区污水提升泵站以南	出让	工业用地	8,222.41	2,122,608.48	成本法	272.44	否	是
27	政府注入	荆国用(2012)第 20122580 号	荆门市长宁大道 52 号	划拨	办公住宅用地	6,249.02	4,955,471.67	评估法	1,227.82	否	否
28	政府注入	荆国用(2007)第 01041204001 号	荆门市虎牙关大道东侧	出让	商业用地	110,111.30	56,587,368.20	评估法	717.65	否	否

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
29	政府注入	荆掇国用（2011）第 20110148 号	掇刀双喜村	出让	商业、城镇住宅用地	180,245.89	425,260,671.57	评估法	2,781.39	是	否
30	政府注入	荆掇国用（2011）第 20110147 号	掇刀响岭村	出让	商业、城镇住宅用地	135,702.75	347,049,716.38	评估法	3,170.36	否	否
31	政府注入	荆国用（2012）第 20124985 号	掇刀石大道以南	出让	商业用地	24,808.69	77,453,331.38	评估法	4,061.17	否	否
32	政府注入	荆国用（2012）第 20124985 号	掇刀石大道以南	出让	住宅用地	57,886.95	110,074,661.08	评估法	2,191.08	否	否
33	政府注入	荆国用（2012）第 20124986 号	掇刀石大道以南	出让	商业用地	25,265.53	90,154,541.25	评估法	4,641.67	否	否
34	政府注入	荆国用（2012）第 20124986 号	掇刀石大道以南	出让	住宅用地	64,968.52	137,069,964.18	评估法	2,431.03	否	否
35	政府注入	荆国有（2012）第 20124987 号	掇刀石大道以南	出让	商业用地	13,105.06	50,298,005.86	评估法	4,992.60	否	否
36	政府注入	荆国有（2012）第 20124987 号	掇刀石大道以南	出让	住宅用地	52,420.25	114,025,580.30	评估法	2,506.43	否	否
37	政府注入	荆国有（2012）第 20124988 号	掇刀石大道以南	出让	商业用地	17,248.47	66,194,603.02	评估法	4,992.14	否	否
38	政府注入	荆国有（2012）第 20124988 号	掇刀石大道以南	出让	住宅用地	68,993.88	150,070,030.56	评估法	2,506.31	否	否
39	政府注入	荆国有（2012）第 20124992 号	云长路以南	出让	商业用地	19,297.64	58,967,429.48	评估法	3,974.87	否	否
40	政府注入	荆国有（2012）第 20124992 号	云长路以南	出让	住宅用地	77,190.54	143,496,707.72	评估法	2,142.05	否	否
41	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140051 号	团林铺镇五岭村	出让	商业用地	10,680.00	11,049,625.76	评估法	1,254.45	否	否
42	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140051 号	团林铺镇五岭村	出让	城镇住宅用地	96,120.00	60,309,766.05	评估法	697.62	否	否
43	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140052 号	团林铺镇五岭村	出让	商业用地	9,850.00	10,190,893.25	评估法	1,254.45	否	否

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
44	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140052 号	团林铺镇五岭村	出让	城镇住宅用地	88,650.00	55,622,788.05	评估法	697.62	否	否
45	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140053 号	团林铺镇五岭村	出让	商业用地	10,210.00	10,563,351.61	评估法	1,254.45	否	否
46	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140053 号	团林铺镇五岭村	出让	城镇住宅用地	91,890.00	57,655,712.82	评估法	697.62	否	否
47	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140054 号	团林铺镇五岭村	出让	商业用地	10,440.00	10,801,375.24	评估法	1,254.45	否	否
48	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140054 号	团林铺镇五岭村	出让	城镇住宅用地	93,960.00	58,954,542.85	评估法	697.62	否	否
49	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140060 号	麻城镇斗立村	出让	商业用地	11,335.00	12,147,702.05	评估法	1,299.42	否	否
50	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140060 号	麻城镇斗立村	出让	城镇住宅用地	102,015.00	65,408,761.37	评估法	712.88	否	否
51	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140061 号	麻城镇斗立村	出让	商业用地	13,450.00	14,414,287.35	评估法	1,299.41	否	否
52	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140061 号	麻城镇斗立村	出让	城镇住宅用地	121,050.00	77,613,324.43	评估法	712.88	否	否
53	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140062 号	麻城镇斗立村	出让	商业用地	12,980.00	13,910,528.73	评估法	1,299.41	否	否
54	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140062 号	麻城镇斗立村	出让	城镇住宅用地	116,820.00	74,901,169.35	评估法	712.88	否	否
55	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140063 号	麻城镇斗立村	出让	商业用地	12,580.00	13,481,904.66	评估法	1,299.41	否	否
56	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140063 号	麻城镇斗立村	出让	城镇住宅用地	113,220.00	72,593,027.15	评估法	712.88	否	否
57	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140064 号	麻城镇斗立村	出让	商业用地	12,455.00	13,347,799.93	评估法	1,299.40	否	否
58	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140064 号	麻城镇斗立村	出让	城镇住宅用地	112,095.00	71,871,704.15	评估法	712.88	否	否

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
59	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140055 号	麻城镇官堰村	出让	商业用地	12,466.00	13,174,913.12	评估法	1,282.40	否	否
60	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140055 号	麻城镇官堰村	出让	城镇住宅用地	112,194.00	72,032,068.37	评估法	713.84	否	否
61	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140056 号	麻城镇官堰村	出让	商业用地	12,560.00	13,284,211.38	评估法	1,282.40	否	否
62	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140056 号	麻城镇官堰村	出让	城镇住宅用地	113,040.00	72,575,218.86	评估法	713.84	否	否
63	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140057 号	麻城镇官堰村	出让	商业用地	13,240.00	14,003,478.32	评估法	1,282.40	否	否
64	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140057 号	麻城镇官堰村	出让	城镇住宅用地	119,160.00	76,504,448.39	评估法	713.84	否	否
65	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140058 号	麻城镇官堰村	出让	商业用地	11,866.00	12,550,263.92	评估法	1,282.40	否	否
66	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140058 号	麻城镇官堰村	出让	城镇住宅用地	106,794.00	68,565,042.53	评估法	713.84	否	否
67	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140059 号	麻城镇官堰村	出让	商业用地	12,198.00	12,901,360.82	评估法	1,282.40	否	否
68	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140059 号	麻城镇官堰村	出让	城镇住宅用地	109,782.00	70,483,473.33	评估法	713.84	否	否
69	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140043 号	掇刀石迎春村	出让	商业用地	11,685.00	12,490,798.90	评估法	1,296.10	否	否
70	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140043 号	掇刀石迎春村	出让	城镇住宅用地	105,165.00	68,303,315.76	评估法	722.13	否	否
71	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140044 号	掇刀石迎春村	出让	商业用地	10,790.00	11,508,489.74	评估法	1,296.11	否	否
72	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140044 号	掇刀石迎春村	出让	城镇住宅用地	97,110.00	63,029,916.51	评估法	722.13	否	否
73	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140045 号	掇刀石迎春村	出让	商业用地	11,055.00	11,791,161.38	评估法	1,296.11	否	否

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
74	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140045 号	掇刀石迎春村	出让	城镇住宅用地	99,495.00	64,577,936.29	评估法	722.13	否	否
75	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140046 号	团林铺镇五岭村	出让	商业用地	13,950.00	14,432,844.34	评估法	1,254.45	否	否
76	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140046 号	团林铺镇五岭村	出让	城镇住宅用地	125,550.00	78,775,445.63	评估法	697.62	否	否
77	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140047 号	团林铺镇五岭村	出让	商业用地	13,180.00	13,636,216.01	评估法	1,254.45	否	否
78	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140047 号	团林铺镇五岭村	出让	城镇住宅用地	118,620.00	74,427,273.17	评估法	697.62	否	否
79	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140048 号	团林铺镇五岭村	出让	商业用地	13,950.00	14,432,844.34	评估法	1,254.45	否	否
80	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140048 号	团林铺镇五岭村	出让	城镇住宅用地	125,550.00	78,775,445.63	评估法	697.62	否	否
81	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140049 号	团林铺镇五岭村	出让	商业用地	13,486.00	13,952,755.87	评估法	1,254.45	否	否
82	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140049 号	团林铺镇五岭村	出让	城镇住宅用地	121,374.00	76,155,209.31	评估法	697.62	否	否
83	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140050 号	团林铺镇五岭村	出让	商业用地	13,414.00	13,878,363.22	评估法	1,254.46	否	否
84	政府注入	荆掇国用（2014）第 20140050 号	团林铺镇五岭村	出让	城镇住宅用地	120,726.00	75,748,678.67	评估法	723.51	否	否
85	政府注入	荆国用（2005）第 01030800042 号	市东宝山山顶	划拨	机关团体用地	7,551.58	12,100.00	其他方法	1.60	否	否
86	政府注入	鄂（2017）东宝区不动产权第 0007366 号	海慧路 11 号原劳动局土地	划拨/存量房	机关团体用地/办公	4,762.62	1.00	其他方法	—	否	否
87	政府注入	荆东国用（2008）第 02121000493 号	荆门市东宝区石桥驿镇集镇	划拨	医卫慈善用地	1,324.90	1.00	其他方法	—	否	否

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
88	政府注入	荆东国用（2009）第 02110700618 号	荆门市东宝区子陵铺镇南桥村一组	划拨	医卫慈善用地	2,188.71	1.00	其他方法	—	否	否
89	政府注入	荆国用（2008）第 01030800043 号	东宝山山顶	划拨	机关团体用地	2,147.28	1.00	其他方法	—	否	否
90	协议转让	荆国用（2011）第 20114273 号	荆门市阳关大道西侧	划拨	工业用地	1,160.38	2,179,703.00	评估法	135.97	否	否
91	协议转让	荆国用（2003）第 01020205018-2 号	市车站路 12 号 1 栋 301	出让	商住用地	427.80		评估法	135.97	否	否
92	协议转让	荆国用（2011）第 20114272 号	荆门市阳关大道西侧	划拨	工业用地	14,442.25		评估法	135.97	否	否
93	协议转让	荆掇国用（2006）第 01040600541 号	掇刀区掇刀石街办迎春村	出让	公共基础设施用地	5,699.60	2,266,477.04	成本法	63.25	否	否
94	协议转让	鄂（2018）掇刀区不动产权第 20002446	迎宾大道以西、华科路以南	出让	公共设施用地	10,264.41		成本法	223.58	否	否
95	协议转让	荆国用（1993）字第 02041701225、02041701224 号	浏丰庙迎接村 6 组		公司建设用地	227,174.53	1,133,765.32	成本法	5.13	否	否
96	协议转让	荆国用（2009）第 20091219 号	五一路中段西侧	出让	城镇混合住宅用地	5,205.53	2,511,182.76	成本法	510.77	否	否
97	政府注入	鄂（2017）第 0014713 号	金虾路 11 号 1 幢、2 幢	划拨	机关团体用地/其他	4,197.09	1.00	其他方法	—	否	否
98	政府注入	荆门市房权证东宝区字第 10011322 号	沿河路 2 号 1 幢 4 层 402 号房	划拨	成套住宅	41.67	2,188.00	其他方法	52.51	否	否
99	政府注入	荆门市房权证市辖区字第 10005511 号	北门路（市委大院南端）	划拨	成套住宅	50.00	1.00	其他方法	—	否	否
100	政府注入	荆国用（2002）第 01010103129 号	荆门市象山二路 9 号	划拨	综合用地	6,151.15	1.00	其他方法	—	否	否

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
101	政府注入	鄂（2018）荆门市不动产权第0014857号	白龙山新村2号1幢	划拨	机关团体用地/办公	1,803.53	1.00	其他方法	—	否	否
102	政府注入	荆掇国用（2002）第20110402号	掇刀星火路6号	划拨	城镇住宅用地	5,138.89	1.00	其他方法	—	否	否
103	政府注入	荆国用（2001）字第01041205104号	十里牌林场	划拨	市政公用设施	12,142.50	38,066,666.65	评估法	3,294.21	否	否
104	政府注入	鄂（2017）不动产权第0012008号	月亮湖路南侧	出让	街巷用地	16,714.50	8,190,238.10	评估法	490.59	否	否
							3,931,623,919.37				

无形资产中的林业资产系 2008 年通过股东增资形式注入发行人名下，并经由湖北荆门方正资产评估事务所评估并出具了鄂荆方评报字〔2008〕047 号评估报告。截至 2021 年末，发行人主要林业资产情况如下：

2021 年末发行人无形资产主要林业资产情况

单位：公顷、万元

序号	权属情况	林地位置	面积	取得方式	入账方式	账面价值
1	十里牌林场王坡分场	虎牙关路 7 号	902.00	政府注入	评估法	284,481.60
2	十里牌林场天关分场	八里干沟	614.00	政府注入	评估法	
3	十里牌林场罗汉山分场	罗汉山	938.00	政府注入	评估法	
4	十里牌林场五岭分场	五岭	365.00	政府注入	评估法	
5	十里牌林场黄山分场	黄山	383.00	政府注入	评估法	
合计		—	3,202.00	—	—	284,481.60

（12）其他非流动资产¹⁵

最近三年末，发行人其他非流动资产分别为 44,990.00 万元、56,347.59 万元和 75,600.11 万元，分别占非流动资产比例为 1.76%、3.60%和 4.40%。执行企业会计准则解释第 14 号导致 2021 年 1 月 1 日经历重分类后，其他非流动资产为 56,347.59 万元。2021 年末发行人其他非流动资产余额变动，主要系摊销期限超过一年的合同履约成本所致。

总体来看，发行人资产结构合理，流动资产占总资产的比重较大，资产质量较高。

2、负债结构分析

最近三年末，发行人的负债总额分别为 3,323,685.06 万元、3,915,250.56 万元和 4,610,468.24 万元，呈逐年上升的趋势，且增长速度较快。主要原因在于报告期内发行人承建了较多基础设施建设和保障房建设项目，并通过多种融资方式加大投资，从而使得银行借款、应付债券大幅增加，进而导致负债总额不断增加。

¹⁵ 2020 年末其他非流动资产、非流动资产总额根据 2021 年审计报告中 2021 年期初值进行列示及计算

截至 2021 年末，流动负债占负债总额的比重为 24.97%，主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债占负债总额的比重为 75.03%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）短期借款

最近三年，发行人短期借款余额分别为 10,885.30 万元、30,430.00 万元和 15,700.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.33%、0.78%和 0.34%，报告期内，发行人的短期借款主要系发行人筹集短期流动资金弥补暂时性资金缺口所致。

（2）应付账款

最近三年，发行人应付账款分别为 74,101.83 万元、88,375.89 万元和 122,842.85 万元，分别占负债总额的 2.23%、2.26%和 2.66%。2021 年末发行人应付账款较 2020 年末增加 34,466.96 元，主要系尚未支付的工程款和材料款所致。

（3）预收款项

最近三年，发行人预收款项分别为 36,819.17 万元、165,783.68 万元和 0.00 万元，分别占负债总额的 1.11%、4.23%和 0.00%。执行企业会计准则解释第 14 号使预收款项 2021 年 1 月 1 日重分类后为 0.00 万元。

（4）其他应付款

最近三年，发行人其他应付款分别为 86,938.26 万元、58,070.96 万元和 181,056.80 万元，占负债总额的比例分别为 2.62%、1.48%和 3.93%。发行人其他应付款主要由往来款、周转金、保证金、代建项目款、应付股利及应付利息构成。截至 2021 年末发行人其他应付款金额前五名的单位情况如下：

2021 年末发行人其他应付款金额前五名的单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	金额
荆门京琨置业有限责任公司	关联方资金	57,469.00
中石化集团资产管理有限公司荆门分公司	往来款	5,116.61
新理益集团有限公司	往来款	3,500.00
中国铁路武汉局集团有限公司	往来款	875.06
荆门汉通置业有限公司	往来款	508.50
合计		67,469.16

(5) 一年内到期的非流动负债

最近三年，发行人一年内到期的非流动负债分别为 190,456.12 万元、248,317.73 万元和 517,199.22 万元，占负债总额的比例分别为 5.73%、6.34% 和 11.22%。截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

2021 年末发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	127,827.83	24.72
一年内到期的应付债券	312,000.00	60.32
一年内到期的长期应付款	77,371.39	14.96
合计	517,199.22	100.00

(6) 长期借款

最近三年，发行人长期借款分别为 1,463,218.51 万元、1,549,593.78 万元和 1,559,531.61 万元，占负债总额的比例分别为 44.02%、39.58% 和 33.83%，2020 年末发行人长期借款较 2019 年末增加 86,375.27 万元，增幅 5.90%，主要系新增中国农业发展银行借款、中国银行借款、渤海银行借款等所致。2021 年末发行人长期借款较 2020 年末增加 9,937.83 万元，增幅 0.64%，随着发行人项目投资规模的增长以及对资金需求的增加，其长期借款规模也有所上升。

截至 2021 年末，发行人长期借款信用结构如下：

2021年末发行人长期借款信用结构

单位：万元、%

借款类别	金额	占比
质押借款	601,933.00	38.60
抵押借款	4,000.00	0.26
抵押+保证	127,925.00	8.20
保证借款	260,130.80	16.68
信用借款	243,387.81	15.61
质押+保证借款	126,420.33	8.11
抵押+质押	127,212.50	8.16
抵押+质押+保证借款	196,350.00	12.59
减：一年内到期的长期借款	127,827.83	8.20
合计	1,559,531.61	100.00

(7) 应付债券

最近三年，发行人应付债券分别为827,303.81万元、1,178,630.64万元和1,517,163.92万元，在总负债中占比分别为24.89%、30.10%和32.91%。2020年末发行人应付债券较2019年末增加351,326.83万元，增幅42.47%，主要系20荆门城投MTN001、20荆门城投MTN002、20荆门城投PPN001、20荆门城投、20荆门城建PPN001和20荆门城建CP001成功发行所致。2021年末发行人应付债券较2020年末增加338,533.28万元，增幅28.72%，主要系2021荆门城投MTN001、2021荆门城投PPN001、2021荆门城投MTN002、2021荆门城投MTN003、21荆门城建MTN001、21荆门城建MTN002、21荆门城建PPN001、21荆门城建PPN002、21荆门城建MTN003、21东宝保障项目NPB01成功发行所致。截至2021年末发行人应付债券明细如下：

2021年末发行人应付债券明细

单位：万元

序号	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	发行利率	账面余额
1	12 荆门债	2012/7/9	2022/7/9	80,000.00	6.85	11,966.28
2	16 荆门管廊项目债	2016/8/18	2026/8/19	120,000.00	4.37	119,550.75

3	17 荆门城投 PPN001	2017/5/10	2022/5/11	100,000.00	6.30	99,904.34
4	17 荆门城投 PPN002	2017/9/8	2022/9/11	50,000.00	6.50	49,921.23
5	17 荆门城投 PPN003	2017/12/26	2022/12/28	100,000.00	7.00	92,658.66
6	19 荆门城投 PPN001	2019/1/28	2022/1/30	50,000.00	5.00	49,995.89
7	19 荆门城投 PPN002	2019/9/19	2024/9/23	100,000.00	5.20	99,279.83
8	19 荆门城投 PPN003	2019/11/20	2024/11/22	50,000.00	5.00	49,620.53
9	19 荆城 01	2019/3/26	2024/3/28	75,000.00	5.50	74,654.48
10	19 荆城 02	2019/7/3	2024/7/5	50,000.00	5.50	49,742.46
11	19 荆城 03	2019/9/25	2024/9/27	75,000.00	6.18	74,584.23
12	19 荆门城建 PPN001	2019/8/20	2024/8/22	40,000.00	6.37	—
13	20 荆门城投 MTN001	2020/3/26	2025/3/27	100,000.00	4.17	99,589.03
14	20 荆门城投 MTN002	2020/8/14	2025/8/17	50,000.00	4.19	49,771.02
15	20 荆门城投 PPN001	2020/10/12	2025/10/14	100,000.00	4.89	99,531.67
16	20 荆门投	2020/12/15	2027/12/17	34,000.00	5.40	32,057.14
17	20 荆门城建 PPN001	2020/5/14	2025/5/18	50,000.00	4.96	49,587.75
18	恒丰银行债权融资计划	2020 年	2023 年	30,000.00	4.90	—
19	20 荆门城建 CP001	2020/8/19	2021/8/17	40,000.00	3.60	—
20	2021 荆门城投 MTN001	2021/1/11	2026/1/11	50,000.00	4.95	49,751.25
21	2021 荆门城投 PPN001	2021/2/1	2026/1/28	100,000.00	5.28	99,525.24
22	2021 荆门城投 MTN002	2021/6/21	2026/6/23	100,000.00	4.40	99,461.93
23	2021 荆门城投 MTN003	2021/8/26	2026/8/27	100,000.00	3.83	99,442.25
24	2021 荆门城投公司债 01	2020/12/17	2024/12/9	100,000.00	4.06	99,400.00
25	21 荆门城建 MTN001	2021/1/25	2026/1/25	50,000.00	5.00	49,762.41
26	21 荆门城建 MTN002	2021/3/15	2026/3/15	50,000.00	4.88	49,775.75
27	21 荆门城建 PPN001	2021/6/21	2026/6/21	60,000.00	4.78	59,792.41
28	21 荆门城建 PPN002	2021/8/16	2026/8/16	30,000.00	4.00	29,893.13
29	21 荆门城建 MTN003	2021/12/21	2026/12/20	40,000.00	3.69	40,000.00
30	21 东宝保障项目 NPB01	2021/10/11	2026/10/11	50,000.00	6.00	49,944.24
减：一年内到期的应付债券						312,000.00
合计				2,024,000.00	—	1,517,163.92

（8）长期应付款

最近三年，发行人长期应付款分别为 594,922.38 万元、543,550.24 万

元和 382,424.65 万元，分别占负债总额的 17.90%、13.88%和 8.29%。2020 年末发行人长期应付款较 2019 年末减少 51,372.14 万元，降幅 8.64%，主要系对盈天城市建设投资基金中心、荆门日昇城市建设投资基金中心的长期应付款减少所致。2021 年发行人长期应付款较 2019 年末减少-161,125.59 万元，降幅 29.64%，主要系资金拆借款，专项资金的减少。截至 2021 年末发行人长期应付款构成情况如下：

2021 年末发行人长期应付款构成情况

单位：万元

项目	款项性质	金额
长期应付款	资金拆借款	433,010.68
	集资款	—
	其他款项	—
减：一年内到期的长期应付款		77,371.39
小计		355,639.30
专项资金		26,785.35
小计		26,785.35
合计		382,424.65

四、有息债务情况

（一）有息债务及期限结构情况

截至 2021 年末，发行人有息债务为 3,965,234.05 万元，其中包括短期借款 15,700.00 万元，一年内到期的非流动负债 517,199.22 万元，长期借款 1,559,531.61 万元，长期应付款 355,639.30 万元以及应付债券 1,517,163.92 万元。

发行人 2021 年末有息负债构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	15,700.00	0.40
一年内到期的非流动负债	517,199.22	13.04
长期借款	1,559,531.61	39.33

项目	金额	占比
应付债券	1,517,163.92	38.26
长期应付款	355,639.30	8.97
合计	3,965,234.05	100.00

发行人 2021 年末有息负债期限结构

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	15,700.00	—	—	—	—	—	15,700.00
一年内到期的非流动负债	517,199.22	—	—	—	—	—	517,199.22
长期借款	—	28,562.50	88,930.00	112,926.00	19,282.50	1,309,830.61	1,559,531.61
应付债券	—	99,400.00	347,881.54	298,479.48	743,877.93	27,524.97	1,517,163.92
长期应付款	—	102,160.60	31,078.95	28,244.40	37,855.35	156,300.00	355,639.30
合计	532,899.22	230,123.10	467,890.49	439,649.88	801,015.78	1,493,655.58	3,965,234.05

（二）主要有息债务明细

1、发行人截至 2021 年末主要银行借款明细

单位：万元、%

序号	债权人	小计金额	债务规模	利率	起始日期	终止日期
1	中国农业发展银行	578,316.31	190,000.00	5.39	2016/09/28	2034/06/27
			120,000.00	5.39	2018/09/30	2038/09/28
			36,000.00	4.15	2017/01/24	2036/10/16
			34,600.00	5.39	2018/11/15	2030/11/14
			34,256.00	4.90	2016/01/01	2025/12/27
			28,300.00	4.90	2016/10/31	2031/09/01
			26,600.00	5.25	2020/09/30	2036/09/30
			20,000.00	4.65	2020/06/29	2033/05/25
			18,980.31	4.90	2016/11/11	2031/09/01
			14,980.00	5.25	2020/12/08	2035/11/30
			14,600.00	5.39	2020/03/23	2032/01/15
			40,000.00	5.50	2021/07/01	2036/06/27
2	中国银行股份有限公司	199,165.00	124,165.00	5.88	2020/01/15	2028/01/15

序号	债权人	小计金额	债务规模	利率	起始日期	终止日期
	司		75,000.00	5.80	2020/03/26	2027/12/20
3	国家开发银行股份有限公司	308,935.00	89,700.00	4.15	2017/04/7	2041/09/28
			82,390.00	5.40	2014/09/29	2024/09/28
			71,095.00	4.15	2019/09/27	2042/11/28
			54,700.00	4.15	2015/06/30	2040/06/29
			11,050.00	4.90	2019/09/29	2029/09/28
4	中信银行股份有限公司	164,997.00	73,400.00	5.39	2017/01/13	2031/12/14
			45,800.00	5.39	2017/12/22	2031/12/14
			44,880.00	5.39	2018/01/10	2031/12/14
			917.00	5.39	2016/12/14	2031/12/14
5	中国建设银行股份有限公司	123,800.00	54,000.00	5.88	2016/06/12	2027/12/24
			24,000.00	5.88	2015/12/21	2027/12/20
			19,300.00	5.88	2016/01/30	2027/12/24
			17,300.00	5.88	2016/03/11	2027/12/24
			4,800.00	5.70	2020/03/31	2023/03/30
			3,300.00	5.70	2019/01/22	2022/01/21
			200.00	5.70	2021/12/01	2022/12/01
			900.00	5.70	2021/11/17	2022/11/16
6	中国工商银行股份有限公司	114,870.00	53,300.00	5.39	2015/12/24	2025/12/20
			51,570.00	5.39	2015/12/29	2025/12/17
			9,000.00	5.23	2019/02/01	2023/12/29
			780.00	5.23	2020/11/30	2025/11/11
			220.00	5.23	2020/12/21	2025/11/11
7	渤海银行股份有限公司	39,000.00	39,000.00	5.23	2017/04/01	2022/04/01
8	汉口银行股份有限公司	36,000.00	36,000.00	5.00	2020/11/13	2027/11/23
9	华夏银行股份有限公司	50,090.00	29,500.00	6.20	2020/06/30	2023/09/27
			7,990.00	6.20	2020/06/29	2023/06/29
			6,600.00	6.65	2019/01/25	2022/01/25
			1,000.00	5.80	2021/06/24	2022/06/24
			5,000.00	4.785	2021/10/14	2022/10/14
10	湖北银行股份有限公司	48,637.50	20,000.00	6.50	2018/01/15	2023/01/11

序号	债权人	小计金额	债务规模	利率	起始日期	终止日期
	司		7,212.50	7.00	2021/02/05	2023/02/05
			21,425.00	6.50	2021/09/01	2026/08/30
11	中国农业银行股份有限公司	36,548.33	19,274.00	5.29	2016/09/19	2031/09/18
			17,274.33	5.39	2017/01/21	2031/06/30
12	湖北荆门农村商业银行股份有限公司	21,715.00	4,165.00	6.50	2019/02/28	2022/02/27
			2,700.00	6.50	2019/04/30	2022/04/29
			2,500.00	6.60	2019/12/04	2022/12/02
			1,900.00	6.50	2020/01/02	2022/12/02
			3,800.00	5.50	2021/04/25	2022/04/24
			3,800.00	5.50	2021/12/29	2022/12/29
			950.00	5.50	2021/03/19	2024/03/19
			1,900.00	5.50	2021/01/29	2024/01/28
13	交通银行股份有限公司	1,000.00	1,000.00	3.85	2021/06/23	2022/06/22
14	中国进出口银行	477.47	477.47	5.00	2007/12/29	2022/12/29
15	宁夏银行股份有限公司	6,000.00	6,000.00	6.80	2021/12/02	2023/12/01
合计		1,729,551.61	1,729,551.61	—	—	—

2、发行人截至 2021 年末计入应付债券的有息负债

详见本期债券募集说明书“第六章发行人主要财务状况/三、发行人财务状况分析/（五）资产负债分析/2、负债结构分析/（7）应付债券”

3、发行人截至 2021 年末计入长期应付款的主要有息负债

单位：万元、%

债权人	债务规模	利率	起始日期	终止日期
江苏金融租赁股份有限公司	4,361.47	5.87	2017/02/25	2022/02/24
	10,999.38	6.49	2020/01/01	2025/01/01
广州越秀融资租赁有限公司	6,047.58	5.77	2017/10/31	2022/10/31
冀银金融租赁股份有限公司	2,234.97	5.80	2017/09/28	2022/09/15
浦银金融租赁股份有限公司	3,806.42	6.18	2018/05/22	2023/05/21
徽银金融租赁有限公司	8,832.22	8.22	2018/07/30	2023/12/29
国开基金发展有限公司	8,400.00	1.20	2015/09/29	2035/09/28
	10,800.00	1.20	2015/09/29	2030/09/28

债权人	债务规模	利率	起始日期	终止日期
	9,200.00	1.20	2016/07/14	2031/07/13
荆门盈天城市建设投资基金中心（有限合伙）	36,839.00	7.00	2016/07/06	2023/07/05
国开证券资管计划	36,000.00	6.30	2017/12/22	2027/09/21
湖北省投资公司	85,900.00	4.15	2015/12/24	2040/12/23
长城国兴金融租赁有限公司	20,546.01	5.36	2020/08/17	2023/08/16
平安国际融资租赁（天津）有限公司	19,855.59	5.53	2020/08/11	2023/08/10
湖北金融租赁股份有限公司	17,000.00	5.86	2020/09/01	2025/09/01
工银金融租赁有限公司	2,272.73	6.32	2016/06/01	2022/06/01
山东汇通金融租赁有限公司	17,299.51	6.75	2020/01/01	2023/01/01
山东通达金融租赁有限公司（邦银租赁公司）	12,500.00	6.50	2020/05/01	2023/05/01
华夏基金	44,378.96	6.50	2017/03/01	2023/03/01
华融国际信托有限公司	24,381.50	5.90	2017/01/01	2022/01/01
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	7,500.00	6.40	2021/02/07	2024/02/06
航天科工金融租赁有限公司	6,000.00	6.32	—	—
其他	37,855.35	—	—	—
减：一年内到期的长期应付款	77,371.39	—	—	—
合计	355,639.30	—	—	—

五、发行人关联方及关联交易情况

（一）关联方关系

1、发行人的股东

详见本期债券募集说明书“第五章发行人基本情况/三、控股股东及实际控制人”。

2、发行人的子公司

详见本期债券募集说明书“第六章发行人主要财务状况/一、发行人财务报告编制及审计情况/（五）合并财务报表的范围及变化情况/1、2021 年合并范围情况”。

3、发行人合营和联营企业

截至 2021 年末发行人合营、联营公司情况

单位：万元、%

公司名称	注册资本	持股比例	对合营、联营企业投资的会计处理方法
荆门市中荆融资担保集团有限公司	88,500.00	29.38	权益法
荆门市荆襄供水有限公司	2,000.00	50.00	权益法
湖北龙翼机器人有限公司	2,000.00	35.00	权益法
荆门凯龙民爆器材有限公司	1,600.00	36.61	权益法
湖北爱飞客通航发展有限责任公司	52,955.60	2.27	权益法
湖北长建产业投资有限公司	20,000.00	49.00	权益法
中建科技荆门有限公司	8,000.00	40.00	权益法
荆门鳄鱼小镇投资有限公司	20,000.00	49.00	权益法
荆门玖伊园科技有限公司	1,000.00	49.00	权益法
湖北荆门建工集团有限公司	10,000.00	34.00	权益法
湖北建胜工程技术咨询有限公司	3,103.85	34.00	权益法
湖北漳富投资集团有限公司	188,250.00	29.81	权益法
荆门畅游三国文化旅游有限公司	1,000.00	30.00	权益法
湖北康华百纳环保有限公司	1,000.00	34.00	权益法
湖北荆门外语学校	6,340.00	48.00	权益法
荆门京琨置业有限责任公司	1,000.00	49.00	权益法
荆门市民卡电子商务有限公司	100.00	36.75	权益法
荆门楚天威豹金融服务有限公司	1,000.00	49.00	权益法
湖北鹏诚融创工程咨询有限公司	300.00	45.00	权益法

4、其他关联方

截至 2021 年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
国电长源荆门发电有限公司	本公司子公司投资其他单位
中石化荆门销售有限责任公司	本公司子公司投资其他单位
光大幸福国际租赁有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北长荆铁路有限责任公司	本公司子公司投资其他单位
湖北东光电子股份有限公司	本公司子公司投资其他单位
海南万泉河温泉旅游开发股份有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北多辉农产品物流园开发有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北金控融资租赁有限公司	本公司子公司投资其他单位

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
鄂旅投荆门爱飞客投资有限公司	本公司子公司投资其他单位
葛洲坝水务（荆门）有限公司	本公司子公司投资其他单位
炜达湖北置业有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北荆门农村商业银行股份有限公司	本公司子公司投资其他单位
中德原（荆门）静脉产业有限公司	本公司子公司投资其他单位
荆门高能时代环境技术有限公司	本公司子公司投资其他单位
荆门市南粤荆防建设有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北鄂旅投荆门投资集团有限公司	本公司子公司投资其他单位
荆门市生态文化旅游开发集团有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北联兴民爆股份公司	本公司子公司投资其他单位
湖北荆门外语学校	本公司子公司投资其他单位
荆门市中荆融资担保集团有限公司	本公司子公司投资其他单位
荆门市荆襄供水有限公司	本公司子公司投资其他单位
爱琴海大酒店	本公司子公司投资其他单位
湖北龙翼机器人有限公司	本公司子公司投资其他单位
凯龙民爆器材有限公司	本公司子公司投资其他单位
中航荆门爱飞客发展有限责任公司	本公司子公司投资其他单位
湖北长建产业投资有限公司	本公司子公司投资其他单位
中建科技荆门有限公司	本公司子公司投资其他单位
荆门鳄鱼小镇投资有限公司	本公司子公司投资其他单位
荆门玖伊园科技有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北荆门建工集团有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北建胜工程技术咨询有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北漳富投资集团有限公司	本公司子公司投资其他单位
荆门畅游三国文化旅游有限公司	本公司子公司投资其他单位
湖北康华百纳环保有限公司	本公司子公司投资其他单位

（二）关联方占款情况

截至2021年末，发行人及其子公司关联方占款情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
应收账款	湖北多辉农产品物流园开发有限公司	—

项目名称	关联方	期末余额
应收账款	中建科技荆门有限公司	—
应收账款	湖北漳富投资集团有限公司	6,411.77
应收账款	荆门鳄鱼小镇投资有限公司	—
应收账款	湖北荆门建工集团有限公司	132.79
预付款项	湖北荆门建工集团有限公司	—
其他应收款	荆门市人民政府国有资产监督管理委员会	24,640.00
其他应收款	湖北亿纬动力有限公司	—
其他应收款	荆门市漳河新区漳富投资发展有限公司	—
其他应收款	荆门玖伊园科技有限公司	—
其他应收款	荆门畅游三国文化旅游有限公司	4,345.00
其他应收款	湖北康华百纳环保有限公司	530.00
其他应收款	湖北荆门建工集团有限公司	—
其他应收款	炜达湖北置业有限公司	1,500.00
其他应收款	荆门京琨置业有限责任公司	638.00
其他应收款	湖北金泉新材料有限责任公司	8,500.00
其他应收款	中房集团荆门房地产开发公司	7,660.68
长期应收款	湖北漳富投资集团有限公司	9,200.00
长期应收款	荆门京琨置业有限责任公司	25,361.91

对于发行人与关联方的交易，发行人已按照《公司章程》及《关联交易管理办法》等公司规章制度，完整履行相应的决策程序，确保符合相关法律法规规定，同时保障公司的权益不受损害。

六、重大或有事项及其他重要事项

（一）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保为 12.27 亿元。发行人对外担保明细如下：

截至 2021 年末发行人对外担保情况

单位：亿元

被担保方	担保金额	担保到期日
湖北漳富投资集团有限公司	2.00	2025-08-12

被担保方	担保金额	担保到期日
	2.00	2025-10-30
	1.50	2026-02-01
	0.60	2025-03-12
	0.94	2025-07-08
湖北农谷实业集团有限责任公司	2.00	2026-06-23
荆门市交通旅游投资集团有限公司	1.20	2022-03-10
荆门市天鼎市政工程有限公司	0.79	2023-12-21
荆门市天秀景观园林工程有限公司	0.67	2023-12-21
中航荆门爱飞客发展有限责任公司	0.57	2023-01-01
合计	12.27	—

（二）发行人重大诉讼、仲裁事项

截至 2021 年末，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

（三）发行人其他重大承诺事项

截至 2021 年末，发行人不存在对本期债券偿付产生重大影响的其他承诺事项。

（四）行政处罚事项

根据发行人的说明及主承销商查询，报告期内发行人及其合并范围内重要子公司不存在行政处罚事项。

七、发行人受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产合计 459,110.76 万元，占当期末总资产的 6.42%，具体情况如下：

截至2021年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	1,339.50	票据保证金
存货	413,480.53	借款抵押
无形资产	44,290.73	借款抵押
合计	459,110.76	—

八、发行人持有金融衍生工具情况

截至 2021 年末，发行人未持有金融衍生工具。

九、发行人持有理财产品情况

截至 2021 年末，发行人及下属子公司无重大投资理财产品。

十、发行人海外投资情况

截至 2021 年末，发行人未进行海外投资。

十一、发行人公益性资产情况

截至 2021 年末，发行人公益性资产账面价值合计 286,417.45 万元。

其中无形资产科目中林地金额为 284,481.60 万元，具体如下：

序号	权属情况	林地位置	面积 (公顷)	取得方式	入账方式	账面价值 (万元)
1	十里牌林场王坡分场	虎牙关路 7 号	902.00	政府注入	评估法	284,481.60
2	十里牌林场天关分场	八里干沟	614.00	政府注入	评估法	
3	十里牌林场罗汉山分场	罗汉山	938.00	政府注入	评估法	
4	十里牌林场五岭分场	五岭	365.00	政府注入	评估法	
5	十里牌林场黄山分场	黄山	383.00	政府注入	评估法	
合计			3,202.00			284,481.60

无形资产中土地金额为 1,935.85 万元，具体如下：

序号	取得方式	权证编号	批准用途	土地面积 (平方米)	金额(万元)
1	政府注入	荆国用(2004)第 01010701261-3 号	街巷用地	592.11	0.00
2	政府注入	鄂(2017)东宝区不动产权第 0007366 号	机关团体用地/ 办公	4,762.62	0.00
3	政府注入	荆东国用(2008)第 02121000493 号	医卫慈善用地	1,324.9	0.00
4	政府注入	荆东国用(2009)第 02110700618 号	医卫慈善用地	2,188.71	0.00
5	政府注入	荆国用(2008)第 01030800043 号	机关团体用地	2,147.28	0.00
6	政府注入	鄂(2017)第 0014713 号	机关团体用地/ 其他	4,197.09	0.00
7	政府注入	荆门市房权证市辖区字第 10005511 号	成套住宅	50.00	0.00
8	政府注入	荆国用(2002)第 01010103129 号	综合用地	6,151.15	0.00

序号	取得方式	权证编号	批准用途	土地面积 (平方米)	金额(万元)
9	政府注入	鄂(2018)荆门市不动产权第0014857号	机关团体用地/ 办公	1,803.53	0.00
10	政府注入	荆掇国用(2002)第20110402号	城镇住宅用地	5,138.89	0.00
11	政府注入	荆国用(2009)第20094326号	机关团体用地	11,828.03	631.37
12	政府注入	鄂(2018)荆门市不动产权第0014635号	机关团体用地/ 办公	5,115.93	983.47
13	政府注入	鄂(2018)荆门市不动产权第0014412号	机关团体用地/ 办公	5,440.87	319.80
14	政府注入	荆国用(2005)第01030800042号	机关团体用地	7,551.58	1.21
合计					1,935.85

第七章 发行人资信状况

一、本期债券评级观点

中证鹏元评定荆门市城市建设投资控股集团有限公司本次拟公开发行 15 亿元小微企业增信集合债券的评级结果为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

上述等级的评定是考虑到荆门市产业发展特色鲜明，公司是荆门市最重要的城市开发建设及运营主体，业务持续性较好且获得较大力度的外部支持；同时中证鹏元也关注到，公司资产流动性较弱，面临较大的建设资金压力和一定的偿债压力，并且存在一定的或有负债风险等风险因素。

（一）优势

1、荆门市产业发展特色鲜明。依托独特的资源优势，荆门市已形成了石化、磷化、食品、机电、建材、轻纺等传统主导产业。2021 年工业发展稳步提升，公共财政收入恢复较好。未来将建设湖北绿色能源化工基地、高端装备制造业基地、汽车及零部件产业基地等项目，推动产业升级发展。

2、公司业务持续性较好。公司是荆门市最重要的城市开发建设及运营主体，主要从事荆门市基础设施建设、保障房建设、自来水供应等业务，截至 2021 年末公司主要在建基础设施项目、保障房项目数量较多，总投资规模较大，大部分项目已签订代建协议；同时公司负责荆门市城市供水运营业务，具有一定区域专营优势，可持续性较好。

3、公司获得的外部支持力度较大。2017-2021 年公司持续获得荆门市政府资本注入、股权划拨等支持，资本实力不断加强；同时公司获得荆门市财政局财政补贴规模较大，大幅提升了公司利润水平。

（二）风险

1、公司资产流动性较弱。2021 年末公司存货和在建工程占总资产的比重较大，其中存货主要为土地和开发成本，抵押土地账面价值占比

较高，开发成本主要为已完工的工程施工成本和商品房开发成本，在建工程主要为建造合同业务成本以及自营性项目成本。

2、公司面临较大的建设资金压力。公司经营活动现金流净额整体表现不佳，且考虑到截至 2021 年末，公司主要在建项目尚需投资金额较大，未来面临较大的建设资金压力。

3、公司总债务规模较大，有一定偿债压力。公司总债务规模持续增长，占总负债比重较高；2019-2021 年公司 EBITDA 利息保障倍数维持在较低水平。

4、公司存在一定的或有负债风险。截至 2022 年 3 月末，公司（含子公司）对外担保金额为 11.07 亿元，均未设置反担保措施。

二、发行人历史信用评级情况

发行人历史评级情况如下：

评级时间	评级机构	主体评级
2021-12-06	中证鹏元	AA+
2022-05-26	中证鹏元	AA+

除中证鹏元对发行人进行上述评级外，发行人无其他历史信用评级。

三、本期债券跟踪评级安排

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

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

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证

鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

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

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

四、发行人银行授信情况

截至 2021 年末，发行人获得贷款银行的授信额度为 3,433,700.00 万元，已使用 2,396,335.33 万元，未使用授信额度 1,037,364.67 万元。具体情况如下：

发行人 2021 年末银行授信情况表

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
渤海银行	95,000.00	95,000.00	—
工商银行	250,500.00	250,500.00	—
国家开发银行	1,305,500.00	669,600.00	635,900.00
汉口银行	36,000.00	36,000.00	—
湖北银行	68,000.00	56,025.00	11,975.00
华夏银行	61,000.00	61,000.00	—
建设银行	125,700.00	125,700.00	—
交通银行	43,500.00	43,450.00	50.00
宁夏银行	20,000.00	6,000.00	14,000.00
中国农业发展银行	923,500.00	579,086.00	344,414.00
农村商业银行	32,300.00	32,300.00	—
农业银行	82,000.00	50,974.33	31,025.67
中国银行	210,700.00	210,700.00	—
中信银行	180,000.00	180,000.00	—
合计	3,433,700.00	2,396,335.33	1,037,364.67

五、发行人最近三年与主要客户发生业务往来时的履约情况

发行人最近三年与主要客户发生业务往来时，不存在严重业务违约行为以及其他任何违约情形。

六、发行人已发行各类债券存续情况

发行人已发行的各类债券及债务融资工具存续情况具体如下：

截至募集说明书签署日发行人已发行债券情况

单位：亿元、%

发行主体	债券简称	发行总额	债券余额	发行日期	回售日期	到期日期	票面利率	兑付情况
荆门城投	12 荆门债	8.00	1.20	2012/07/09	—	2022/07/09	6.85	正常兑付
荆门城投	13 荆门债	16.00	—	2013/10/17	—	2020/10/17	7.00	正常兑付
荆门城投	16 荆门管廊项目债	12.00	12.00	2016/08/18	—	2026/08/18	4.37	正常兑付
荆门城投	20 荆门投	3.40	3.40	2020/12/15	2023/12/15	2027/12/15	5.40	尚未兑付
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司	21 东宝保障项目 NPB01	5.00	5.00	2021/09/30	—	2026/10/11	6.00	尚未兑付
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司	22 东宝保障项目 NPB01	6.00	6.00	2022/04/22	2025/04/26	2027/04/26	4.50	尚未兑付
企业债券小计		50.40	27.60					
荆门城建	19 荆城 01	7.50	7.50	2019/03/26	2023/03/28	2024/03/28	5.50	正常兑付
荆门城建	19 荆城 02	5.00	5.00	2019/07/03	2023/07/05	2024/07/05	5.50	正常兑付
荆门城建	19 荆城 03	7.50	7.50	2019/09/25	2022/09/27	2024/09/27	6.18	正常兑付
荆门城投	21 荆投 01	10.00	10.00	2021/12/07	—	2024/12/09	4.06	尚未兑付
公司债券小计		30.00	30.00					
荆门城投	16 荆门城投 PPN001	10.00	—	2016/08/16	—	2019/08/16	3.89	正常兑付
荆门城投	17 荆门城投 PPN001	10.00	10.00	2017/05/10	—	2022/05/10	6.30	正常兑付

发行主体	债券简称	发行总额	债券余额	发行日期	回售日期	到期日期	票面利率	兑付情况
荆门城投	17 荆门城投 PPN002	5.00	5.00	2017/09/08	—	2022/09/08	6.50	正常兑付
荆门城投	17 荆门城投 PPN003	10.00	10.00	2017/12/26	—	2022/12/26	7.00	正常兑付
荆门城建	19 荆门城建 PPN001	4.00	—	2019/08/20	2021/08/23	2024/08/22	6.37	正常兑付
荆门城投	19 荆门城投 PPN001	5.00	—	2019/01/28	2021/01/28	2022/01/28	5.00	正常兑付
荆门城投	19 荆门城投 PPN002	10.00	10.00	2019/09/19	2022/09/19	2024/09/19	5.20	正常兑付
荆门城投	19 荆门城投 PPN003	5.00	5.00	2019/11/20	2022/11/20	2024/11/20	5.00	正常兑付
荆门城投	20 荆门城投 MTN001	10.00	10.00	2020/03/26	2023/03/26	2025/03/26	4.17	正常兑付
荆门城建	20 荆门城建 PPN001	5.00	5.00	2020/05/14	2022/05/18	2025/05/18	4.96	正常兑付
荆门城建	20 荆门城建 CP001	4.00	0.00	2020/08/19	—	2021/08/17	3.60	正常兑付
荆门城投	20 荆门城投 MTN002	5.00	5.00	2020/08/17	2023/08/17	2025/08/17	4.19	正常兑付
荆门城投	20 荆门城投 PPN001	10.00	10.00	2020/10/12	2023/10/12	2025/10/12	4.89	尚未兑付
荆门城投	21 荆门城投 MTN001	5.00	5.00	2021/01/11	2024/01/11	2026/01/11	4.95	尚未兑付
荆门城建	21 荆门城建 MTN001	5.00	5.00	2021/01/21	2024/01/25	2026/01/25	5.00	尚未兑付
荆门城投	21 荆门城投 PPN001	10.00	10.00	2021/01/28	2024/01/28	2026/01/28	5.28	尚未兑付
荆门城建	21 荆门城建 MTN002	5.00	5.00	2021/03/11	2024/03/15	2026/03/15	4.88	尚未兑付
荆门城建	21 荆门城建 PPN001	6.00	6.00	2021/06/17	2023/06/21	2026/06/21	4.78	尚未兑付
荆门城投	21 荆门城投 MTN002	10.00	10.00	2021/06/23	2024/06/23	2026/06/23	4.40	尚未兑付
荆门城建	21 荆门城建 PPN002	3.00	3.00	2021/08/12	2023/08/16	2026/08/16	4.00	尚未兑付
荆门城投	21 荆门城投 MTN003	10.00	10.00	2021/08/27	2024/08/27	2026/08/27	3.83	尚未兑付
荆门城建	21 荆门城建 MTN003	4.00	4.00	2021/12/20	2023/12/20	2026/12/20	3.69	尚未兑付

发行主体	债券简称	发行总额	债券余额	发行日期	回售日期	到期日期	票面利率	兑付情况
荆门城投	22 荆门城投 MTN001	10.00	10.00	2022/01/21	2025/01/21	2027/01/21	3.55	尚未兑付
荆门城建	22 荆门城建 MTN001	5.80	5.80	2022/04/21	2025/04/22	2027/04/22	3.70	尚未兑付
荆门城投	22 荆门城投 MTN002	10.00	10.00	2022/04/26	2021/04/28	2021/04/28	3.70	尚未兑付
荆门城投	22 荆门城投 SCP001	10.00	10.00	2022/03/22	—	2022/12/19	2.98	尚未兑付
协会产品小计		186.80	163.80					
合计		267.20	221.40					

发行人及其子公司已发行尚未到期的债务融资工具均已按时付息，已到期的债务融资工具已按时兑付本金及利息，无违约记录。

第八章律师事务所关于本期债券的法律意见

发行人聘请国浩律师（武汉）事务所担任本期债券的发行人律师。国浩律师（武汉）事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。国浩律师（武汉）事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

1、发行人本期债券发行已取得现阶段必要的批准和授权手续，该等批准和授权合法有效。

2、发行人为依法设立、合法存续的有限责任公司，具备中华人民共和国法人资格，不存在依据法律、法规、规范性文件及发行人《公司章程》规定的需要终止的情形，具备本期发行的主体资格。

3、发行人申请发行本期债券符合《公司法》《证券法》《债券管理条例》等有关法律、法规、规范性文件规定的企业债券发行的实质条件。

4、发行人的股东系依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东或进行出资的资格。

5、发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于其出资人及其关联方，具有独立完整的人、财、物系统，具备独立面向市场的自主经营能力。

6、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，主营业务突出，持续经营不存在法律障碍，且已聘请信用评级机构对本期债券发行进行了信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

7、发行人的出资人及关联方与发行人之间不存在同业竞争。

8、发行人及其子公司合法拥有其资产的所有权，资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；除已受限资产外，发行人对其主要资产的所有权或使用权的行使无限制。

9、发行人正在履行的重大合同的内容和形式合法有效。

10、发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售及收购等

其他重大资产变化行为。

11、发行人执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人最近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚且情形严重的事项。

12、发行人不存在因环境保护、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

13、本期发行募集资金投入符合国家产业政策及行业发展方向，符合有关《证券法》《债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定。

14、发行人及其控股子公司、出资人均不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

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

16、本期发行的《债券持有人会议规则》《债权代理协议》以及《募集资金账户监管协议》合法有效，符合有关法律、法规及规范性文件的规定；本期发行的各中介机构具备相应的主体资格。

第九章信用增进安排

本期债券无增信措施。

第十章 税项

本期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。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。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。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业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。

关于本期债券的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易

征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章信息披露

发行人将严格按照《中华人民共和国中国人民银行法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（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）等中国法律、法规、规范性文件的规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其所持有的债券兑付的重大事项的披露工作。

一、信息披露机制

发行人已指定由财务部、融资部负责新闻宣传和重大信息披露等事项的协调管理。具体信息披露事务负责人如下：

信息披露事务负责人：张利鸣。

联系电话：0724-6077538。

二、债券发行前的信息披露

（一）本期债券的发行文件

发行人在本期债券发行前3个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露如下文件：

- 1、本期债券募集说明书及摘要；
- 2、评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- 3、经办律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 4、发行人2019-2021年度的审计报告；
- 5、发行人关于最近三年无重大违法违规的声明；
- 6、发行人关于最近三年无重大诉讼及仲裁的声明；

- 7、国家发改委关于本期债券的注册通知文件；
- 8、国家发改委要求披露的其他文件（如有）。

（二）本期债券的申购文件

发行人在本期债券发行前 1 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露本期债券的申购文件。

三、债券存续期内定期信息披露

（一）关于财务数据的定期披露

1、在本期债券存续期内每年 4 月 30 日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露经审计的上一年度财务报告及年度报告。

2、在本期债券存续期内每年 8 月 31 日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露其本年度上半年资产负债表、利润表和现金流量表以及半年度报告。

（二）关于跟踪评级的定期披露

在本期债券存续期内每年 6 月 30 日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露本期债券的跟踪评级报告。

四、债券存续期内重大事项披露

发行人在本期债券存续期间，将通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站及时披露可能影响发行人偿债能力的重大事项，包括但不限于：

- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- （三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理

或具有同等职责的人员发生变动；

（四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）企业控股股东或者实际控制人变更；

（六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）企业转移债券清偿义务；

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

（十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

(二十) 企业涉及需要说明的市场传闻;

(二十一) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项;

(二十二) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

五、债券本息兑付前的信息披露安排

发行人将在本期债券付息或兑付日前 5 个工作日, 通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理办法发生变化, 发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

六、其他事项安排

本期债券存续期间内定期信息披露、本息兑付信息披露以及发生可能影响偿债能力的重大事项时向市场披露的信息, 披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

如果在本期债券存续期内有关信息披露管理制度发生变化, 公司将依据其变化对于信息披露安排作出相应调整。

第十二章债券持有人保护条款

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券募集说明书约定的本金兑付日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本期债券募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

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

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本期债券募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金或赔偿金（如有另行约定）。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向本期债券持有人支付违约金或赔偿金（如有另行约定），法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本期债券募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

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

（五）发行人应急预案

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

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

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本期债券募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

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

1、不可抗力包括但不限于以下情况

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

2、不可抗力事件的应对措施

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

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

(八) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本期债券募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地人民法院进行管辖。

(九) 弃权

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

二、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(一) 偿债账户管理

发行人与中国银行股份有限公司荆门分行签订了本期债券《偿债账户监管协议》，根据该协议，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日按本募集说明书的规定向偿债账户中划入偿债资金。中国银行股份有限公司荆门分行应依据该协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。中国银行股份有限公司荆门分行应根据发行人的指令，不晚于T日前2个工作日（T-2个工作日）

将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《偿债账户监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

（二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于发行人营业收入及向小微企业贷款收回本息产生的现金流。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（1）基本财务安排

本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

（2）补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及

通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金、变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，华泰联合证券有限责任公司作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

第十三章 本期债券的债权人代理人

一、债权人代理人制度

发行人已聘请华泰联合证券有限责任公司担任本期债券的债权人代理人，签署了《债权人代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权人代理协议》，债权人代理人的主要职责和义务如下：

（一）债权人代理人应当按照法律法规的规定以及《债权人代理协议》的约定履行管理义务。

（二）债权人代理人应当持续关注发行人的资信状况，知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形后，及时督促提醒发行人向债券持有人履行披露义务。

（三）债权人代理人应在本期债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（四）发行人不能偿还债务时，债权人代理人应及时通知债券持有人，并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。

（五）债权人代理人应按照《债权人代理协议》和《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债券债权人代理人的职责和义务。

（六）债权人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，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

（七）债权人代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得存在未披露的与债券持有人存在利益冲突的情形，不得利用作为债券债权人代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

（八）债权人代理人应按照国家发改委的有关规定及《债权人代理协议》

的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

（九）债权代理人应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权代理人应当履行的其他义务。

二、本期债券持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，债权代理人与发行人制定了《债券持有人会议规则》。

（一）召集债券持有人会议的情形

债券持有人会议由本期债券的债权代理人负责召集。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更募集说明书的重要约定；
- 2、拟改变募集资金用途；
- 3、拟变更债权代理人、担保人或担保物发生重大变化；
- 4、单独或合并持有未偿还本期债券本金余额 10%以上（含本数）债券持有人拟变更或解聘债权代理人；
- 5、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形下，审议相应采取的债权保障措施；
- 6、发行人作出减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散或申请破产决定时，审议相应采取的债权保障措施；
- 7、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期尚未兑付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议、提供明确议案的。
- 8、发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为必要时。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关法律、法规、监管规则等规定及募集说明书等的约定简

化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

（二）债券持有人会议职权

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并做出决议；
- 4、审议发行人提出的变更《募集说明书》约定的申请并做出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更债券利率、取消募集说明书中的回购条款；
- 5、决定变更或解聘债权代理人；
- 6、对发行人发生违约事件、减资、合并、分立、解散、停产及申请破产情形时应采取的债权保障措施做出决议；
- 7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 8、享有法律法规规定的和《债权代理协议》、《募集说明书》约定的其他权利；
- 9、修改《债券持有人会议规则》。

第十四章本期债券发行的有关机构

一、发行人

名称：荆门市城市建设投资控股集团有限公司

住所：荆门市东宝区雨霖路 6 号

法定代表人：杜佐鹏

联系人：张利鸣、李琦

联系地址：湖北省荆门市漳河新区双喜大道龙泉中学南校西侧双喜大厦一号楼 23-25 层

联系电话：0724-6077538

传真：0724-6077538

邮政编码：448000

二、主承销商、簿记管理人、债权代理人

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：王成钢、蒋易谘

联系地址：北京西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

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：010-66168715

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

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、审计机构

名称：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

联系人：郭任刚、许雄伟

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：010-58350090

传真：010-58350090

邮政编码：100039

五、信用评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：蒋晗、刘惠琼

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

电话：0755-82872333

传真：0755-82872333

邮政编码：518040

六、发行人律师

名称：国浩律师（武汉）事务所

住所：湖北省武汉市洪山区民族大道 1 号光谷资本大厦二楼 2062 室

负责人：夏少林

联系人：丁小军、付娜

联系地址：武汉市武昌区中北路 31 号知音广场 4 楼

联系电话：027-87301319

传真：027-87265677

邮政编码：430077

七、委托贷款及募集资金监管银行

（一）中国建设银行股份有限公司荆门市分行

营业场所：荆门市东宝区象山一路 19 号

负责人：周朝晖

联系人：周斌

联系地址：荆门市东宝区象山一路 19 号

电话：0724-2378156

邮政编码：448000

（二）中国银行股份有限公司荆门分行

营业场所：荆门市东宝区海慧路 18 号

负责人：喻玮

联系人：陈鲜

联系地址：荆门市东宝区海慧路 18 号

（三）中国建设银行股份有限公司湖北省分行

营业场所：武汉市汉口建设大道 709 号

负责人：樊庆刚

联系人：周斌

联系地址：武汉市汉口建设大道 709 号

电话：0027-65776111

邮政编码：430015

发行人及其相关人员与中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五章 发行人及相关中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等相关制度的有关规定，发行人符合公开发行本次债券的条件。

发行人法定代表人签名： 杜佐鹏

杜佐鹏

荆门市城市建设投资控股集团有限公司

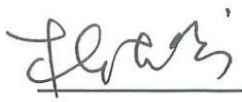
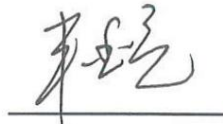
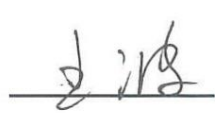


2022 年 5 月 26 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本次债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人全体董事会成员签字：

 杜佐鹏	 程 雄	 谭 晖	 丰金亮
 王 波	 熊双舫	 杨真好	

荆门市城市建设投资控股集团有限公司

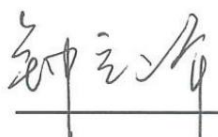


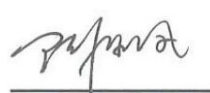
2022 年 5 月 26 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

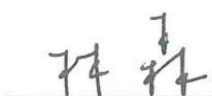
发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本次债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人全体监事会成员签字:


钟立峰


陈祖凤


孙静轩


林 森


李 锐

荆门市城市建设投资控股集团有限公司

2022 年 5 月 26 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本次债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人全体高级管理人员签字：



程 雄



张 杰



鲁爱群



江 泉



张利鸣

荆门市城市建设投资控股集团有限公司



2022 年 5 月 26 日

主承销商声明

华泰联合证券有限责任公司作为本次债券主承销商，已对本次债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

主承销商项目负责人签字： 王成钢 蒋易谔
王成钢 蒋易谔

主承销商法定代表人（或授权代表）签字：

李洪涛
李洪涛

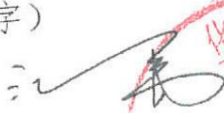
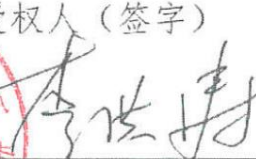
华泰联合证券有限责任公司

2022年5月26日



华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2022年1月1日至2022年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。			
特别说明： 1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。 2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

授权日期：2021年12月27日（加盖公章）



律师事务所声明

律师事务所及签字律师已阅读本次债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与律师事务所出具的法律意见书不存在矛盾。律师事务所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中所引用的法律意见书内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签字：

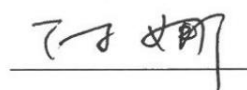


夏少林

经办律师签字：



丁小军



付娜

国浩律师（武汉）事务所



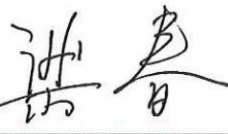
2022 年 5 月 26 日

审计机构声明

大华特字[2022]003826 号

本机构及签字注册会计师已阅读 2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的大华审字[2021]0015474 号及大华审字[2022]0012188 号审计报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对荆门市城市建设投资控股集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的大华审字[2021]0015474 号及大华审字[2022]0012188 号审计报告的内容无异议，确认募集说明书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：



刘华忠



于文臣

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年五月十八日



评级机构声明

信用评级机构及签字的资信评级人员已阅读本次债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与信用评级机构出具的本次债券信用评级报告不存在矛盾。信用评级机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中所引用的本次债券信用评级报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用的信用评级报告内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员签字： 蒋 晗 刘惠琼
蒋 晗 刘惠琼

信用评级机构法定代表人： 张剑文
张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司



2022年5月26日

第十六章 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《募集说明书》；
- (三) 《募集说明书摘要》；
- (四) 发行人 2019 至 2021 年经审计的财务报告；
- (五) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 国浩律师（武汉）事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《债权代理协议》；
- (八) 《债券持有人会议规则》；
- (九) 《偿债账户监管协议》；
- (十) 《募集资金账户监管协议》；
- (十一) 《四方协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内前往下列地点查阅上述备查文件：

(一) 荆门市城市建设投资控股集团有限公司

住所：荆门市东宝区雨霖路 6 号

法定代表人：杜佐鹏

联系人：李琦

联系地址：湖北省荆门市漳河新区双喜大道龙泉中学南校西侧双喜大厦一号楼 23-25 层

联系电话：0724-6077538

传真：0724-6077538

邮政编码：448000

（二）华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系人：王成钢、蒋易谘

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本期债券募集说明书和募集说明书摘要全文。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2022 年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合债券募集说明书》的一部分。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2022年荆门市城市建设投资控股集团有限公司小微企业增信集合
债券发行网点表

序号	承销机构	发行网点	地址	联系人	电话
1	华泰联合证券有 限责任公司	债券 资本市场部	北京市西城区丰盛胡 同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层	张馨予	010-56839393