荆门市城市建设投资有限公司

（注册地址：荆门市漳河新区宝元路以西、杨柳路以北天城雅苑写字楼）

2023年荆门市城市建设投资有限公司
公司债券募集说明书

发行人	荆门市城市建设投资有限公司
注册总金额	人民币15.00亿元
本次发行金额	计划发行规模为15.00亿元，其中基础发行额为8.00亿元，弹性配售额为7.00亿元
本次债券期限	7年期
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
本次债券信用评级	AAA
债权代理人	华泰联合证券有限责任公司
担保方式	由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

牵头主承销商/簿记管理人：

华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES

联席主承销商：

国泰君安 GUOTAI JUNAN

二〇二三年三月

声明与承诺

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

本公司及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司全体董事、监事、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次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，本次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，本次债券发行后，将根据法律法规和本次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。

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，确认本次债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性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，发行人在本次债券募集说明书及

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，确认本次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、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》中的安排。

本次债券依法发行后，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。

重大事项提示

一、发行人主体提示

（一）财务风险

发行人存在应收账款规模较大、较高的有息债务规模、存货减值、林业资产减值、非经常性往来款项规模较大影响资金周转速度等财务风险，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、投资大，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

本次债券期限为7年，并设置本金提前偿还条款，第3年末、第4年末、第5年末、第6年末、第7年末分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

其他发行条款详见“第三章 发行条款”。

三、本次债券满足质押式回购条件。

四、发行人董事人员变更

2022年8月，根据荆门市国资委《关于鲁爱群等同志职务任免的通知》（荆国资党〔2022〕27号）文件，提名徐敏为发行人董事长，张国军任发行人专职外部董事。2022年9月，根据《荆门市城

市建设有限公司职工大会决议》，宁波任发行人职工代表董事。2022年12月27日，发行人完成了上述董事人员的工商变更登记。发行人董事人员变更系正常人员任免，对发行人生产经营、财务状况和偿债能力无重大不利影响，不会影响本次债券发行、本金及利息正常偿付。

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
第三章 发行条款 12
第四章 募集资金运用 21
第五章 发行人基本情况 47
第六章 发行人主要财务状况 96
第七章 发行人资信状况 160
第八章 律师事务所关于本次债券的法律意见 166
第九章 信用增进安排 168
第十章 税项 177
第十一章 信息披露 179
第十二章 债券持有人保护条款 183
第十三章 本次债券的债权代理人 188
第十四章 本次债券发行的有关机构 191
第十五章 发行人及相关中介机构声明 196
第十六章 备查文件 211
附表一：2023年荆门市城市建设投资有限公司公司债券发行网点表 213

第一章 释义

在本次债券募集说明书中，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、荆门城投	指	荆门市城市建设投资有限公司
主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司、国泰君安证券股份有限公司
簿记管理人、债权代理人	指	华泰联合证券有限责任公司
监管银行	指	中国建设银行股份有限公司湖北省分行、湖北银行股份有限公司荆门分行
本次债券	指	发行人发行的总额为人民币15.00亿元的2023年荆门市城市建设投资有限公司公司债券（简称“23荆门城投债”）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2023年荆门市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2023年荆门市城市建设投资有限公司公司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证券登记结算机构	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	为保护债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《荆门市城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《荆门市城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》
募集资金账户监管协议	指	《荆门市城市建设投资有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》
偿债账户监管协议	指	《荆门市城市建设投资有限公司公司债券之偿债账户监管协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将尚未售出的本次债券全部自行购

		入，并按时、足额划拨本次债券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）
律师事务所	指	北京德恒律师事务所
法律意见书	指	北京德恒律师事务所出具的《关于2023年荆门市城市建设投资有限公司公司债券的法律意见》
湖北省担保	指	湖北省融资担保集团有限责任公司
《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
荆门城控	指	荆门市城市建设投资控股集团有限公司
荆门城建	指	湖北荆门城建集团有限公司
荆门高新	指	荆门高新技术产业开发有限责任公司
湖北漳富	指	湖北漳富投资集团有限公司
荆门交投	指	荆门市交通旅游投资集团有限公司
湖北农谷	指	湖北农谷实业集团有限责任公司
中荆集团	指	中荆投资控股集团有限公司
荆门实业	指	荆门实业投资公司
荆门水务	指	荆门市城市水务集团有限公司
荆门天城小贷	指	荆门市天城小额贷款有限公司
荆门林场	指	荆门市十里牌林场
荆门天城市政	指	荆门市天城市政建设有限公司
荆门顺泰	指	荆门市顺泰城镇化建设投资有限公司
荆门盛业	指	荆门市盛业城镇化建设投资有限公司
荆门天城管廊	指	荆门市天城地下管廊有限公司
荆门财源公司	指	荆门市财源城市投资有限公司

保税物流公司	指	江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司
报告期、最近三年及一期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-9月
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; “不超过”、“不少于”、“以上”含本数，“超过”不含本数

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本次发行的债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别谨慎地考虑下述各项相关的风险因素:

一、本次债券的投资风险

（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。在本次债券存续期内，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券虽具有良好的资质及信誉，但由于具体挂牌转让进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本次债券在上述交易流通场所的活跃性，因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时挂牌转让流通无法立即出售本次债券，或者由于债券挂牌转让流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，在本次债券存续期内，如果由于宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生变化，从而影响到公司的财务状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，将可能影响本次债券的按时足额兑付。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按约定偿付贷款本息，不存在银行贷款延期偿付的状况。发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。如果发行人因客观原因而导致资信状况发生不利变化，则可能导致本次债券投资者面临本公司的资信风险。

（五）本次债券特有风险

1、偿债保障措施履行风险

发行人主体信用级别为AA，该级别反映发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。在本次债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

2、荆门综合保税区申报风险

截至本募集说明书签署之日，荆门综合保税区尚未通过国务院批准设立。本次债券募投项目主要收入来源于荆门综合保税区内厂房及仓库租赁收入、厂房及仓库出售收入、车位出租收入、装卸费、堆场费和综合配套销售收入等，如果荆门综合保税区未成功申报，募投项目收入现金流规模存在不确定性，从而可能影响本次债券本息的偿付。

（六）担保风险

本次债券的担保方式为湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人目前经营状况良好、盈利能力和资产质量优秀。但是，在本次债券存续期间，本公司无法保证担保人的经营状况、资产状况及支付能力不发生负面变化。如果出现上述负面变化，可能影响到担保人对本次债券履行其应承担的担保责任，甚至丧失履行其为本次债券承担的全额无条件

不可撤销的连带责任保证担保的能力。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收款项余额较大及回收的风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人应收账款余额分别为96,730.24万元、135,001.05万元、147,147.49万元和149,070.30万元，主要为应收财政局工程款和荆门天城小贷发放的贷款；2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人其他应收款余额分别为210,353.82万元、266,784.72万元、385,375.82万元和370,155.00万元，主要为应收财政局及其他企业经营性往来款。发行人应收款项规模较大，一旦财政局无法支付工程款或相关企业无法支付往来款，将对公司的资金周转造成较大的压力。

2、存货及在建工程余额较大及减值的风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人存货净额分别为573,406.53万元、1,971,352.61万元、2,115,089.64万元及2,369,439.96万元，占同期末资产总额的比例分别为17.16%、54.94%、53.58%及54.52%；发行人在建工程余额分别为1,471,975.59万元、243,206.68万元、255,250.24万元及266,617.05万元，占同期末资产总额的比例分别为44.06%、6.78%、6.47%及6.14%。发行人存货主要为待开发土地及工程建设支出成本，在建工程主要为在建项目的工程施工成本。若后期原材料、人力成本的上升推动工程成本上升，以及重大不利因素的出现导致项目无法顺利完工，将会导致存货及在建工程发生减值，进而对发行人的盈利能力造成不利影响。

3、无形资产变现及减值的风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人无形资产净额分别为666,949.83万元、660,303.83万元、654,949.47万元及672,672.30万元，在资产总额中的占比分别为19.96%、18.40%、16.59%及15.48%，主要为土地资产和林权资产。土地资产和林权资产的变现能力不强，若后期土地或者林权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。

4、有息债务规模较高的风险

截至2021年末，公司有息负债余额合计2,330,683.03万元，占负债总额的比例为93.67%，主要是公司从事工程施工业务所需的前期投入较大，公司通过银行借款和债券融资借入的有息债务规模不断增长所致。较高的有息债务将给公司未来带来一定的还本付息压力，对公司的偿债能力带来影响。

5、短期偿债压力较大的风险

截至2021年末，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债余额为399,095.93万元，货币资金账面价值为168,905.02万元。目前发行人货币资金账面价值不能满足短期债务偿还需要，如果发行人主营业务发生波动，不能获得稳定的现金流入，则发行人将可能面临较大的短期偿债压力风险。

6、对外担保金额较大的风险

截至2022年9月末，公司对外担保金额合计为14.13亿元，主要为对湖北荆门城建集团有限公司、湖北农谷实业集团有限责任公司和湖北漳富投资集团有限公司的担保。如果上述被担保人发生经营管理不善而无法偿还到期债务，可能存在由公司代为偿还的风险，从而影响发行人未来的偿债能力。

7、受限资产金额较大的风险

截至2022年9月末，发行人受限资产账面价值为178,898.81万元，占2022年9月末总资产的4.12%。一旦未来对外负债不能到期偿还，发行人相关资产将面临被处置的风险，受限资产规模将影响公司正常的生产经营，进而影响本次公司债券的按期足额偿付。

8、投资活动现金流呈持续较大流出的风险

2019年、2020年、2021年及2022年1-9月，发行人投资活动净现金流分别为-245,053.95万元、-17,661.82万元、-117,388.56万元及-123,627.56万元。发行人作为荆门市城市基础设施建设的主体，对城市建设的投资力度较大，导致工程施工产生的投资性活动现金持续流出，如果未来持续扩大基础设施建设投资，投资性现金流将持续呈现流出状态。

9、土地出让金尚未缴纳风险

截至2021年末，发行人无形资产中土地资产合计36.98亿元，均未缴纳土地出让金，主要系为支持发行人发展，当地政府向发行人注入较多土地资产。如果发行人被要求补缴土地出让金，可能会对发行人经营产生不利影响。

10、EBITDA利息保障倍数较低的风险

2019年、2020年及2021年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.43、0.37和0.25。报告期内，发行人EBITDA利息保障倍数较低主要系发行人有息债务规模较大，导致利息支出较大所致。如果发行人经营业务产生波动，资金周转出现问题，发行人可能面临一定的偿债压力。

（二）经营管理风险

1、经济周期风险

基础设施建设业务的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，对新建城市基础设施的需

求可能同时减少，发行人盈利能力将受到不利影响。同时，发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势的变化也会对项目经济效益产生影响。

2、项目建设风险

发行人目前建设的项目存在投资规模大、工期较长的特点，如果在工程建设期间出现原材料价格上涨、各种费率或贷款利率的提高、工程方案的变动致使拆迁工程量增加、政策变动的情形，或遇到自然灾害等不可抗力的重大影响，则可能导致项目实际投资额超出预算、项目施工期被迫延长，从而对项目实施产生不利影响。

3、合同履约风险

发行人与荆门市政府签订了项目建设协议，约定项目完工时间和工程款项的拨付安排，虽然荆门市政府信誉较佳，但由于荆门市政府履行合同时效性取决于地方财政实力，未来可能存在不能完全按照合同约定进行完工决算或不能按协议约定支付工程款项的情况。因此发行人存在合同履约风险，并最终可能会对发行人的经营情况和现金流造成影响。

4、建设施工和工程管理风险

发行人主要负责城市基础设施建设业务，发行人部分项目建设和管理如未能按预期及规定履行，或者如果项目在推进过程中遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、项目成本上升或其他不可预见的风险，则可能使得项目实际投入超过项目投资预算，进而影响项目的质量和整体进度，可能会对发行人整体盈利能力带来不利影响。

（三）管理风险

1、子公司众多的管理风险

发行人下属子公司数量较多，且业务范围较为宽泛，涉及的行业较多，因而发行人整体的组织结构和管理体系日益复杂，对公司

管理能力的要求也日趋严格。目前，发行人面临着内部控制、财务管理等多方面的管理压力。如果公司内部管理制度不完善，或管理体系不能正常运作、效率低下，可能对业务的开展和经营绩效的提升产生不利影响。

2、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人经营决策体系由董事会、监事会和高管组成，董事会是公司最高权力机构和决策机构。如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致公司董事、监事和高管层出现不能履职等缺位情况。如有该类事件发生，发行人现有治理结构将产生变化，可能对公司正常生产经营活动产生重大不利影响。

3、投融资管理风险

发行人投资的城市基础设施项目具有投入资金量大，投资建设期长，成本回收慢的特点。随着荆门市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模仍将适度扩大，融资规模也将相应上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

4、关联交易风险

报告期内，发行人存在为关联方提供担保等关联交易。发行人制定了关联交易制度，履行了决策程序，如果未来与关联方的关联交易未严格履行相应的决策程序或存在风险，则有可能损害发行人的利益。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济政策的变动有较为明显的对应关系，对于外部融资有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，如政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人的融资难度增加，从而

可能使发行人从事的业务受到不利影响。同时，若国家采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度的下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、经济周期的影响

如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利的影响。

3、定价权政策风险

近年来，国家和地方政府对于自来水供给等关系群众切身利益领域的定价出台了一系列规定，公司的自来水供应价格及相关收入的调整，需要得到国家有关物价部门的同意后方能执行。一旦公司上述业务的经营成本上升，而公司的定价调整无法及时得到国家物价管理部门的同意，将导致发行人相应业务板块的盈利能力下降。因此，公司的自来水供应等业务板块可能面临一定的定价权风险。

（五）不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水等自然灾害及突发性公共卫生事件可能对本公司的财产、人员造成损伤，进而可能对发行人的经营业绩产生影响。

第三章 发行条款

一、本次债券的发行依据

本次债券业经荆门市城市建设投资有限公司2022年4月15日作出的董事会决议同意申请公开发行。

本次债券业经发行人股东2022年5月16日作出的股东会决议同意申请公开发行。

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕269号”文件注册公开发行。

二、本次债券的发行概要

（一）本次债券的主要条款

1、债券名称：2023年荆门市城市建设投资有限公司公司债券（简称“23荆门城投债”）。

2、发行人名称：荆门市城市建设投资有限公司。

3、本次注册金额：人民币15.00亿元。

4、本次发行总额：不超过人民币15.00亿元。

5、弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档参与人充分识别相关风险的前提下，于本次债券发行定价过程中设置弹性配售选择权。本次债券计划发行规模为15.00亿元，其中基础发行额为8.00亿元，弹性配售额为7.00亿元。

6、强制配售触发条款：本次债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，即当本次债券申购总量超过基础发行额的5倍后必须按照全额启动弹性配售。

7、配售方式：本次债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本次债券按如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包

销条款履行责任，按照基础发行额进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额进行配售。

（3）申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可与簿记管理人协商后，确实是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照计划发行规模进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额进行配售。

（4）当申购总量达到强制配售触发条款时，按照计划发行规模全额进行配售。

8、本次债券期限：本次债券期限为7年，并设置本金提前偿付条款，第3年末、第4年末、第5年末、第6年末、第7年末分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

9、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期的第3年末起按20%的比例逐年等额偿还本金，最后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

10、债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。本次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。

11、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，本次债券的信用级别为AAA级。

12、增信情况：本次债券设定保证担保，由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

具体增信安排详见“第九章 信用增进安排”。

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

14、适用法律：本次债券的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

（二）本次债券的发行安排

1、牵头主承销商/簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司。

2、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

3、发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

4、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）。

5、发行利率及确定方式：本次债券为固定利率债券，票面利率将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。债券利率采取单利按年计息，不计复利。发行人按照债券登记机构相关业务规则将到期的利息和/或本金足额划入债券登记机构指定的银行账户后，不再另计利息。

6、发行面额及价格：本次债券面额人民币100.00元，平价发行。

7、最小认购金额：本次债券以人民币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。

8、发行网点与承销方式：承销团余额包销。本次债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

9、承销团成员：华泰联合证券有限责任公司和国泰君安证券股份有限公司

10、上市安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所和银行间市场上市或交易流通。

（三）缴款和结算安排

1、簿记建档日：2023年3月27日。

2、发行期限：2023年3月28日-2023年3月29日。

3、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2023年3月28日。

4、起息日：2023年3月29日。

5、计息期限：自2023年3月29日至2030年3月28日。

6、计息年度天数：非闰年365天，闰年366天。

7、缴款时间：2023年3月29日17:00前。

8、缴款通知：簿记管理人将在发行首日发送《2023年荆门市城市建设投资有限公司公司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次债券的投资者，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：2023年荆门市城市建设投资有限公司公司债券认购款。

三、本次债券的认购与托管

（一）投资人认购方式

本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023年荆门市城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）在承销团发行网点发行债券的托管方式

通过承销团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次债券；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次债券。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

本次债券，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次债券承销机构联系，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次债券。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

本次债券发行结束后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次债券上市或交易流通申请。

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

四、本次债券的本息兑付办法

（一）本次债券利息的支付

1、本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，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。本次债券的付息日为2024年至2030年每年的3月29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，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本次债券本金的兑付

1、本次债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期的第3年末起按20%的比例逐年等额偿还本金，兑付日为2026年3月29日、2027年3月29日、2028年3月29日、2029年3月29日和2030年3月29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

购买本次债券的投资者被视为做出以下承诺:

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

（二）投资者同意华泰联合证券有限责任公司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》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

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

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

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

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

5、债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

（七）本次债券的债权代理人、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次债券的投资者）均接受该决议。

第四章 募集资金运用

一、本次债券的募集资金使用方案

本次债券募集资金总额为人民币15.00亿元，其中9.00亿元用于荆门综合保税区建设项目，6.00亿元用于补充营运资金。

本次债券募集资金不超过15.00亿元，其中基础发行额为8.00亿元，弹性配售额为7.00亿元。如未行使弹性配售选择权，则本次债券发行规模为8.00亿元，其中4.80亿元用于荆门综合保税区建设项目，3.20亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本次债券发行规模为15.00亿元，其中9.00亿元用于荆门综合保税区建设项目，6.00亿元用于补充营运资金。本次债券最终发行规模及用于募投项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

本次债券募集资金使用明细如下:

图表：本次债券募集资金使用明细表

单位：亿元、%

未行使弹性配售选择权					
序号	**资金用途**	**投资总金额**	**募集资金使用额度**	**占募集资金总额比例**	**占募投项目的比例**
1	荆门综合保税区建设项目	17.04	4.80	60.00	28.17
2	补充营运资金	-	3.20	40.00	-
合计		**-**	**8.00**	**100.00**	**-**
行使弹性配售选择权					
序号	**资金用途**	**投资总金额**	**募集资金使用额度**	**占募集资金总额比例**	**占募投项目的比例**
1	荆门综合保税区建设项目	17.04	9.00	60.00	52.81
2	补充营运资金	-	6.00	40.00	-
合计		**-**	**15.00**[1]	**100.00**	**-**

[1] 注：后续关于募集资金的使用将以计划发行规模15.00亿元的口径进行披露。

二、项目建设主体

该项目建设主体为发行人全资子公司江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司。

三、项目批复

截至本募集说明书签署之日，根据湖北省商务厅的《省商务厅关于提请省政府向国务院申报设立荆门综合保税区的请示》（鄂商务文〔2022〕25号）、中华人民共和国武汉海关的《武汉海关关于反馈设立鄂州空港、荆门综合保税区意见的函》、湖北省发展和改革委员会的《省发改委关于设立荆门综合保税区反馈意见的函》、湖北省自然资源厅的《省自然资源厅关于设立荆门综合保税区的意见》、湖北省财政厅的《省财政厅关于征求设立荆门综合保税区意见的复函》（鄂财税字〔2021〕4278号）、国家税务总局湖北省税务局的《国家税务总局湖北省税务局关于设立荆门综合保税区的反馈意见》、湖北省市场监督管理局的《省市场监管局关于设立荆门综合保税区意见的复函》和国家外汇管理局湖北省分局的《关于<省口岸办关于征求设立荆门综合保税区意见的函>的反馈意见》，荆门综合保税区的申报程序已通过湖北省八部门审核，待湖北省人民政府申报至中华人民共和国国务院。

截至本募集说明书签署之日，本次债券募投项目已取得《湖北省固定资产投资项目备案证》、《关于荆门综合保税区建设的规划和用地意见》、《关于荆门综合保税区项目环评情况说明的回复》、《建设用地规划许可证》和《不动产权证书》，其他合法性文件尚在办理中，具体获批文件情况如下:

图表：荆门综合保税区建设项目获批文件

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间
1	湖北省固定资产投资项目备案证	2112-420804-89-01-801490	荆门市掇刀区行政审批局	2022年6月7日
2	关于荆门综合保	-	荆门市自然资源和	2021年12

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间
	税区建设的规划和用地意见		规划局	月21日
3	关于荆门综合保税区项目环评情况说明的回复	-	荆门市生态环境局掇刀分局	2022年8月18日
4	建设用地规划许可证	荆掇自然资规地字第4208042022064号	荆门市自然资源和规划局掇刀分局	2022年9月23日
5	不动产权证书	鄂（2022）掇刀区不动产权第2013694号	荆门市自然资源和规划局	2022年9月23日

四、项目建设内容

项目主要建设内容包括保税仓库、标准厂房、海关内卡口、施工卡口、动力中心等建筑以及建设海关围网等相应配套设施。

项目总建筑面积572,880.00平方米，其中新建标准厂房建筑面积298,661.45平方米；新建保税仓库建筑面积126,079.06平方米；新建综合服务区建筑面积55,000.00平方米，包括综保服务大楼建筑面积20,000.00平方米、多功能展览馆建筑面积10,000.00平方米、员工食堂建筑面积6,000.00平方米、研发中心建筑面积18,000.00平方米、动力中心建筑面积1,000.00平方米；新建红线内配套工程建筑面积93,139.49平方米，建筑内容主要包括地面停车场和堆场，其中停车位262个。具体建设内容如下:

图表：荆门综合保税区建设内容

单位：万元

序号	建设内容	用地面积	建筑面积	建筑面积占比	建筑形态	投资额	投资额占比	具体功能或用途
一	**工程费用**					**137,163.58**	**80.49%**	
1	**主体工程**	**570,581.60**	**572,880.00**	**100.00%**		**130,254.26**	**76.44%**	
1.1	标准化厂房	314,454.04	298,661.45	52.13%	25栋1-3层的标准化厂房	71,678.75	42.06%	单层及多层钢结构标准化厂房
1.2	保税仓库		126,079.06	22.01%	9栋1-3层的仓库	30,258.97	17.76%	保税物流仓库、冷库
1.3	综保服务区	22,000.00	20,000.00	3.49%	1栋4层综保服务大楼	4,000.00	2.35%	主要用于满足入驻企业办公、会议等多方面商业需求

序号	建设内容	用地面积	建筑面积	建筑面积占比	建筑形态	投资额	投资额占比	具体功能或用途
			18,000.00	3.14%	1栋6层研发中心	3,240.00	1.90%	主要用于满足综合保税区入驻企业的研发需求
			16,000.00	2.79%	1栋3层的展览中心及员工食堂	3,080.00	1.81%	展览中心（主要用于荆门综合保税区内货物的展览展示销售等业务）、员工食堂（主要用于满足入驻企业的员工饮食需求）
			1,000.00	0.17%	动力中心（主要设置有制冷机房、开闭站，生活及消防水泵房、变配电所、能源计量中心等）	1,810.00	1.06%	主要用于满足入驻企业的各方面动力需求
1.4	红线内配套工程	234,127.56	93,139.49	16.26%	管网工程（给排水、消防、强弱电）、园区道路、广场工程、堆场及停车场、绿化工程	8,699.13	5.10%	园区配套项目，建筑面积主要包括室外堆场及地面停车场
1.5	海关监管设施	-	-	-	施工卡口、内卡口、海关监管仓库及查验场地、海关监控系统、海关围网工程	7,487.41	4.39%	海关配套设施
2	**工程建设其他费用**	**-**	**-**	**-**	**-**	**6,909.32**	**4.05%**	**-**
二	**预备费**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,601.45**	**5.63%**	**-**
三	**土地费用**	570,581.60	**-**	**-**	**-**	**11,982.65**	**7.03%**	
小计	**建设投资**	**-**	**-**	**-**	**-**	**158,747.68**	**93.16%**	**-**
四	**建设期利息**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11,662.00**	**6.84%**	**-**
	总投资	**-**	**-**	**-**	**-**	**170,409.68**	**100.00%**	**-**

注：1、标准化厂房总建筑面积298,661.45平方米，逐年出售，最终80%用于出售，20%用于出租，主要出售出租对象为荆门市进出口保税需求较大的农副产品加工、装备制造、医疗化工和新能源新材料等行业企业；保税仓库总建筑面积126,079.06平方米，逐年出售，最终80%用于出售，20%用于出租，主要出售出租对象为荆门市进出口保税需求较大的农副产品加工、装备制造、医疗化工和新能源新材料等行业企业；综保服务区总建筑面积55,000.00平方米，其中除动力中心建筑面积1,000.00平方米外，出售面积共54,000.00平方米，逐年出售，主要出售对象为荆门综合保税区入驻企业；红线内配套

工程总建筑面积93,139.49平方米，包括地面停车场及堆场，其中停车场262位，全部用于出租，主要出租对象为荆门综合保税区入驻企业。

2、根据2022年4月生效的《中华人民共和国海关综合保税区管理办法（海关总署第256号令）》，综合保税区实行封闭式管理，除安全保卫人员外，区内不得居住人员。综合保税区项目设计及可研报告于2021年出具，建设内容中包含人才公寓，实际建设内容中人才公寓计划调整为研发中心。目前荆门综合保税区建设项目处于项目建设前期，发行人首先重点进行标准化厂房及保税仓库建设，研发中心将在后续的施工过程中，根据综保区的实际建设及需求情况，办理建设内容变更手续。

五、项目占地情况

本项目选址位置位于荆门国际内陆港核心区起步区内，四至范围为东至保税物流中心（B型）东侧围网，北至保税环路，南至申通路，西至龙源路，规划面积为0.75平方公里，本次新建项目占地面积0.57平方公里（855亩）。

项目建设用地为工业用地，土地性质为出让，涉及农用地及耕地。截至本募集说明书签署之日，已完成农转用及耕地占补平衡手续，发行人已通过“招拍挂”方式取得项目建设用地土地使用权，土地成本为11,664.00万元，已纳入项目总投资。

截至2022年6月末，荆门市工业地产库存面积为零，商业地产库存面积为175.24万平方米。

六、项目投资规模

项目总投资170,409.68万元，其中工程建设投资158,747.68万元，建设期利息11,662.00万元。项目工程建设投资包括：工程建设主体工程130,254.26万元，工程建设其他费用6,909.32万元，基本预备费用9,601.45万元，土地费用11,982.65万元。

项目建设资本金30.17%，金额为51,409.68万元，剩余69.83%由发行人自筹，金额为119,000.00万元，其中90,000.00万元为本次债券募集资金，29,000.00万元为银行借款。

七、项目建设进度

项目建设期24个月，已于2022年11月开工，预计不存在延期完工情况，完工时间为2024年11月。截至本募集说明书签署之

日，项目尚处于施工前期阶段，已完成土地平整、项目备案等工作，项目已投资约1.17亿元，主要为土地成本。

本项目不存在强拆或强建的情况。

八、项目建设的可行性

（一）荆门综合保税区产业聚集优势

荆门综合保税区的设立能聚集荆门市龙头企业，形成产业聚集优势，有助于依托荆门市现有产业基础，利用综合保税区相关政策，从而大幅度提升进出口贸易、转口贸易、出口加工业水平；有助于荆门综合保税区内上下游企业降低生产成本和交易费用，提高协作效率，对生产链分工细化，推动企业群劳动生产率的提高；有助于荆门综合保税区入驻企业形成稳定合作关系，更快获得配套的产品和服务，及时了解行业竞争信息，提高生产效率，进而增强荆门市企业盈利能力，推动荆门市经济和社会发展。

（二）招商引资及未来发展规划

1、招商引资情况

为满足荆门市经济社会发展需求，本次债券募投项目主要服务于荆门市农产品加工产业、化工产业、装备制造产业、再生资源利用与环保产业、新能源新材料产业、生物医药产业、电子信息产业等优势产业，通过建设综合保税区，打通货物进出口物流通道、提高贸易便利化程度和改善投资环境，开展招商引资，吸引优势企业入驻园区，成为荆门市经济社会发展新动力。

截至本募集说明书签署之日，本次债券募投项目处于工程进度前期阶段，荆门综合保税区招商引资工作未完全启动。但已有湖北双华农业科技有限公司、湖北千宝食用菌有限公司、湖北昇泰食品有限公司、钟祥兴利食品股份有限公司、沙洋县海莲食品有限公司等公司签署意向协议，其他企业尚在洽谈中。

2、未来发展规划

本次债券募投项目对标国际一流，秉承“创新、协调、绿色、开放、共享”的理念，遵循“高起点、高标准”的建设标准，力图打造成湖北自贸区建设拓展新平台、宜荆荆恩对外开放新高地以及荆门市经济和物流发展新引擎。

（1）湖北自贸区建设拓展新平台

通过充分发挥荆门国际内陆港枢纽窗口的作用，以及荆门综合保税区对外开放、对内创新功能,完善区域营商环境，聚集进口分拨、出口集拼等功能,建设湖北地区连接国内外市场的供应链节点，拓展湖北现有自由贸易试验区，打造中部地区的重要国际资源要素配置中心，将荆门综合保税区打造成为中西部乃至全国综合保税区高水平开放高质量发展的典范，成为我国构建“双循环”格局重要战略支点。

（2）宜荆荆恩对外开放高地

通过荆门国际内陆港枢纽优势和宜荆荆恩地区丰富的腹地市场，充分发挥荆门综合保税区保税功能平台作用，与已建成运营的宜昌综合保税区互动协作。以周边地区多种运输方式的无缝衔接和高效转运，以开放平台带动区域协同创新合作，推动形成国家级现代化工产业集群和先进制造业集群，助力荆门综合保税区成为宜荆荆恩对外开放新高地。

（3）荆门市经济和物流发展新引擎

荆门综合保税区将服务荆门市新经济开放需求，以贸易自由化和投资便利化为主要方向，着眼发展新经济、新模式、新业态、新体制，加快完善开放创新体系，加速建成荆门市经济和物流发展的新引擎。

九、项目建设的必要性和意义

（一）本项目的建设是紧跟国家政策、落实“双循环”战略部署的需要

党的十九届五中全会提出，“实行高水平对外开放，开拓合作共赢新局面”，并在“十四五”时期经济社会发展主要目标中明确指出，“更高水平开放型经济新体制基本形成”。五中全会对开放提出的要求和目标，结合中国国情，紧扣时代脉搏，直面历史命题，适应全球新形势。关于推进对外开放，要加快构建“双循环”的新发展格局；要坚持以制度型开放推进建设更高水平开放型经济新体制；要全方位、多角度实行对外开放；要打造法制化、市场化、国际化的一流营商环境，并统筹好发展和安全两件大事。

《国家物流枢纽布局和建设规划》指出，市场主导、规划引领；集约整合、融合创新；统筹兼顾、系统成网；协调衔接、开放共享；智慧高效、绿色发展是物流项目布局和建设的基本原则。荆门具备良好的区位条件，毗邻陆港、与城市群分工相配。作为新型工业城市，荆门具有良好的产业空间布局与存量设施，符合国家物流部署的基本方向。综上，荆门综合保税区的建设是紧跟国家政策、落实国家战略部署的需要。

（二）本项目的建设是经济社会发展、湖北对外开放的需要

2020年，受新冠肺炎疫情影响，湖北省经济受到强烈冲击，湖北社会经济恢复和发展是当下的首要任务。荆门综合保税区项目的建设一方面会产生较为明显的直接经济效益，另一方面对提升荆门市乃至湖北省综合竞争力、促进区域经济发展、增加就业岗位、推动科教发展、深化产学研合作、提升招商引资档次和水平、吸引人才等方面都将产生积极深远的影响。

荆门综合保税区的建设能更好推动湖北省对外开放的步伐。荆

门综合保税区建成后，依托其政策优势、服务优势，可以对外向型经济货物产生巨大的吸引力，能够极大地促进开放，推动外向型经济增长。荆门综合保税区的建设对加强口岸及海关特殊监管区建设、打通货物进出口物流通道、提高贸易便利化程度和改善投资环境具有重大意义，能够切实可行地推动湖北省对外开放。

（三）本项目的建设是宜荆荆恩城市群需求、湖北经济平衡的需要

湖北省内中部地区综合保税区建设尚属空白，设立荆门综合保税区，将与已建成运营的宜昌综合保税区互动协作，带动“宜荆荆恩”城市间国际物流、信息流共享，实现产业链、国际市场和制造技术等优势互补，推进形成国家级现代化工产业集群和先进制造业集群；有利于持续改善荆门市开放发展环境，有效吸引开放型经济企业到荆门投资兴业，加速提升城市综合竞争实力。

荆门综合保税区的建设能够有效促进湖北经济的平衡。当前，湖北省经济发展的热点区域集中于武汉、宜昌、襄阳等三个地区，省内经济发展的空间差异呈扩大趋势。荆门综合保税区建成后，将有利于荆门市加强交通基础设施建设、推动产业园区升级、形成产业集聚、引导生产要素配置、营造良好的营商环境和吸引人才和资本回到荆门，增强荆门市区域辐射带动能力，助力荆门市在江汉平原地区地位的提升，与省内其他区域互为补充、共同发展，促进湖北省经济的平衡。

（四）本项目的建设是荆门扩大开放、双向经贸发展的需要

荆门市地处内陆，开放程度不高，受新冠肺炎疫情冲击，对外开放面临较大的阻碍。《荆门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，始终坚持改革开放是荆门市“十四五”时期工作的基本原则之一。荆门综合保税区建成后，将

成为荆门招商引资、发展进出口贸易的良好平台，可以改善区域投资环境，有利于引进跨国公司、知名企业、国际新兴产业等大型项目到本地区投资，提高招商引资的档次和水平、促进加工贸易和商贸物流的转型升级，成为高端制造业和国际贸物流业的聚集区，吸纳更多的资金流、信息流、货物流在荆门集散，使荆门进出口货物更加便捷，带动物流产业的国际化和现代化，促进进出口货物的流动，成为荆门对外开放的新名片，加快荆门对外开放的步伐。

荆门市设立综合保税区有利于发挥荆门区位优势、提升荆门对周边地区的辐射力，为荆门和江汉平原地区企业连接国际市场、参与市场竞争架起便捷的桥梁，扩大荆门市对外开放度，把荆门建设成为江汉平原地区承接全球的新增长极和江汉平原地区外向型经济发展的重要引擎。依托荆门市现有产业基础，利用综合保税区相关政策，辐射国际国内两个市场，大幅度提升进出口贸易、转口贸易、出口加工业水平，增强江汉平原地区外向型经济的市场快速反应能力和综合竞争能力，带动双向经贸发展。

（五）本项目的建设是荆门产业升级、延链固链强链的需要

荆门综合保税区的建设能够有效促进荆门产业转型升级。荆门市拥有化工、农产品加工、装备制造、再生资源利用与环保、新能源新材料、电子信息和大健康七大主导产业。“十四五”期间，荆门市将继续推进实施工业经济跨越式发展行动计划，建成全国新型能源化工基地、全国生态农产品加工基地和国家循环经济示范城、国家健康产业城、国家通用航空产业城，推动七大主导产业向品牌化、集群化、高端化、智能化、绿色化方向迈进。综合保税区所特有的进区退税等政策，能够给予进出口企业实实在在的优惠，减轻企业资金流压力。资金流、信息流和货物流的聚集，有助于推动荆门产业国际化和现代化的进程，促进荆门产业的转型升级。

荆门综合保税区的建设是荆门本地产业从单纯集聚向构造有机整合、协同延伸发展的产业生态转变。目前荆门市以农产品加工和化工两大传统产业为主，占全市工业比重近60%。然而近年来，两大传统产业增速放缓，甚至呈现下滑趋势。农产品和化工行业具有大量大宗商品进出口需求，综合保税区内跨境电商及供应链金融服务可以带来新的客源和货源，为产业链注入新的活力。装备制造等五大新兴产业高速增长，在享受保税加工制造等政策的同时，通过荆门综合保税区，与国际市场实现更好对接，保证产业链的稳固和高质量发展。

（六）本项目的建设是做强国际陆港、夯实创新动力的需要

本项目作为荆门国际内陆港核心区起步区的重要组成部分，为核心区带来存储进出口货物和其他未办结海关手续的货物、国际转口贸易、国际采购、分销和配送、国际中转、检测和售后服务维修、商品展示、研发、加工、制造等业务，完善了国际内陆港的功能。荆门综合保税区以工业和物流用地为主，通过充分利用现有场地、完善道路与其余配套基础设施，兼顾近远期发展，保证各产业各功能组团发展，助力荆门国际内陆港的建设。

《荆门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确指出，夯实创新第一动力。荆门综合保税区内的研发活动为创新链带来活力，提高科技研发应用的层级和水平。创新活动的到来有助于精准引进紧缺人才，与国际的接轨能更好完善人才培养体系、优化人才成长环境，从而进一步推动荆门创新高质量发展。

十、项目盈利性分析

（一）募投项目经营性收入

本项目存续期22年，前2年为建设期，项目建成后，计划20

年的运营期。根据项目可行性研究报告，本项目收入来源主要包括厂房及仓库租赁收入、厂房及仓库出售收入、车位出租收入、装卸费、堆场费和综合配套销售收入。

1、厂房及仓库租赁收入

本项目厂房及仓库建筑面积为424,740.51平方米，可用于出租的面积为424,740.51平方米，后续随着厂房及仓库的出售，可出租面积也逐渐变化。预计本项目出租率在项目存续期第3年到存续期第6年分别为30%、40%、30%和20%，随后维持在15%。根据项目可行性研究报告，参考荆门及荆州、宜昌等周边城市的厂房及仓库租赁价格水平，且宜昌综合保税区厂房及仓库租赁价格标准设定为20.00元/（平方米•月），本项目基于谨慎性原则，最终确定本次厂房及仓库租赁的租赁价格为20.00元/（平方米•月），同时考虑经济增长及通货膨胀等因素，单价每隔3年增长5%。

综上，预计项目建成后运营期内可实现厂房及仓库租赁收入39,392.56万元。

2、厂房及仓库出售收入

本项目厂房及仓库建筑可出售面积以可出租面积为基准，可用于出售的面积为424,740.51平方米。预计本项目在存续期第3年到存续期第7年项目出售情况分别为20%、20%、15%、15%和10%，合计80%。根据项目可行性研究报告，参考荆门及荆州、宜昌等周边城市的厂房及仓库出售价格水平，且宜昌综合保税区厂房及仓库出售价格标准设定为4,800.00元/平方米，同时考虑经济增长及通货膨胀等因素，本项目最终确定本次厂房及仓库的出售价格为3,500.00元/平方米，同时考虑经济增长及通货膨胀等因素，单价每隔3年增长5%。

综上，预计项目建成后运营期内可实现厂房及仓库出售收入

120,785.58万元。

3、车位出租收入

本项目停车位有262个，预计使用率在存续期第3年到存续期第6年分别按照50%、60%、70%、80%，随后维持在90%。本项目停车费参考《荆门市机动车停放服务收费管理实施细则》（荆价发〔2008〕19号），露天停车场20吨以上货车及危险物品专用运输车等重型及特种车每天12元/车次，过夜停车费可在白天收费标准加收20%。综合宜昌综合保税区白天停车收费价格设定3.00元/小时，夜间停车收费价格按10.00元/次，基于审慎原则，同时考虑使用率情况，本项目按照按300.00元/（位•月）进行收费，考虑经济增长及通货膨胀等因素，单价每隔3年增长5%。

综上，预计项目建成后运营期内可实现车位出租收入1,752.37万元。

4、装卸费收入

根据项目可行性研究报告，基于荆门市已有开展出口业务的情况，预计2024荆门市保税需求达到177.20万吨，基于审慎原则，按177.20万吨的85%估算，存续期第3年初始货物重量为150.00万吨（即50000个集装箱），按照我国经济及产业发展规律及全球一体化进一步深入，在“十五五”进出口会进一步增长，在运营期每三年保税需求货物量年增长5%，随后维持稳定。综合武汉新港空港综合保税区装卸费标准（参考武汉新港港口收费标准），40尺集装箱港口作业包干费（含装卸）约为0-1,875.00元（根据打托缠膜、加固绑扎、上下车、移箱、铅封设备单、场地使用等实际开展业务情况收费），根据《荆门保税物流中心装卸作业收费标准（试行）》，叉车装卸40尺集装箱价格为600.00元/箱。考虑经济增长及通货膨胀等因素，单价每隔3年增长5%。

综上，预计项目建成后运营期内可实现集装箱装卸费收入75,267.65万元。

5、堆场费收入

根据项目可行性研究报告，基于荆门市已有开展出口业务的情况，预计2024荆门市保税需求达到177.20万吨，基于审慎原则，按177.20万吨的85%估算，存续期第3年初始货物重量为150.00万吨，按照我国经济及产业发展规律及全球一体化进一步深入，在“十五五”进出口会进一步增长，在运营期第2年到运营期第6年保税需求货物量年增长5%，随后维持稳定。本项目基于谨慎性原则，租赁堆场的货物量按照年货物总量的2%计。综合武汉新港空港综合保税区堆场费标准（参考武汉新港港口收费标准）约为2.00元/（天•吨），参考《荆州港盐卡集装箱有限公司装卸作业收费标准》，预计堆场租赁费单价为1.00元/（天•吨）。

综上，预计项目建成后运营期内可实现堆场费收入27,472.67万元。

6、综合配套销售收入

项目园区内建有综保服务大楼、多功能展览馆、员工食堂和研发中心等综合配套设施，建筑面积54,000.00平方米。预计本项目在存续期第3年到存续期第7年项目出售情况分别为20%、20%、20%、20%和20%，合计100%。根据项目可行性研究报告，参照荆门市写字楼、餐饮及酒店宾馆出售价格，综合宜昌综合保税区周边配套设施出售价格水平约8,000.00-12,000.00元/平方米，同时考虑经济增长及通货膨胀等因素，本项目最终确定本次综合配套销售价格为8,000.00元/平方米，同时考虑经济增长及通货膨胀等因素，单价每隔3年增长5%。

综上，预计项目建成后运营期内可实现综合配套销售收入

44,064.00万元。

7、经营总收入

本次债券募投项目在运营期将产生经营收入总计308,734.83万元。运营收入足以涵盖项目投资成本，具有良好的经济效益及现金流入；项目运营期内，预计可实现项目净收益253,623.81万元，可以覆盖项目总投资，覆盖倍数1.49倍。

本次债券募投项目收入具体情况测算如下表:

图表：募投项目收入具体情况测算表

单位：万元

序号	项目	基数/单位	合计	建设期			运营期							
				2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年-2043年
一	**营业收入**	**万元**	**308,734.84**	**-**	**-**	**-**	**45,572.13**	**46,600.86**	**38,157.89**	**39,220.63**	**30,890.68**	**6,209.46**	**6,756.96**	**95,326.22**
1	**厂房及仓库租赁收入**	**万元**	**39,392.56**	**-**	**-**	**-**	**3,058.13**	**4,077.51**	**3,058.13**	**2,140.69**	**1,605.52**	**1,605.52**	**1,685.80**	**22,161.26**
1.1	出租面积	平方米	**424,740.51**	-	-	-	127,422.15	169,896.20	127,422.15	84,948.10	63,711.08	63,711.08	63,711.08	-
1.2	租金单价	元/（平方米•月）		-	-	-	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	-
1.3	出租率	%	-	-	-	-	30%	40%	30%	20%	15%	15%	15%	-
2	**厂房及仓库出售收入**	**万元**	**120,785.58**	**-**	**-**	**-**	**29,731.84**	**29,731.84**	**22,298.88**	**23,413.82**	**15,609.21**	**-**	**-**	**-**
2.1	销售面积	平方米	**424,740.51**	-	-	-	84,948.10	84,948.10	63,711.08	63,711.08	42,474.05	-	-	-
2.2	销售单价	元/平方米	**3,500.00**	-	-	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,675.00	3,675.00	-	-	-
2.3	销售率	%	**80%**	-	-	-	20%	20%	15%	15%	10%	-	-	-
3	**车位出租收入**	**万元**	**1,752.38**	**-**	**-**	**-**	**47.16**	**56.52**	**65.88**	**79.38**	**89.21**	**89.21**	**93.67**	**1,231.34**
3.1	停车位使用数	位	**262.00**	-	-	-	131.00	157.00	183.00	210.00	236.00	236.00	236.00	-
3.2	综合单价	元/月	-	-	-	-	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	-
3.3	使用率	%	-	-	-	-	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	-

序号	项目	基数/单位	合计	建设期			运营期							
				2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年-2043年
4	**装卸费收入**	**万元**	**75,267.64**	**-**	**-**	**-**	**3,000.00**	**3,000.00**	**3,000.00**	**3,307.50**	**3,307.50**	**3,307.50**	**3,646.52**	**52,698.63**
4.1	集装箱数量（30t）	个	-	-	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	52,500.00	52,500.00	52,500.00	55,125.00	-
4.2	装卸作业费	元/个	-	-	-	-	600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	-
5	**堆场费收入**	**万元**	**27,472.69**	**-**	**-**	**-**	**1,095.00**	**1,095.00**	**1,095.00**	**1,207.24**	**1,207.24**	**1,207.24**	**1,330.98**	**19,234.97**
5.1	集装箱数量（30t）	位	-	-	-	-	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	-
5.2	单价	元/（吨•天）	-	-	-	-	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	-
6	**综合配套销售收入**		**44,064.00**	**-**	**-**	**-**	**8,640.00**	**8,640.00**	**8,640.00**	**9,072.00**	**9,072.00**	**-**	**-**	**-**
6.1	销售面积	平方米	**54,000.00**	**-**	**-**	**-**	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	**-**	**-**	**-**
6.2	销售单价	元/平方米	-	-	-	-	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,400.00	8,400.00	**-**	**-**	**-**
6.3	销售率	%	**100%**	**-**	**-**	**-**	20%	20%	20%	20%	20%	**-**	**-**	**-**

注：鉴于募投项目预计于2024年11月竣工，竣工后需要完成竣工决算及项目启动运营的前期准备，因此从2025年开始计算收入。

（二）运营成本及费用（不含折旧、摊销）

除固定资产折旧与无形资产摊销外，本次债券存续期内募投项目运营成本及费用（不含折旧、摊销）总计为8,724.29万元，项目运营期内运营成本及费用（不含折旧、摊销）成本为24,852.26万元，具体如下:

1、燃料及动力费

燃料动力费用包括为保证项目正常生产水、电、油等原料。考虑本项目的运营模式实际，本项目的燃料动力费用主要用于园区直接使用的物流设施和其他综合服务设施的部分，工程燃料动力费按装卸用电、油，办公用电、用水测算。经估算本项目本次债券存续期内燃料及动力费合计535.50万元，运营期内燃料及动力费合计2,283.31万元。

2、人员工资及福利

本项目总定员估算50人，人均工资及福利为5.40万元/年。工资及福利每隔3年增长5%。经估算本项目本次债券存续期内人员工资及福利费合计为1,377.00万元，运营期内人员工资及福利费合计为5,871.38万元。

3、修理费

参考物流项目维修费占固定资产的比例一般为0.25%-0.50%，年修理费按年固定资产原值的0.50%计算，经估算本项目本次债券存续期内修理费用合计3,256.36万元，运营期内修理费用合计12,374.15万元。

4、管理费

本项目按材料燃动费、修理费、工资及福利费之和的5%测算，经估算本项目本次债券存续期内管理费合计258.44万元，运营期内管理费合计1,026.44万元。

5、营销费用

本项目按厂房及仓库出售收入与综合配套销售收入之和2%测算，经估算本项目本次债券存续期内营销费用合计3,296.99万元，运营期内营销费用合计3,296.99万元。

（三）税金及附加

本项目增值税税率按5%估算。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按照增值税的7%、3%、2%计算。土地增值税按5%估算。房产税按12%估算。经估算本项目本次债券存续期内增值税共计10,022.11万元，城市维护建设税701.55万元，教育费附加300.66万元，地方教育附加200.44万元，房产税1,672.80万元，土地增值税8,242.48万元；运营期内增值税共计15,436.74万元，城市维护建设税1,080.57万元，教育费附加463.10万元，地方教育附加308.73万元，房产税4,727.11万元，土地增值税8,242.48万元。

（四）募投项目净收益测算

在本次债券存续期内，可获得项目收入200,442.19万元，运营成本及费用（不含折旧、摊销）8,724.29万元，税金及附加21,140.04万元，可获得净收益170,577.86万元。在项目运营期内，可获得项目收入308,734.84万元，运营成本及费用（不含折旧、摊销）24,852.26万元，税金及附加30,258.74万元，可获得净收益253,623.81万元。具体如下表所示:

图表：募投项目经营性收入及净收益测算表

单位：万元

年份	项目阶段	厂房及仓库租赁收入	厂房及仓库出售收入	车位出租收入	装卸费收入	堆场费收入	综合配套销售收入	经营收入合计	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	税金及附加	净收益
2022	债券存续期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025		3,058.13	29,731.84	47.16	3,000.00	1,095.00	8,640.00	45,572.13	1,845.02	4,837.61	38,889.50
2026		4,077.51	29,731.84	56.52	3,000.00	1,095.00	8,640.00	46,600.86	1,845.02	5,017.54	39,738.30
2027		3,058.13	22,298.88	65.88	3,000.00	1,095.00	8,640.00	38,157.89	1,696.36	4,050.76	32,410.77
2028		2,140.69	23,413.82	79.38	3,307.50	1,207.24	9,072.00	39,220.63	1,746.99	4,077.53	33,396.11
2029		1,605.52	15,609.21	89.21	3,307.50	1,207.24	9,072.00	30,890.68	1,590.90	3,156.60	26,143.18
2030	债券存续期后的项目运营期	1,605.52	-	89.21	3,307.50	1,207.24	-	6,209.46	1,097.27	540.39	4,571.80
2031		1,685.80	-	93.67	3,646.52	1,330.98	-	6,756.96	1,117.94	580.69	5,058.33
2032		1,685.80	-	93.67	3,646.52	1,330.98	-	6,756.96	1,117.94	580.69	5,058.33
2033		1,685.80	-	93.67	3,646.52	1,330.98	-	6,756.96	1,117.94	580.69	5,058.33
2034		1,770.08	-	98.35	4,020.29	1,467.40	-	7,356.13	1,139.65	624.35	5,592.13
2035		1,770.08	-	98.35	4,020.29	1,467.40	-	7,356.13	1,139.65	624.35	5,592.13
2036		1,770.08	-	98.35	4,020.29	1,467.40	-	7,356.13	1,139.65	624.35	5,592.13
2037		1,858.59	-	103.27	4,432.37	1,617.81	-	8,012.04	1,162.44	671.70	6,177.89
2038		1,858.59	-	103.27	4,432.37	1,617.81	-	8,012.04	1,162.44	671.70	6,177.89
2039		1,858.59	-	103.27	4,432.37	1,617.81	-	8,012.04	1,162.44	671.70	6,177.89
2040		1,951.52	-	108.43	4,886.68	1,783.64	-	8,730.27	1,186.37	723.08	6,820.82
2041		1,951.52	-	108.43	4,886.68	1,783.64	-	8,730.27	1,186.37	723.08	6,820.82
2042		1,951.52	-	108.43	4,886.68	1,783.64	-	8,730.27	1,186.37	723.08	6,820.82
2043		2,049.09	-	113.85	5,387.57	1,966.46	-	9,516.98	1,211.50	778.84	7,526.64

注：鉴于募投项目预计于2024年11月竣工，竣工后需要完成竣工决算及项目启动运营的前期准备，因此从2025年开始计算收入。

（五）募投项目主要财务评价指标情况

本次债券募投项目税前及税后预计项目动态投资回收期分别为13.81年和18.21年，税前及税后内部收益率分别为8.66%和7.00%，税前及税后预计财务净现值分别为19,268.98万元和7,032.54万元。

本次债券募集资金总额为人民币15.00亿元，其中9.00亿元用于荆门综合保税区建设项目；本次债券发行期限为7年，从存续期第3年末起每年偿还20%的本金；根据发行人前次7年期企业债券“20荆门投”的中债估值，基于谨慎性原则，假设本次债券票面利率为4.50%，则本次债券用于募投项目所产生的债券本息为110,250.00万元。在本次债券存续期内，可获得项目收入200,442.19万元，运营成本及费用（不含折旧、摊销）8,724.29万元，税金及附加21,140.04万元，可获得净收益170,577.86万元，能够覆盖本次债券用于募投项目所产生的债券本息。

在项目运营期内，募投项目净收益为253,623.81万元，足以覆盖项目总投资额。

综上，本次债券募投项目具有良好的经济效益，可以为本次债券的还本付息提供了可靠保障。

十一、发行人关于本次债券募集资金使用的相关承诺

在本次债券存续期内，发行人承诺募投项目收益优先用于偿还本次债券。

发行人承诺本次债券募集资金不用于土地费用支出，债券资金不用于商业性房地产建设，不用于多功能展览馆建设。

发行人不承担政府融资职能，本次债券发行后形成的债务不纳入地方政府债务。本次债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货

交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的项目投资。

发行人承诺依据相关要求将债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目批复和进展情况）等进行公开披露，并承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

十二、募集资金的使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委注册的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，将严格履行申请和审批手续，实行专款专用。

（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。本次债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本次债券募集资金，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。本次债券的募集资金将严格按照本次债券募集说明书承诺的用途安排使用，实行专款专用。

发行人聘请了中国建设银行股份有限公司湖北省分行和湖北银行股份有限公司荆门分行为本次债券的监管银行，并与监管银行签署了《募集资金使用专项账户监管协议》。根据协议约定，监管银行将对专项债户使用情况进行全面监管，确保募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。

十三、偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本次债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。发行人偿债资金主要来源于公司良好的业务盈利。同时，发行人采取第

三方担保方式为本次债券增信，各种有效措施保障了本次债券本息的到期偿付。

（一）发行人自身偿付能力

发行人作为荆门市重要的投融资平台和基础设施建设主体，工程施工业务有较强的区域专营性。最近三年及一期，发行人营业收入分别为193,116.00万元、155,257.71万元、169,693.50万元及49,422.02万元，净利润分别为13,414.01万元、12,430.29万元、13,092.08万元及3,952.95万元，最近三年平均净利润为12,978.79万元，足以支付本次债券一年的利息。未来发行人业务的正常开展将为本次债券的按时还本付息提供切实保障。

（二）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，为本次债券提供了有力支持。

（三）签订《募集资金账户监管协议》、《偿债账户监管协议》

发行人与中国建设银行股份有限公司湖北省分行和湖北银行股份有限公司荆门分行签订了《荆门市城市建设投资有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》，与中国建设银行股份有限公司湖北省分行签订了《荆门市城市建设投资有限公司公司债券之偿债账户监管协议》，进一步保障了本次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，负责本次债券到期利息及本金的归集和兑付。

（四）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300.76万元、548.78万元和548.45万元。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。

（五）发行人资信状况优良且融资渠道畅通

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。即使在本次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2022年9月末，发行人获得贷款银行的授信额度为1,263,100.00万元、已使用1,029,224.33万元、未使用授信额度233,875.67万元、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。

（六）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2022年9月末，发行人拥有货币资金174,490.24万元，应收账款149,070.30万元，具有较强的变现能力，为本次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次债券还本付息。

（七）第三方保证担保为本次债券的偿付提供了有力保障

本次债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，资本实力及代偿能力较强，为本次债券本息的偿付提供了有力的保障。

十四、前次企业债券募集资金使用情况

（一）20荆门投

根据国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕268号文，发行人于2020年12月15日发行2020年荆门市城市建设投资有限公司公司债券（以下简称“20荆门投”），债券发行额度3.40亿元，扣除发行费用之后募集资金净额拟全部用于偿还“13荆门债”2020年到期的债券本息。债券期限为7年，附存续期第3年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权；在债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券本金则在债券存续期的第4至第7个计息年度末分别按照第3个计息年度末未回售部分债券面值总额四分之五倍的20%、20%、20%和20%的比例偿还（第3个计息年度末未回售部分债券面值总额为债券发行总额扣除第3个计息年度末回售部分债券面值及第3个计息年度末提前偿还本金后的金额）；票面利率为5.40%；债项评级为AA。

截至本募集说明书签署之日，“20荆门投”债券的募集资金已全部使用完毕，公司未变更“20荆门投”的募集资金用途。

（二）16荆门管廊项目债

根据国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕200号文，发行人于2016年8月18日发行2016年荆门市城市建设投资公司漳河新区北片区综合管廊工程项目收益债券（以下简称“16荆门管廊项目债”），债券募集资金12亿元人民币，全部用于荆门市

漳河新区北片区综合管廊工程项目的建设、运营及设备购置。债券期限为10年，从第6个计息年度开始偿还本金，在第6、7、8、9、10个计息年度还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配；票面利率为4.37%；债项评级为AA。

截至本募集说明书签署之日，“16荆门管廊项目债”债券的募集资金已全部使用完毕，公司未变更“16荆门管廊项目债”的募集资金用途。

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有限公司

成立日期：2001年3月9日

住所：荆门市漳河新区宝元路以西、杨柳路以北天城雅苑写字楼

法定代表人：徐敏

注册资本：人民币175,500.00万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：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（涉及金融、信托投资项目的按专项规定执行），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。（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）。

根据发行人2021年经审计的财务报告，截至2021年末，发行人总资产为3,947,843.96万元，净资产为1,459,643.74万元。

二、历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人原名为“荆门市城市建设投资公司”，系经荆门市人民政府办公室荆政办函〔2001〕11号《关于城建系统国有资产划转市城市建设投资公司的批复》文件批准，由荆门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“荆门市国资委”）出资组建的全民所有制企业，公司于2001年3月9日在荆门市工商行政管理局登记注册，注册资本为57,496.90万元，其中实物出资42,283.34万元，具体为建筑物37,220.08万元、设备320.07万元、土地使用权

4,743.19万元；经荆门金中鹏资产评估有限公司出具〔2000〕82号《资产评估报告》确认货币出资15,213.56万元。根据财政部颁发的《企业国有资产产权登记证》，本次注资合法合规，并已完成过户手续。

根据湖北方正会计师事务所有限公司出具的“鄂方会验字〔2001〕第008号”《验资报告》，截至2001年3月8日，发行人已全额收到荆门市国资委投入的资本57,496.90万元，具体股权结构如下：

图表：发行人设立时的股权结构表

单位：万元、%

股东	出资额	持股比例
荆门市人民政府国有资产监督管理委员会	57,496.90	100.00
合计	**57,496.90**	**100.00**

（二）公司第一次增资

2007年9月22日，发行人申请变更注册资本，荆门市国资委以实物形式（荆门市体育文化中心）对其增资7,529.57万元，本次增资后，公司注册资本增加至65,026.47万元。湖北方正会计师事务所有限公司对用于本次增资的荆门市体育文化中心的在建工程进行了评估，并出具“鄂方会评报字〔2007〕095号”资产评估报告，根据湖北方正会计师事务所有限公司出具“鄂方会验字〔2007〕第117号”《验资报告》，2007年9月21日止，发行人变更后的累计注册资本和实收注册资本均为65,026.47万元。

本次变更完成后，发行人股权结构如下：

图表：发行人2007年9月增资后的股权结构表

单位：万元、%

股东	出资额	持股比例
荆门市人民政府国有资产监督管理委员会	65,026.47	100.00
合计	**65,026.47**	**100.00**

（三）公司第二次增资

2008年8月27日，根据荆门市人民政府办公室《市人民政府办公室关于整体划转市供水总公司等单位资产的通知》（荆政办函〔2008〕68号）、《市人民政府办公室关于印发市城市建设投资公司重组实施方案的通知》（荆政发〔2008〕69号）、《关于调整荆门市城市建设投资公司重组方案有关内容的通知》（荆政办函〔2008〕19号）以及荆门市国资委下发的《关于将市直有关单位资产划转给市城市建设投资公司的通知》（荆国资发〔2008〕42号）、《关于将原划给市城市建设投资的市直有关单位资产进行部分调整的通知》（荆国资发〔2008〕59号），荆门市国资委将荆门实业投资公司、荆门市城市水务集团有限公司[2]、荆门市城市公共交通总公司、荆门市民生粮食储备库、湖北荆门北郊国家粮食储备库、荆门市十里牌林场等单位的整体资产以2008年7月31日为基准日，通过正式的国有资产产权变更手续及工商登记备案手续划转至发行人。根据湖北方正会计师事务所有限公司出具的“鄂方会验字〔2008〕043号”《验资报告》，经本次增资后，发行人注册资本增至463,937.92万元，实收资本增至464,878.49万元。发行人注册资本与实收资本金额差异主要因发行人2008年8月实收资本数据未经审计，导致实收资本大于注册资本，2008年12月，发行人对实收资本科目进行了处理，注册资本与实收资本均调整为130,000.00万元。

本次变更完成后，发行人股权结构如下:

图表：发行人2008年8月增资后的股权结构表

单位：万元、%

股东	出资额	持股比例
荆门市人民政府国有资产监督管理委员会	463,937.92	100.00

[2] 2021年6月，“荆门市供水总公司”公司名称变更为“荆门市城市水务集团有限公司”。

股东	出资额	持股比例
合计	**463,937.92**	**100.00**

（四）公司第一次减资

2008年12月2日，经荆门市国资委批准，公司将原计入注册资本的荆门市东辰水产养殖有限公司、荆门市报废汽车回收拆解公司、荆门市民生粮食储备库、湖北荆门北郊国家粮食储备库、荆门市东宝山公园管理处、荆门市土地储备中心及荆门市十里牌林场剔除其非林业用地以外的净资产转至资本公积，分别减少注册资本333,937.92万元，实收资本334,878.49万元。本次变更完成后，公司注册资本与实收资本均为130,000.00万元，此次减资业经湖北方正会计师事务所有限公司“鄂方会验字〔2008〕051号”《验资报告》验证。

本次变更完成后，发行人股权结构如下:

图表：发行人2008年12月减资后的股权结构表

单位：万元、%

股东	出资额	持股比例
荆门市人民政府国有资产监督管理委员会	130,000.00	100.00
合计	**130,000.00**	**100.00**

（五）公司第三次增资及股权变更

2015年至2016年，国开发展基金有限公司（以下简称“国开基金”）通过与发行人签订投资协议的形式对公司进行增资，增资金额合计45,500.00万元，增资后公司注册资本变更为人民币175,500.00万元，实收资本为人民币175,500.00万元，同时原股东荆门市人民政府国有资产监督管理委员会于2017年3月31日将其持有的发行人股权无偿划转至荆门市城市建设投资控股集团有限公司。本次增资和股权变更后，荆门市城市建设投资控股集团有限公司持有发行人74.07%的股权，国开基金持有发行人25.93%的股权。上述增资行为符合发行人《公司章程》规定，公司于2017年6月

2日完成上述增资的工商变更手续。

本次变更完成后，发行人股权结构如下:

图表：发行人2016年股权变更后的股权结构表

单位：万元、%

股东	出资额	持股比例
荆门市城市建设投资控股集团有限公司	130,000.00	74.07
国开发展基金有限公司	45,500.00	25.93
合计	**175,500.00**	**100.00**

（六）公司变更企业名称

2017年4月12日，根据荆门市国资委《关于市城市建设投资公司公司制改革的批复》（荆国资发〔2017〕21号）文件，同意发行人实施公司制改革，企业性质由全民所有制企业转为有限责任公司，公司名称变更为荆门市城市建设投资有限公司。2017年6月2日，针对上述增资、改制事项发行人办理了工商变更登记。

（七）公司董事人员变更

2022年8月，根据荆门市国资委《关于鲁爱群等同志职务任免的通知》（荆国资党〔2022〕27号）文件，提名徐敏为发行人董事长，张国军任发行人专职外部董事。2022年9月，根据《荆门市城市建设有限公司职工大会决议》，宁波任发行人职工代表董事。2022年12月27日，发行人完成了上述董事人员的工商变更登记。

（八）公司第四次股权结构变更

2022年12月29日发行人股权结构发生变更，变更后荆门市城市建设投资控股集团有限公司对发行人的认缴出资额为154,640.00万元，持有发行人88.11%的股权，国开发展基金有限公司对发行人的出资额为20,860.00万元，持有发行人11.89%的股权。

三、控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，荆门市城市建设投资控股集团有限

公司（简称“荆门城控”）持有发行人88.11%的股份，为发行人的控股股东。荆门市人民政府国有资产监督管理委员会持有荆门城控95.70%的股份，为发行人的实际控制人。

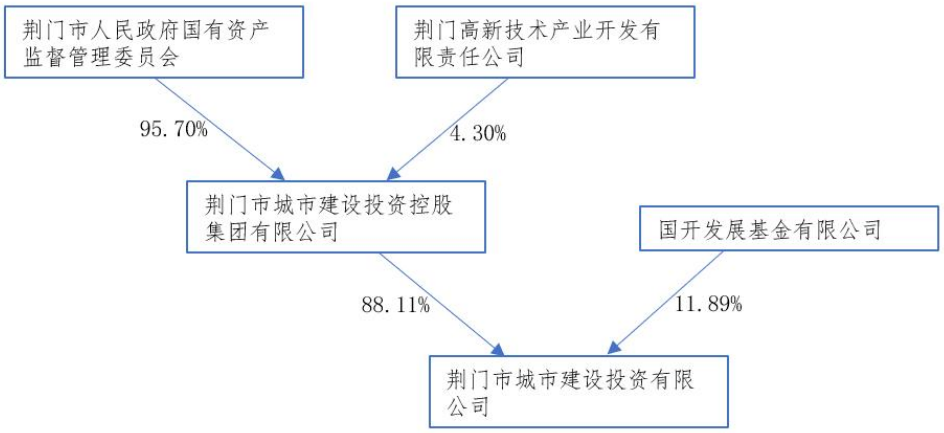
荆门城控经营范围：市政府授权的国有资产运营（不含金融、信托投资项目），公用事业、基础产业的融资、企业及项目的投资、咨询服务、对外投资合作业务（以上均不含吸收存款、发放贷款及其它金融业务），建筑工程总承包，工程设计咨询，建筑产业化投资，土地一、二级市场开发，房地产开发，保障性住房及棚户区改造，文化旅游开发，机电、化工（不含危险品及其他专项规定项目）、建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，荆门城控注册资本为200,000.00万元，实收资本为200,000.00万元，总资产为7,151,893.36万元，净资产为2,541,425.12万元，2021年营业收入为402,440.28万元，净利润为33,300.18万元。

荆门市人民政府国有资产管理委员会为荆门市国有资产监督管理机构，代表荆门市政府履行出资人职责，依法对荆门市企业国有资产进行监督管理。其中，对荆门市本级企业国有资产实行直接监管，对下属镇（区、园）所属企业国有资产监管工作负责指导、检查和监督。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东未将发行人股权进行质押，也不存在任何的股权争议及股权受限情况。

图表：发行人股权结构图



四、发行人主要控股子公司及参股公司

截至2022年9月末，发行人纳入合并报表二级子公司17家，三级子公司6家。发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营等方面具有管理和控制权，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

图表：发行人全资、控股子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	实收资本	持股比例	享有的表决权
1	荆门市天城市政建设有限公司	2	21,000.00	100.00	100.00
2	荆门市顺泰城镇化建设投资有限公司	2	20,000.00	100.00	100.00
3	荆门市天城小额贷款有限公司	2	20,000.00	50.00	50.00
4	荆门市十里牌林场	2	15,000.00	100.00	100.00
5	荆门市盛业城镇化建设投资有限公司	2	14,000.00	100.00	100.00
6	荆门实业投资公司	2	10,000.00	100.00	100.00
7	江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司	2	10,000.00	100.00	100.00
8	荆门市天城国际木材物流有限公司	2	5,000.00	80.00	80.00
9	荆门市城市水务集团有限公司	2	4,411.00	100.00	100.00
10	荆门市财源城市投资有限公司	2	3,600.00	85.71	85.71
11	荆门市天城地下管廊有限公司	2	3,000.00	100.00	100.00
12	荆门市民卡有限公司	2	3,000.00	75.00	75.00
13	荆门城投停车场投资经营有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00
14	荆门市智慧城市建设运营有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00
15	荆门城投房地产开发有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00

序号	企业名称	级次	实收资本	持股比例	享有的表决权
16	荆门市天城户外广告资产经营有限公司	2	200.00	100.00	100.00
17	荆门市宾馆经营管理有限公司	2	190.00	100.00	100.00
18	荆门市给排水安装工程公司	3	6,000.00	100.00	100.00
19	荆门市天城置业有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
20	荆门市慧泉房地产开发有限公司	3	1,000.00	98.00	98.00
21	荆门京环环保科技有限公司	3	693.00	72.29	72.29
22	荆门市咏泉水质检测有限公司	3	100.00	100.00	100.00
23	荆门城投国际物流有限公司	3	100.00	100.00	100.00

注：截至2021年末，发行人、荆门高新技术产业开发有限责任公司、荆门市金贸资产经营有限公司和荆门市天宇市政建设有限公司分别持有荆门市天城小额贷款有限公司50.00%、20.00%、20.00%和10.00%的股权，发行人董事李晓丽系荆门市天城小额贷款有限公司法定代表人及董事长，发行人监事周宏根系荆门市天城小额贷款有限公司董事，发行人能够实际控制荆门市天城小额贷款有限公司人事、财务和资产的管理及生产经营等活动，因此认定发行人具有对荆门市天城小额贷款有限公司的实际控制，将荆门市天城小额贷款有限公司纳入合并范围。

（二）重要子公司简介

1、荆门市城市水务集团有限公司

荆门市城市水务集团有限公司（以下简称“荆门水务”）成立于1989年7月20日，是发行人的全资子公司，注册资本4,411.00万元，经营范围包括：自来水供应，水管配件供应，管道安装，水表校验、维修，房屋出租，水质检测。

截至2021年末，荆门水务总资产59,736.21万元，总负债28,611.59万元，所有者权益31,124.62万元；2021年实现营业收入15,691.71万元，净利润687.62万元。

2、荆门实业投资公司

荆门实业投资公司（以下简称“荆门实业”）成立于1994年6月6日，是发行人的全资子公司，注册资本10,000.00万元，经营范围包括：按国家的产业政策、地方经济建设和社会发展计划的要求，承办生产经营性基建项目的投资及开发。

截至2021年末，荆门实业总资产9,035.43万元，总负债3,333.12万元，所有者权益5,702.31万元；2021年实现营业收入

68.55万元，净利润19.94万元。

3、荆门市天城小额贷款有限公司

荆门市天城小额贷款公司（以下简称“荆门天城小贷”）成立于2014年6月26日，是发行人控股子公司，注册资本为20,000.00万元，经营范围包括：小额贷款业务（湖北省荆门市东宝区范围内）。

截至2021年末，荆门天城小贷总资产25,237.73万元，总负债420.57万元，所有者权益24,817.16万元；2021年实现营业收入1,826.89万元，净利润1,230.82万元。

4、荆门市十里牌林场

荆门市十里牌林场（以下简称“荆门林场”）成立于2009年2月16日，是发行人全资子公司，注册资本为15,000.00万元，经营范围包括：绿化苗木新品种引进与推广服务，苗木花卉生产、销售（有效期至2017年10月24日），林木种苗病虫害防治服务，绿化工程施工服务（持有有效资质证经营）。

截至2021年末，荆门林场总资产289,131.88万元，总负债0万元，所有者权益289,131.88万元；2021年实现营业收入0万元，净利润0万元。荆门林场净利润为零主要系公司资产为公益性资产，尚未开展经营业务，2021年未实现营业收入。

5、荆门市天城市政建设有限公司

荆门市天城市政建设有限公司（以下简称“荆门天城市政”）成立于2010年11月9日，注册资本为21,000.00万元，荆门天城市政经营范围包括：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，工程建设，水泥预制构件生

产、销售，房屋租赁，车辆租赁。

截至2021年末，荆门天城市政总资产372,326.65万元，总负债245,617.65万元，所有者权益126,709.00万元；2021年实现营业收入5,295.23万元，净利润265.01万元。

6、荆门市顺泰城镇化建设投资有限公司

荆门市顺泰城镇化建设投资有限公司（以下简称“荆门顺泰”）成立于2015年8月6日，为发行人全资子公司，注册资本为20,000.00万元，荆门顺泰的经营范围包括：城镇化建设项目投资，公用（公益）项目投资，道路、桥梁、隧道、公共广场城镇基础设施建设，城市供水、排水、燃气、热力、污水处理、垃圾处理公用（公益）项目建设，公共工程建设，保障房建设，棚户区改造，城中村、城郊村、园中村改造，新农村建设，土地一级开发（以上均持有效资质经营）。

截至2021年末，荆门顺泰总资产373,420.00万元，总负债254,133.51万元，所有者权益119,286.49万元；2021年实现营业收入0万元，净利润0.69万元。荆门顺泰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。

7、荆门市盛业城镇化建设投资有限公司

荆门市盛业城镇化建设投资有限公司（以下简称“荆门盛业”）成立于2015年7月17日，为发行人控股子公司，注册资本20,000.00万元，其经营范围包括：城镇化建设项目投资，公用（公益）项目投资（以上均不含金融、证券及其他国家专项规定），城镇基础设施建设，公用（公益）项目建设，保障房建设，棚户区改造，城中村、城郊村、园中村改造，新农村建设，水利设施建设，环境治理建设，土地一级开发，物业服务（以上均持有效资质经营），房屋销售及租赁。

截至2021年末，荆门盛业总资产165,187.86万元，总负债96,812.39万元，所有者权益68,375.46万元；2021年实现营业收入0万元，净利润168.12万元。

8、荆门宾馆经营管理有限公司

荆门宾馆经营管理有限公司（以下简称“荆门宾馆公司”）成立于2016年3月30日，为发行人控股子公司，注册资本为200.00万元，经营范围包括：资产经营（不含金融、证券、期货及其它专项规定项目），房屋租赁，场地租赁，建筑设备器材租赁，后勤管理，餐饮服务，住宿，酒店管理人员培训，酒店用品销售，酒店管理咨询服务，物业服务。

截至2021年末，荆门宾馆公司总资产1,139.66万元，总负债1,025.21万元，所有者权益114.45万元；2021年实现营业收入413.39万元，净利润-46.19万元。荆门宾馆公司净利润为负主要是由于受新冠肺炎疫情影响，2021年营业收入较低。

9、荆门市天城户外广告资产经营有限公司

荆门市天城户外广告资产经营有限公司（以下简称“荆门天城广告”）成立于2016年2月1日，为发行人全资子公司，注册资本为100.00万元，经营范围包括：受委托经营管理城区规划区内的户外广告公共资源，负责城区户外广告位的设置、产权管理、经营及维护，户外广告位置使用权委托拍卖，广告设计、制作、安装、代理及发布，企业形象设计，文化艺术交流策划（不含演出经纪），展览展示服务，会务服务，庆典服务，礼仪服务，配音服务，图文设计、制作及安装，户外广告经营权租赁。

截至2021年末，荆门天城广告总资产323.43万元，总负债149.07万元，所有者权益174.36万元；2021年实现营业收入448.58万元，净利润-11.87万元。荆门天城广告净利润为负主要是

由于受新冠肺炎疫情影响，2021年营业收入较低。

10、荆门市财源城市投资有限公司

荆门市财源城市投资有限公司（以下简称“荆门财源公司”）成立于2016年4月20日，为发行人控股子公司，注册资本为3,600.00万元，经营范围包括：城市空间资源投资，教育、文化娱乐、交通、体育、旅游等公共服务设施投资，地下管廊、城市道路、停车场、污水及垃圾处理、地下公共设施及附属设施等城市基础设施项目投资，城市棚户区改造、保障性住房等项目投资，其他政府批准授权的城市建设项目投资（以上均不含吸收存款、发放贷款及其它金融业务）。

截至2021年末，荆门财源公司总资产252,823.28万元，总负债191,173.69万元，所有者权益61,649.59万元；2021年实现营业收入0万元，净利润-28.90万元。荆门财源公司净利润为负主要是由于受新冠肺炎疫情影响，2021年未实现营业收入。

11、荆门城投停车场投资经营有限公司

荆门城投停车场投资经营有限公司（以下简称“荆门停车场公司”）成立于2016年5月12日，为发行人控股子公司，注册资本为1,000.00万元，其经营范围包括：停车场的投资、建设及经营管理，房地产投资。

截至2021年末，荆门停车场公司总资产227.81万元，总负债116.65万元，所有者权益111.16万元；2021年实现营业收入189.81万元，净利润-11.49万元。荆门停车场公司净利润为负主要是由于受新冠肺炎疫情影响，2021年营业收入较低。

12、江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司

江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司（简称“保税物流公司”）成立于2017年2月23日，为发行人全资子公司，注册资本

10,000.00万元，经营范围包括：保税物流仓储（不含危化品及其它专项规定项目），普通货运，装卸、包装服务，货物运输代理，集装箱拆装服务、报关、报检、国际国内货运代理，物业管理，工业设施的研发、建设、经营、管理，货物进出口，技术进出口（国家限定公司经营或禁止进出口项目除外），房地产开发，城镇化建设项目投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务），物流信息咨询服务。

截至2021年末，保税物流公司总资产49,232.46万元，总负债39,371.00万元，所有者权益9,861.46万元；2021年实现营业收入30.43万元，净利润-141.73万元。保税物流公司净利润为负主要是由于受新冠肺炎疫情影响，2021年营业收入较低。

（三）发行人合营和联营公司情况

截至2022年9月末，发行人有6家联营企业，分别为荆门市中荆融资担保集团有限公司、荆门外语学校、荆门生态科技城投资有限公司、荆门市荆襄供水有限公司、荆门京琨置业有限责任公司和荆门市民卡电子商务有限公司，上述6家联营企业对发行人经营及资产无重大影响。

五、公司内部治理结构、内部控制制度、组织结构及独立性

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他相关法律、法规的规定，制定了《荆门市城市建设投资有限公司章程》（以下简称“公司章程”），建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，并科学合理地设立组织机构。

（一）公司内部治理结构

1、股东会

发行人股东会由全体股东组成。股东会是公司的权力机构，行使下列职权:

（1）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

（2）对公司增加或者减少注册资本作出决议;

（3）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;

（4）修改公司章程;

（5）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

发行人设董事会，其成员由5人组成，其中4名董事由股东会选举产生，1名董事由职工大会选举产生，董事会由全体董事组成。董事会设董事长1人，董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。

董事会对股东会负责，行使下列职权:

（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作;

（2）执行股东会决议;

（3）决定公司的经营计划和投资方案;

（4）制定公司的年度财务方案、决算方案;

（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

（6）制定公司增加或者减少注册资本的方案;

（7）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;

（8）决定公司内部管理机构的设置;

（9）根据经理的提名，聘用或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其待遇事项;

（10）制定公司的基本管理制度;

（11）决定公司的薪酬方案;

（12）公司章程规定的其他职权。

3、监事会

发行人参照《公司法》组建了监事会，监事会由3人组成，其

中2名监事由股东会选举产生，1名职工监事由职工代表大会选举产生。董事、经理及财务人员不得兼任监事，监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。

监事会行使下列职权:

（1）检查公司财务;

（2）对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督;

（3）当董事、总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正;

（4）提议召开临时股东会会议;

（5）公司章程规定的其他职权。

4、总经理

发行人设总经理1名，由股东会聘任或解聘，董事可兼任总经理，总经理对董事会负责，并行使以下职权:

（1）主持公司的生产经营管理工作;

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案;

（3）拟定公司内部管理机构设置方案;

（4）拟定公司的基本管理制度;

（5）制定公司的具体规章;

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人;

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;

（8）公司章程和董事会授予的其它职权。

（二）公司内部控制制度

为保证经营活动正常、有序地进行，保护发行人资产的安全、维护投资者的合法权益，发行人依据法律、法规和部门规章的规定，

结合经营特点和全资、控股子公司具体情况，在所有重大方面均建立了健全、合理、完善的内部控制制度，能够有效地实施对发行人经营各重要环节和业务的控制。同时，随着业务的发展及发行人内部机构的调整，发行人将定期或根据需要进一步完善和补充相关内部控制制度，并对在发展中有可能出现的不适宜的内控制度进行修改和完善。

1、基本控制制度

发行人制定了完善的公司治理制度，包括《公司章程》、《荆门市城市建设投资有限公司董事会议事规则》、《荆门市城市建设投资有限公司监事会议事规则》、《荆门市城市建设投资有限公司经理工作细则》等制度和基本管控流程。发行人严格遵守国家法律、法规，维护国家利益和社会公众利益，接受政府和社会公众的监督。发行人设立了较完善的财务会计管理、资产管理、资金管理、投资及担保管理、内部审计制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。针对各业务领域的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，为促进各项管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。

2、财务管理制度

发行人已制定并实施了《荆门市城市建设投资公司财务管理制度》，其中包括：总则、会计机构、收支管理、费用管理、借款管理、资产购置、其它等七大方面内容，总则明确了为了加强财务管理和会计核算，规范财务行为，对公司财务活动进行有效的监督和控制，严格审批报账制度，节约费用开支，防止国有资产流失，提高资金使用效益的目的；会计机构部分明确了总会计师制度，实行总经理负责、总会计师分管、财务部具体负责财务管理和经济核算工作的财务管理体制；收支管理部分明确了公司的所有收入和支出由财务部统一收支、统一管理、统一核算，不得私设小金库和账外

账；而费用管理部分则细分了工资、办公费、旅差费、业务招待费、车辆费用、教育培训费、各项补贴等费用的开支。财务管理制度起到了有效的监督和控制。

3、信息披露事务管理制度

发行人已根据相关法律法规和主管机关的相关要求制定《信息披露事务管理制度》，该制度明确了以下规定要求：一是信息披露的内容和披露标准，包括募集说明书及发行文件、定期报告、临时报告；二是信息披露的程序；三是关于披露事项相关的法律责任。

4、投资管理制度

股东会为公司投资活动的最高审批机构，根据对外投资活动涉及金额的大小，授权董事会、经理层分级审批。发行人所有投资活动均须经公司经理层会议审议通过，根据审批权限，逐级报批。发行人对投资活动的审批，应当根据《公司章程》规定的对外投资活动分级审批权限和审批程序，提交董事会、股东会审议。

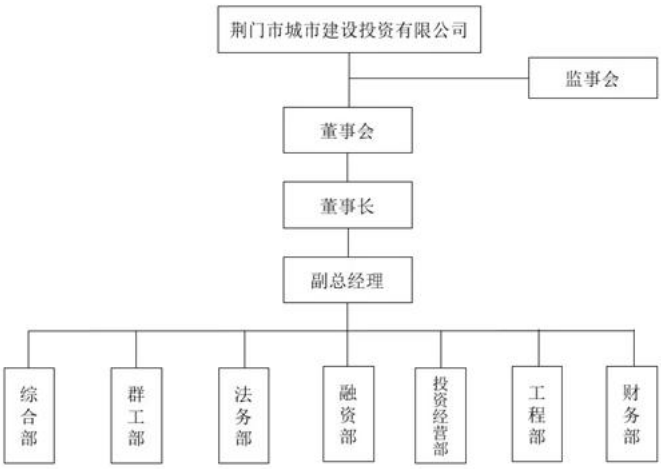
5、融资管理制度

总经理授权融资部负责人全权负责筹资活动，融资部负责人授权筹资主管负责具体的筹资行为，包括编制筹资预算与筹资方案。融资部负责人指导筹资主管编制好筹资预算与筹资方案后，签字呈送总经理。总经理负责审批筹资预算与筹资方案。筹资额度在公司章程中有规定的，按照公司章程规定需由总经理、董事长、董事会、股东会逐级审批。

（三）公司组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人的组织结构如下图所示：

图表：发行人组织结构



报告期内，发行人公司治理相关机构均履行了相应的程序，公司治理机构运行合法、有效，符合《公司章程》的规定。

发行人共设有7个部门，分别为综合部、群工部、法务部、融资部、投资经营部、工程部和财务部，各部门主要职能如下:

1、综合部

（1）负责公司党建工作。拟定公司年度党建工作计划、学习计划并组织开展落实工作；筹办公司领导班子民主生活会，并统筹各支部开展支部组织生活会；入党积极分子的培养、党员发展、党员组织关系接转及党费收缴等工作;

（2）负责公司人事工作。按照公司党委会决议开展公司干部提拔任用、员工绩效考核、人员招聘、新入职员工转正考核、员工岗位定级、薪酬福利管理等工作；员工入职、调动、解聘、人事档案等相关手续的办理；按期完成年度劳动年检、社保基数申报、人员年报等工作；子公司班子成员的人事管理与对接工作;

（3）负责公司行政工作。筹办公司股东会、董事会、党委会、总经理办公会等会议，并对会议形成的决议进行督办落实；公司内外信息传达、沟通及综合协调工作；公司收文、发文的办理，档案管理工作；公司工作总结、工作汇报、领导讲话等综合性文字材料的撰写工作；公司日常接待活动、车辆管理调度等工作。

2、群工部

（1）负责公司纪检监察审计工作。推进公司惩治和预防腐败体系建设；负责公司党内纪律检查、行政监察和党风廉政建设工作；会同有关部门对党员、干部进行党纪、政纪教育，并开展纠风工作；调查干部职工违反党纪、政纪的案件，提出处理建议；负责配合公司内部审计、经济责任审计及专项经费跟踪审计；

（2）负责公司工青妇工作。维护职工合法权益，按照工会、共青团、妇联的相关章程组织开展各类群体活动；负责职工代表的选举工作，负责筹办公司职工代表大会并就职工代表大会的提议与公司党委会进行沟通；

（3）负责公司企业文化工作。负责公司宣传报道，企业文化建设；负责相关争先创优工作；负责统筹安排精准扶贫、社区（村、企业）包联等工作。

3、法务部

（1）审核公司合同、协议及其他法律事务文书，提出法律审查意见，参与重大事项谈判与文书起草工作；

（2）审核公司的规章制度，参与公司规章制度的咨询论证和起草工作；

（3）参与处理与公司相关诉讼、仲裁案件，进行法律论证，提出法律意见；

（4）参与公司法律事务风险防控工作，建立健全公司法律风险防控体系；

（5）对公司日常经营决策提供法律咨询和建议，对公司重大决策进行合法合规性审查、法律风险评估和法律论证。

4、融资部

（1）负责拟定公司年度融资计划；

（2）负责分析市场和项目融资风险，对照公司融资计划，制定并实施相应的融资方案;

（3）负责整合融资资源，开展项目融资的储备、策划、包装和申报工作;

（4）负责动态掌握金融市场行情，配合公司财务部明确融资资金使用，确定还款渠道。

5、投资经营部

（1）负责探索研究有利于公司转型发展的新领域、新项目，提出投资可行性分析意见;

（2）负责研究拟定股权投资、资本运作、并购重组、产业整合等投资计划并执行投资计划;

（3）负责政府授权范围内的国有资产、国有股权和国有投资的管理，促进国有资产保值增值;

（4）负责组织协调相关部门做好年度土地储备计划编制和实施，开展储备土地整理、开发工作;

（5）负责管理开发政府授权特许经营的城市公共资源;

（6）负责管理经政府批准划归公司的城市公共资产、资源。

6、工程部

（1）负责公司承建项目施工前期手续的办理;

（2）负责公司承建项目的管理，组织协调相关单位开展工程项目预结算、招投标、竣工验收等工作，负责项目合同的起草及初步审核;

（3）负责由公司投融资项目工程进度款的核定;

（4）负责公司承担的征地补偿工作，对基础设施项目征地拆迁市级补助进行核算，组织协调相关单位对征收范围内的房屋及其他实物量进行调查锁定，确定核算征地搬迁补偿额度，并根据审计

报告确定需支付的征迁资金。

7、财务部

（1）负责公司会计核算工作;

（2）负责编制财务预算和资金使用计划;

（3）负责子公司财务监管工作;

（4）负责项目资金审核、拨付工作;

（5）负责对投资项目资金使用跟踪监管及实施财务收支审计工作;

（6）负责审核公司各类财务开支；负责编制还贷计划及办理还贷手续;

（7）负责制定公司收益分配预案及执行收益分配方案;

（8）负责办理项目财政报批手续和已竣工项目资产移交财务手续;

（9）负责公司财务印鉴、各类票据、有价证券、现金财务账册管理工作;

（10）配合完成公司内部审计工作、负责财务相关的审计整改工作和统计工作;

（11）为公司经营决策和发展提供财务相关的建议;

（12）领导安排的其他工作组织结构上，公司设立了财务管理部及审计监察部，并聘用充足的人员，负责财务运作和控制、风险管理、内部审核、反贪污等具体工作。此外，发行人安排合理预算，定期为公司及附属公司执行财务、风险管理、内部审核等职能的员工提供培训，确保其已接受足够培训，具备足够经验。内控制度的有效执行，保证了发行人经营管理活动的正常有序发展和有效的风险控制，维护了公司财产的安全完整，确保了公司经营管理目标的实现。

（四）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，发行人在业务、资产、人员、财务、机构方面拥有充分的独立性。

1、业务独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易。

2、人员独立情况

发行人在劳动及工资管理方面独立于实际控制人，发行人按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、资产独立情况

发行人资产完整，拥有独立的运营系统，发行人资金、资产和其他资源由发行人自身独立控制并支配，股东不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。

4、机构独立情况

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人与股东及其关联企业的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营、合署办公的情况；发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

5、财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体

系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。发行人根据经营需要独立作出财务决策，股东未干预发行人的会计活动。发行人不存在股东干预发行人资金使用的情况，不存在与股东共用银行账户的情况。发行人独立运作，独立核算，独立纳税。相对于控股股东和实际控制人，发行人在资产、人员、财务、机构、业务方面具有完全的独立性，并拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

6、关联方交易

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形；报告期内，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

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

发行人根据《公司法》及《公司章程》，设立了董事、监事和高级管理人员。

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:

图表：公司董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年月	公司职务	任期期间	兼职情况	是否领取公司薪酬	是否持有发行人股份
徐敏	女	1972年2月	董事长、总经理	2021年6月至今任总经理，2022年8月至今任董事长	无兼职	是	否
刘兵法	男	1965年5月	董事、副总经理	2021年6月至今	无兼职	是	否
杨望	男	1984年3月	董事	2021年6月至今	兼任湖北荆门城建集团有限公司党委委员、副总经理	是	否
张国军	男	1968年9月	外部董事	2022年8月至今	无兼职	是	否
宁波	男	1982年8月	职工董事	2022年9月至今	无兼职	是	否
冯蓉蓉	女	1975年10月	监事会主席	2021年6月-2024年6月	荆门市城市建设投资控股集团有限公司党群工作	是	否

姓名	性别	出生年月	公司职务	任期期间	兼职情况	是否领取公司薪酬	是否持有发行人股份
					部（人力资源部）部长		
周宏根	男	1986年3月	监事	2021年6月-2024年6月	无兼职	是	否
曹敏	女	1975年11月	职工监事	2021年6月-2024年6月	无兼职	是	否
赵峰	男	1971年7月	副总经理	2018年8月至今	无兼职	是	否

注：1、根据《公司章程》，董事每届任期三年，任期届满，可以连选连任。
2、上表内“兼职情况”指公司外兼职。

1、董事会成员

（1）徐敏，女，本科学历，中共党员，1972年2月出生。历任湖北中天股份有限公司（现上市公司天茂集团）办公室主任、团委书记，湖北中天集团公司团委书记、党委办公室主任，湖北中天集团公司党委副书记、纪委书记、集团董事局董事，湖北中天集团公司总经理（法定代表人），湖北百科高新投资有限公司总经理；荆门市天城实业投资有限公司经理（法定代表人），荆门市京环环保科技有限公司董事长。现任荆门市城市建设投资有限公司党委书记、董事长、总经理。

（2）刘兵法，男，本科学历，中共党员，1965年5月出生。历任中国建设银行湖北省荆门市分行信贷科干部，建设银行湖北省荆门市石化支行副行长，建设银行荆门分行计财科副科长，建设银行荆门分行宣传部、企业文化部、党委宣传部部长兼经理，建设银行荆门分行掇刀支行筹备组负责人，建设银行荆门分行掇刀支行分行第三支部行长兼书记，建设银行荆门分行办公室、党委办公室、党委宣传部主任兼部长，交通银行荆门分行副行长、纪检书记。现任荆门市城市建设投资有限公司党委委员、董事。

（3）杨望，男，本科学历，中共党员，1984年3月出生，工程师。历任园林设计院弘景园林工程有限公司总工程师，湖北荆门城建集团有限公司融资部副部长，荆门市城市建设投资控股集团有

限公司工程管理部副部长，荆门市城市建设投资控股集团有限公司项目管理部部长。现任荆门市城市建设投资有限公司党委委员、董事。

（4）张国军，男，大专学历，中共党员，1968年9月出生。历任荆门市公共交通集团有限公司大修厂，荆门市公共交通集团有限公司办公室副主任，荆门市公共交通集团有限公司公汽公司副书记，荆门市公共交通集团有限公司办公室主任，荆门市公共交通集团有限公司公汽公司党支部副书记，荆门市公共交通集团有限公司党支部书记、办公室主任，荆门市公共交通集团有限公司党委委员、副总经理，荆门市公共交通集团公司党委副书记、副总经理，荆门市公共交通集团有限公司党委副书记、董事，荆门市公共交通集团有限公司党委副书记、总经理、董事，荆门市公共交通集团有限公司党委书记、董事长、总经理，荆门市公共交通集团有限公司党委书记、董事长。现任荆门市城市建设投资有限公司外部董事。

（5）宁波，男，本科学历，中共党员，1982年月出生，历任荆门市发展和改革委员会、荆门市人大常委会、荆门市特种物资管理办、荆门市商务局，江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司副部长，江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司副总经理。现任荆门市城市建设投资有限公司综合部部长、职工董事。

2、监事会成员

（1）冯蓉蓉，女，在职大学，中共党员，1975年10月出生，高级工程师，历任荆门市市政建设开发总公司党群办公室副主任、主任；荆门市市政建设开发总公司党委委员、工会主席；湖北荆门城建集团有限公司党群工作部（人力资源部）部长、机关党支部书记。现任荆门市城市建设投资有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席；荆门市城市建设投资控股集团有限公司党群工作部（人力

资源部）部长。

（2）周宏根，男，硕士学历，中共党员，1986年3月出生。历任中国建设银行荆门分行内控合规部风险经理，荆门市天城小额贷款有限公司风控部主管，荆门市城市建设投资控股集团有限公司法务部职员，荆门市城市建设投资有限公司综合部职员，荆门市城市建设投资有限公司综合部副部长，荆门市城市建设投资有限公司法务部副部长。现任荆门市城市建设投资有限公司法务部部长、监事。

（3）曹敏，女，本科学历，1975年11月出生，注册会计师、注册税务师。历任斯耐特（湖北）工业制造有限公司会计主管，荆门市中小企业信用担保有限责任公司客户经理，荆门生态科技投资有限公司、荆门鳄鱼小镇投资有限公司财务总监。现任荆门市城市建设投资有限公司投资经营部副部长、监事。

3、高级管理人员

（1）徐敏，公司总经理，参照董事会成员介绍。

（2）赵峰，男，本科学历，中共党员，1971年7月出生。历任荆门市市容环卫局科员，荆门市市容环卫局财务科副科长，荆门市城管局计划财务审计科副科长，荆门市建委财务科副主任科员，荆门市建委财务审计科副科长，荆门市建委财务审计科主任科员，荆门市建委财务审计科科长，荆门市建委财务审计科科长兼团委书记，荆门市住建委建筑业管理科科长，湖北荆门城建集团有限公司党委委员、总会计师。现任荆门市城市建设投资有限公司党委委员、副总经理。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违纪情况，且任职符合《公司法》、《公司章程》、《中华人民共和国公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导

干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定，不存在公务员兼职的情况。

（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。

七、发行人经营情况分析

（一）发行人主营业务情况

报告期内，发行人主营业务主要包括工程施工业务和供水业务，营业收入及成本如下表所示：

图表：发行人最近三年及一期营业收入、营业成本和毛利率构成情况表

单位：万元、%

项目	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**49,422.02**	**100.00**	**169,693.50**	**100.00**	**155,257.71**	**100.00**	**193,116.00**	**100.00**
工程施工	17,922.77	36.26	142,172.60	83.78	136,434.95	87.88	175,554.07	90.91
供水业务	12,115.11	24.51	13,347.05	7.87	11,782.77	7.59	9,764.32	5.06
利息收入	3,852.20	7.79	3,041.44	1.79	2,100.51	1.35	4,171.89	2.16
其他	15,531.94	31.42	11,132.42	6.56	4,939.48	3.18	3,625.72	1.87
营业成本	**37,341.02**	**100.00**	**134,286.76**	**100.00**	**122,196.87**	**100.00**	**159,405.82**	**100.00**
工程施工	15,091.77	40.42	118,888.57	88.53	113,978.55	93.27	151,000.89	94.73
供水业务	7,155.17	19.16	6,747.25	5.02	6,323.13	5.17	5,982.01	3.75
利息收入	1,159.29	3.10	694.20	0.52	217.82	0.18	791.83	0.50
其他	13,934.79	37.32	7,956.74	5.93	1,677.38	1.37	1,631.10	1.02
毛利润	**12,081.00**	**100.00**	**35,406.74**	**100.00**	**33,060.84**	**100.00**	**33,710.17**	**100.00**
工程施工	2,831.01	23.43	23,284.03	65.76	22,456.41	67.92	24,553.19	72.84
供水业务	4,959.94	41.06	6,599.80	18.64	5,459.64	16.51	3,782.30	11.22
利息收入	2,692.91	22.29	2,347.24	6.63	1,882.69	5.69	3,380.06	10.03
其他	1,597.15	13.22	3,175.68	8.97	3,262.10	9.87	1,994.62	5.92
毛利率		**24.44**		**20.87**		**21.29**		**17.46**

工程施工	15.80	16.38	16.46	13.99
供水业务	40.94	49.45	46.34	38.74
利息收入	69.91	77.18	89.63	83.02
其他	10.28	28.53	66.04	54.42

最近三年及一期，发行人营业收入分别为193,116.00万元、155,257.71万元、169,693.50万元及49,422.02万元。2021年营业收入169,693.50万元，较2020年增加14,435.79万元，增加9.30%，主要系受疫情恢复影响，发行人工程施工和供水业务逐步恢复所致。发行人的营业成本与营业收入同步增加，最近三年及一期，发行人营业成本分别为159,405.82万元、122,196.87万元、134,286.76万元及37,341.02万元。2021年营业成本同比增加9.89%，主要系受疫情恢复影响，发行人工程施工和供水业务逐步恢复所致。最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为33,710.17万元、33,060.84万元、35,406.74万元及12,081.00万元，营业毛利率分别为17.46%、21.29%、20.87%和24.44%，发行人毛利率较为稳定。

最近三年及一期，发行人工程施工业务板块收入分别为175,554.07万元、136,434.95万元、142,172.60万元及17,922.77万元，占营业收入的比重分别为90.91%、87.88%、83.78%及36.26%，毛利率分别为13.99%、16.46%、16.38%及15.80%，发行人2019年工程施工业务毛利率较低，主要系2019年发行人工程施工业务施工成本较高所致。

最近三年及一期，发行人供水业务收入分别为9,764.32万元、11,782.77万元、13,347.05万元及12,115.11万元，毛利率分别为38.74%、46.34%、49.45%及40.94%，供水业务2020年及2021年毛利率有所提高，主要系工业企业和经营企业用水量上升所致。

最近三年及一期，发行人利息收入分别为4,171.89万元、2,100.51万元、3,041.44万元及3,852.20万元。利息收入主要为荆

门天城小贷公司从事小额贷款业务产生的利息收入和发行人非政府性往来借款产生的利息收入。2020年利息收入减少主要系小额贷款业务规模减少所致。2021年利息收入增加主要系非政府性往来借款产生的利息收入增加所致。发行人进行拆借的资金均为自有资金，不涉及募集资金、不涉及增加地方政府债务或地方政府隐性债务，符合国家相关规定。发行人与各家单位的资金贷款均签署了借款协议，合法合规。

发行人其他业务收入主要是医疗废物处置收入、检测费收入、管廊使用费收入、租金收入、停车费收入、广告费收入及售房收入等。最近三年及一期，发行人其他业务收入分别为3,625.72万元、4,939.48万元、11,132.42万元及15,531.94万元。2021年发行人其他业务收入较2020年增加6,192.93万元，增幅为125.38%，主要系2021年随着房地产市场的回暖，发行人出售商品房所致。

（二）发行人主营业务经营模式

1、工程施工业务

（1）保障房建设业务

针对保障房项目，发行人与荆门市政府均签署了委托代建合同，荆门市政府根据合同授权发行人具体承担保障房项目的项目法人责任，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。截至目前，发行人已完工的保障房项目包括北京塝花园小区、双喜小区和响岭小区，暂无在建及拟建保障房项目。

依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令），住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号），以及荆门市人民政府颁布的保障房项目的拆迁安置方案，保障房建设项目涉及的拆迁安置方案由政府统一负责，住房和城乡建设局作为征收部门负责报请政府按照征收补偿方案和有关规定依法作出补偿决定。目前，各保障房项目的拆迁安置已完成。发行人作为保障房项目的实施主体，受政府委托全程进行施工、监理、招标等工作，其中部分项目由政府主导发行人进行前期拆迁安置，为保证保障房项目顺利推进，发行人在前期拆迁安置阶段垫付拆迁款，后续由政府向发行人统一支付。

会计处理方式如下：发行人按照施工合同要求实际支付的工程款项，借记“存货”科目，贷记“银行存款”科目。按照与政府签订的项目建设合同及当年的工程结算单，确认每年的营业收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”，同时从存货中结转营业成本，借“营业成本”，贷“存货”。

报告期内，发行人完工的保障房项目如下表所示：

图表：截至2021年末主要已完工保障房项目

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	协议对手方	拟回款金额	已回款
1	北京塝花园小区	2013-2018	2018-2022	141,574.66	141,574.66	是	荆门市政府	169,889.59	140,484.79
2	双喜小区	2013-2015	2015-2021	74,993.55	74,993.55	是	荆门市政府	89,992.26	89,992.26
3	响岭小区	2013-2015	2015-2021	30,024.09	30,024.09	是	荆门市政府	36,028.91	36,028.91
合计		**-**	**-**	**246,592.30**	**246,592.30**	**-**		**295,910.76**	**266,505.96**

（2）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本部根据与委托方签署的委托建设合同实施。发行人与荆门市政府签订《荆门市政府投资项目建设框架协议》，由荆门市政府授权发行人进行国有资产经营管理，负责组织实施基础设施投资建设及配套功能开发。对于列入荆门市政府性开发建设投资计划的项目，由发行人负责实施相关项目的事宜。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、公共配套实施建设、大型标志性市政工程建设项目等。荆门市政府及下属对应部门对发行人实施的项目进行定期结算，并分期支付结算款项。

荆门市政府每年下发荆门市年度城市建设计划，发行人根据上述城建计划，按有关规定办理立项报批、组织工程招标（包括按规定应实施的政府采购）和施工，拨付工程款。发行人针对每一项目根据协议负责办理立项、规划、可研、预算编制、财政评审、施工许可等项目前期手续；负责依法组织工程施工以及工程建设；负责组织竣工验收、竣工结算等事项。项目定期进行结算，对应工程结算款项由荆门市政府及下属对应部门与发行人按“工程施工成本+工程建设管理费（总造价的15%至20%）+税金+建设期利息”进行确认，荆门市政府及下属对应部门同发行人根据结算金额支付工程款项。

会计处理方式如下：发行人按照施工合同要求实际支付的工程款项，借记“存货”科目，贷记“银行存款”科目。按照与政府签订的项目建设合同及当年的工程结算单，确认每年的营业收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”，同时从存货中结转营业成本，借“营业成本”，贷“存货”。

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：

图表：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**

图表：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	漳河新区整体城镇化建设项目	2018-2024	2023-2035	521,294.80	394,017.40	是	-	49,957.42	49,957.42
2	2015年荆门市第二批棚户区改造项目	2016-2022	2021-2031	155,062.55	147,050.98	是	17,832.19	17,832.19	17,832.19
3	天山路、天鹅路、双喜大道综合改造项目	2015-2022	2021-2033	103,575.06	102,618.85	是	9,925.94	9,925.94	9,925.94
4	荆门市城区停车场建设项目	2017-2022	2021-2027	120,612.23	128,839.12	是	23,117.34	23,117.34	23,117.34
5	竹皮河治理工程项目	2016-2022	2021-2026	141,468.03	105,011.01	是	32,537.65	32,537.65	32,537.65
6	政务中心及附属配套工程	2020-2024	2023-2027	153,027.80	78,256.95	是	-	43,995.49	43,995.49
7	高铁相关土地整理项目	2021-2026	2025-2032	78,515.64	73,391.41	是	-	-	-
8	西外环道路工程建设项目	2018-2023	2023-2030	120,138.67	58,343.20	是	-	19,737.07	19,737.07
9	城区市政道路建设项目	2019-2024	2023-2035	131,842.40	80,736.96	是	-	12,634.90	12,634.90
10	掇刀区征地拆迁项目	2017-2023	2022-2027	100,792.14	90,376.95	是	23,182.19	23,182.19	23,182.19

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
11	阳光大道改造工程	2019-2022	2021-2026	53,956.23	37,580.75	是	12,409.93	12,409.93	12,409.93
12	荆门高速出入口综合改造项目	2021-2025	2024-2029	57,564.51	55,068.98	是	-	-	13,239.84
13	中心城区排水管网建设项目	2018-2023	2022-2027	30,284.98	25,136.54	是	6,965.55	6,965.55	6,965.55
14	市民中心项目	2019-2023	2022-2025	25,037.96	22,016.86	是	9,597.88	9,597.88	9,597.88
合计		—	—	**1,793,173.00**	**1,398,445.97**	**-**	**135,568.68**	**261,893.56**	**275,133.39**

（3）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，公司收到工程款的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予以退还。

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、水务业务

（1）业务模式

发行人水务业务主要为供水业务，是由发行人子公司荆门市城市水务集团有限公司经营，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。根据荆门市发展和改革委员会《荆门城区供水价格管理实施办法（暂行）》和《关于调整荆门城区供水价格的批复》（荆发改价格发〔2020〕16号）的规定，居民生活用水按照1.90元/立方米收取。同时实行阶梯式计量水价，其水价分为三级，第一、二、三级水价分别为1.90元/立方米、2.85元/立方米和5.70元/立方米，一般水费回款周期为两个月时间。如下表所示：

图表：荆门市供水价格情况

单位：元/立方米

类别	供水价格
居民用水	1.90
工业及经营服务用水	2.48
特种用水	8.00

图表：荆门市居民生活用水阶梯式到户水价表

单位：元/立方米

级别	户总月用水量	到户单价
第一级	0-15立方米（含）	1.90
第二级	15-20立方米（含）	2.85
第三级	20立方米（含）	5.70

（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。2019年、2020年及2021年，实现收入9,764.32万元、11,782.77万元及13,347.05万元；发生成本5,982.01万元、6,323.13万元及6,747.25万元。2021年发行人水务业务收入较2020年增加1,564.28万元，增幅为13.28%，主要系工业企业和经营企业用水量大幅增加所致。

图表：最近三年发行人售水情况

单位：万立方米、万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
售水量	6,040.85	3,764.46	3,119.59
收入	13,347.05	11,782.77	9,764.32
成本	6,747.25	6,323.13	5,982.01

截至本募集说明书签署日，发行人水务业务开展合法合规。

3、贷款业务

发行人小额贷款业务经营主体为控股子公司荆门市天城小额贷款有限公司。荆门小贷公司成立于2014年6月，注册资本2亿元，发行人直接持股70%、经营范围为在荆门市范围内开展小额贷款业务，贷款对象主要系荆门市内的中小企业及城控集团建筑工程业务上下游客户。

荆门市天城小额贷款有限公司制定了《荆门市天城小额贷款有限公司风险控制制度》并严格执行，该制度规定发放贷款应当坚持小额、分散的原则，提高贷款覆盖面，防止贷款过度集中；坚持服务“三农”和中小企业的发展方向，按照“只贷不存、小额分散、规范经营、防范风险”的原则开展业务；对同一借款人的贷款余额不得超过净资产的10%、对同一借款人及其关联方的贷款余额不得超过净资产的15%、不得向股东发放贷款，贷款期限最长不能超过12个月；设立小贷业务部、风险控制部、财务会计部、综合管理部，贷款业务的调查、审查、审批、检查通过“部门（岗位）分设、职能分离、各负其责、相互制约”的原则；成立贷款审批委

员会，负责贷款审批、不良贷款确认与处置方案审批；贷款实行三查制度：贷前调查、贷中审查、贷后检查。

图表：最近三年发行人小贷业务情况

单位：万元、%

指标	2021年度	2020年度	2019年度
利息收入	1,727.49	1,730.53	2,018.24
放贷笔数	23	18	36
放贷金额	11,542.00	10,890.00	17,062.00
平均贷款利率	12.57	12.43	12.76
贷款损失准备	214.30	193.25	149.69
逾期笔数	1	3	1
逾期金额	165.00	485.00	600.00

截至本募集说明书签署日，发行人小额贷款业务开展合法合规。

（三）发行人所在行业现状和前景

1、城市基础设施建设行业

（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。

（2）荆门市城市基础设施建设行业现状和前景

荆门位于湖北中部，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、沙洋县、钟祥市、东宝区、掇刀区、屈家岭管理区和荆门经济开发区（高新区），地域面积1.24万平方公里，总人口300万。荆门历史悠久，文化底蕴深厚，资源丰富，基础设施日趋完备，在湖北实施的“一带两圈”区域发展战略中，荆门处于鄂西生态文化旅游圈之内，紧邻武汉城市圈，既占“两圈”地理之便，又享“两圈”政策之利，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、水务行业

（1）我国水务行业现状和前景

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。

（2）荆门市水务行业现状和前景

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。

（四）荆门市基本情况

1、荆门市经济社会发展情况

荆门市，地处湖北中部，是长江经济带重要节点城市。荆门市2021年实现地区生产总值2,120.86亿元，位居湖北省第8位，同比增长10.80%，相对处于中游水平。2021年，荆门市一般公共预算收入为103.17亿元，较2020年增长了29.22%，主要系2020年新冠肺炎疫情在湖北爆发，对荆门市产生了较大影响，随着疫情得到控制，2021年荆门市经济社会发展逐渐恢复所致。

2、荆门市产业情况及竞争优势

根据《荆门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，荆门市产业呈现“5+‘2+5’+‘4+1’”的布局体系。“5”是指农业方面将培育稻米、油料、水产、畜禽、林特产业。“2+5”是指制造业方面将重点推动化工和农产品加工产品2大传统产业发展，培育壮大装备制造、新能源新材料、再生资源利用与环保、生物医药、电子信息5大新兴产业。“4+1”是指现代服务业方面将大力发展全域旅游，加快发展现代物流业，提档升级商贸服务业，突破性发展通航服务业，培育发展电子商务、金融服务、家政服务、科技服务等新兴服务业。

荆门市交通运输能力较强，具备“铁、水、公、空、管”五位一体的现代立体综合交通运输体系。荆门矿产资源主要以非金属矿产为主，建材、化工原料矿产丰富。荆门市龙头企业众多，如湖北恒隆汽车系统集团有限公司、中石化四机石油机械有限公司、湖北瑞邦生物科技有限公司、能特科技有限公司等。

（五）荆门市基础设施投融资主体基本情况

1、荆门市基础设施投融资主体财务及业务基本情况

截至本募集说明书签署之日，荆门市基础设施投融资主体主要有荆门市城市建设投资控股集团有限公司、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、荆门高新技术产业开发有限责任公司、荆门市交通旅游投资集团有限公司。截至2021年末，荆门市基础设施投融资主体主要财务、业务分工及以总资产为排名情况具体如下:

图表：2021年末荆门市基础设施投融资主体主要情况

单位：亿元

公司名称	职能定位及业务	总资产	所有者权益	营业收入	净利润	排名
荆门城控	荆门市重要的城市资源综合运营商、城市公共用品与公共服务运营商、国有资本投资运营商	715.19	254.14	40.24	3.33	1

公司名称	职能定位及业务	总资产	所有者权益	营业收入	净利润	排名
荆门城投	荆门市重要基础设施建设主体	394.78	145.96	16.97	1.31	2
荆门城建	荆门市重要的城市开发建设及运营主体	319.20	107.05	23.32	2.37	3
荆门高新	荆门高新区-掇刀区园区开发建设及保障房建设主体	226.37	82.00	8.48	1.80	4
荆门交投	荆门市重要的交通基础设施建设主体，承担了荆门市交通基础设施和荆门国际内陆港的开发建设	94.05	41.07	7.85	0.53	5

2、荆门市基础设施投融资主体债券存续情况

截至本募集说明书签署之日，荆门交投存在已注册尚未发行企业债券10.00亿元。除本次债券及上述债券外，发行人及荆门市其他基础设施投融资主体不存在已注册尚未发行的企业债券。

截至本募集说明书签署之日，除本次债券外，发行人存在已注册尚未发行非金融企业债务融资工具8.00亿元；荆门城建存在已注册尚未发行公司债券12.50亿元，非金融企业债务融资工具20.00亿元；荆门城控为发行人和荆门城建的控股股东，母公司口径下不存在已注册尚未发行的各类债券；荆门高新存在已注册尚未发行非金融企业债务融资工具13.00亿元；荆门交投存在已注册尚未发行企业债券10.00亿元，债务融资工具10.00亿元。

（1）荆门城控债券存续情况

截至本募集说明书签署之日，合并口径下荆门城控已发行尚未兑付债券情况如下：

图表：荆门城控债券存续情况

单位：亿元、年、%

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
1	荆门城控	22荆门小微债	一般企业债	是	15.00	15.00	2022/06/07	2027/06/09	5	3.53
2	荆门城投	22荆门城投SCP002	超短期融资券	是	10.00	10.00	2022/12/8	2023/9/8	0.74	5.18
3		22荆门城投PPN002	定向债务融资工具	否	5.00	5.00	2022/11/17	2027/11/18	5	5.09

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
4		22荆门城投PPN001	定向债务融资工具	否	7.00	7.00	2022/9/15	2027/9/16	5	3.65
5		22荆门城投MTN002	中期票据	是	10.00	10.00	2022/4/28	2027/4/28	5	3.70
6		22荆门城投MTN001	中期票据	是	10.00	10.00	2022/1/19	2027/1/21	5	3.55
7		21荆投01	私募债	否	10.00	10.00	2021/12/9	2024/12/9	3	4.06
8		21荆门城投MTN003	中期票据	是	10.00	10.00	2021/8/27	2026/8/27	5	3.83
9		21荆门城投MTN002	中期票据	是	10.00	10.00	2021/6/23	2026/6/23	5	4.40
10		21荆门城投PPN001	定向债务融资工具	否	10.00	10.00	2021/1/28	2026/1/28	5	5.28
11		21荆门城投MTN001	中期票据	是	5.00	5.00	2021/1/11	2026/1/11	5	4.95
12		20荆门投	一般企业债	是	3.40	3.40	2020/12/15	2027/12/15	7	5.40
13		20荆门城投PPN001	定向债务融资工具	否	10.00	10.00	2020/10/12	2025/10/12	5	4.89
14		20荆门城投MTN002	中期票据	是	5.00	5.00	2020/8/17	2025/8/17	5	4.19
15		20荆门城投MTN001	中期票据	是	10.00	10.00	2020/3/26	2025/3/26	5	4.17
16		19荆门城投PPN003	定向债务融资工具	否	5.00	2.10	2019/11/20	2024/11/20	5	5.00
17		19荆门城投PPN002	定向债务融资工具	否	10.00	9.60	2019/9/19	2024/9/23	5	3.48
18		16荆门管廊项目债	一般企业债	是	12.00	9.60	2016/8/18	2026/8/18	10	4.37
19	荆门城建	23荆门城建MTN002	中期票据	是	5.00	5.00	2023/02/21	2028.02.23	5	4.77
20		23荆门城建MTN001	中期票据	是	2.20	2.20	2023/01/11	2028/01/12	5	5.87
21		22荆城01	私募债	否	7.50	7.50	2022/09/21	2025/09/22	3	3.50
22		22荆门城建MTN001	中期票据	是	5.80	5.80	2022/04/21	2027/04/22	5	3.70
23		21荆门城建MTN003	中期票据	是	4.00	4.00	2021/12/16	2026/12/20	5	3.69
24		21荆门城建PPN002	定向债务融资工具	否	3.00	3.00	2021/08/12	2026/08/16	5	4.00
25		21荆门城建PPN001	定向债务融资工具	否	6.00	6.00	2021/06/17	2026/06/21	5	4.78
26		21荆门城建MTN002	中期票据	是	5.00	5.00	2021/03/11	2026/03/15	5	4.88
27		21荆门城建MTN001	中期票据	是	5.00	5.00	2021/01/21	2026/01/25	5	4.99
28		19荆城02	私募债	否	5.00	5.00	2019/07/03	2024/07/05	5	5.50

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
29		19荆城01	私募债	否	7.50	7.50	2019/03/26	2024/03/28	5	5.50
30		22东宝保障项目NPB01	一般企业债	否	6.00	6.00	2022/04/22	2027/04/26	5	4.50
31		21东宝保障项目NPB01	一般企业债	否	5.00	5.00	2021/09/30	2026/10/11	5	6.00
合并					**224.40**	**218.70**				

（2）荆门城投债券存续情况

截至本募集说明书签署之日，荆门城投已发行尚未兑付债券情况详见“第七章 发行人资信状况”/“六、发行人已发行各类债券存续情况”。

（3）荆门城建债券存续情况

截至本募集说明书签署之日，合并口径下荆门城建已发行尚未兑付债券情况如下：

图表：荆门城建债券存续情况

单位：亿元、年、%

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
1	荆门城建	23荆门城建MTN002	中期票据	是	5.00	5.00	2023/02/21	2028.02.23	5	4.77
2		23荆门城建MTN001	中期票据	是	2.20	2.20	2023/01/11	2028/01/12	5	5.87
3		22荆城01	私募债	否	7.50	7.50	2022/09/21	2025/09/22	3	3.50
4		22荆门城建MTN001	中期票据	是	5.80	5.80	2022/04/21	2027/04/22	5	3.70
5		21荆门城建MTN003	中期票据	是	4.00	4.00	2021/12/16	2026/12/20	5	3.69
6		21荆门城建PPN002	定向债务融资工具	否	3.00	3.00	2021/08/12	2026/08/16	5	4.00
7		21荆门城建PPN001	定向债务融资工具	否	6.00	6.00	2021/06/17	2026/06/21	5	4.78
8		21荆门城建MTN002	中期票据	是	5.00	5.00	2021/03/11	2026/03/15	5	4.88
9		21荆门城建MTN001	中期票据	是	5.00	5.00	2021/01/21	2026/01/25	5	4.99
10		19荆城02	私募债	否	5.00	5.00	2019/07/03	2024/07/05	5	5.50
11		19荆城01	私募债	否	7.50	7.50	2019/03/26	2024/03/28	5	5.50
12	湖北荆门城建集	22东宝保障	一般企业债	否	6.00	6.00	2022/04/	2027/04/	5	4.50

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
	团房地产开发有限公司	项目 NPB01					22	26		
13		21 东宝保障项目 NPB01	一般企业债	否	5.00	5.00	2021/09/30	2026/10/11	5	6.00
合并					**67.00**	**67.00**				

（4）荆门高新债券存续情况

截至本募集说明书签署之日，合并口径下荆门高新已发行尚未兑付债券情况如下：

图表：荆门高新债券存续情况

单位：亿元、年、%

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
1	荆门高新	23 荆门高新 PPN001	定向债务融资工具	否	4.00	4.00	2023/03/02	2024/10/20	1.63	6.45
2		23 荆门高新 MTN001	中期票据	是	6.00	6.00	2023/02/08	2024-05-31	1.30	6.00
3		22 荆门高新 MTN002	中期票据	是	6.50	6.50	2022/08/10	2025/08/12	3	4.50
4		22 荆门高新 PPN004	定向债务融资工具	否	6.00	6.00	2022/07/13	2025/07/15	3	4.92
5		22 荆门高新 PPN003	定向债务融资工具	否	4.00	4.00	2022/06/22	2025/06/24	3	4.93
6		22 荆门高新 PPN002	定向债务融资工具	否	6.00	6.00	2022/04/28	2025/05/05	3	5.00
7		22 荆门高新 PPN001	定向债务融资工具	否	4.00	4.00	2022/03/02	2025/03/04	3	5.50
8		22 荆门高新 MTN001	中期票据	是	5.00	5.00	2022/01/12	2025/01/14	3	5.32
9		21 荆门高新 MTN002	中期票据	是	5.00	5.00	2021/11/01	2024/11/03	3	5.80
10		21 荆门高新债	一般企业债	是	5.60	5.60	2021/07/21	2026/07/23	5	5.77
11		21 荆门高新 PPN003	定向债务融资工具	否	3.00	3.00	2021/06/16	2024/06/18	3	6.50
12		21 荆门高新 MTN001	中期票据	是	5.00	5.00	2021/04/13	2024/04/15	3	5.74
13		21 荆门高新 PPN002	定向债务融资工具	否	3.00	0.17	2021/03/03	2024/03/05	3	6.50
14		20 荆门高新债	一般企业债	是	5.80	5.80	2020/08/21	2025/08/25	5	5.35
15		20 荆门高新 MTN001	中期票据	是	3.00	3.00	2020/03/10	2023/03/11	3	5.45
16		19 荆门高新 PPN001	定向债务融资工具	否	7.00	2.95	2019/03/27	2024/03/29	5	6.80

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
17		16荆高新专项债	一般企业债	是	18.00	3.60	2016/07/27	2023/07/28	7	4.15
合并					**96.90**	**75.62**				

（5）荆门交投债券存续情况

截至本募集说明书签署之日，合并口径下荆门交投已发行尚未兑付债券情况如下:

图表：荆门交投债券存续情况

单位：亿元、年、%

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
1	荆门交投	22荆门交旅SCP002	超短期融资券	是	4.00	4.00	2022/09/21	2023/04/21	0.58	2.61
2		21荆交旅	私募债	否	5.00	5.00	2021/12/01	2026/12/02	5	4.80
3		20荆门交旅MTN001	中期票据	是	5.00	5.00	2020/05/11	2023/05/13	3	4.50
合计					**14.00**	**14.00**				

（六）发行人未来经营发展目标

1、公司定位

发行人负责荆门市城区道路建设以及相关配套设施的建设等开发任务，是经荆门市人民政府批准在荆门市城区进行基础设施建设的企业，在荆门市的综合开发业务方面具有独占性。作为荆门市政府的城市基础设施投资建设和运营主体，发行人在荆门市城市基础设施建设的融资、投资、建设中处于区域优势地位。发行人通过大量的基础设施建设业务，与荆门市政府建立了良好的业务合作关系。这种良好的业务合作关系有利于发行人在荆门市内获得更多的业务资源，有利于发行人在立足基础设施建设领域的同时，有步骤、稳健地涉足更多盈利性业务领域，逐步形成以基础设施建设为主，多层次、多行业并行发展的格局，不断开辟新的利润增长点。

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）集团定位

发行人定位为构建现代化经济体系中服务产业发展战略的国有资本投资运营主体，核心内涵包括：推动国有资本投资和布局优化、促进国有股权运作和价值放大、提供产业高端服务和金融支持。

（2）发展原则

发行人坚持五大发展原则：党的建设与企业经营并重，改革创新与稳健发展结合，企业管理与文化建设齐举，经济效益与社会责任兼顾，企业发展与员工成长同步。

（3）经营战略

发行人坚持“386”经营战略，即按照专业化、差异化、集约化的原则，通过企业整合、资产整合、业务整合及资本运作，构建3大运营板块、8大核心业务及6大运作主体。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。

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

本次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和未经审计的2022年1-9月财务报表。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、注释以及本次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。由于发行人2021年财务报告中存在会计政策变更及会计差错更正，募集说明书中引用2020年末及2020年度财务数据为2021年财务报告中年初数。本次债券募集说明书中，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。

（二）会计报表的编制基础

本节的财务会计信息及有关分析反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。最近三年及一期，发行人不存在公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

2020年6月29日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年的合并及母公司财务报表进行审计，出具了大华审字〔2020〕0011439号的标准无保留意见的审计报告。

2021年4月29日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年的合并及母公司财务报表进行审计，出具了大华审字〔2021〕0010365号的标准无保留意见的审计报告。

2022年4月25日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年的合并及母公司财务报表进行审计，出具了大华审字〔2022〕009341号的标准无保留意见的审计报告。

（三）重要会计政策变更情况

图表：发行人重要会计政策变更情况

会计政策变更的性质、内容	会计政策变更的原因
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》	执行新会计准则
发行人自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》	执行新会计准则
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》	执行新会计准则
发行人自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》	执行新会计准则
发行人自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》	执行新会计准则

1、执行企业会计准则解释第14号对发行人的影响

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》（“新收入准则”）。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，发行人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。

执行新收入准则对本次期初资产负债表相关项目的影响如下：

图表：发行人执行新收入准则对期初报表影响情况

单位：万元

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
预收款项	29,393.37	-29,393.37	-	-29,393.37	-

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
合同负债	-	25,572.23	-	25,572.23	25,572.23
其他流动负债	-	3,821.14	-	3,821.14	3,821.14
负债合计:	**29,393.37**	**-**	**--**		**29,393.37**
存货	4,883.45	-4,883.45	-	-4,883.45	-
其他非流动资产	-	4,883.45	-	4,883.45	4,883.45
资产合计:	**4,883.45**	**-**	**-**	**-**	**4,883.45**

与原收入准则相比，执行新收入准则对当期财务报表相关项目的影响列示如下

执行新收入准则对2021年12月31日合并资产负债表的影响如下:

图表：发行人执行新收入准则对期末报表影响情况

单位：万元

项目	报表数	假设按原准则	影响
预收款项	-	22,884.76	-22,884.76
合同负债	19,572.17	-	19,572.17
其他流动负债	3,312.58	-	3,312.58
负债合计:	**22,884.76**	**22,884.76**	
存货	2,115,089.64	2,119,602.01	-4,512.37
其他非流动资产	29,502.37	24,990.00	4,512.37
资产合计:	**2,190,361.52**	**2,190,361.52**	

2、执行新租赁准则对发行人的影响

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”）。

在首次执行日，发行人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，发行人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。

发行人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，发行人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发行人的影响

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》。

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，发行人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，发行人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。该项会计政策变更对公司2021年1月1日财务报表影响如下:

图表：发行人执行新金融工具准则对期初报表影响情况

单位：万元

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
可供出售金融资产	46,456.11	-46,456.11	-	-46,456.11	-
其他权益工	-	46,456.11	-	46,456.11	46,456.11

项目	2020年12月	累积影响金额			2021年1月
具投资					
资产合计:	46,456.11	-	-	-	46,456.11

4、执行企业会计准则解释第14号对发行人的影响

2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释14号”），自2021年2月2日起施行（以下简称“施行日”）。

发行人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号对发行人的影响

2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），于发布之日起实施。解释15号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

发行人自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。

报告期内，发行人主要会计估计未发生变更。

（四）重要前期差错更正

图表：发行人前期会计差错更正情况

单位：万元

项目	2020年12月31日和2020年度				说明
	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	583,160.08	1,393,075.98	-4,883.45	1,971,352.61	注1
在建工程	1,636,282.66	-1,393,075.98	-	243,206.68	注1
购买商品、接受劳务支付的现金	128,070.84	193,767.97	-	321,838.81	注2
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	232,251.54	-193,767.97	-	38,483.57	注2

注1：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1,971,352.61万元。

注2：系上述在建工程转入存货核算事项的调整对现金流量表的影响

发行人的政府代建项目非发行人自建工程，建成后不转为固定资产，项目建成后由政府及相关部门进行结算和回款，发行人据此获得营业收入，应属于发行人的存货资产。因此，将属于政府代建项目从在建工程转入存货核算。上述调整事项符合企业会计准则的规定，增强了信息披露的真实性、准确性和完整性。

除上述前期差错更正外，发行人无其他重要前期差错更正情况。

（五）合并财务报表的范围及变化情况

1、2022年1-9月合并范围变动情况

2022年1-9月，发行人合并范围子公司未发生变化。

2、2021年合并范围的变更情况

2021年，发行人合并范围子公司未发生变化。

3、2020年度合并范围的变更情况

2020年末，发行人合并范围增加了三家子公司，分别为荆门城投房地产开发有限公司、荆门市天城国际木材物流有限公司和荆门城投国际物流有限公司，为新设子公司：

图表：截至2020年末发行人合并范围内的子公司

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	注册资本	直接持股比例	享有表决权比例
1	荆门实业投资公司	2	10,000.00	100.00	100.00
2	荆门京环环保科技有限公司	3	693.00	72.29	72.29
3	荆门市城市水务集团有限公司	2	4,411.00	100.00	100.00
4	荆门市慧泉房地产开发有限公司	3	1,000.00	98.00	98.00
5	荆门市咏泉水质检测有限公司	3	100.00	100.00	100.00
6	荆门市天城小额贷款有限公司	2	20,000.00	70.00	70.00
7	荆门市十里牌林场	2	15,000.00	100.00	100.00
8	荆门市天城市政建设有限公司	2	21,000.00	95.24	95.24
9	荆门市天城置业有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
10	荆门市顺泰城镇化建设投资有限公司	2	20,000.00	100.00	100.00
11	荆门市盛业城镇化建设投资有限公司	2	14,000.00	70.00	70.00
12	荆门宾馆经营管理有限公司	2	190.00	95.00	95.00

序号	企业名称	级次	注册资本	直接持股比例	享有表决权比例
13	荆门市天城地下管廊有限公司	2	3,000.00	100.00	100.00
14	荆门市天城户外广告资产经营有限公司	2	200.00	100.00	100.00
15	荆门市财源城市投资有限公司	2	3,600.00	83.33	83.33
16	荆门城投停车场投资经营有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00
17	江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司	2	10,000.00	100.00	100.00
18	荆门市智慧城市建设运营有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00
19	荆门市给排水安装工程公司	3	6,000.00	100.00	100.00
20	荆门市民卡有限公司	2	3,000.00	75.00	75.00
21	荆门城投房地产开发有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00
22	荆门市天城国际木材物流有限公司	2	5,000.00	80.00	80.00
23	荆门城投国际物流有限公司	3	100.00	100.00	100.00

4、2019年度合并范围的变更情况

2019年末，发行人合并范围增加了两家子公司，分别为荆门市给排水安装工程公司和荆门市民卡有限公司。

图表：截至2019年末发行人合并范围内的子公司

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	注册资本	直接持股比例	享有表决权比例
1	荆门实业投资公司	2	10,000.00	100.00	100.00
2	荆门京环环保科技有限公司	3	693.00	72.29	72.29
3	荆门市城市水务集团有限公司	2	4,411.00	100.00	100.00
4	荆门市慧泉房地产开发有限公司	3	1,000.00	98.00	98.00
5	荆门市咏泉水质检测有限公司	3	100.00	100.00	100.00
6	荆门市天城小额贷款有限公司	2	20,000.00	70.00	70.00
7	荆门市十里牌林场	2	15,000.00	100.00	100.00
8	荆门市天城市政建设有限公司	2	21,000.00	95.24	95.24
9	荆门市天城置业有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
10	荆门市顺泰城镇化建设投资有限公司	2	20,000.00	100.00	100.00
11	荆门市盛业城镇化建设投资有限公司	2	14,000.00	70.00	70.00
12	荆门宾馆经营管理有限公司	2	190.00	95.00	95.00
13	荆门市天城地下管廊有限公司	2	3,000.00	100.00	100.00
14	荆门市天城户外广告资产经营有限公司	2	200.00	100.00	100.00
15	荆门市财源城市投资有限公司	2	3,600.00	83.33	83.33
16	荆门城投停车场投资经营有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00
17	江汉枢纽（荆门）保税物流有限公司	2	10,000.00	100.00	100.00
18	荆门市智慧城市建设运营有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00

序号	企业名称	级次	注册资本	直接持股比例	享有表决权比例
19	荆门市给排水安装工程公司	3	6,000.00	100.00	100.00
20	荆门市民卡有限公司	2	3,000.00	75.00	75.00

（六）发行人的财务报表

图表：最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	174,490.24	168,905.02	134,579.23	142,364.43
应收票据	-	-	-	-
应收账款	149,070.30	147,147.49	135,001.05	96,730.24
预付款项	6,819.83	7,051.14	5,533.53	7,055.74
其他应收款	370,155.00	385,375.82	266,784.72	210,353.82
存货	2,369,439.96	2,115,089.64	1,971,352.61	573,406.53
其他流动资产	5,014.12	5,006.17	3,534.41	3,055.56
流动资产合计	**3,074,989.45**	**2,828,575.29**	**2,516,785.55**	**1,032,966.32**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	45,256.11
长期应收款	25,361.91	25,361.91	-	-
长期股权投资	42,162.56	42,105.49	38,681.44	38,993.45
其他权益工具投资	177,784.25	57,052.71	46,456.11	-
投资性房地产	659.80	683.66	-	-
固定资产	50,920.68	52,560.41	51,503.53	38,957.57
在建工程	266,617.05	255,250.24	243,206.68	1,471,975.59
无形资产	672,672.30	654,949.47	660,303.83	666,949.83
开发支出	7,200.14	321.10	247.19	-
商誉	286.22	286.22	286.22	286.22
长期待摊费用	1,231.67	351.92	-	8.21
递延所得税资产	914.97	843.16	773.15	790.02
其他非流动资产	24,990.00	29,502.37	29,873.45	44,990.00
非流动资产合计	**1,270,801.55**	**1,119,268.66**	**1,071,331.61**	**2,308,207.01**
资产总计	**4,345,791.00**	**3,947,843.96**	**3,588,117.16**	**3,341,173.33**
流动负债：				
短期借款	6,000.00	3,800.00	4,250.00	-
应付票据	20,540.50	-	-	-
应付账款	35,783.09	28,482.89	19,405.66	20,121.11

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
预收款项	-	-	-	14,686.99
合同负债	9,330.66	19,572.17	25,572.23	-
应付职工薪酬	919.33	1,639.12	1,206.29	1,020.57
应交税费	42,341.42	40,334.59	33,306.93	25,618.29
其他应付款	203,631.30	109,675.83	58,314.32	77,074.12
一年内到期的非流动负债	130,367.56	395,295.93	97,577.86	117,512.92
其他流动负债	833.12	3,312.58	3,821.14	-
流动负债合计	**449,746.99**	**602,113.11**	**243,454.44**	**256,033.99**
非流动负债:				
长期借款	789,829.33	776,880.83	844,518.93	864,017.84
应付债券	1,336,865.08	989,427.04	861,144.98	589,472.64
长期应付款	116,581.66	119,779.23	205,121.93	233,079.21
递延收益	**50.00**	**-**	**-**	**-**
非流动负债合计	**2,243,326.07**	**1,886,087.10**	**1,910,785.83**	**1,686,569.69**
负债合计	**2,693,073.06**	**2,488,200.21**	**2,154,240.27**	**1,942,603.68**
所有者权益:				
实收资本	175,500.00	175,500.00	175,500.00	175,500.00
资本公积	1,204,860.97	1,015,860.97	1,002,443.96	975,624.52
专项储备	404.39	404.39	344.19	280.41
盈余公积	25,862.77	25,736.93	24,676.51	23,543.66
未分配利润	222,015.16	219,204.12	208,486.55	198,552.40
归属于母公司所有者权益合计	**1,628,643.29**	**1,436,706.42**	**1,411,451.20**	**1,373,500.98**
少数股东权益	**24,074.65**	**22,937.32**	**22,425.68**	**25,068.67**
所有者权益合计	**1,652,717.94**	**1,459,643.74**	**1,433,876.89**	**1,398,569.65**
负债和所有者权益总计	**4,345,791.00**	**3,947,843.96**	**3,588,117.16**	**3,341,173.33**

图表：最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	**49,422.02**	**169,693.50**	**155,257.71**	**193,116.00**
减：营业成本	37,341.02	134,286.76	122,196.87	159,405.82
税金及附加	522.75	899.37	726.11	811.32
销售费用	2,243.76	2,961.92	2,460.17	2,631.59
管理费用	5,883.11	16,622.24	13,997.15	13,374.02
财务费用	-456.21	-488.31	499.49	449.56
信用减值损失	-	-280.05	67.52	-881.63

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
加：其他收益	13.63	548.45	548.78	300.76
投资收益	387.29	1,984.58	772.04	2,293.13
资产处置收益	44.71	2.87	382.45	14.91
二、营业利润	**4,333.23**	**17,667.36**	**17,148.72**	**18,170.85**
加：营业外收入	373.55	259.71	580.13	101.59
减：营业外支出	64.01	65.87	585.90	139.57
三、利润总额	**4,642.77**	**17,861.20**	**17,142.94**	**18,132.87**
减：所得税费用	689.82	4,769.13	4,712.65	4,718.86
四、净利润	**3,952.95**	**13,092.08**	**12,430.29**	**13,414.01**
持续经营净利润	3,952.95	13,092.08	12,430.29	13,414.01
归属于母公司所有者的净利润	2,811.04	12,538.88	11,662.58	12,725.60
少数股东损益	1,141.91	553.20	767.71	688.41
五、综合收益总额	**3,952.95**	**13,092.08**	**12,430.29**	**13,414.01**
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,811.04	12,538.88	11,662.58	12,725.60
归属于少数股东的综合收益总额	1,141.91	553.20	767.71	688.41

图表：最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	43,531.63	158,360.02	134,346.82	146,632.46
收到的税费返还	0.30	2.98	3.07	0.20
收到其他与经营活动有关的现金	244,743.01	200,985.87	171,587.44	351,134.20
经营活动现金流入小计	**288,274.94**	**359,348.86**	**305,937.33**	**497,766.86**
购买商品、接受劳务支付的现金	85,288.91	192,847.01	321,838.81	214,033.11
支付给职工以及为职工支付的现金	7,947.40	10,816.36	7,672.61	8,097.54
支付的各项税费	4,500.62	3,739.77	2,373.96	1,305.62
支付其他与经营活动有关的现金	283,797.25	237,473.93	109,634.78	123,661.72
经营活动现金流出小计	**381,534.18**	**444,877.08**	**441,520.17**	**347,097.99**
经营活动产生的现金流量净额	**-93,259.24**	**-85,528.22**	**-135,582.83**	**150,668.87**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	28,900.00	73,291.00
取得投资收益收到的现金	2,558.65	1,463.74	4,361.73	1,058.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	233.44	-	360.02	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,792.08	-	-	582.64
投资活动现金流入小计	**2,792.08**	**1,463.74**	**33,621.75**	**74,932.05**
购建固定资产、无形资产和其他长期资	18,052.89	106,155.70	38,483.57	245,304.37

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
产所支付的现金				
投资支付的现金	108,271.75	12,696.60	12,800.00	74,681.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	95.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	**126,419.65**	**118,852.30**	**51,283.57**	**319,985.99**
投资活动产生的现金流量净额	**-123,627.56**	**-117,388.56**	**-17,661.82**	**-245,053.95**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	137,000.00	112,173.00	23,586.03	55,054.95
取得借款收到的现金	496,058.50	453,475.00	487,298.00	258,517.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	180.00	-
筹资活动现金流入小计	**633,058.50**	**565,648.00**	**511,064.03**	**313,571.95**
偿还债务所支付的现金	346,175.55	191,922.24	291,239.51	275,187.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,968.93	123,401.33	77,295.30	68,071.20
支付其他与筹资活动有关的现金	72.50	8,354.50	-	-
筹资活动现金流出小计	**430,216.98**	**323,678.07**	**368,534.81**	**343,258.21**
筹资活动产生的现金流量净额	**202,841.52**	**241,969.93**	**142,529.22**	**-29,686.26**
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	**-14,045.28**	**39,053.15**	**-10,715.43**	**-124,071.33**
加: 期初现金及现金等价物余额	168,902.15	129,849.00	140,564.43	264,635.76
六、期末现金及现金等价物余额	**154,856.87**	**168,902.15**	**129,849.00**	**140,564.43**

图表：最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产:				
货币资金	146,491.64	147,773.61	93,090.31	53,265.59
应收账款	123,534.81	123,397.25	114,262.22	75,543.28
预付款项	4,578.42	5,783.98	5,389.86	6,893.00
其他应收款	763,471.10	693,355.89	510,956.35	350,432.86
存货	1,483,818.56	1,256,012.20	1,161,077.96	544,477.74
其他流动资产	36.41	36.41	-	-
流动资产合计	**2,521,930.94**	**2,226,359.33**	**1,884,776.69**	**1,030,612.46**
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	38,554.31
长期应收款	17,007.41	17,007.41	-	-
长期股权投资	436,075.81	422,270.81	413,693.76	415,753.32
其他权益工具投资	171,082.45	50,350.91	39,754.31	-
固定资产	15,597.49	16,078.80	16,725.94	13,176.42

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
在建工程	214,053.81	211,640.13	200,732.45	746,716.71
无形资产	382,972.66	365,173.66	370,908.58	377,557.43
长期待摊费用	1,165.97	300.63	-	-
递延所得税资产	477.31	477.31	428.40	434.73
其他非流动资产	24,990.00	24,990.00	24,990.00	44,990.00
非流动资产合计	**1,263,422.92**	**1,108,289.67**	**1,067,233.45**	**1,637,182.93**
资产总计	**3,785,353.86**	**3,334,648.99**	**2,952,010.14**	**2,667,795.39**
流动负债:				
短期借款	4,000.00	3,800.00	3,800.00	-
应付账款	24,584.55	24,306.77	13,113.32	12,374.73
预收款项	-	-	24.55	1,153.66
合同负债	4,877.39	384.16	-	-
应付职工薪酬	242.06	334.66	204.94	134.83
应交税费	38,696.62	39,297.05	32,029.92	24,517.92
其他应付款	335,142.18	292,720.17	346,419.02	381,289.30
一年内到期的非流动负债	128,867.56	363,686.93	76,487.86	95,622.92
其他非流动负债	41.04	57.40	-	-
流动负债合计	**555,991.91**	**724,587.13**	**472,079.61**	**515,093.35**
非流动负债:				
长期借款	240,812.50	230,812.50	239,972.60	223,578.51
应付债券	1,336,865.08	989,427.04	861,144.98	589,472.64
长期应付款	108,913.63	36,775.06	49,073.17	30,362.09
非流动负债合计	**1,686,591.20**	**1,257,014.60**	**1,150,190.75**	**843,413.24**
负债合计	**2,242,583.11**	**1,981,601.74**	**1,622,270.35**	**1,358,506.59**
所有者权益:				
实收资本	175,500.00	175,500.00	175,500.00	175,500.00
资本公积	1,106,923.52	917,923.52	904,506.51	894,852.26
盈余公积	25,736.93	25,736.93	24,676.51	23,543.66
未分配利润	234,610.29	233,886.80	225,056.77	215,392.88
所有者权益合计	**1,542,770.75**	**1,353,047.26**	**1,329,739.79**	**1,309,288.80**
负债和所有者权益总计	**3,785,353.86**	**3,334,648.99**	**2,952,010.14**	**2,667,795.39**

图表：最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	**2,422.81**	**118,578.51**	**116,451.26**	**156,833.01**
减：营业成本	1,102.76	97,278.54	95,276.27	134,013.78

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
税金及附加	101.64	490.23	408.14	540.80
销售费用	17.71	13.02	-	-
管理费用	1,285.16	9,375.02	8,872.20	8,730.72
财务费用	-793.95	-1,018.57	-620.71	-528.87
信用减值损失	-	-195.64	25.31	-581.43
加：其他收益	0.51	340.81	1.80	162.48
投资收益	-	1,401.58	2,788.39	647.98
资产处置收益	-	-	-	14.91
二、营业利润	**710.01**	**13,987.00**	**15,330.87**	**14,320.51**
加：营业外收入	4.11	0.38	0.39	1.47
减：营业外支出	0.63	0.15	314.53	0.01
三、利润总额	**713.49**	**13,987.24**	**15,016.73**	**14,321.97**
减：所得税费用	-	3,396.10	3,688.19	3,607.84
四、净利润	**713.49**	**10,591.13**	**11,328.54**	**10,714.14**

图表：最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,444.42	113,582.51	80,027.51	110,461.09
收到其他与经营活动有关的现金	161,503.72	317,992.03	103,652.30	423,033.22
经营活动现金流入小计	**167,948.14**	**431,574.54**	**183,679.82**	**533,494.31**
购买商品、接受劳务支付的现金	92,078.15	122,980.63	190,707.27	195,503.22
支付给职工及为职工支付的现金	650.07	912.35	545.63	700.08
支付的各项税费	319.77	163.92	53.51	55.20
支付其他与经营活动有关的现金	206,491.35	430,607.71	117,746.30	179,854.33
经营活动现金流出小计	**299,539.34**	**554,664.61**	**309,052.71**	**376,112.84**
经营活动产生的现金流量净额	**-131,591.19**	**-123,090.07**	**-125,372.89**	**157,381.47**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	20,600.00	56,291.00
取得投资收益收到的现金	171.15	987.03	2,919.83	767.35
投资活动现金流入小计	**171.15**	**987.03**	**23,519.83**	**57,058.35**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	100,142.67	30,226.66	122,575.90
投资支付的现金	108,271.75	14,160.10	2,930.00	62,181.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,805.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**122,076.75**	**114,302.77**	**33,156.66**	**184,757.52**

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
投资活动产生的现金流量净额	**-121,905.60**	**-113,315.74**	**-9,636.83**	**-127,699.17**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	137,000.00	112,173.00	9,654.24	55,054.95
取得借款收到的现金	472,444.50	451,475.00	484,948.00	197,825.00
收到与其他筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**609,444.50**	**563,648.00**	**494,602.24**	**252,879.95**
偿还债务所支付的现金	302,874.04	135,630.25	246,263.00	252,113.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,913.63	122,150.14	73,504.80	66,893.23
支付与其他筹资活动有关的现金	**72.50**	**-**	**-**	**-**
筹资活动现金流出小计	**376,860.18**	**257,780.39**	**319,767.80**	**319,006.46**
筹资活动产生的现金流量净额	**232,584.32**	**305,867.61**	**174,834.44**	**-66,126.51**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-20,912.47**	**69,461.80**	**39,824.72**	**-36,444.21**
加: 期初现金及现金等价物余额	147,773.61	93,090.31	53,265.59	89,709.80
六、期末现金及现金等价物余额	**126,861.14**	**162,552.11**	**93,090.31**	**53,265.59**

二、发行人最近三年主要财务数据

（一）发行人主要财务数据

图表：发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产总计	4,345,791.00	3,947,843.96	3,588,117.16	3,341,173.33
负债合计	2,693,073.06	2,488,200.21	2,154,240.27	1,942,603.68
所有者权益合计	1,652,717.94	1,459,643.74	1,433,876.89	1,398,569.65
项目	**2022年1-9月**	**2021年度**	**2020年度**	**2019年度**
营业收入	49,422.02	169,693.50	155,257.71	193,116.00
营业成本	37,341.02	134,286.76	122,196.87	159,405.82
营业利润	4,333.23	17,667.36	17,148.72	18,170.85
利润总额	4,642.77	17,861.20	17,142.94	18,132.87
净利润	3,952.95	13,092.08	12,430.29	13,414.01
经营活动产生的现金流量净额	-93,259.24	-85,528.22	-135,582.83	150,668.87
投资活动产生的现金流量净额	-123,627.56	-117,388.56	-17,661.82	-245,053.95
筹资活动产生的现金流量净额	202,841.52	241,969.93	142,529.22	-29,686.26
现金及现金等价物净增加额	-14,045.28	39,053.15	-10,715.43	-124,071.33

（二）主要财务指标

图表：主要财务指标表

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产负债率（%）	61.97	63.03	60.04	58.14
流动比率（倍）	6.84	4.70	10.34	4.03
速动比率（倍）	1.57	1.19	2.24	1.79
EBITDA（万元）	—	30,253.93	28,960.09	29,471.95
EBITDA利息倍数	—	0.25	0.37	0.43
存货周转率（次/年）	0.02	0.07	0.10	0.29
应收账款周转率（次/年）	0.44	1.20	1.34	3.15
总资产周转率（次/年）	0.02	0.05	0.04	0.06
净资产收益率（%）	0.34	0.90	0.88	1.02

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已做年化处理

三、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

图表：发行人最近三年及一期末主要偿债能力数据及指标

单位：万元、%

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产	3,074,989.45	2,828,575.29	2,516,785.55	1,032,966.32
流动负债	449,746.99	602,113.11	243,454.44	256,033.99
流动比率（倍）	6.84	4.70	10.34	4.03
速动比率（倍）	1.57	1.19	2.24	1.79
资产负债率	61.97	63.03	60.04	58.14

在短期偿债指标方面，发行人最近三年及一期末的流动比率分别为4.03、10.34、4.70和6.84，速动比率分别为1.79、2.24、1.19和1.57，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，发行人最近三年及一期末的资产负债率分别为58.14%、60.04%、63.03%和61.97%。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

图表：发行人最近三年及一期主要营运能力指标

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率	0.44	1.20	1.34	3.15
存货周转率	0.02	0.07	0.10	0.29
总资产周转率	0.02	0.05	0.04	0.06

最近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为3.15、1.34、1.20和0.44，2020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，发行人承建了大量基础设施建设项目，2020年部分基础设施建设建设项目已结算但尚未支付的工程款增加所致。

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为0.29、0.10、0.07和0.02，2020年较2019年下降较大，主要系发行人将属于政府代建项目从在建工程转入存货核算。2021年较2020年下降主要系随着存货项目投资增加，发行人存货规模不断增大所致。发行人存货周转较慢，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。

最近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为0.06、0.04、0.05和0.02，较为稳定。发行人资产周转较慢主要系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，最近三年及一期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

图表：发行人最近三年及一期主要盈利能力数据及指标表

单位：万元、%

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	49,422.02	169,693.50	155,257.71	193,116.00
营业成本	37,341.02	134,286.76	122,196.87	159,405.82
政府补贴收入	373.55	548.45	548.78	300.76
利润总额	4,642.77	17,861.20	17,142.94	18,132.87
净利润	3,952.95	13,092.08	12,430.29	13,414.01
毛利率	24.44	20.87	21.29	17.46
净资产收益率	0.34	0.90	0.88	1.02

近三年及一期，发行人的营业收入分别为193,116.00万元、155,257.71万元、169,693.50万元和49,422.02万元，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。

发行人最近三年及一期的毛利率分别为17.46%、21.29%、20.87%和24.44%。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。

发行人最近三年及一期的净利润分别为13,414.01万元、12,430.29万元、13,092.08万元和3,952.95万元，最近三年平均净利润为12,978.79万元、盈利能力较强，足以覆盖本次债券年度应付利息。

发行人最近三年获得的政府补助分别为300.76万元、548.78万元和548.45万元，政府补助占政府补助与营业收入总和之比分别为0.16%、0.35%和0.32%。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99.84%、99.65%和99.68%，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，为本次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

图表：发行人最近三年及一期主要现金流量数据表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-93,259.24	-85,528.22	-135,582.83	150,668.87
投资活动产生的现金流量净额	-123,627.56	-117,388.56	-17,661.82	-245,053.95
筹资活动产生的现金流量净额	202,841.52	241,969.93	142,529.22	-29,686.26
现金及现金等价物净增加额	-14,045.28	39,053.15	-10,715.43	-124,071.33

近三年及一期，发行人的经营活动现金流量净额分别为150,668.87万元、-135,582.83万元、-85,528.22万元和-93,259.24万元，2020年度经营现金流量净额同比减少286,251.70万元，降幅

为189.99%，主要系发行人将属于政府代建项目从在建工程转入存货核算对现金流量表产生影响，购买商品、接受劳务支付的现金调整增加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整减少193,767.97万元。2021年，发行人经营现金流量净额较2020年同期增加50,054.61万元，增幅为36.92%，主要系发行人收到项目建设款增加所致。发行人经营性现金流量金额波动较大，主要是发行人在进行基础设施建设过程中，为了保证项目正常推进，代替政府相关部门垫付一部分项目建设款或土地拆迁补偿垫付款，待财政资金到位后，政府相关部门再将垫付资金进行偿还。

近三年及一期，发行人的投资活动现金流量净额分别为-245,053.95万元、-17,661.82万元、-117,388.56万元和-123,627.56万元。2020年，发行人投资活动现金流净额相较于2019年增加227,392.13万元，主要系发行人将属于政府代建项目从在建工程转入存货核算对现金流量表产生影响，购买商品、接受劳务支付的现金调整增加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整减少193,767.97万元。2021年，发行人投资活动现金流净额较2020年同期减少99,726.74万元，主要系发行人收回投资所收到的现金减少所致。发行人作为城市基础设施建设的主体，随着政府对城市建设的投资力度逐步增大，投资性现金流出将不断扩大。随着城市基础设施逐步完善，发行人投资活动放缓以及资产运营转型，投资活动产生的现金流将逐步改善。

近三年及一期，发行人的筹资活动现金流量净额分别为-29,686.26万元、142,529.22万元、241,969.93万元和202,841.52万元。2020年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2019年同期增加172,215.48万元，增幅为580.12%，主要系发行人发行“21荆

门城投MTN001”、“21荆门城投PPN001”、“21荆门城投MTN002”、“21荆门城投MTN003”和“21荆投01”等债券所致。2021年，发行人筹资活动产生的现金流净额较2020年同期增加99,440.71万元，增幅为69.77%，主要系发行人2021年偿还债务支付的现金减少所致。

（五）资产负债分析

图表：最近三年及一期末发行人资产负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	174,490.24	4.02	168,905.02	4.28	134,579.23	3.75	142,364.43	4.26
应收账款	149,070.30	3.43	147,147.49	3.73	135,001.05	3.76	96,730.24	2.90
预付款项	6,819.83	0.16	7,051.14	0.18	5,533.53	0.15	7,055.74	0.21
其他应收款	370,155.00	8.52	385,375.82	9.76	266,784.72	7.44	210,353.82	6.30
存货	2,369,439.96	54.52	2,115,089.64	53.58	1,971,352.61	54.94	573,406.53	17.16
其他流动资产	5,014.12	0.12	5,006.17	0.13	3,534.41	0.10	3,055.56	0.09
流动资产合计	**3,074,989.45**	**70.76**	**2,828,575.29**	**71.65**	**2,516,785.55**	**70.14**	**1,032,966.32**	**30.92**
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	45,256.11	1.35
长期应收款	25,361.91	0.58	25,361.91	0.64	-	-	-	-
长期股权投资	42,162.56	0.97	42,105.49	1.07	38,681.44	1.08	38,993.45	1.17
其他权益工具投资	177,784.25	4.09	57,052.71	1.45	46,456.11	1.29		
投资性房地产	659.8	0.02	683.66	0.02	-	-	-	-
固定资产	50,920.68	1.17	52,560.41	1.33	51,503.53	1.44	38,957.57	1.17
无形资产	672,672.30	15.48	654,949.47	16.59	660,303.83	18.40	666,949.83	19.96
开发支出	7,200.14	0.17	321.10	0.01	247.19	0.01	-	-
商誉	286.22	0.01	286.22	0.01	286.22	0.01	286.22	0.01
在建工程	266,617.05	6.14	255,250.24	6.47	243,206.68	6.78	1,471,975.59	44.06
长期待摊费用	1,231.67	0.03	351.92	0.01	-	-	8.21	0.00
递延所得税资产	914.97	0.02	843.16	0.02	773.15	0.02	790.02	0.02

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他非流动资产	24,990.00	0.58	29,502.37	0.75	29,873.45	0.83	44,990.00	1.35
非流动资产合计	**1,270,801.55**	**29.24**	**1,119,268.66**	**28.35**	**1,071,331.61**	**29.86**	**2,308,207.01**	**69.08**
资产总计	**4,345,791.00**	**100.00**	**3,947,843.96**	**100.00**	**3,588,117.16**	**100.00**	**3,341,173.33**	**100.00**
流动负债:								
短期借款	6,000.00	0.22	3,800.00	0.15	4,250.00	0.20	-	-
应付票据	20,540.50	0.76	-	-	-	-	-	-
应付账款	35,783.09	1.33	28,482.89	1.14	19,405.66	0.90	20,121.11	1.04
预收款项	-	-	-	-	-	-	14,686.99	0.76
合同负债	9,330.66	0.35	19,572.17	0.79	25,572.23	1.19		
应付职工薪酬	919.33	0.03	1,639.12	0.07	1,206.29	0.06	1,020.57	0.05
应交税费	42,341.42	1.57	40,334.59	1.62	33,306.93	1.55	25,618.29	1.32
其他应付款	203,631.30	7.56	109,675.83	4.41	58,314.32	2.71	77,074.12	3.97
一年内到期的非流动负债	130,367.56	4.84	395,295.93	15.89	97,577.86	4.53	117,512.92	6.05
其他流动负债	833.12	0.03	3,312.58	0.13	3,821.14	0.18	-	-
流动负债合计	**449,746.99**	**16.70**	**602,113.11**	**24.20**	**243,454.44**	**11.30**	**256,033.99**	**13.18**
非流动负债:								
长期借款	789,829.33	29.33	776,880.83	31.22	844,518.93	39.20	864,017.84	44.48
应付债券	1,336,865.08	49.64	989,427.04	39.76	861,144.98	39.97	589,472.64	30.34
长期应付款	116,581.66	4.33	119,779.23	4.81	205,121.93	9.52	233,079.21	12.00
递延收益	50.00	0.00	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**2,243,326.07**	**83.30**	**1,886,087.10**	**75.80**	**1,910,785.83**	**88.70**	**1,686,569.69**	**86.82**
负债合计	**2,693,073.06**	**100.00**	**2,488,200.21**	**100.00**	**2,154,240.27**	**100.00**	**1,942,603.68**	**100.00**

1、资产结构分析

近三年及一期末，发行人总资产分别为3,341,173.33万元、3,588,117.16万元、3,947,843.96万元和4,345,791.00万元。总资产2022年9月末较2021年末增长10.08%，呈现逐年增长趋势。近三年及一期末，发行人流动资产分别为1,032,966.32万元、2,516,785.55万元、2,828,575.29万元和3,074,989.45万元，占同期总资产的比重分别为30.92%、70.14%、71.65%和70.76%。2020

年末发行人流动资产较2019年末增加1,483,819.23万元，增幅143.65%，主要系发行人将属于政府代建项目从在建工程转入存货核算所致。

（1）货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为142,364.43万元、134,579.23万元、168,905.02万元和174,490.24万元，占流动资产的比例分别为13.78%、5.35%、5.97%和5.67%。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34,325.79万元，增幅25.51%、主要系发行人发行“21荆门城投MTN001”、“21荆门城投PPN001”、“21荆门城投MTN002”、“21荆门城投MTN003”和“21荆投01”等债券所致。2021年末发行人货币资金构成情况如下:

图表：2021年末发行人货币资金明细情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
库存现金	40.14	0.02
银行存款	166,691.88	98.69
其他货币资金	2,173.00	1.29
合计	**168,905.02**	**100.00**

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为96,730.24万元、135,001.05万元、147,147.49万元和149,070.30万元，分别占总资产的2.90%、3.76%、3.73%和3.43%。2020年末发行人应收账款较2019年末增加38,270.81万元，增幅39.56%，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:

图表：2021年末按欠款方归集的余额前五名应收账款情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	款项性质	占应收账款期末余额的比例	已计提坏账准备
荆门市财政局	123,333.30	工程款	83.82	-
荆门市南粤荆防建设有限公司	2,000.00	贷款	1.36	100.00
荆门浚源服装有限公司	1,000.00	贷款	0.68	50.00
湖北福力德鞋业有限责任公司	1,000.00	贷款	0.68	50.00
荆门市三箭建设有限公司	1,000.00	贷款	0.68	50.00
合计	**128,333.30**	**-**	**87.21**	**250.00**

发行人应收账款对象主要包括荆门市财政局、荆门市南粤荆防建设有限公司、荆门浚源服装有限公司、湖北福力德鞋业有限责任公司和荆门市三箭建设有限公司，合计金额为128,333.30万元，占应收账款余额的比例为87.21%。其中发行人对荆门市南粤荆防建设有限公司、荆门浚源服装有限公司、湖北福力德鞋业有限责任公司、荆门市三箭建设有限公司的应收账款均为荆门天城小贷发放的贷款，金额较小、账龄较短且已充分计提坏账准备，预计回款风险较小。发行人应收荆门市财政局的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。

（3）预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项账面价值分别为7,055.74万元、5,533.53万元、7,051.14万元和6,819.83万元，分别占总资产的0.21%、0.15%、0.18%和0.16%。2021年末，发行人预付款项

较2020年有较大增幅，主要是由于发行人承接的工程规模扩大，向施工方预付的工程款增加所致。截至2021年末，发行人预付款项前五名情况具体如下:

图表：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
湖北九通文化传媒股份有限公司	3,000.00	42.55
武汉武铁工程项目管理有限公司	1,288.27	18.27
中天建设集团有限公司	902.12	12.79
中铁二十二局集团房地产开发（荆门）有限公司	767.78	10.89
荆门市三三二六综合服务有限公司	400.00	5.67
合计	**6,358.17**	**90.17**

（4）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为210,353.82万元、266,784.72万元、385,375.82万元和370,155.00万元，分别占总资产的6.30%、7.44%、9.76%和8.52%。2021年末发行人其他应收款较2020年末增加118,591.10万元，增幅44.45%，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工程垫付资金和往来款增加所致。截至2021年末，发行人其他应收款金额前五名情况如下:

图表：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	项目建设资金	199,970.05	1-4年	51.89
荆门掇刀新源城乡建设投资有限公司	项目建设资金	33,538.32	1-4年	8.70
荆门高新技术产业投资有限公司	往来款	26,281.26	1-4年	6.82
荆门市人民政府国有资产监督管理委员会	股权投资款	24,640.00	1-4年	6.39
荆门市城市建设投资控股集团有限	往来款	19,370.06	1-2年	5.03

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比
公司				
合计	**-**	**303,799.69**	**-**	**78.83**

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。

截至2021年末，发行人对政府及相关部门的应收账款金额为123,333.30万元，对政府及相关部门的其他应收款金额为237,049.41万元，发行人政府性应收款项余额总计为360,382.71万元，占当期末净资产的24.69%。

截至2021年末，发行人其他应收款中非经营性往来款为67,808.36万元，占其他应收款总额的17.60%，占资产总额的1.72%。发行人非经营性往来款主要系发行人应收荆门高新技术产业投资有限公司、荆门市城市建设投资控股集团有限公司等企业的资金拆借款项。截至2021年末发行人主要非经营性往来款金额情况如下:

图表：截至2021年末发行人主要非经营性往来款单位情况

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	38.76
荆门市城市建设投资控股集团有限公司	关联方	往来款	1-2年	19,370.06	28.57
中房集团荆门房地产开发公司	关联方	往来款	4年	7,660.68	11.30
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	9.26
其他	-	往来款	-	8,216.36	12.12
合计	**-**	**-**	**-**	**67,808.36**	**100.00**

发行人发生的非经营性往来款属于企业间的日常资金往来，非经营性应收款的对手方多数为国有企业，上述企业信用资质良好，

根据资金计划款项将于3年内回收。发行人发生的非经营性往来款不对发行人的偿债能力造成影响。

对于发生非经营资金往来时，由相关责任部门填报资金拨付凭证，报总经理审批，财务部对审批齐全的支付申请进行稽核，核查无误后，交由出纳人员办理支付手续。报告期内，发行人发生的非经营性往来款均履行了公司规定的决策程序或签署了相关协议，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。

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。

（5）存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为573,406.53万元、1,971,352.61万元、2,115,089.64万元和2,369,439.96万元，分别占总资产的17.16%、54.94%、53.58%和54.52%。存货主要包括开发成本和工程建设成本等。2020年末发行人存货较2019年末增加1,397,946.08万元，增幅243.80%，主要系发行人将属于政府代建项目从在建工程转入存货核算所致。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，存货规模总体呈上升趋势。2021年末发行人存货构成情况如下：

图表：2021年末发行人存货结构情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
原材料	651.72	0.03
库存商品	2,432.09	0.11
开发成本	312,212.01	14.76
工程建设	1,799,793.83	85.09

合计	2,115,089.64	100.00

2021年末发行人主要工程施工明细情况如下：

图表：2021年末发行人存货中的主要工程施工明细

单位：年、万元

序号	项目名称	建设期限	项目类型	金额	项目性质	是否签订代建协议	协议签署日期
1	漳河新区整体城镇化建设项目	2018-2024	基建项目	394,017.40	代建	是	2018/07
2	2015年荆门市第二批棚户区改造项目	2016-2022	棚改房	129,218.79	代建	是	2017/07
3	天山路、天鹅路、双喜大道综合改造项目	2015-2022	基建项目	61,692.91	代建	是	2015/06
4	荆门市城区停车场建设项目	2017-2022	停车场	115,721.78	代建	是	2017/08
5	荆山大道建设项目	2016-2021	基建项目	117,270.37	代建	是	2015/07
6	竹皮河治理工程项目	2016-2022	基建项目	72,473.36	代建	是	2016/08
7	政务中心及附属配套工程	2020-2024	基建项目	78,256.95	代建	是	2019/06
8	城市运动公园项目	2017-2021	基建项目	93,040.12	代建	是	2017/07
9	漳河新区南片区综合管廊工程	2016-2021	基建项目	88,552.22	代建	是	2016/07
10	高铁相关土地整理项目	2021-2026	土地整理	73,391.41	代建	是	2021/06
11	漳河新区水环境综合治理项目	2016-2021	基建项目	49,417.90	代建	是	2015/07
12	南城区东区基础设施建设	2015-2021	基建项目	48,864.01	代建	是	2015/08
13	西外环道路工程建设项目	2018-2023	基建项目	58,343.20	代建	是	2018/06
14	城区市政道路建设项目	2019-2024	基建项目	80,736.96	代建	是	2019/08
15	掇刀区征地拆迁项目	2017-2023	土地整理	67,194.76	代建	是	2017/08
16	城区市政园林工程项目	2016-2021	基建项目	43,711.42	代建	是	2015/08
17	阳光大道改造工程	2019-2022	基建项目	25,170.82	代建	是	2019/07
18	荆门高速出入口综合改造项目	2021-2025	基建项目	55,068.98	代建	是	2021/07
19	尉迟恭路建设项目	2016-2021	基建项目	36,913.11	代建	是	2016/08
20	中心城区排水管网建设项目	2018-2023	基建项目	18,170.99	代建	是	2018/06
21	市民中心项目	2019-2023	基建项目	20,418.98	代建	是	2019/06
22	博物馆新馆建设项目	2017-2021	基建项目	17,161.92	代建	是	2017/08
23	华科路西段改造工程	2019-2021	基建项目	13,058.72	代建	是	2018/06
24	泉口西路延伸段工程	2019-2021	基建项目	12,666.66	代建	是	2019/06
25	城区供水及管网改造综合工程	2017-2021	基建项目	11,825.21	代建	是	2017/07
26	其他工程	-	基建项目	17,434.85	代建	是	-
合计				**1,799,793.83**			

2021年末发行人开发成本中拟开发土地情况如下：

图表：2021年末发行人开发成本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	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	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

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
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
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

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
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
17	招拍挂	荆国用（2015）第5361号	荆门龙井大道以东、云长路以南、三叉坝路以西	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	荆国用（2015）第4207号	漳河大道以南双喜一路以东	出让	商服用地	41,864.71	17,553.34	成本法	4,192.87	否	是
23	招拍挂	荆国用（2015）第4206号	双喜一路东杨柳北路南杨柳路北	出让	城镇住宅用地	59,107.16	12,067.67	成本法	2,041.66	否	是
24	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

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
25	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
合计				-	-	**1,927,391.51**	**293,540.36**	-	-	-	-

注：发行人共拥有102宗土地使用权，账面价值共计66.33亿元，其中发行人存货中共拥有25宗土地使用权，账面价值共计29.35亿元，不存在无证土地；25宗均为有证出让地，账面价值29.35亿元，其中16.43亿元已缴纳土地出让金。

截至2021年末，开发成本中工程项目明细如下:

图表：2021年末发行人开发成本中的工程项目明细

单位：万元

序号	项目名称	建设期限	项目类型	金额	项目性质	是否签订代建协议	协议签署日期
1	掇刀区老旧小区改造项目	2021-2024	棚改项目	7,766.50	自建	否	-
2	漳河新区老旧小区改造项目	2020-2024	棚改项目	10,905.15	自建	否	-
	合计			**18,671.65**			

（6）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产账面价值分别为3,055.56万元、3,534.41万元、5,006.17万元和5,014.12万元，分别占总资产的0.09%、0.10%、0.13%和0.12%。2021年末发行人其他流动资产账面价值较2020年末增加1,471.76万元，增幅41.64%，主要系发行人增值税留抵扣额增加所致。2021年末，发行人其他流动资产明细如下:

图表：2021年末发行人其他流动资产明细表

单位：万元、%

被投资单位	金额	占比
增值税留抵扣额	5,006.17	100.00
合计	**5,006.17**	**100.00**

（7）长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款账面价值分别为0万元、0万元、25,361.91万元和25,361.91万元，分别占总资产的0%、0%、0.64%和0.58%。2021年末发行人长期应收款账面价值较2020年末增加25,361.91万元，主要系发行人新增对荆门京琨置业有限责任公司资金拆借所致。2021年末，发行人长期应收款明细如下:

图表：2021年末发行人长期应收款明细表

单位：万元、%

被投资单位	金额	占比
荆门京琨置业有限责任公司	25,361.91	100.00
合计	**25,361.91**	**100.00**

（8）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为38,993.45万元、38,681.44万元、42,105.49万元和42,162.56万

元，分别占总资产的1.17%、1.08%、1.07%和0.97%。2021年末发行人长期股权投资账面价值较2020年末增加3,424.05万元，增幅8.85%，主要系发行人新增对荆门京琨置业有限责任公司和荆门市民卡电子商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:

图表：2021年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元、%

被投资单位	金额	占比
湖北荆门外语学校	3,361.99	7.98
荆门市中荆融资担保集团有限公司	31,481.69	74.77
荆门生态科技城投资有限公司	2,989.84	7.10
荆门市荆襄供水有限公司	1,551.51	3.68
荆门京琨置业有限责任公司	2,689.10	6.39
荆门市民卡电子商务有限公司	31.37	0.07
合计	**42,105.49**	**100.00**

（9）其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资账面价值分别为0.00万元、46,456.11万元、57,052.71万元和177,784.25万元，分别占总资产的0%、1.29%、1.45%和4.09%。2022年9月末发行人其他权益工具投资账面价值较2021年末增加120,731.54万元，增幅211.61%，主要系发行人增加对长江沿岸铁路集团湖北有限公司的投资所致。其他权益工具投资主要是按成本法计量的发行人对其他企业出资份额。2021年末，发行人其他权益工具投资分项列示如下:

图表：2021年末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	光大幸福国际租赁有限公司	15,806.42	27.70
2	长江沿岸铁路集团湖北分公司	11,800.00	20.68

序号	项目	金额	占比
3	鄂旅投荆门爱飞客投资有限公司	4,500.00	7.89
4	葛洲坝水务（荆门）有限公司	4,230.00	7.41
5	湖北荆门农村商业银行股份有限公司	3,570.00	6.26
6	湖北金控融资租赁有限公司	3,075.00	5.39
7	湖北多辉农产品物流园开发有限公司	2,600.00	4.56
8	湖北鄂旅投荆门投资集团有限公司	2,140.70	3.75
9	湖北长荆铁路有限责任公司	2,031.80	3.56
10	中德原（荆门）静脉产业有限公司	2,000.00	3.51
11	荆门市南粤荆防建设有限公司	1,660.00	2.91
12	荆门高能时代环境技术有限公司	1,427.00	2.50
13	湖北东光电子股份有限公司	1,100.00	1.93
14	国电长源荆门发电有限公司	960.00	1.68
15	中石化荆门销售有限责任公司	100.00	0.18
16	琼海万泉河旅游开发股份有限公司	51.80	0.09
合计		**57,052.71**	**100.00**

（10）投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为0万元、0万元、683.66万元和659.80万元，分别占总资产的0%、0%、0.02%和0.02%。2021年末发行人投资性房地产账面价值较2020年末增加683.66万元，主要系中天街、淡水富景花园、雨霖路等房屋建筑物用途转为出租所致。2021年末发行人投资性房地产明细如下:

图表：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	入账方式	是否出租	账面价值
1	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
2	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
3	粤房地产惠州	惠州市惠阳区淡水富景花	87.71	成本法	是	

序号	房屋所有权证号/名称	坐落	面积	入账方式	是否出租	账面价值
	字第110001178号	园东配楼4幢404房				
4	鄂（2018）荆门市第0009712号	雨霖路1栋7层	841.32	成本法	是	479.00
合计						**683.66**

（11）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为38,957.57万元、51,503.53万元、52,560.41万元和50,920.68万元，在总资产中占比分别为1.17%、1.44%、1.33%和1.17%。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。2020年末发行人固定资产较2019年末增加12,545.96万元，增幅为32.20%，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所致。2021年末发行人固定资产较2020年末无较大变化。截至2021年末发行人固定资产明细如下:

图表：2021年末发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	49,606.43	94.38
机器设备	1,339.21	2.55
运输工具	576.01	1.10
其他设备	1,038.76	1.98
合计	**52,560.41**	**100.00**

截至2021年末，发行人固定资产中房屋及建筑物明细如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
1	鄂（2017）第0015405号	东宝区雨霖路6号	办公	836.09	21.56	成本法	257.82	否	否
2	鄂（2017）第0007366号	东宝区海慧路11号	办公	4,039.32	181.52	成本法	449.39	否	否
3	荆门市房权证掇刀区字第10005723号	体育文化中心虎牙关大道东侧	综合	27,930.00	10,159.85	成本法	3,637.61	否	否
4	鄂（2017）第0014713号	东宝区金虾路11号	办公	3,140.46	235.20	成本法	748.93	否	否
5	鄂（2018）第0014857号	东宝东光路2号	办公	1,982.94	113.42	成本法	571.96	否	否
6	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002615号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢104号房	商业服务	106.75	108.17	成本法	10,132.94	否	否
7	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002621号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢112号房	商业服务	107.50	108.93	成本法	10,132.91	否	否
8	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002622号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢116号房	商业服务	81.62	82.72	成本法	10,134.48	否	否
9	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002623号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢119号房	商业服务	175.61	177.91	成本法	10,130.99	否	否
10	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002624号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢201号房	商业服务	635.98	363.71	成本法	5,718.84	否	否
11	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002625号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢202号房	商业服务	634.86	363.07	成本法	5,718.85	否	否
12	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002626号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢203号房	商业服务	1,176.25	672.63	成本法	5,718.46	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
13	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002628号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢204号房	商业服务	702.93	401.99	成本法	5,718.76	否	否
14	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002629号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢301号房	商业服务	635.98	260.47	成本法	4,095.61	否	否
15	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002631号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢302号房	商业服务	634.86	260.01	成本法	4,095.61	否	否
16	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002632号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢303号房	商业服务	1,176.25	481.70	成本法	4,095.22	否	否
17	鄂（2020）掇刀区不动产权第20002633号	掇刀区培公大道6号（十里春晓）1-2幢304号房	商业服务	702.93	287.89	成本法	4,095.53	否	否
18	鄂（2021）荆门市不动产权第0007343号	老莱子路27号纺1幢301号房	商业服务	273.22	17.47	成本法	639.29	否	否
19	荆门市房证权东宝区字第100006451号	泉口路39号1幢2层201号	办公	302.94	27.66	成本法	913.1	否	否
20	荆门市房证权掇刀区字第10007220号	掇刀迎春村	办公楼	730.86	180.46	成本法	1,976.89	否	否
21	荆门市房证权掇刀区字第10007219号	掇刀迎春村	锅炉房	181.97		成本法	1,976.89	否	否
22	鄂（2017））掇刀区不动产权第0009387号	虎牙关大道西侧（大汉龙城）1-2幢201号房	商业服务	666.97	207.85	成本法	3,116.39	否	否
23	鄂（2018）荆门市不动产权第006583号	象山大道125号	其他商业服务	8,080.70	1,543.88	成本法	1,910.57	否	否
24	供水设施		-	-	28,005.02	-	-	否	否
25	其他		-	-	5,343.36	-	-	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
合计			-	-	**49,606.43**	-	-	-	-

注：1、截至2021年末，发行人无证房屋建筑物账面价值合计33,348.37万元。

2、截至2021年末，发行人房屋及建筑物明细中供水设施指发行人为开展供水业务建设的水库供水设施和供水管道等。

（12）在建工程

近三年及一期末，发行人的在建工程金额分别为1,471,975.59万元、243,206.68万元、255,250.24万元和266,617.05万元，在总资产中占比分别为44.06%、6.78%、6.47%和6.14%。2020年末发行人在建工程较2019年下降1,228,768.91万元，降幅为83.48%，主要系发行人将在建工程转出至存货所致。2021年末发行人在建工程构成情况如下:

图表：2021年末发行人在建工程构成情况表

单位：万元、%

序号	项目名称	建设期间	项目性质	是否签订代建协议	协议签署日期	金额	占比
1	漳河新区北片区综合管廊工程	2017-2025	自建	否	-	194,728.70	76.29
2	荆门B保物流建设项目	2018-2020	自建	否	-	54,017.85	21.16
3	供水管道改造项目	2020-2024	自建	否	-	5,603.20	2.20
4	办公室装修	2020-2022	自建	否	-	604.54	0.24
5	广告牌制作	2020-2022	自建	否	-	295.95	0.12
合计		-	-	-	-	**255,250.24**	**100.00**

（13）无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为666,949.83万元、660,303.83万元、654,949.47万元和672,672.30万元，在资产总额中的占比分别为19.96%、18.40%、16.59%和15.48%，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，公司无形资产净额较2020年末减少5,354.36万元，降幅为0.81%。2021年末发行人无形资产构成情况如下:

图表：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

项目	金额	占比
土地使用权	369,789.44	56.46
软件	678.43	0.10
林业资产	284,481.60	43.44
合计	**654,949.47**	**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:

图表：发行人2021年末无形资产中主要土地资产情况

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	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	5,658.74	评估法	513.91	否	否
2	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	40,440.94	评估法	2,243.65	是	否
3	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	34,704.97	评估法	2,557.43	否	否
4	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	7,745.33	评估法	3,122.02	否	否
5	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	11,007.47	评估法	1,901.55	否	否
6	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	9,015.45	评估法	3,568.28	否	否
7	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	13,707.00	评估法	2,109.79	否	否
8	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	5,029.80	评估法	3,838.06	否	否
9	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	11,402.56	评估法	2,175.22	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
10	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	6,619.46	评估法	3,837.71	否	否
11	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	15,007.00	评估法	2,175.12	否	否
12	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	5,896.74	评估法	3,055.68	否	否
13	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	16,299.72	评估法	2,111.62	否	否
14	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	1,104.96	评估法	1,034.61	否	否
15	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	6,030.98	评估法	627.44	否	否
16	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	1,019.09	评估法	1,034.61	否	否
17	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	5,562.28	评估法	627.44	否	否
18	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	1,056.34	评估法	1,034.61	否	否
19	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	5,765.57	评估法	627.44	否	否
20	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	1,080.14	评估法	1,034.61	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
21	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	5,895.45	评估法	627.44	否	否
22	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	1,214.77	评估法	1,071.70	否	否
23	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	6,540.88	评估法	641.17	否	否
24	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	1,441.43	评估法	1,071.69	否	否
25	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	7,761.33	评估法	641.17	否	否
26	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	1,391.05	评估法	1,071.69	否	否
27	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	7,490.12	评估法	641.17	否	否
28	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	1,348.19	评估法	1,071.69	否	否
29	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	7,259.30	评估法	641.17	否	否
30	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	1,334.78	评估法	1,071.68	否	否
31	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	7,187.17	评估法	641.17	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
32	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	1,317.49	评估法	1,056.87	否	否
33	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	7,203.21	评估法	642.03	否	否
34	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	1,328.42	评估法	1,057.66	否	否
35	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	7,257.52	评估法	642.03	否	否
36	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	1,400.35	评估法	1,057.66	否	否
37	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	7,650.44	评估法	642.03	否	否
38	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	1,255.03	评估法	1,057.67	否	否
39	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	6,856.50	评估法	642.03	否	否
40	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	1,290.14	评估法	1,057.66	否	否
41	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	7,048.35	评估法	642.03	否	否
42	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	1,249.08	评估法	1,068.96	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
43	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	6,830.33	评估法	649.49	否	否
44	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	1,150.85	评估法	1,066.59	否	否
45	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	6,302.99	评估法	649.06	否	否
46	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	1,179.12	评估法	1,066.59	否	否
47	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	6,457.79	评估法	649.06	否	否
48	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	1,443.28	评估法	1,034.61	否	否
49	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	7,877.54	评估法	627.44	否	否
50	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	1,363.62	评估法	1,034.61	否	否
51	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	7,442.73	评估法	627.44	否	否
52	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	1,443.28	评估法	1,034.61	否	否
53	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	7,877.54	评估法	627.44	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
54	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	1,395.28	评估法	1,034.61	否	否
55	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	7,615.52	评估法	627.44	否	否
56	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	1,387.84	评估法	1,034.62	否	否
57	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	7,574.87	评估法	627.44	否	否
58	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	1.21	其他方法	1.60	否	否
59	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	0.00	其他方法	-	否	否
60	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	0.00	其他方法	-	否	否
61	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	0.00	其他方法	-	否	否
62	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	0.00	其他方法	-	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
63	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		评估法	135.97	否	否
64	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	217.97	评估法	135.97	否	否
65	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
66	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	14.61	成本法	25.63	否	否
67	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	212.04	成本法	206.58	否	否
68	协议转让	荆国用（1993）字第02041701225、02041701224号	浏丰庙迎接村6组	出让	公司建设用地	227,174.53	88.45	成本法	3.89	否	否
69	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	251.12	成本法	482.41	否	否
70	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	0.00	其他方法	-	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
71	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	0.22	其他方法	52.51	否	否
72	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	0.00	其他方法	-	否	否
73	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	0.00	其他方法	-	否	否
74	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	0.00	其他方法	-	否	否
75	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	0.00	其他方法	-	否	否
76	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	3,966.67	评估法	3,266.76	否	否
77	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	819.02	评估法	490.01	否	否
合计						**3,854,034.39**	**369,789.43**				

注：（1）截至2021年12月31日，土地使用权明细表序号58至62、70、74土地使用权为公益性资产，账面价值合计12,106.00元。
（2）发行人共拥有102宗土地使用权，账面价值共计66.33亿元，其中发行人无形资产中共拥有77宗土地使用权，账面价值共计36.98亿元，不存在无证土地；63宗为有证出让地，账面价值36.56亿元，均未缴纳土地出让金；14宗为有证划拨地，账面价值0.42亿元，均未缴纳土地出让金。

无形资产中的林业资产系公益性资产，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:

图表：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**

（14）其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为44,990.00万元、29,873.45万元、29,502.37万元和24,990.00万元，占同期末总资产比例分别为1.35%、0.83%、0.75%和0.58%。2020年末发行人其他非流动资产较2019年末减小15,116.55万元，降幅为33.60%，主要系发行人持有的武汉信用基金管理公司武信汉银荆门棚改基金出售所致；2021年末发行人其他非流动资产余额较2020年末下降371.08万元，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

近三年及一期末，发行人的负债总额分别为1,942,603.68万元、2,154,240.27万元、2,488,200.21万元和2,693,073.06万元，呈逐年上升的趋势，且增长速度较快。主要原因为报告期内发行人承

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。

近三年及一期末，流动负债分别为256,033.99万元、243,454.44万元、602,113.11万元和449,746.99万元，占总负债的比重分别为13.18%、11.30%、24.20%和16.70%，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；非流动负债分别为1,686,569.69万元、1,910,785.83万元、1,886,087.10万元和2,243,326.07万元，占总负债的比重分别为86.82%、88.70%、75.80%和83.30%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为0.00万元、4,250.00万元、3,800.00万元和6,000.00万元，占总负债的比重分别为0.00%、0.20%、0.15%和0.22%，报告期内，发行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。2022年9月末发行人短期借款余额较2021年末增加2,200.00万元，增幅57.89%，主要系发行人筹集短期流动资金较多所致。

（2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为20,121.11万元、19,405.66万元、28,482.89万元和35,783.09万元，占总负债的比重分别为1.04%、0.90%、1.14%和1.33%。2021年末发行人应付账款较2020年末增加9,077.23万元，增幅为46.78%，主要系尚未支付的工程款和材料款所致。

（3）应付职工薪酬

近三年及一期末，发行人应付职工薪酬分别为1,020.57万元、

1,206.29万元、1,639.12万元和919.33万元，占总负债的比重分别为0.05%、0.06%、0.07%和0.03%。2021年末发行人应付职工薪酬较2020年末增加432.83万元，增幅为35.88%，主要系离职后福利-设定提存计划金额增加所致。2022年9月末发行人应付职工薪酬较2021年末减少719.79万元，降幅43.91%，主要系发行人支付部分应付职工薪酬所致。

（4）应交税费

近三年及一期末，发行人应交税费分别为25,618.29万元、33,306.93万元、40,334.59万元和42,341.42万元，占总负债的比重分别为1.32%、1.55%、1.62%和1.57%。2020年末发行人应交税费较2019年末增加7,688.64万元，增幅为30.01%，主要系发行人应交企业所得税和增值税增加所致。

（5）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为77,074.12万元、58,314.32万元、109,675.83万元和203,631.30万元，占总负债的比重分别为3.97%、2.71%、4.41%和7.56%。2021年末发行人其他应付款较2020年末增加51,361.51，增幅为88.08%，主要系应付荆门京琨置业有限责任公司的往来款增加所致。2022年9月末发行人其他应付款较2021年末增加93,955.47万元，增幅85.67%，主要系应付荆门市城市建设投资控股集团有限公司的往来款所致。

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:

图表：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	占比
荆门京琨置业有限责任公司	往来款	57,469.00	52.40

单位名称	款项性质	金额	占比
中石化集团资产经营管理有限公司荆门分公司	往来款	5,116.61	4.67
新理益集团有限公司	往来款	3,500.00	3.19
中国铁路武汉局集团有限公司	往来款	875.06	0.80
荆门汉通置业有限公司	往来款	508.50	0.46
合计	**-**	**67,469.16**	**61.52**

（6）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为117,512.92万元、97,577.86万元、395,295.93万元和130,367.56万元，占总负债的比重分别为6.05%、4.53%、15.89%和4.84%。截至2021年末，发行人一年内到期的非流动负债较2020年末增加297,718.07万元，增幅为305.11%，主要系“12荆门债”、“17荆门城投PPN001”、“17荆门城投PPN002”和“19荆门城投PPN001”等债券将于2022年到期，一年内到期的应付债券大幅增加所致。2022年9月末发行人一年内到期的非流动负债较2021年末减少264,928.36万元，降幅67.02%，主要系发行人偿还了一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款所致。

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:

图表：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	54,884.80	13.88
一年内到期的应付债券	312,000.00	78.93
一年内到期的长期应付款	28,411.12	7.19
合计	**395,295.93**	**100.00**

（7）长期借款

近三年及及一期末，发行人长期借款分别为864,017.84万元、844,518.93万元、776,880.83万元和789,829.33万元，占总负债的比重分别为44.48%、39.20%、31.22%和29.33%，2021年末发行人长期借款较2020年末减少67,638.10万元、降幅为8.01%，主要系发行人归还长期借款所致。

截至2021年末，发行人长期借款信用结构如下:

图表：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	399,074.00	51.37
抵押借款	3,200.00	0.41
保证借款	106,209.80	13.67
信用借款	120,407.50	15.50
质押+保证借款	16,674.33	2.15
抵押+质押+保证借款	186,200.00	23.97
减：一年内到期的长期借款	54,884.80	7.06
合计	**776,880.83**	**100.00**

（8）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为589,472.64万元、861,144.98万元、989,427.04万元和1,336,865.08万元，占总负债的比重分别为30.34%、39.97%、39.76%和49.64%。2020年末发行人应付债券余额较2019年末增加271,672.34万元，增幅为46.09%，主要系“20荆门城投MTN001”、“20荆门城投MTN002”、“20荆门城投PPN001”和“20荆门投”发行所致；2021年末发行人应付债券余额较2020年末增加128,282.06万元，增幅为14.90%，主要系“21荆门城投MTN001”、“21荆门城投PPN001”、“21荆门城投MTN002”、“21荆门城投MTN003”和“21荆投01”发行所致。2022年9月末发行人应付债券余额较2021年末增加347,438.03万元，

增幅35.12%，主要系“22荆门城投MTN001”、“22荆门城投SCP001”和“22荆门城投MTN002”等债券发行所致。

截至2021年末发行人应付债券明细如下:

图表：2021年末发行人应付债券明细

单位：亿元、%

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	2012-07-09	2022-07-09	8.00	6.85	1.20
2	16荆门管廊项目债	2016-08-18	2026-08-18	12.00	4.37	11.96
3	17荆门城投PPN001	2017-05-10	2022-05-10	10.00	6.30	9.99
4	17荆门城投PPN002	2017-09-08	2022-09-08	5.00	6.50	4.99
5	17荆门城投PPN003	2017-12-26	2022-12-26	10.00	7.00	9.27
6	19荆门城投PPN001	2019-01-28	2022-01-28	5.00	5.00	5.00
7	19荆门城投PPN002	2019-09-19	2024-09-19	10.00	5.20	9.93
8	19荆门城投PPN003	2019-11-20	2024-11-20	5.00	5.00	4.96
9	20荆门城投MTN001	2020-03-26	2025-03-26	10.00	4.17	9.96
10	20荆门城投MTN002	2020-08-17	2025-08-17	5.00	4.19	4.98
11	20荆门城投PPN001	2020-10-12	2025-10-12	10.00	4.89	9.95
12	20荆门投	2020-12-15	2027-12-15	3.40	5.40	3.21
13	21荆门城投MTN001	2021-01-11	2026-01-11	5.00	4.95	4.98
14	21荆门城投PPN001	2021-01-28	2026-01-28	10.00	5.28	9.95
15	21荆门城投MTN002	2021-06-21	2026-06-21	10.00	4.40	9.95
16	21荆门城投MTN003	2021-08-26	2026-08-26	10.00	3.83	9.94
17	21荆投01	2021-12-09	2024-12-09	10.00	4.06	9.94
减：一年内到期的应付债券						31.20
合计				-	-	**98.94**

（9）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为233,079.21万元、

205,121.93万元、119,779.23万元和116,581.66万元，占总负债的比重分别为12.00%、9.52%、4.81%及4.33%。2021年末，发行人长期应付款余额较2020年末减少85,342.70万元，降幅为41.61%。截至2021年末发行人长期应付款构成情况如下：

图表：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	占比
长期应付款	金融机构借款	148,190.35	123.72
减：一年内到期的长期应付款		28,411.12	23.72
合计		**119,779.23**	**100.00**

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2,330,683.03万元，其中包括短期借款3,800.00万元、一年内到期的非流动负债395,295.93万元、长期借款776,880.83万元、长期应付款119,779.23万元、应付债券989,427.04万元及其他有息债务余额45,500.00万元。

图表：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	3,800.00	0.16
一年内到期的非流动负债	395,295.93	16.96
长期借款	776,880.83	33.33
应付债券	119,779.23	5.14
长期应付款	989,427.04	42.45
其他	45,500.00	1.95
合计	**2,330,683.03**	**100.00**

注：其他有息债务指国开基金对发行人出资部分，为“名股实债”，计入有息债务统计口径。

图表：本次债券存续期有息债务偿还压力测算表

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及	合计

									以后	
有息债务当年偿付规模	**39.91**	**18.91**	**22.71**	**32.69**	**48.02**	**14.15**	**10.87**		**45.81**	**233.07**
银行借款偿还规模	5.87	-	6.91	5.13	-	10.94	10.87		43.84	**83.56**
信托计划偿还规模	2.44	-	-	-	-	-	-			**2.44**
已发行债券偿还规模	31.20	9.18	14.89	24.89	46.77	3.21				**130.14**
其他债务偿还规模（基金、金融租赁等）	0.40	9.73	0.91	2.67	1.25	-	-	-	1.97	**16.93**
本次债券偿付规模	-	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00		**15.00**
合计	**39.91**	**18.91**	**22.71**	**35.69**	**51.02**	**17.15**	**13.87**	**3.00**	**45.81**	**248.07**

图表：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	3,800.00	-	-	-	-	-	**3,800.00**
一年内到期的非流动负债	395,295.93	-	-	-	-	-	**395,295.93**
长期借款	-	-	69,080.00	51,300.00	-	656,500.83	**776,880.83**
应付债券	-	91,846.38	148,900.36	248,891.73	467,731.43	32,057.14	**989,427.04**
长期应付款	-	97,259.04	9,130.11	13,390.08	-	-	**119,779.23**
其他	-	-	-	13,300.00	12,500.00	19,700.00	**45,500.00**
合计	**399,095.93**	**189,105.42**	**227,110.48**	**326,881.81**	**480,231.43**	**708,257.97**	**2,330,683.03**

（二）有息债务担保结构情况

截至2021年末，发行人有息债务按担保方式分类如下所示

图表：发行人2021年末有息负债担保结构情况表

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	长期应付款	应付债券	其他	合计
质押	-	56,552.68	381,474.00	-	123,528.32	-	**561,555.00**
抵押	-	14,092.27	-	18,225.51	12,343.33	-	**44,661.11**
保证	-	53,154.00	84,400.00	-	99,400.00	**45,500.00**	**282,454.00**
信用	3,800.00	270,896.97	108,732.50	101,553.72	754,155.39	-	**1,239,138.58**

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	长期应付款	应付债券	其他	合计
质押+保证	-	600.00	16,074.33	-	-	-	**16,674.33**
抵押+质押+保证	-	-	186,200.00	-	-	-	**186,200.00**
合计	**3,800.00**	**395,295.93**	**776,880.83**	**119,779.23**	**989,427.04**	**45,500.00**	**2,330,683.03**

（三）主要有息债务明细

1、发行人2021年末前十大有息债务明细

图表：发行人2021年末前十大有息债务明细

单位：万元、%

序号	债权人/债券简称	债务类型	债务规模	利率	期限
1	中国农业发展银行荆门市分行营业部	贷款	186,200.00	5.39	2016/9/28-2034/6/27
2	中国银行股份有限公司荆门分行营业部	贷款	116,732.50	5.88	2020/1/15-2028/1/15
3	16荆门管廊项目债	债券	119,550.75	4.37	2016/8/19-2026/8/18
4	17荆门城投PPN001	债券	99,904.34	6.30	2017/5/11-2022/5/10
5	20荆门城投MTN001	债券	99,589.03	4.17	2020/3/27-2025/3/26
6	20荆门城投PPN001	债券	99,531.67	4.89	2020/10/14-2025/10/12
7	21荆门城投PPN001	债券	99,525.24	5.28	2021/2/1-2026/1/28
8	21荆门城投MTN002	债券	99,461.93	4.40	2021/6/21-2026/6/23
9	21荆门城投MTN003	债券	99,442.25	3.83	2021/8/26-2026/8/27
10	21荆投01	债券	99,400.00	4.06	2020/12/17-2024/12/9

2、发行人截至2021年末主要银行借款明细

图表：发行人2021年末主要银行借款明细

单位：万元、%

序号	债权人	借款类型	起始日期	终止日期	利率	债务规模
1	国家开发银行股份有限公司湖北省分行	质押借款	2015/6/30	2040/6/29	4.15	54,700.00
2		质押借款	2014/9/29	2024/9/28	5.40	82,380.00
3	中信银行股份有限公司武汉	质押借款	2016/12/14	2031/12/14	5.39	834.00

序号	债权人	借款类型	起始日期	终止日期	利率	债务规模
4	汉正街支行	质押借款	2017/1/13	2031/12/14	5.39	66,800.00
5		质押借款	2017/12/22	2031/12/14	5.39	41,600.00
6		质押借款	2018/1/10	2031/12/14	5.39	40,760.00
7	中国建设银行荆门漳河新区支行	质押借款	2016/6/12	2027/12/24	5.88	53,000.00
8		质押借款	2015/12/21	2027/12/20	5.88	23,000.00
9		质押借款	2016/1/30	2027/12/24	5.88	19,000.00
10		质押借款	2016/3/11	2027/12/24	5.88	17,000.00
11	中国建设银行荆门分行营业部	抵押借款	2019/1/22	2022/1/21	5.70	3,200.00
12	中国进出口银行	保证借款	2007/12/29	2022/12/29	5.00	275.80
13	中国农业发展银行荆门市分行营业部	保证借款	2018/11/15	2030/11/14	5.39	33,000.00
14		抵押+质押+保证借款	2016/9/28	2034/6/27	5.39	186,200.00
15	湖北荆门农村商业银行股份有限公司东宝支行	保证借款	2019/12/4	2022/12/2	6.50	2,550.00
16		保证借款	2020/1/2	2022/12/2	6.50	1,600.00
17	中国工商银行股份有限公司荆门文峰支行	保证借款	2015/12/24	2025/12/20	5.39	52,300.00
18	渤海银行股份有限公司武汉分行	保证借款	2017/4/1	2022/4/1	5.23	14,584.00
19	湖北荆门农村商业银行东宝支行	信用借款	2019/2/28	2022/2/27	6.50	3,675.00
20	中国银行股份有限公司荆门分行营业部	信用借款	2020/1/15	2028/1/15	5.88	116,732.50

序号	债权人	借款类型	起始日期	终止日期	利率	债务规模
21	中国农业银行股份有限公司荆门支行	质押+保证借款	2017/1/21	2031/6/30	5.39	16,674.33
22	湖北荆门农村商业银行股份有限公司掇刀支行	保证借款	2021/1/29	2024/1/28	5.50	1,900.00
减：一年内到期的长期借款					-	54,884.80
合计					**-**	**776,880.83**

3、发行人截至2021年末计入应付债券的有息负债

详见本次债券募集说明书“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”

4、发行人截至2021年末计入长期应付款的主要有息负债

图表：发行人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
华夏基金	44,378.96	6.50	2017/3/1	2023/3/1
华融国际信托有限责任公司	24,381.50	5.90	2017/1/1	2022/1/1
山东汇通金融租赁有限公司	17,299.51	6.75	2020/1/1	2023/1/1
邦银金融租赁股份有限公司	12,500.00	6.50	2020/5/1	2023/5/1
江苏金融租赁股份有限公司	10,999.38	6.49	2020/1/1	2025/1/1
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	7,500.00	6.40	2021/2/7	2024/2/6
航天科工金融租赁有限公司	6,000.00	6.32	2017/12/1	2022/12/1
工银金融租赁有限公司	2,272.73	6.32	2016/6/1	2022/6/1
诚泰融资租赁（上海）有限公司	1,472.58	4.43	2018/7/26	2023/7/26
其他	21,385.69	-	-	-
减：一年内到期的长期应付款	28,411.12	-	-	-
合计	**119,779.23**	**-**	**-**	**-**

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

详见本次债券募集说明书“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

公司的子公司基本情况，请参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”之“四、发行人主要控股子公司及参股公司”。不再纳入合并报表范围内的子公司情况，请参见本募集说明书“第六章发行人主要财务状况”之“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”。

3、发行人合营和联营企业

公司的合营和联营企业情况基本情况，请参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”之“四、发行人主要控股子公司及参股公司”。

4、其他关联方

图表：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
湖北荆门城建集团有限公司	同一控制下的关联方
荆门漳河生态新城投资有限公司	同一控制下的关联方
荆门市鑫建城镇化建设投资有限公司	同一控制下的关联方
荆门生态科技城投资有限公司	同一控制下的关联方
荆门市保障房运营管理有限公司	同一控制下的关联方
荆门市建筑设计研究院	同一控制下的关联方
荆门市天宇市政建设有限公司	同一控制下的关联方
湖北荆门园林建设集团有限公司	同一控制下的关联方
荆门市建胜工程技术咨询有限公司	同一控制下的关联方
荆门市城控资产经营管理有限公司	同一控制下的关联方
荆门市物资总公司	同一控制下的关联方
荆门市报废旧汽车回收拆解公司	同一控制下的关联方
荆门市民用爆破器材公司	同一控制下的关联方
湖北金石旅游开发有限公司	同一控制下的关联方
荆门市东辰水产养殖有限公司	同一控制下的关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
荆门市金盾保安服务有限公司	同一控制下的关联方
荆门市城控土地投资经营开发有限公司	同一控制下的关联方
中房集团荆门房地产开发有限责任公司	同一控制下的关联方
国电长源荆门发电有限公司	本公司投资的其他单位
中石化荆门销售有限责任公司	本公司投资的其他单位
光大幸福国际租赁有限公司	本公司投资的其他单位
湖北长荆铁路有限责任公司	本公司投资的其他单位
湖北东光电子股份有限公司	本公司投资的其他单位
湖北多辉农产品物流园开发有限公司	本公司投资的其他单位
湖北金控融资租赁有限公司	本公司投资的其他单位
鄂旅投荆门爱飞客投资有限公司	本公司投资的其他单位
葛洲坝水务（荆门）有限公司	本公司投资的其他单位
炜达湖北置业有限公司	本公司投资的其他单位
湖北荆门农村商业银行股份有限公司	本公司投资的其他单位
荆门高能时代环境技术有限公司	本公司投资的其他单位
荆门京琨置业有限责任公司	本公司投资的其他单位
荆门市南粤荆防建设有限公司	本公司投资的其他单位

（二）关联交易情况

截至2021年末，发行人及其子公司关联交易情况如下：

图表：发行人2021年末关联交易情况

单位：万元、%

项目名称	关联方	期末余额	占比
其他应收款	荆门市城市建设投资控股集团有限公司	10,066.26	7.10
其他应收款	湖北金泉新材料有限责任公司	8,500.00	6.00
其他应收款	中房集团荆门房地产开发公司	7,660.68	5.40
其他应收款	荆门市鑫建城镇化建设投资有限公司	2,000.00	1.41
其他应收款	荆门市天宇市政建设有限公司	2,000.00	1.41
其他应收款	荆门市城控土地投资开发经营有限公司	1,710.00	1.21
其他应收款	炜达湖北置业有限公司	1,500.00	1.06
其他应收款	荆门京琨置业有限责任公司	638.00	0.45
长期应收款	荆门京琨置业有限责任公司	25,361.91	17.89

项目名称	关联方	期末余额	占比
应付账款	湖北荆门城建集团有限公司	6,475.40	4.57
应付账款	荆门市天宇市政建设有限公司	8,425.10	5.94
应付账款	湖北先创市政工程有限公司	3,447.18	2.43
其他应付款	荆门京琨置业有限责任公司	57,469.00	40.54
长期应付款	荆门市鑫建城镇化建设投资公司	6,500.00	4.59
合计	**-**	**141,753.53**	**100.00**

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2022年9月末，发行人对外担保为14.13亿元。截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保未发生违约代偿情况。发行人对外担保明细如下:

图表：截至2022年9月末发行人对外担保情况

单位：亿元

序号	被担保方	被担保方企业性质	担保期限	担保金额	担保性质	是否设置反担保措施
1	湖北荆门城建集团有限公司	国有企业	2017/8-2024/8	0.33	借款担保	是
2			2017/12-2027/12	3.60	借款担保	否
3			2018/4-2025/4	0.26	借款担保	是
4			2018/7-2023/7	0.46	借款担保	是
5	荆门市鑫建城镇化建设投资有限公司	国有企业	2016/10-2036/10	0.83	借款担保	否
6	湖北农谷实业集团有限责任公司	国有企业	2021/2-2025/2	2.02	借款担保	否
7			2021/6-2026/6	1.64	借款担保	是
8	湖北漳富投资集团有限公司	国有企业	2021/10-2023/10	5.00	债券担保	是

序号	被担保方	被担保方企业性质	担保期限	担保金额	担保性质	是否设置反担保措施
合计	-	-	-	**14.13**		

（二）发行人重大诉讼、仲裁事项

截至2022年9月末，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2022年9月末，发行人不存在对本次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。

（五）其他重要事项

2019-2021年及2022年1-9月，发行人不存在公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

七、发行人受限资产情况

截至2022年9月末，发行人受到限制的货币资金、存货和无形资产金额合计178,898.81万元，占当期末总资产的4.12%，具体情况如下:

图表：截至2022年9月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	19,340.50	定期存款
存货	157,967.16	公司融资而进行的土地资产抵押
固定资产	1,591.15	公司融资而进行的资产抵押
合计	**178,898.81**	-

八、发行人持有金融衍生工具情况

截至2022年9月末，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2022年9月末，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2022年9月末，发行人未进行海外投资。

第七章 发行人资信状况

一、本次债券评级观点

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA级，本次债券的信用级别为AAA级，该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。

（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。公司主要从事荆门市基础设施建设、自来水供应等业务，截至2022年6月末公司主要在建项目数量较多，总投资规模较大；同时公司城市供水运营业务具有一定区域专营优势。

3、公司获得一定的外部支持。近年公司持续获得荆门市政府资本注入等支持，资本实力不断加强；同时公司持续获得荆门市政府财政补贴。

4、第三方保证担保能有效提升本次债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，湖北省担保主体信用等级均为AAA，湖北省担保为本次债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本次债券的信用水平。

（二）风险

1、公司资产流动性较弱。截至2021年末公司资产中项目成本、土地资产、应收款项占总资产比重较大，项目成本及土地难以集中变现，应收款项回收时间不确定；同期受限土地、林业资产金额较

大。

2、面临较大建设支出压力。截至2022年6月末公司主要在建项目尚需投入金额较大，前期资金由公司自筹，随着项目建设的持续推进，公司建设支出压力较大。

3、公司总债务规模较大，偿债压力较大。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，现金短期债务比整体呈下降趋势。

4、公司存在一定的或有负债风险。截至2022年6月末，公司对外担保余额为25.43亿元，存在一定的或有负债风险。

二、发行人历史信用评级情况

发行人历史评级情况如下:

图表：发行人历史评级情况表

评级时间	评级机构	主体评级
2022-01-13	中证鹏元	AA
2021-06-30	上海新世纪	AA
2020-8-21	大公国际	AA

除上述评级外，发行人无其他历史信用评级。

三、本次债券跟踪评级安排

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，将在本次债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据发行人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发行人有关的信息，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，并决定是否调整发行人信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据发行人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2022年9月末，发行人获得贷款银行的授信额度为1,263,100.00万元，已使用1,029,224.33万元，未使用授信额度233,875.67万元。具体情况如下：

图表：发行人2022年9月末银行授信情况表

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	渤海银行	80,000.00	80,000.00	-
2	工商银行	77,000.00	77,000.00	-
3	国开行	103,000.00	103,000.00	-
4		72,000.00	72,000.00	-
5	汉口银行	20,000.00	7,400.00	12,600.00
6	建设银行	120,000.00	120,000.00	-
7	交通银行	500.00	450.00	50.00
8	农发行	380,000.00	190,000.00	190,000.00
9		35,000.00	35,000.00	-
10	荆门农商行	4,000.00	4,000.00	-
11		4,000.00	4,000.00	-
12		2,000.00	2,000.00	-

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
13		4,900.00	4,900.00	-
14	农业银行	50,000.00	18,774.33	31,225.67
15	中国银行	130,700.00	130,700.00	-
16	中信银行	180,000.00	180,000.00	-
总计		**1,263,100.00**	**1,029,224.33**	**233,875.67**

五、发行人最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的履约情况

发行人最近三年及一期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

截至本募集说明书签署之日，本次债券为发行人第五次申报企业债券，发行人已获批四次企业债券，不存在已注册未发行企业债券额度。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：

图表：截至本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	发行时间	回售日	到期日	票面利率	偿还情况
荆门城投	12荆门债	8.00	-	2012-07-09	-	2022-07-09	6.85	按时偿还
荆门城投	13荆门债	16.00	-	2013-10-17	-	2020-10-17	7.00	按时偿还
荆门城投	16荆门管廊项目债	12.00	9.60	2016-08-18	-	2026-08-18	4.37	按时偿还
荆门城投	20荆门投	3.40	3.40	2020-12-15	2023-12-15	2027-12-15	5.40	按时偿还
企业债券小计		**39.40**	**13.00**					
荆门城投	21荆投01	10.00	10.00	2021-12-09	-	2024-12-09	4.06	按时偿还
公司债小计		**10.00**	**10.00**					
荆门城投	16荆门城投PPN001	10.00	-	2016-08-16	-	2019-08-16	3.89	按时偿还
荆门城投	17荆门城投PPN001	10.00	-	2017-05-10	-	2022-05-10	6.30	按时偿还
荆门城投	17荆门城投PPN002	5.00	-	2017-09-08	-	2022-09-08	6.50	按时偿还
荆门城投	17荆门城投PPN003	10.00	-	2017-12-26	-	2022-12-26	7.00	按时偿还
荆门城投	19荆门城投	5.00	-	2019-01-28	-	2022-01-28	5.00	按时偿还

发行主体	债券简称	发行总额	债券余额	发行时间	回售日	到期日	票面利率	偿还情况
	PPN001							
荆门城投	19荆门城投PPN002	10.00	9.60	2019-09-19	2022-09-19	2024-09-19	5.20	按时偿还
荆门城投	19荆门城投PPN003	5.00	2.10	2019-11-20	2022-11-20	2024-11-20	5.00	按时偿还
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	按时偿还
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	按时偿还
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	按时偿还
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	按时偿还
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	按时偿还
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	按时偿还
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	按时偿还
荆门城投	22荆门城投MTN001	10.00	10.00	2022-01-19	2025-01-21	2027-01-21	3.55	按时偿还
荆门城投	22荆门城投MTN002	10.00	10.00	2022-04-28	2025-04-28	2027-04-28	3.70	按时偿还
荆门城投	22荆门城投SCP001	10.00	-	2022-03-24	-	2022-12-19	2.98	按时偿还
荆门城投	22荆门城投PPN001	7.00	7.00	2022-09-15	2025-09-16	2027-09-16	3.65	按时偿还
荆门城投	22荆门城投PPN002	5.00	5.00	2022-11-17	2025-11-18	2027-11-18	5.09	按时偿还
荆门城投	22荆门城投SCP002	10.00	10.00	2022-12-08	-	2023-09-08	5.18	按时偿还
协会产品小计		**167.00**	**113.70**	-	-	-	-	-
合计		**216.40**	**136.70**	-			-	-

图表：截至本募集说明书签署日发行人合并口径存续期债券情况

单位：亿元、年、%

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
1	荆门城投	16荆门管廊项目债	一般企业债	是	12.00	9.60	2016/8/18	2026/8/18	10	4.37
2		20荆门投	一般企业债	是	3.40	3.40	2020/12/15	2027/12/15	7	5.40
3		21荆投01	私募债	否	10.00	10.00	2021/12/9	2024/12/9	3	4.06
4		19荆门城投PPN002	定向债务融资工具	否	10.00	9.60	2019/9/19	2024/9/23	5	3.48
5		19荆门城投PPN003	定向债务融资工具	否	5.00	2.10	2019/11/20	2024/11/20	5	5.00

序号	发行主体	债券简称	债券类型	是否公开发行	发行金额	债券余额	发行日期	到期日期	期限	票面利率
6		20荆门城投MTN001	中期票据	是	10.00	10.00	2020/3/26	2025/3/26	5	4.17
7		20荆门城投MTN002	中期票据	是	5.00	5.00	2020/8/17	2025/8/17	5	4.19
8		20荆门城投PPN001	定向债务融资工具	否	10.00	10.00	2020/10/12	2025/10/12	5	4.89
9		21荆门城投MTN001	中期票据	是	5.00	5.00	2021/1/11	2026/1/11	5	4.95
10		21荆门城投PPN001	定向债务融资工具	否	10.00	10.00	2021/1/28	2026/1/28	5	5.28
11		21荆门城投MTN002	中期票据	是	10.00	10.00	2021/6/23	2026/6/23	5	4.40
12		21荆门城投MTN003	中期票据	是	10.00	10.00	2021/8/27	2026/8/27	5	3.83
13		22荆门城投MTN001	中期票据	是	10.00	10.00	2022/1/19	2027/1/21	5	3.55
14		22荆门城投MTN002	中期票据	是	10.00	10.00	2022/4/28	2027/4/28	5	3.70
15		22荆门城投PPN001	定向债务融资工具	否	7.00	7.00	2022/9/15	2027/9/16	5	3.65
16		22荆门城投PPN002	定向债务融资工具	否	5.00	5.00	2022/11/17	2027/11/18	5	5.09
17		22荆门城投SCP002	超短期融资券	是	10.00	10.00	2022/12/8	2023/9/8	0.74	5.18
合并					**142.40**	**136.70**				

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 律师事务所关于本次债券的法律意见

发行人聘请北京德恒律师事务所担任本次债券的发行人律师。北京德恒律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。北京德恒律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，认为:

1、发行人本次债券发行已取得现阶段必要的注册和授权手续，该等注册和授权合法有效。

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，具备本次发行的主体资格。

3、发行人申请发行本次债券符合《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次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、本次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、本次发行的《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、本次发行的《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；本次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

为保障本次债券持有人的利益，本次债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人概况

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

成立日期：2005年2月23日

住所：湖北省武汉市武昌区中南路街道民主二路75号华中小龟山金融文化公园13栋1楼

法定代表人：王进力

注册资本：人民币750,000.00万元

公司类型：其他有限责任公司

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

湖北省融资担保集团有限责任公司于2005年2月23日在湖北省市场监督管理局注册设立，注册资本50亿元人民币，实缴资本20亿元人民币，是经湖北省人民政府批准设立的省级担保平台。湖北省融资担保集团有限责任公司原名为湖北中企投资担保有限公司，2005年2月由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为98.59%和1.41%。2019年7月1日，湖北省担保股东变更，控股股东为湖北中经资本投资发展有限公司，持股比例100%，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

2019年9月，中国农发重点建设基金有限公司以货币出资方式向公司新增资金25.00亿元，公司注册资本增加至75.00亿元。变更

后，公司股东为湖北中经资本投资发展有限公司和中国农发重点建设基金有限公司，持股比例分别为66.65%和33.35%，实际控制人仍为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。2019年12月4日，公司名称由湖北省担保有限责任公司变更为湖北省融资担保集团有限责任公司。

湖北省担保系湖北省省级国有融资性担保平台，截至2022年9月末，湖北省担保注册资本和实收资本均为75.00亿元，控股股东为湖北联投资本投资发展有限公司[3]，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委，具体股权结构如下所示:

图表：截至2021年末湖北省担保股权结构

单位：万元、%

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

二、担保人资信情况

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

湖北省担保自成立以来经过多年的稳健经营，形成了覆盖全省

[3] 2020年9月28日，“湖北中经资本投资发展有限公司”更名为“湖北联投资本投资发展有限公司”。

的银行合作网络、独具特色的担保业务品牌、科学规范的内部管理机制，取得了良好的社会经济效益，在全省担保体系中居于核心和枢纽地位。

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

基于湖北省担保强大的资本实力、股东背景和核心经营能力的不断提高，2021年10月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将湖北省担保主体信用等级评为AAA，评级展望为稳定。该信用等级表示湖北省担保代偿能力极强，绩效管理和风险管理能力极强，风险极小。2022年12月，中证鹏元给予湖北省担保AAA主体信用评级，评级展望为稳定。该信用等级表示湖北省担保偿付能力和抗风险能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

三、担保人累计担保余额

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。”以及关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知（银保监发[2019]37号）：“融资担保公司应当按照本办法的

规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算”，截至2021年末和2022年6月末，湖北省担保扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后的非合并口径所有者权益合计金额分别92.38亿元和102.49亿元。截至2021年末和2022年6月末，湖北省担保融资担保责任余额分别为385.42亿元和461.48亿元。截至目前，发行人主体信用评级为AA，担保责任余额按60%计算，同时，湖北省担保前期已为其关联方湖北荆门城建集团房地产开发有限公司提供了6亿元债券担保。除本次债券以及为湖北荆门城建集团房地产开发有限公司提供的担保外，湖北省担保不存在其他为发行人及其关联方的融资担保。若本次债券发行成功后，湖北省担保对发行人担保责任余额=15*60%=9亿元，关联方湖北荆门城建集团房地产开发有限公司未评级，担保责任余额为不超过6.00亿元，合计担保责任余额不超过15.00亿元，未超过净资产15%的指标要求，本次债券单户额度和关联方总额度均满足《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度及其补充规定的相关条件。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍”，湖北省担保2021年末和2022年6月末净资产放大倍数分别为4.17倍和4.50倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

四、担保人财务情况

截至2021年末，湖北省担保总资产为1,504,602.77万元，所有者权益合计为1,198,284.79万元；2021年度湖北省担保实现营业收

入112,862.88万元，利润总额95,356.26万元，净利润72,263.27万元。

五、担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具日，湖北省担保及其子公司存续期债券基本情况如下:

图表：湖北省担保及其子公司存续期债券情况

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	债券类型	发行日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22鄂担Y1	湖北省融资担保集团有限责任公司	可续期公司债	2022-05-26	3+N	6.00	3.90	6.00

六、担保函主要内容

一、债券发行人荆门市城市建设投资有限公司根据《企业债券管理条例》之规定，向国家发展和改革委员会申请发行面额总计不超过人民币15亿元，期限不超过7年期的“2022年荆门市城市建设投资有限公司公司债券”。债券的主承销商为华泰联合证券有限责任公司、国泰君安证券股份有限公司。

二、担保人湖北省融资担保集团有限责任公司是根据中华人民共和国法律而合法存在的法人；根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、司法解释的规定，具有提供保证担保的法律资格。

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

本担保人出于真实意思，在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下:

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行面额总计为不超过人民币15亿元、期限不超过7年的“2022年荆门市城市建设投资有限公司公司债券”（以下简称为“债券”，具体金额、期限以经国家发展和改革委员会注册文件为准，债券名称以实际发行名称为准）。

第二条 债券的到期日

债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。债券分期发行的，在每期债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按每期照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

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

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

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

第五条 保证范围

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

第六条 保证期间

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

第七条 财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其债权代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人

定期提供会计报表等财务信息。

第八条 债券的转让或出质

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

第九条 主债权的变更

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

第十条 加速到期

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

第十一条 担保函的生效

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

七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

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

八、担保协议及程序的合法合规性

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

九、发行人承诺在本次债券发行前及存续期间切实履行如下义务:

（一）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（二）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于2个交易日告知并积极协助配合债权代理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（三）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本次债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在10个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平；与本次债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在30个交易日内落实相关安排。

（四）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起2个交易日内，及时告知债权代理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（五）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合债权代理人与保证人进行沟通协商。

十、债券持有人及债权代理人对担保事项的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。当担保人发生重大不利变化时，债券持有人会议有权行使对本次未偿还

债券持有人依法享有权利的方案作出决议。具体内容请见募集说明书“第十三章 本次债券的债权代理人”。

债权代理人持续关注担保人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。具体内容请见募集说明书“第十二章 债券持有人保护条款”。

第十章 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

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

2022年7月1日起，根据《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的缴纳人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。但债券在银行间市场或交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用

的税率水平。

四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与本次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，进行本次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：赵峰。

联系电话：0725-2301980。

二、债券发行前的信息披露

（一）本次债券的发行文件

发行人在本次债券发行前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、本次债券募集说明书及摘要;

2、评级机构为本次债券出具的信用评级报告;

3、经办律师事务所为本次债券出具的法律意见书;

4、发行人2019、2020、2021年度的审计报告和2022年1-9

月未经审计的财务报表;

5、发行人关于近三年及一期无重大违法违规的声明;

6、发行人关于近三年及一期无重大诉讼及仲裁的声明;

7、国家发改委关于本次债券的注册通知文件

8、担保人2021年度的审计报告;

9、本次债券担保函;

10、国家发改委要求披露的其他文件（如有）。

（二）本次债券的申购文件

发行人在本次债券发行前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次债券的申购文件。

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、在本次债券存续期内每年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、在本次债券存续期内每年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

在本次债券存续期内每年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次债券的跟踪评级报告。

四、债券存续期内重大事项披露

发行人在本次债券存续期间，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

发行人将在本次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

本次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。

如果在本次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）本次债券的违约情形

以下事件构成本次债券项下的违约事件:

1、在本次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、因发行人触发本次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次债券提前到期，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、在本次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、本次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次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），还须向本次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

本次债券募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次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，本次债券募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

不可抗力是指本次债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次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次债券相关各方，并尽最大努力保护本次债券投资者的合法权益。

（2）发行人或主承销商应召集本次债券持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次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次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，发行人为本次债券的按时、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

发行人与中国建设银行股份有限公司湖北省分行签订了本次债券《偿债账户监管协议》，根据该协议，发行人应在本次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。中国建设银行股份有限公司湖北省分行应

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次债券的本息。中国建设银行股份有限公司湖北省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次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，对本次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

发行人将成立本次债券偿付工作组、安排专门人员负责本次债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本次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次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、本次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

本次债券本息的偿还，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》、《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次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

第十三章 本次债券的债权代理人

一、债权代理人制度

发行人已聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》，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《债权代理协议》，债权代理人的主要职责和义务如下:

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

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

（六）债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，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）债权代理人应按照国家发改委的有关规定及《债权代理

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、本次债券持有人会议规则

为规范本次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次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次债券本金余额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次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次债券本息、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次债券有关的事宜;

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 本次债券发行的有关机构

一、发行人

名称：荆门市城市建设投资有限公司

住所：荆门市漳河新区宝元路以西、杨柳路以北天城雅苑写字楼

法定代表人：徐敏

联系人：孔雨

联系地址：荆门市漳河新区宝元路以西、杨柳路以北天城雅苑写字楼

联系电话：0725-2301980

传真：0725-2301920

邮政编码：448000

二、主承销商

（一）牵头主承销商、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：蒋易谘、丁文雅

联系地址：北京市西城区丰盛胡同20号丰铭国际大厦B座7层

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

（二）联席主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：贺青

经办人员/联系人：徐磊、吴磊、李弘宇、文箫

联系地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33楼

联系电话：021-38676503

传真：021-38670798

邮政编码：200041

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

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：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、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：北京德恒律师事务所

住所：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

负责人：杨恒敏

联系人：张泉

联系地址：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

联系电话：027-88615675

传真：010-52682999

邮政编码：100005

七、担保人

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

法定代表人：王进力

联系人：宁景峰

联系地址：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

联系电话：027-87317028

传真：027-87317028

邮政编码：430064

八、募集资金监管银行

（一）中国建设银行股份有限公司湖北省分行

营业场所：湖北省武汉市建设大道709号

负责人：樊庆刚

联系人：徐睿

联系地址：湖北省武汉市建设大道709号

电话：027-65776372

邮政编码：430022

（二）湖北银行股份有限公司荆门分行

营业场所：荆门市东宝区长宁大道28号

负责人：曹霞

联系人：曹霞

联系地址：荆门市东宝区长宁大道28号

电话：0724-2295152

邮政编码：448000

九、偿债资金监管银行

名称：中国建设银行股份有限公司湖北省分行

营业场所：湖北省武汉市建设大道709号

负责人：樊庆刚

联系人：徐睿

联系地址：湖北省武汉市建设大道709号

电话：027-65776372

邮政编码：430022

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字：

徐　敏

荆门市城市建设投资有限公司

2023年3月13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：

徐　敏　　刘兵法　　杨　望　　张国军

宁　波

荆门市城市建设投资有限公司

2023年3月13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：

冯蓉蓉　　周宏根　　曹敏

荆门市城市建设投资有限公司

2023年 3月 13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：

徐 敏　　赵 锋

荆门市城市建设投资有限公司

2023年 3月 13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。

项目负责人签字：蒋易谘　丁文雅

蒋易谘　　丁文雅

法定代表人（或授权代表）签字：

李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2023 年 3 月 13 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	2023年1月1日至2023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） 江禹		被授权人（签字） 李洪涛	

授权日期：2022年12月28日（加盖公章）

主承销商声明

国泰君安证券股份有限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。

项目负责人签字：

吴磊　　李弘宇

法定代表人（或授权代表）签字：

李俊杰

国泰君安证券股份有限公司

2023年3月12日

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长　　贺　青
受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁、投行事业部总裁　　李俊杰

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、上市辅导协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、保荐协议；

7、资金监管协议；

8、律师见证协议；

9、持续督导协议；

10、上市服务协议；

11、战略合作协议、合作协议；

4、持续督导协议；

5、资金监管协议；

6、承销协议；

7、合作协议；

8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；

9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、全国中小企业股份转让系统、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

（此页为签署页）

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：

2022 年 1 月 10 日

受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁、投行事业部总裁：李俊杰

2022 年 1 月 10 日

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。

经办律师签字：

张 泉　　唐 琼

律师事务所负责人签字：

王 丽

北京德恒律师事务所

2023 年 3 月 13 日

MOORE 大华国际 | 大華會計師事務所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层 [100039]
电话：86 (10) 5835 0011 传真：86 (10) 5835 0006
www.dahua-cpa.com

审计机构声明

大华特字[2023]001240 号

本机构及签字注册会计师已阅读 2023 年荆门市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书与本机构出具的大华审字[2020]0011439 号审计报告、大华审字[2021]0010365 号审计报告和大华审字[2022]009341 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有限公司在募集说明书中及其摘要引用的大华审字[2020]0011439 号审计报告、大华审字[2021]0010365 号审计报告和大华审字[2022]009341 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

郭任刚

许雄伟（已离职）

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

二〇二三年三月十二日

审计机构声明

针对荆门市城市建设投资有限公司发行公司债券事宜，本所现将有关事项说明如下：

荆门市城市建设投资有限公司发行2023年公司债券募集说明书引用了本所为荆门市城市建设投资有限公司出具的大华审字[2020]0011439 号、大华审字[2021] 0010365号及大华审字[2022]009341号审计报告相关内容。其中大华审字[2020] 0011439号和大华审字[2021] 0010365号审计报告签字注册会计师许雄伟因个人原因已离职，后续将不再负责荆门市城市建设投资有限公司的审计业务以及相关材料签字业务，故其无法在发行人本次公司债券相关材料上进行签字，此事项不影响本所出具的审计报告的鉴证结果，特此说明。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年三月十日

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

中证鹏元资信评估股份有限公司

2023 年 3 月 13 日

第十六章 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本次债券的注册文件;

（二）《募集说明书》;

（三）《募集说明书摘要》;

（四）发行人2019、2020、2021年审计报告及2022年1-9月财务报表;

（五）中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告;

（六）北京德恒律师事务所为本次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》。

二、查询地址

投资者可以在本次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有限公司

住所：荆门市漳河新区宝元路以西、杨柳路以北天城雅苑写字楼

法定代表人：徐敏

联系人：赵峰

联系地址：荆门市漳河新区宝元路以西、杨柳路以北天城雅苑写字楼

联系电话：0725-2301980

传真：0725-2301920

邮政编码：448000

（二）华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区丰盛胡同20号丰铭国际大厦B座7层

联系人：蒋易谘

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本次债券发行期限内登录中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本次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《2023年荆门市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对本次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。

附表一：2023年荆门市城市建设投资有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	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 张丹蕊	010-56839393
2	国泰君安证券股份有限公司	债券资本市场部	上海市静安区新闸路669号博华广场37层	汪永路	18301877036