



黄石市城市发展投资集团有限公司

Huangshi Urban Development Investment Group Co., Ltd.

黄石市城市发展投资集团有限公司

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券

(第一期) 募集说明书

注册金额	不超过 13 亿元（含 13 亿元）
本期债券发行金额	不超过 13 亿元（含 13 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	本期债券无评级
信用评级机构	联合资信评估有限公司

主承销商、簿记管理人、受托管理人

平安证券股份有限公司

中国平安 平安证券
专业 · 价值 PINGAN SECURITIES

募集说明书签署日：2023 年 4 月 13 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第1号——申请文件及编制（2021年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读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。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考

虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券上市前，发行人2022年9月末未经审计的净资产为485.33亿元；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为6.23亿元（2019年度、2020年度及2021年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及上市安排参见发行公告。

（二）发行人目前资信状况良好，经营和财务状况正常。本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（三）根据黄石市人民政府国有资产监督管理委员会《关于对国资公司无偿划转所持新港公司股权至市城发集团的回复意见》（新管文【2020】6号），将黄石市国有资产经营有限公司持有的黄石新港开发有限公司51.00%股权无偿划转给发行人，并于2020年6月30日完成该事项的工商变更登记。大信会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国企业会计准则》中对于同一控制下企业合并的规定，对发行人2019年度、2020年度及2021年度财务数据进行了追溯调整，并出具了大信审字[2022]第2-00636号标准无保留意见的审计报告。本次股权划转不涉及重大资产重组。如非特别说明，本募集说明书中发行人2019、2020、2021年度财务数据来源于上述审计报告。

（四）2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-248,474.00万元、-19,131.82万元、23.43万元和28,887.60万元。公司投资活动产生现金流量净额分别为-624,045.16万元、-665,581.13万元、

-437,179.44 万元和 -325,295.00 万元。公司筹资活动产生现金流量净额分别为 860,111.18 万元、939,201.16 万元、559,690.10 万元和 657,391.78 万元。公司经营活动净现金流难以覆盖投资支出，业务发展资金主要来源于筹资性现金流。虽然目前银行等金融机构对发行人的融资较为支持，若未来发行人经营性现金流不足且无法从银行融到足够的资金，将可能对偿还债务产生不利影响。

（五）最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 52.95%、57.77%、58.85% 和 61.32%，资产负债率相对较高。截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务余额为 665.56 亿元，发行人有息债务主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款组成，占 2022 年 9 月末总负债的比例为 86.51%，负债构成中有息债务占比较高。其中直接融资和非标融资占有息负债的比分别为 54.73% 和 11.47%，有息负债规模较大且直接融资和非标融资占比较高。若未来融资政策出现不利变化，可能对发行人持续融资产生不利影响，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

（六）最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 557,173.78 万元、1,076,684.05 万元、1,131,015.29 万元和 1,140,828.25 万元，占资产总额比例分别为 6.41%、10.51%、9.62% 和 9.09%。发行人其他应收款分别为 898,010.99 万元、1,029,749.32 万元、761,505.13 万元和 736,764.79 万元，占资产总额比例分别为 10.33%、10.06%、6.48% 和 5.87%。发行人应收账款及其他应收款金额较大，主要为对黄石市政府相关部门应收款项，未来如不能按时回收，存在大额计提坏账准备的风险，从而对发行人盈利能力及偿债能力产生不利影响。

（七）截至 2022 年 9 月末，发行人合并资产负债表范围内因借款而发生的抵、质押资产的价值为 431,777.77 万元，占发行人当期总资产及净资产的比重分别为 3.44% 和 8.90%。发行人受限资产数额较大，如果发行人未来债务偿还出现问题导致抵、质押财产被处置，可能对发行人的业务运营产生不利影响，从而对其偿债能力产生不利影响。

（八）截至 2022 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款账面余额为 29.18 亿元，占其他应收款账面价值的 39.60%，占期末总资产的比例为 2.33%。发行人承诺本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。但因股权并购、

资产划入、新设子公司等原因导致非经营性往来占款或资金拆借余额增加的情况除外。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（二）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，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，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（三）本次债券面向专业投资者发行，发行结束后将申请在上海证券交易所上市流通。本期债券虽具有良好的资质及信誉，但由于债券交易活跃程度受宏观经济环境和投资者意愿等不同因素影响，无法保证债券持有人随时足额交易其所持有的本期债券，从而承受一定的流动性风险。

（四）本次公司债券无评级，不符合质押式回购交易的基本条件。根据中证鹏元资信评估股份有限公司2022年11月15日出具的评级报告（中鹏信评【2022】跟踪第【1462】号01），发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。（五）根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（六）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约

束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人签署的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（七）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了平安证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（八）根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，其他投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

目录

声 明.....	2
重大事项提示	4
一、与发行人相关的重大事项.....	4
二、与本期债券相关的重大事项.....	6
释义.....	11
第一节 风险提示及说明	13
一、发行人的相关风险.....	13
二、本期债券的投资风险.....	20
第二节 发行条款	22
一、本次发行的批准情况.....	22
二、本期债券的基本发行条款.....	22
三、本期债券的特殊发行条款.....	24
四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	26
五、认购人承诺.....	27
第三节 募集资金运用	28
一、本期债券的募集资金规模.....	28
二、本期债券募集资金使用计划.....	28
三、本期债券募集资金的现金管理.....	28
四、本期债券募集资金专户管理安排.....	28
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	29
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	29
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	29
第四节 发行人基本情况	31
一、发行人概况.....	31
二、发行人历史沿革、控股股东和实际控制人情况.....	31
三、发行人的股权结构.....	34

四、发行人的重要权益投资情况.....	35
五、发行人的治理结构等情况.....	43
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	52
七、发行人主营业务情况.....	57
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	85
九、发行人未来发展规划.....	85
十、发行人报告期内合法合规情况.....	85
第五节 发行人主要财务状况	86
一、发行人财务报告总体情况.....	86
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	89
三、发行人财务状况分析.....	95
第六节 发行人信用状况	143
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	143
二、发行人的资信情况.....	144
第七节 增信情况	158
第八节 税项	159
一、增值税.....	159
二、所得税.....	159
三、印花税.....	159
四、税项抵销.....	159
五、声明.....	160
第九节 信息披露安排	161
一、信息披露制度安排.....	161
二、信息披露事务管理制度.....	161
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	161
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	161
五、本期债券还本付息信息披露.....	163

第十节 投资者保护机制	164
一、资信维持承诺.....	164
二、救济措施.....	164
三、短期偿债安排及本次债券偿债资金来源.....	164
四、偿债保障措施.....	166
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	168
一、违约情形及认定.....	168
二、违约责任及免除.....	168
三、争议解决机制.....	169
第十二节 持有人会议规则	170
一、债券持有人行使权利的形式.....	170
二、《债券持有人会议规则》全文内容.....	170
第十三节 受托管理人	188
第十四节 发行有关机构	209
一、本次债券发行的有关机构.....	209
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	211
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	212
第十六节 备查文件	233
一、备查文件.....	233
二、查阅地点.....	233
三、备查文件查阅时间.....	234

释义

发行人/公司/本公司/黄石城发	指	黄石市城市发展投资集团有限公司
本次债券	指	黄石市城市发展投资集团有限公司本次面向专业机构投资者公开发行面额总值不超过人民币 13.00 亿元（含 13.00 亿元）的公司债券
本期债券	指	黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
专业投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者
控股股东、股东、实际控制人、黄石市国资委	指	黄石市人民政府国有资产监督管理委员会
元、万元、亿元	指	如无特殊说明，为人民币元、万元、亿元
《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》
《管理办法》/《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》
《1 号指引》	指	《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2021 年修订）》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》
《信息披露管理报告》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
《公司章程》	指	现行有效的《黄石市城市发展投资集团有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、平安证券	指	平安证券股份有限公司
募集资金专项账户	指	发行人拟开立的专项用于本期债券募集资金的接收、存储的银行账户
审计机构、会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
最近三年及一期/报告期	指	2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末
发行人律师、律师	指	北京德恒律师事务所
联合资信	指	联合资信评估有限公司
本募集说明书	指	《黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	《黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》

债券持有人、投资者	指	本期债券的投资者
黄石城投	指	黄石市城市建设投资开发有限责任公司
黄石文旅投	指	黄石市文化旅游投资集团有限公司
黄石铁投	指	黄石市铁路建设投资有限公司
鄂东医养集团	指	湖北鄂东医养集团有限公司
黄石新港	指	黄石新港开发有限公司
黄石城发建设	指	黄石市城发建设有限公司
黄石城发商贸	指	黄石城发商贸有限公司
磁湖高新	指	黄石磁湖高新科技发展有限公司
黄石公交集团	指	黄石市城市公交集团有限公司
益民投资	指	黄石市益民投资有限公司
黄石新能源	指	黄石市城发快易充新能源有限公司
黄石五院	指	黄石市第五医院有限公司
自来水公司	指	黄石市自来水有限公司
停车管理公司	指	黄石市城发停车管理有限公司
物业管理公司	指	黄石市城发物业管理有限公司
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、发行人的相关风险

（一）行业风险

发行人目前主要从事土地整理、工程委托代建、医疗等业务。未来，发行人将合理利用社会经济发展的良好形势，继续保持现有经营业务的发展，同时加快相关业务的开展。如果出现经济增长速度放缓、停滞或经济衰退情况的宏观经济环境，将可能使发行人的经营业绩下降，现金流量减少，从而影响本次债券的兑付。

（二）财务风险

1、资产负债率较高，有息负债规模较大且直接融资和非标融资占比较高风险

最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 52.95%、57.77%、58.85%和 61.32%，资产负债率相对较高。截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务余额为 665.56 亿元，发行人有息债务主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款组成，占 2022 年 9 月末总负债的比例为 86.51%，负债构成中有息债务占比较高。其中直接融资和非标融资占有息负债的比分别为 54.73%和 18.13%，有息负债规模较大且直接融资和非标融资占比较高。若未来融资政策出现不利变化，可能对发行人持续融资产生不利影响，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

2、未来资本支出较大风险

发行人作为黄石市重要的国有资产运营主体，承接了较多的城市基础设施建设项目，部分项目投资规模较大，建设周期较长。若未来发行人在项目建设过程中，资本支出大幅度增加，将可能面临资金短缺的风险，从而影响发行人的正常经营活动。

3、受限资产规模较大风险

截至2022年9月末，发行人合并资产负债表范围内因借款而发生的抵、质押资产的价值为431,777.77万元，占发行人当期总资产及净资产的比重分别为3.44%和8.90%。发行人受限资产数额较大，如果发行人未来债务偿还出现问题导致抵、质押财产被处置，可能对发行人的业务运营产生不利影响，从而对其偿债能力产生不利影响。

4、应收账款及其他应收款回收和减值风险

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 557,173.78 万元、1,076,684.05 万元、1,131,015.29 万元和 1,140,828.25 万元，占总资产的比例分别为 6.41%、10.51%、9.62%和 9.09%。发行人其他应收款分别为 898,010.99 万元、1,029,749.32 万元、761,505.13 万元和 736,764.79 万元，占资产总额比例分别为 10.33%、10.06%、6.48%和 5.87%。发行人应收账款及其他应收款金额较大，主要为对黄石市政府相关部门应收款项，未来如不能按时回收，存在大额计提坏账准备的风险，从而对发行人盈利能力及偿债能力产生不利影响。

5、存货及在建工程规模较大，未来收益实现方式不确定性风险

最近三年及一期末，发行人存货分别为 2,326,340.96 万元、2,640,455.92 万元、3,049,727.11 万元和 3,075,125.47 万元，占总资产的比重分别为 26.76%、25.79%和 25.94%和 24.51%。发行人在建工程分别为 2,076,549.58 万元、2,241,297.09 万元、2,757,922.13 万元和 3,224,215.24 万元，占总资产比重分别为 23.89%、21.89%、23.46%和 25.70%。发行人存货及在建工程规模较大，主要为土地使用权、工程委托代建项目及自营项目，未来收益实现方式存在一定不存在，如长期无法实现收益，可能产生资产减值风险，从而对发行人盈利能力及偿债能力产生不利影响。

6、业务板块较多，收入、利润来源于下属公司的风险

公司主营业务包括工程委托代建、土地整理、商品房销售业务、医疗、水务运营、公交运营、项目管理等，业务板块较多。发行人为投资控股型架构，本部无实际经营业务，经营业绩主要来源于下属子公司。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 445,689.00 万元、476,787.73 万元、578,284.58 万元和 464,192.10

万元；利润总额分别为 88,627.68 万元、66,345.90 万元、92,645.53 万元和 51,378.52 万元，主要来自于下属子公司，且主要来自于黄石城投、鄂东医养集团、黄石新港等公司。若发行人下属子公司经营业绩出现波动或下滑，将会对发行人的经营状况直接产生不利影响，进而影响其偿债能力。

7、净利润对政府补助依赖较高风险

最近三年，发行人收到的政府补助分别为 25,994.91 万元、27,857.48 万元和 28,882.09 万元，占同期净利润的比例分为 34.00%、50.47%和 39.37%，净利润对政府补助依赖较高。若未来政府支持政策发生变化，发行人政府补助收入产生较大波动，将可能对发行人偿债能力产生不利影响。

8、现金流压力较大风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-248,474.00 万元、-19,131.82 万元、23.43 万元和 28,887.60 万元，投资活动产生现金流量净额分别为-624,045.16 万元、-665,581.13 万元、-437,179.44 万元和 -325,295.00 万元。筹资活动产生现金流量净额分别为 860,111.18 万元、939,201.16 万元、559,690.10 万元和 657,391.78 万元。发行人经营活动净现金流难以覆盖投资支出，业务发展资金主要来源于筹资性现金流。虽然目前银行等金融机构对发行人的融资较为支持，若未来发行人经营性现金流不足且无法从银行融到足够的资金，将可能对偿还债务产生不利影响。

9、资产流动性较弱的风险

最近三年及一期末，公司的总资产分别为 8,692,764.58 万元、10,239,592.59 万元、11,756,700.44 万元和 12,546,771.57 万元，其中存货、固定资产、在建工程合计分别为 5,494,160.26 万元、6,021,730.28 万元、7,007,556.07 万元和 7,484,764.34 万元，占比分别为 63.20%、58.81%、59.61%和 59.65%。发行人存货、固定资产和在建工程主要为代建项目、土地使用权及房屋建筑物，流动性较弱，若未来资产变现能力较差，将可能对发行人短期偿债能力产生不利影响。

10、医疗业务盈利能力较弱的风险

最近三年，发行人医疗业务分别实现营业收入 52,650.28 万元、44,246.28 万

元和 50,953.32 万元，毛利率分别为 16.29%、11.49%和 15.26%。报告期内，发行人医疗业务毛利率波动下降。若未来医疗业务盈利能力没有明显改善，发行人的经营状况将可能受到不利影响。

11、子公司盈利能力较弱的风险

发行人主要子公司中，黄石文旅投、黄石铁投、鄂东医养集团等公司盈利能力较弱，2020-2021 年度均为亏损。若未来发行人子公司盈利情况无法得到改善，将可能对发行人偿债能力产生不利影响。

12、委托代建业务现金流不匹配的风险

发行人在委托代建业务中，将项目建设成本支出计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”，在收到政府的回款时，将收到的回款金额计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，发行人委托代建业务现金流不匹配。若未来发行人将委托代建业务成本调整计入经营活动现金流，将可能对发行人经营活动现金流产生不利影响。

13、土地整理收入呈现下滑趋势的风险

最近三年，发行人土地整理业务收入分别为 6.64 亿元和 5.01 亿元和 7.55 亿元，呈波动趋势。土地整理业务与当地土地市场及土地整理计划密切相关，受宏观经济走势、政府规划和调控、区域经济发展、土地整理进度等诸多因素影响，存在一定波动和不确定性。因此，公司面临着土地整理计划不确定风险，若未来土地整理业务收入持续减少，可能会对发行人的收入规模和偿债能力造成不利影响。

（三）经营风险

1、经济周期波动的风险

由于发行人主营业务收入主要来源于土地整理及城市基础设施建设工程施工项目，受宏观经济及政策影响较大，具有一定的经济周期波动风险。如果未来经济增长放慢或出现衰退，对于土地整理及城市基础设施建设的的需求可能同时减少，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。

2、项目建设风险

发行人所有在建项目都经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，但在项目实施过程中可能因原料供应、设备故障及其它不可预见的因素延误工期，造成项目无法按时完工交付，或工程造价超出预算等情况，从而影响发行人的盈利水平。

3、生产安全风险

发行人负责的项目建设较多，安全施工是正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。施工过程中涉及若干安全风险，可能导致塌方、火灾、爆炸及其他导致人员伤亡、财产损失、环境损害、作业中断等危险情况发生。一旦安全生产措施执行不到位，将对公司正常生产经营造成一定的影响。

4、区域经济集中的风险

发行人目前业务主要集中在黄石市，地域性较强，给发行人未来发展带来一定的制约。发行人业务得以快速发展的原因在于黄石市近年来经济的快速发展和城镇化的推进。但从另一方面看，若黄石市的城市规划和未来的发展方向发生变化，而发行人不能根据所处区域未来规划及时调整自身各板块业务的发展规划，有可能对发行人的经营业绩构成不利的影响。

5、资产划转风险

发行人受黄石市人民政府实际控制，且合并范围内的子公司较多。如果黄石市未来发展规划、管理要求有所变化，可能出现通过行政权力划转企业优质资产、改变企业业务范围的行为，这些行为可能导致企业资产状况、收入结构发生重大变化，进而对企业的经营业绩和财务状况造成重大影响。

（四）管理风险

1、公司管理风险

未来随着发行人业务的发展，公司的组织结构和管理体系趋于复杂化，这将对公司的管理体系、管理队伍提出更高的要求，对发行人的内部控制的有效性要

求不断提高。若公司管理水平无法适应公司规模扩张的要求，可能导致公司未来的经营绩效恶化。

2、项目管理风险

发行人一般同时进行多个项目的建设，这对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。同时公司的项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故等对工程进度以及施工质量造成不利影响，从而可能导致项目延迟交付。此外原材料价格波动、劳动力成本上涨或其他不可预见的不利情况，都将导致总成本上升，从而影响公司的盈利水平。

3、子公司控制能力的风险

发行人子公司较多，这对公司管理水平提出了较高的要求。虽然公司已制定完善的制度，对控股子公司的组织、财务、经营与投资决策、重大事项决策等作出较为明确的规定，但随着公司资产与经营规模的进一步扩大，公司的管理跨度加大，管理难度增加，可能出现管理效率较低或不到位的风险。

4、不可抗力等突发事件引发的风险

2020 年 1 月以来，国内爆发了“新型冠状病毒肺炎”，目前国内疫情防控有效，生产生活趋于正常。但国外疫情防控形势依然严峻，如果持续得不到控制，可能对世界经济及资本市场产生重大影响。在全球经济一体化的格局下，全球经济以及资本市场的变化也会对国内经济以及 A 股市场产生众多尚不能确定的影响。若疫情持续得不到控制，对世界和国内经济、A 股市场产生更严重的不利影响，可能对发行人经营产生较大不利影响。

除此之外，发行人的资产可能会因飓风、火灾、地震、洪灾及其他自然或人为灾害而遭受经济损失。如果上述不可抗力对第三方造成损害，发行人还可能须承担相关责任，从而对公司的业务、财务状况及经营业绩产生不利影响。

5、不按照约定使用债券资金的风险

如果本期债券设定的相关募集资金使用相关限制措施不能发挥应有的效果，

或者由于发行人未按照相关约定的限制而违规使用本期债券募集资金，投资者的权益依然会受到负面影响，影响债券的兑付安全。

6、人力资源管理风险

发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，如果发行人不能持续有效的吸引高素质人才，或公司的核心管理人员流失，将会在一定时期内影响公司的生产经营及管理，可能对公司生产经营产生不利影响。

（五）政策风险

1、宏观经济政策风险

土地整理、基础设施建设等业务投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，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、产业政策风险

公司主要从事土地整理业务、基础设施建设业务和医疗业务等，是关系着民生的重要行业。在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。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响本公司的经营管理活动，不排除在一定时期内对本公司经营环境和业绩产生不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本次债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市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，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。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上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而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

在本次债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期偿付。

（四）本次债券安排所特有的风险

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

（五）发行人资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内未发生延期偿付银行贷款、严重违约等行为。公司在与客户发生业务往来时也严格执行经济合同，履行相关的合同义务。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果发行人因系统性风险及自身相关风险等不可控因素影响，导致财务状况发生重大不利变化，则公司可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户订立的业务合同，从而导致公司资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付，导致本次债券投资者面临发行人的资信风险。

（六）评级风险

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。发行人无法保证主体信用等级本次债券存续期间不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用状况在本次债券存续期间发生负面变化，资信评级机构将可能调低发行人信用等级，从而对投资者利益产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本次发行的批准情况

2021 年 7 月 19 日，发行人召开董事会会议，经全体与会董事审议，同意公司申请规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券。

黄石市人民政府国有资产监督管理委员会是公司的唯一股东，黄石市国资委行使《公司法》规定的股东职责。2021 年 7 月 21 日，黄石市国资委作出决议，同意发行人申请发行总额不超过 15 亿元的公司债券。

本次公开发行不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]3970 号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

二、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**黄石市城市发展投资集团有限公司。

（二）**债券全称：**黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 12 月 15 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意黄石市城市发展投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3970 号），注册金额为不超过 13 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末、第 4 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款（投资者回售选择权）”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，票面年利率将根

据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末、第 4 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款（票面利率调整选择权）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 18 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 18 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 4 月 18 日或 2024 年至 2027 年每年的 4 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 18 日。若投资者行

使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 4 月 18 日或 2027 年 4 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人的信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金 13.00 亿元，扣除发行费用后用于偿还合并范围内到期或回售公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二十四）主承销商、簿记管理人：平安证券股份有限公司。

（二十五）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。

（二十六）发行对象及向公司股东的配售安排：发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》及证券交易所等认定的专业机构投资者。本期发行的公司债券不向公司股东优先配售。

三、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末、第 4 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

1、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

2、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

3、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末、第 4 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

1、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于___3___个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

2、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择

权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

3、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前___3___个交易日，或者新增回售登记期起始日前___3___个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2023 年 4 月 13 日。
- 2、发行首日：2023 年 4 月 17 日。
- 3、发行期限：2023 年 4 月 17 日至 2023 年 4 月 18 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券在上海证券交易所上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另外公告。

2、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

五、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东大会审议通过，并经上海证券交易所审核通过，经由中国证监会注册（证监许可[2021]3970 号），本次债券注册总额不超过 13 亿元。本期发行规模为不超过 13 亿元公司债券。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金 13 亿元，扣除发行费用后用于偿还合并范围内到期或回售公司债券本金，具体明细如下。

单位：万元

序号	借款主体	证券简称	借款日	到期日	负债余额	拟偿还金额
1	黄石城发	22 黄发 D1	2022-08-30	2023-08-30	130,000.00	130,000.00
合计					130,000.00	130,000.00

发行人及其下属子公司承诺已获批待发私募公司债募集资金用途不与本期债券上述列示的募集资金用途重复。

发行人承诺，本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还合并范围内到期或回售公司债券本金，不会在存续期内调整为偿还公司债券以外的其他有息负债或补充流动资金等其他用途。

三、本期债券募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本期债券募集资金专户管理安排

为了提高本次债券募集资金的使用效率，保证募集资金按照约定用途使用，并且不被关联方占用，发行人将对债券募集资金进行严格的使用管理。

（一）募集资金专户设置

发行人将在本次债券发行完成后 1 个月内开设债券募集资金与偿债保障金专项专户，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，确保资金的合理有效使用。该募集资金与偿债保障金专项账户仅用于募集说明书约定用途，不得用作其他用途。

（二）募集资金管理制度

公司将按照《募集说明书》中的承诺使用募集资金，做到募集资金使用的规范、公开和透明。若确需变更募集资金用途的，公司应按照相关法律法规的规定及募集说明书中约定的程序进行决议后，方可变更募集资金用途。

公司将确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用募集资金投资项目获取不正当利益。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次发行完毕后，公司将以长期负债替代部分短期负债，优化融资结构，流动比率和速动比率均有一定提高，公司短期偿债能力指标得以增强。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺：本期债券符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，募集资金将不会直接或间接用于房地产业务，募集资金不直接或间接用于购置土地，不用于偿还因房地产业务形成的借款；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途；不用于非经营性资金拆借和关联方资金拆借。

发行人承诺本期债券拟偿还的有息负债不涉及地方政府隐性债务。

七、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2021 年 12 月 15 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意黄石市城市发展投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]3970 号），注册总额不超过 13 亿元。本期债券系该注册批复

文件下首次发行。

发行人于 2023 年 3 月 6 日发行“黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）”（债券简称“23 黄发 D1”），发行规模为 7 亿元，期限 1 年。该期债券募集资金用于偿还有息负债。

发行人前次发行公司债募集资金使用符合对应募集说明书约定的募集资金使用安排。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	黄石市城市发展投资集团有限公司
法定代表人	程正栋
注册资本	人民币150,000.00万元
实缴资本	人民币150,000.00万元
设立（工商注册）日期	2012年11月28日
统一社会信用代码	914202000581081880
住所（注册地）	黄石市磁湖东路28号
邮政编码	435100
所属行业	E48土木工程建筑业
经营范围	负责市政府授权范围内的国有资产、国有股权的经营管理；负责市政府指定的城市基础设施建设项目投资；行使出资人的权利；土地开发；负责政府授权的城市特许权经营业务；负责地方铁路的投资、开发与经营管理；负责城市文化旅游项目开发经营；从事房地产开发与经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房屋租赁、场地租赁；物业管理；停车经营管理；对医疗养老行业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
电话	0714-6535388
传真	0714-6535388
信息披露事务负责人及其职位	陈念、监事

二、发行人历史沿革、控股股东和实际控制人情况

（一）发行人设立情况

发行人成立于 2012 年 11 月 28 日，成立时企业名称为黄石市铁路投资发展有限公司，出资人为黄石市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人成立时的注册资本为人民币 5,000.00 万元整，由黄辉军担任法定代表人。

（二）发行人设立后的历史沿革

1、2014 年 10 月，法定代表人变更

2014 年 10 月 13 日，根据 2014 年第 1 号董事会决议及股东黄石市国资委批准，发行人决定免去黄辉军同志法定代表人职务，任命梁传敏同志为公司法定代表人。2014 年 10 月 15 日，发行人完成工商变更登记。

2、2015 年 4 月，注册资本变更

根据黄石市人民政府国有资产监督管理委员会《关于对黄石市铁路投资发展有限公司增资的批复》（黄国资产权[2014]29 号），公司注册资本金由 5,000.00 万元增至 10,000.00 万元。公司于 2015 年 4 月 29 日完成工商变更登记。

3、2015 年 11 月，注册资本、法定代表人、注册地址、企业名称及经营范围变更

根据黄石市人民政府办公室《关于印发黄石市城市发展投资集团公司组建方案和黄石市文化旅游投资开发股份有限公司组建方案的通知》（黄政办发[2015]27 号）和黄石市政府主要领导对《市城投公司关于组建市城发集团有关问题的请示》（黄城投文[2015]49 号）的批示意见，公司董事会及股东经审议后同意公司变更注册资本、法定代表人、注册地址、企业名称及经营范围。具体情况如下：

（1）公司注册资本由 10,000.00 万元增资至 150,000.00 万元整；

（2）公司法定代表人由梁传敏变更为谈国华；

（3）注册地址由黄石市广会路 13 号（市科技馆）变更为黄石市磁湖东路 28 号；

（4）企业名称由黄石市铁路投资发展有限公司变更为黄石市城市发展投资集团有限公司；

（5）经营范围由“铁路及其他轨道交通项目的投资、建设、改造及经营管理；销售铁路及其他轨道交通器材、设备；建材生产；在港区外从事仓储（不含危险品）；铁路及其他轨道交通项目配套及沿线站房建设；广告设计、制作、发布；房地产开发；货物及技术进出口（不含国家禁止和限制类）”变更为“负责市政府授权范围内的国有资产、国有股权的经营管理；负责市政府制定的城市基础设施

建设项目投资；行使出资人的权利；负责国有土地的收购、储备、整理和开发业务；负责城区企业搬迁土地和工业再造地收储、开发业务；负责政府授权的城市特许权经营业务；负责地方铁路的投资、开发与经营管理；负责城市文化旅游项目开发与经营；从事房地产开发与经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）”。

公司于 2015 年 11 月 11 日完成工商变更登记。

4、2015 年 12 月，企业名称变更

2015 年 12 月 18 日，经股东黄石市国资委批准，公司将企业名称由“黄石市城市发展投资有限公司”变更为“黄石市城市发展投资集团有限公司”。

5、2017 年 9 月，经营范围变更

2017 年 8 月 4 日，公司股东黄石市国资委作出决定，同意公司经营范围增加“房屋租赁、场地租赁；物业管理；停车经营管理；对医疗养老行业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让”。公司于 2017 年 9 月 8 日完成工商变更登记。

6、2020 年 6 月，经营范围变更

2020 年 6 月，公司经营范围变更为“负责市政府授权范围内的的国有资产、国有股权的经营管理；负责市政府指定的城市基础设施建设项目投资；行使出资人的权利；土地开发；负责政府授权的城市特许权经营业务；负责地方铁路的投资、开发与经营管理；负责城市文化旅游项目开发与经营；从事房地产开发与经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房屋租赁、场地租赁；物业管理；停车经营管理；对医疗养老行业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）”。公司于 2020 年 6 月 4 日完成工商变更登记。

7、2020 年 10 月，法定代表人变更

2020 年 10 月 13 日，经股东黄石市国资委批准，发行人决定免去谈国华同志法定代表人职务，任命潘宪章同志为公司法定代表人。2020 年 10 月 23 日，发行人完成工商变更登记。

8、2022 年 7 月，法定代表人变更

2022 年 7 月，经股东黄石市国资委批准，发行人决定免去潘宪章同志法定代表人职务，任命程正栋同志为公司法定代表人。2022 年 7 月 18 日，发行人完成工商变更登记。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组。

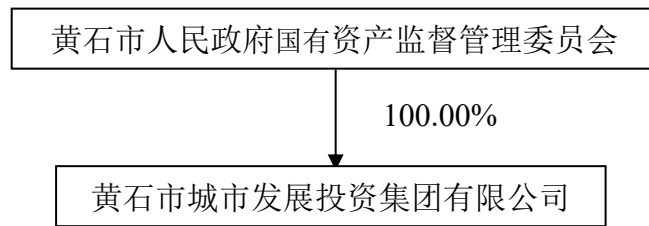
2020 年 6 月 22 日，黄石市人民政府国有资产监督管理委员会下发了《关于对市国资公司无偿划转所持新港公司股权至市城发集团的批复》（黄国资委发（2020）26 号文）文件，将黄石新港开发有限公司 51.00%的股权无偿划转给黄石市城市发展投资集团有限公司。至此，黄石新港成为发行人的控股子公司，截至本募集说明书签署日，相关工商变更手续已办理完毕。黄石新港总资产占发行人 2019 年末总资产的比例为 14.68%、净资产占发行人 2019 年末净资产的比例为 14.03%、营业收入占发行人 2019 年度营业收入的比例为 23.30%、净利润占发行人 2019 年度净利润的比例为 9.20%。

参照《上市公司重大资产重组管理办法》中关于重大资产重组认定标准，上述合并黄石新港事项不构成重大资产重组。上述合并黄石新港事项前黄石市国资委通过黄石市国有资产经营有限公司间接持有黄石新港 51.00%股权，合并后黄石市国资委通过发行人间接持有黄石新港 51.00%股权，为同一控制下企业合并。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

1、控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为黄石市人民政府国有资产监督管理委员会，出资额及持股比例如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
黄石市人民政府国有资产监督管理委员会	150,000.00	100.00

报告期内，发行人控股股东没有发生变化。

2、控股股东基本情况

发行人的控股股为黄石市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 100.00%。黄石市人民政府国有资产监督管理委员会经黄石市政府授权代表黄石市政府对辖区内相关企业主体履行出资人职责，负责监管市属国有资产。

3、控股股东所持发行人股权被质押或存在争议的情况

控股股东黄石市人民政府国有资产监督管理委员会所持有的发行人 100%的股权不存在被质押或其他存在争议的情况。

（三）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为黄石市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 100.00%。黄石市人民政府国有资产监督管理委员会经黄石市政府授权代表黄石市政府对辖区内相关企业主体履行出资人职责，负责监管市属国有资产。

报告期内，发行人实际控制人没有发生变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司的情况

截至 2022 年 9 月末，纳入公司合并财务报表范围的一级子公司共计 20 家，情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
1	湖北鄂东医养集团有限公司	黄石市	医疗服务	10,000.00	100.00	100.00
2	黄石市铁路建设投资有限公司	黄石市	铁路投资、建设	50,000.00	100.00	100.00
3	黄石市文化旅游投资集团有限公司	黄石市	文化旅游投资	50,000.00	100.00	100.00
4	黄石城市更新产业发展集团有限公司	黄石市	房地产开发经营；建设工程施工	50,000.00	100.00	100.00
5	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	黄石市	土地开发经营、国有资产的授权经营管理	120,064.00	99.98	99.98
6	黄石城发生态农业发展有限公司	黄石市	农副产品、土特产品生产销售	500.00	85.00	85.00
7	黄石城发商贸有限公司	黄石市	销售建材、钢材、家电、家具、家居用品	5,000.00	100.00	100.00
8	黄石泥享园文旅发展有限公司	黄石市	旅游项目开发	1,000.00	80.00	80.00
9	黄石市朱家嘴商贸有限公司	黄石市	销售文化用品、工艺品	1,000.00	100.00	100.00
10	黄石市城市发展投资集团（武汉）有限公司	黄石市	对医疗及养老服务机构、市政工程、教育行业进行投资和管理	10,000.00	100.00	100.00
11	黄石城发渣土运输有限公司	黄石市	渣土运输；普通货运；土石方工程；桩基工程	3,000.00	100	100.00

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
12	黄石新港开发有限公司	黄石市	黄石新港（物流）工业园区内基础设施建设；货物仓储；对港口相关项目投资	39,000.00	51.00	51.00
13	黄石市城发建设有限公司	黄石市	建筑工程、市政公用工程、防水防腐保温工程、钢结构工程	10,000.00	100.00	100.00
14	湖北城发设计咨询集团有限公司	黄石市	规划设计咨询、建筑工程、市政工程、桥梁工程、道路工程	5,000.00	100.00	100.00
15	黄石市文旅儿童游乐发展有限公司	黄石市	儿童游乐服务、文化艺术交流、策划；文化娱乐服务	2,000.00	100.00	100.00
16	黄石城发智慧物流有限公司	黄石市	普通货运；大型物件运输服务；货物运输代理服务	1,000.00	51.00	51.00
17	黄石市城发矿业有限公司	黄石市	矿产资源勘查与开采；金属与非金属矿产资源地质勘探	2,000.00	100.00	100.00
18	黄石市城发绿色建材有限公司	黄石市	建筑材料销售	5,000.00	100.00	100.00
19	黄石城发骨料有限公司	黄石市	建筑用石加工	1,000.00	100.00	100.00
20	黄石城发建工集团有限公司	黄石市	工程项目代建、城市投资项目代建、建设工程项目管理	10,000.00	100.00	100.00

发行人控股的主要一级子公司情况简介如下：

1、黄石市城市建设投资开发有限责任公司

黄石市城市建设投资开发有限责任公司成立于 1999 年 5 月 31 日，统一社会信用代码：91420200714602388B；住所：黄石市磁湖东路 28 号；法定代表人：程正栋；注册资本：120,064.00 万元；经营范围：土地开发经营；国有资产的授权经营管理；受政府委托的公共资源的特许经营（含污水处理）；城市基础设施、公用事业、基础产业建设；地方铁路营运管理；托管市人民政府基本建设基金；本市范围内企事业、产业及项目融资、参股、投资、咨询服务（涉及金融信托投资项目的按专项规定执行）；房地产开发；销售建筑材料、装饰材料、机械设备；房屋租赁、场地租赁；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2021 年末，黄石城投总资产为 818.15 亿元，净资产为 337.03 亿元。2021 年度，黄石城投营业收入为 30.67 亿元，净利润为 6.76 亿元。

2、黄石市文化旅游投资集团有限公司

黄石市文化旅游投资集团有限公司成立于 2015 年 12 月 10 日，统一社会信用代码：91420200MA4885594M；住所：黄石市经济技术开发区园博大道 2 号；法定代表人：黄海燕；注册资本：50,000.00 万元；经营范围：文化旅游项目投资（不得通过吸收公众存款和集资活动筹集资金进行投资）、开发、建设、经营和管理；文化产业投资（不得通过吸收公众存款和集资活动筹集资金进行投资）和开发；餐饮服务；住宿；旅游相关产品的生产和销售；房地产开发及销售；文化旅游项目的咨询策划、经济信息咨询、道路客运；广告设计、制作、发布；货物进出口(不含国家禁止和限制类)；广告经营；文化体育项目投资；食品、工艺品的销售；文化活动的组织与策划；物业管理；展示展览、会务服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2021 年末，黄石文旅投总资产为 12.56 亿元，净资产为 4.42 亿元。2021 年度，黄石文旅投营业收入为 0.45 亿元，净利润为-0.53 亿元。

3、黄石市铁路建设投资有限公司

黄石市铁路建设投资有限公司成立于 2015 年 12 月 10 日，统一社会信用代码：91420200MA48855B0B；住所：黄石市团城山广州路以南金广厦西北；法定

代表人：王绍军；注册资本：50,000.00 万元；经营范围：铁路及其它轨道交通项目的投资（不得通过吸收公众存款和集资活动筹集资金进行投资）、建设、改造及经营管理；铁路货物运输；多式联运和运输代理；城市轨道交通运输；销售铁路及其他轨道交通器材、设备；建材生产；网上批发零售母婴用品、化妆品、保健品；装卸搬运和仓储服务（不含危险品）；铁路及其他轨道交通项目配套及沿线站房建设；广告设计、制作、发布；房地产开发；货物及技术进出口（不含国家禁止和限制类）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2021 年末，黄石铁投总资产为 43.57 亿元，净资产为 20.33 亿元。2021 年度，黄石铁投营业收入为 0.10 亿元，净利润为-0.05 亿元。

4、湖北鄂东医养集团有限公司

湖北鄂东医养集团有限公司成立于 2016 年 5 月 24 日，统一社会信用代码：91420200MA48A6HQ3W；住所：黄石市黄石港区青山桥 102 号；法定代表人：李京鹤；注册资本：10,000.00 万元；经营范围：一般项目：养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2021 年末，鄂东医养集团总资产为 34.61 亿元，净资产为 2.25 亿元。2021 年度，鄂东医养集团营业收入为 5.13 亿元，净利润为-0.63 亿元。

5、黄石新港开发有限公司

黄石新港开发有限公司成立于 2011 年 1 月 18 日，统一社会信用代码：91420200568307419M；住所：黄石新港（物流）工业园区河金省道谭家畈村特 1 号科技创业园 A 栋；法定代表人：柯文斌；注册资本：39,000.00 万元；经营范围：黄石新港（物流）工业园区内基础设施建设；货物仓储；对港口相关项目投资；房地产开发；矿石的开采、加工、销售；矿业开发及管理咨询；辖区内棚户

区改造；园林绿化；房屋租赁。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2021 年末，黄石新港总资产为 235.90 亿元，净资产为 117.35 亿元。2021 年度，黄石新港营业收入为 13.24 亿元，净利润为 1.30 亿元。

6、黄石市城发建设有限公司

黄石城发建设有限公司成立于 2012 年 10 月 22 日，统一社会信用代码：91420200568307419M；住所：黄石港区鄂黄路 21-326 号；法定代表人：潘明亮；注册资本：10,000.00 万元；经营范围：建筑工程、市政公用工程、防水防腐保温工程、钢结构工程、模板脚手架专业、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、古建筑工程、城市及道路照明工程、环保工程、特种专业工程、园林绿化工程；劳务服务（不含劳务派遣）；销售建筑材料、土工材料、五金机械设备、金属材料、劳保用品；机械设备租赁与安装；工程管理；房屋动迁、拆除服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2021 年末，黄石城发建设总资产为 6.19 亿元，净资产为 2.00 亿元。2021 年度，黄石城发建设营业收入为 1.57 亿元，净利润为 0.08 亿元。

7、黄石城发商贸有限公司

黄石城发商贸有限公司成立于 2019 年 9 月 30 日，统一社会信用代码：91420200MA49BDCQ7R；住所：黄石市下陆区广州路 26 号农检大楼 3 楼；法定代表人：赵奎；注册资本：5,000.00 万元；经营范围：一般项目：建筑用钢筋产品销售；电线、电缆经营；金属材料销售；水泥制品销售；建筑装饰材料销售；木材销售；家居用品销售；家用电器销售；管道运输设备销售；汽车装饰用品销售；汽车零配件零售；轴承销售；轴承、齿轮和传动部件销售；摩托车及零配件零售；计算机软硬件及辅助设备零售；食用农产品批发；劳动保护用品销售；电子产品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；文具用品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；包装服务；装卸搬运；物联网技术服务；再生资源销售；再生资源加工；供应链管理服务；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技

术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，黄石城发商贸总资产为 3.78 亿元，净资产为 0.56 亿元。
2021 年度，黄石城发商贸营业收入为 3.49 亿元，净利润为 0.04 亿元。

（二）参股公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人主要合营、联营企业情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	业务性质	注册资本	持股比例
1	黄石中石油昆仑城投燃气有限公司	2003-11-08	燃气供应	5,000.00	20.00
3	黄石众安机动车检测有限公司	2015-05-19	技术检测	200.00	40.00
3	黄石艾绿城投环保科技有限公司	2015-08-14	环保业	1,000.00	49.00
4	黄石晶璋达光电科技有限公司	2014-04-10	制造业	3,000.00	35.00
5	湖北长瑞建设投资有限公司	2015-11-09	建设投资	24,000.00	40.83
6	黄石市环投蓝德再生能源有限公司	2017-07-07	环保业	2,427.50	30.00
7	湖北众堃科技股份有限公司	2017-03-31	研究和试验	2,000.00	35.00
8	黄石医养医学检验有限公司	2018-08-16	医学检验	4,000.00	49.00
9	黄石晟祥铜业有限公司	2015-11-20	铜制品	50,000.00	20.00
10	湖北文旅黄石投资发展有限公司	2014-03-24	文化旅游投资	48,900.00	18.40
11	黄石世界城新街置业有限公司	2019-11-25	房地产	10,000.00	30.00
12	华新环境工程（黄石）有限公司	2011-09-05	环保工程	720.00	30.00
13	黄石市海观山文化传播有限责任公司	2008-07-01	文化传媒	50.00	20.00
14	湖北鄂东医养之家养老服务有限公司	2019-11-28	养老服务	1,500.00	44.00
15	黄石华新绿色建材产业有限公司	2020-05-20	建材产业	430,000.00	18.61
16	阳新县嘉韬新型材料有限公司	2022-02-21	专业技术服务	35,000.00	20.00

发行人重要参股公司情况简介如下：

1、湖北长瑞建设投资有限公司

湖北长瑞建设投资有限公司，成立日期为 2015 年 11 月 9 日，企业地址为黄

石市西塞山区磁湖东路 28 号，注册资本为 24,000.00 万元人民币，经营范围：棚户区改造项目投资（不得通过吸收公众存款和集资活动筹集资金进行投资）、建设和资产管理运营；重大水利工程、重点流域水污染防治；工业余热供暖工程；城镇供排水供热等基础设施工程；城镇污水垃圾处理设施及污水管网工程；市政工程；停车场建设；园区建设。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

2021 年末，湖北长瑞建设投资有限公司总资产 450,004.03 万元，总负债为 339,513.59 万元，净资产为 110,490.44 万元。2021 年度，湖北长瑞建设投资有限公司营业收入为 6,206.87 万元，净利润为 4,667.94 万元。

2、黄石晟祥铜业有限公司

黄石晟祥铜业有限公司，成立日期为 2015 年 11 月 20 日，企业地址为黄石市经济技术开发区金山街道办事处大棋大道 288 号，注册资本为 50,000.00 万元人民币，经营范围：铜杆及铜制品的制造、生产、销售；销售金属材料、有色金属矿、机械设备、办公自动化用品、有色金属；技术开发和咨询、技术服务；货物及设备进出口（不含国家限制和禁止类）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

2021 年末，黄石晟祥铜业有限公司总资产为 89,895.71 万元，总负债为 38,343.49 万元，净资产为 51,552.22 万元。2021 年度，黄石晟祥铜业有限公司营业收入为 951,094.23 万元，净利润为 150.95 万元。

3、湖北文旅黄石投资发展有限公司

湖北文旅黄石投资发展有限公司，成立日期为 2014 年 3 月 24 日，企业地址为黄石市下陆区东方山东路 99 号，注册资本为 48,900.00 万元人民币，经营范围：旅游资源开发建设；对服务业、商业、广告业投资。（涉及行业许可持证经营）。

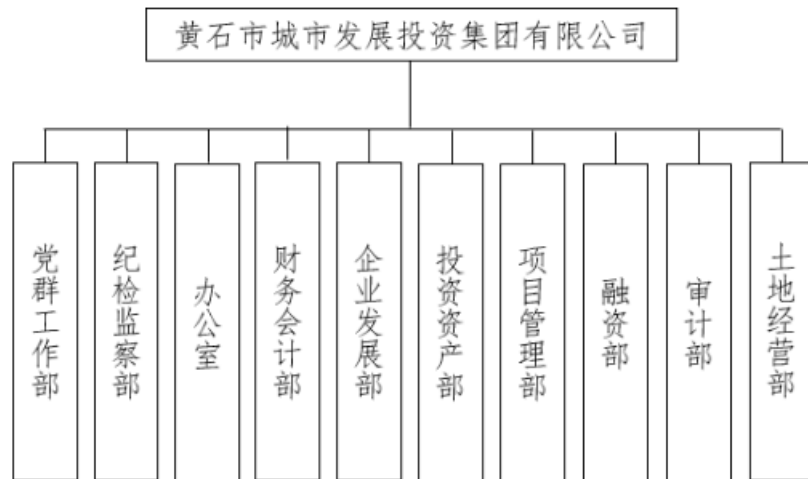
2021 年末，湖北鄂旅投黄石投资发展有限公司总资产为 116,647.00 万元，总负债为 69,857.00 万元，净资产为 47,790.00 万元。2021 年度，湖北鄂旅投黄石投资发展有限公司营业收入为 7,850.00 万元，净利润为 622.00 万元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人的组织结构图

截至 2022 年 9 月末，公司组织结构参见下图：



2、发行人组织机构设置情况及运行情况

公司内设土地经营部、财务会计部、投资资产部、融资部和办公室等职能部门，发行人各部门主要职能如下：

（1）党群工作部

负责宣传贯彻党的路线、方针、政策和上级党组织、党委的决议；负责公司党委公文处理，组织起草党委有关制度、工作计划、报告、总结等文件和材料；负责督促和检查公司所属各单位、各部门贯彻落实党委决议决定、工作计划的情况；负责落实公司党风廉政建设党委主体责任以及监督、检查所属单位主体责任的落实；负责公司基层党组织建设、党员发展以及创先争优表彰等工作；负责公司机关中层干部、直属单位领导班子成员以及外派控股和参股企业高管的推荐考察、选拔、培养、调配和使用工作，以及年轻后备干部的考察、培养和选拔工作；负责公司文明创建工作；负责公司工会（女工）、共青团等群团工作。

（2）纪检监察部

维护党的章程和国家政策法规，承担公司纪委的日常工作，履行执纪监督问责职责；协助公司党委全面落实党风廉政建设责任制检查和考核，组织协调反腐败工作，开展党风党纪和遵纪守法教育工作；负责监督检查公司所属各单位党组织和党员干部贯彻党的路线、方针、政策和国家法律、法规以及上级部门、公司党委决策的执行情况；负责对公司所属各单位落实中央、省、市委以及公司改进作风各项制度执行情况的监督检查；负责公司违纪线索的处置和案件查办工作；负责审查公司新提拔干部的廉洁情况，并提出意见和建议；负责受理公司所属各单位党组织、党员干部违反党纪政纪行为的检举、投诉，并组织调查核实、提出处理意见；执行党委决定，有计划、有针对性地开展系统巡查和专项检查工作。配合做好上级对公司的巡察工作，处置巡察组移交的问题线索；根据相关监督和问责规定，组织实施党内问责、行政问责、经济责任审计问责工作；负责监督、检查、指导公司所属各单位党的纪律检查和行政监察工作。

（3）办公室

负责公司日常行政事务的协调、组织、督办、落实；负责公司行政公文、来往文电的处理，组织起草工作计划、报告、总结等综合性文字材料；负责公司行政管理制度的制定和完善；负责公司机关档案管理工作；负责公司印章的管理、证照的年审和保管工作；负责公司综合性会议、行政会议的会务工作、节假日值班安排，重大活动的协调安排和对外联络工作；负责督办公司所属各单位及机关各部门对集团公司行政公文、会议决定事项及集团公司领导重要批示和交办事项的执行落实；负责公司宣传报道以及信息的搜集、整理、报送等工作；负责公司信息化建设；负责公司机关固定资产的购置、验收、登记、保管及办公用品、设备的采购、发放、管理和处置；负责公司的创卫工作以及机关办公场所的环境卫生管理工作；负责公司后勤保障工作。

（4）财务会计部

负责公司财务管理，指导所属各单位的财务工作；负责编制公司财务预算、决算和建设资金月度、年度计划，定期检查、分析反馈计划执行情况；负责公司财务核算基础工作，按期编制财务报表并向有关部门报送；负责公司的资金调度和使用；负责公司各项财产账务的登记等工作，并定期组织开展财产清查；全面

配合、支持融资部门做好融资工作，配合做好国资委对公司经营业绩的考核工作。

（5）企业发展部

负责拟定公司中长期发展规划、年度项目及生产经营计划，所属各单位发展规划的审核，项目报批；负责公司改革、发展政策的研究、拟订和督办落实；负责公司文化建设、企业形象设计以及招商引资工作；牵头组织公司经营管理制度制定和完善；负责公司及所属各单位安全生产管理和所属企业的反恐工作；负责对公司及所属二级单位、控股企业经营业绩考核工作；负责指导、协调、服务公司所属二级单位及控（参）股企业开展生产经营，对其国有资产经营及保值增值进行监管；负责对外投资经营工作，对公司经营项目、投资、参股、企业合并等重大事项进行风险评估和程序把关；负责组织办理政府授权资产的接收、经营和管理工作以及公司资产的经营、管理和处置；负责公司法律事务工作。

（6）投资资产部

负责公司股权经营包括所投资企业股权转让、并购、重组的论证、组织洽谈及合同的签订；负责公司对外投资项目的调研、论证、可行性分析及风险控制；负责公司投资产品的管理及运营；提出公司资金运作预案并负责组织实施；负责市场发展动态研究，适时提出项目建议；完成公司领导交办的其他工作。

（7）项目管理部

负责编制公司中长期项目建设规划及年度项目建设计划；负责公司建设项目（含委托代建项目）的协调、监督和项目进度督办等日常管理；负责工程项目论证、设计、变更、结算的审查以及工程竣工验收、移交，参与工程招投标及政府采购工作；负责市政府要求公司实施的公益建设项目的征地拆迁协调督办工作；负责公司对外投资的工程建设项目投资额度审查及资金使用的监督管理；参与公司所属各单位建设项目任务目标的制定与考核；负责工程项目建设资料的收集以及工程项目统计工作的归口管理。

（8）融资部

负责组织编制公司融资规划；负责起草公司年度融资计划并组织实施融资；负责融资项目的包装工作，牵头负责项目的立项、可研、环评、规划、国土等手

续的办理和项目申报工作；负责对融资项目的全过程跟踪和服务，并做好融资档案资料的收集、整理和归档工作；负责对接服务金融单位工作。

（9）审计部

负责对公司及所属二级单位、控股企业内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行监督和评价；负责对公司及所属二级单位、控股企业经济活动和财务收支的真实性、合法性和效益性进行审计监督；负责对公司及所属二级单位、控股企业筹资和对外投资等重大事项的合法性、合规性进行监督和评价；负责对公司投资实施的建设工程项目预（结）算、重大项目变更的复核和政府审计的送审工作；负责对公司有关经济合同的合法性和合规性进行评审，参与对公司经营项目、投资、参股、企业合并等重大事项进行风险评估；负责配合国家审计机关和社会中介机构对公司及下属单位的专项审计，并跟踪落实审计意见；负责内部专家库和中介机构名录库的建立和管理，对公司及所属各单位招投标活动进行监督和管理，并会同纪检监察部对重点环节进行监督；负责制定内部审计计划并组织实施，监督和指导公司所属二级单位的内部审计工作。

（10）土地经营部

负责收集、研究土地经营方面的法律法规和相关政策，为公司土地经营决策提供政策依据；负责公司土地经营工作，拟订公司年度和中长期土地经营工作计划；根据工作需要以及公司决定，协助负责重大土地项目的组织实施；负责公司土地及附属物的招商、经营管理、出让等工作；负责城区老工业搬迁及棚改工作。

3、发行人治理结构及运行情况

公司依照《公司法》等法律法规有关规定制订了《公司章程》，并根据有关规定建立健全了法人治理结构。

（1）出资人

发行人不设股东会，黄石市人民政府国有资产监督管理委员会作为唯一出资人履行股东职责。

出资人主要行使以下职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2) 向公司委派和更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中制定董事长，决定董事报酬事项；

3) 向公司派出监事会；

4) 审议和批准董事会和监事会的报告；

5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8) 对发行公司债券作出决议；

9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；

11) 修改公司章程；

12) 法律、行政法规规定的其他职权。

(2) 董事会

公司设董事会，对出资人负责。董事会由7名董事组成，其中外部董事4名，职工董事1名，外部董事人数应超过董事全体人员的半数。职工董事由公司职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。董事会设董事长一名，由黄石市国资委在董事会成员中指定。

董事会具体行使下列职权：

1) 执行出资人的决议；

2) 决定公司的经营计划和投资方案；

3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7) 决定公司内部管理机构的设置；

8) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

9) 制定公司的基本管理制度;

10) 法律、行政法规规定的其他职权。

(3) 监事会

公司设监事会，监事会由5名监事组成，其中职工监事2名。监事会成员由市国资委委派，其中职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会成员每届任期三年，任期届满，职工监事可连选可连任。监事会设监事会主席1人，由黄石市国资委从监事会成员中指定。

公司董事、总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

1) 检查公司贯彻执行国家、省、市有关法律、法规和市国资委相关制度规定的情况；

2) 检查公司财务；发现公司经营情况异常时，可以进行调查；

3) 对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；

5) 向出资人提出议案；

6) 负责指导公司下属全资、控股、参股公司监事会或派出监事的财务监督工作；

7) 监事列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

8) 法律、法规规定的其他职权。

(4) 总经理

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，根据需要设副总经理三至五名，也可根据需要设总会计师、总经济师。

总经理对董事会负责，并接受监事会监督，行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；

2) 组织实施董事会决议、公司年度经营计划和投资方案；

3) 拟订公司年度财务预决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案和公司资

产用于抵押融资的方案；

- 4) 拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；
- 5) 制定公司的内部具体管理规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总经济师；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 拟定本公司职工的工资分配制度，决定公司职工的福利、奖惩方案；
- 9) 根据董事会决议，对重大事项决策或实施提出方案；
- 10) 董事会或董事长授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

（5）法人治理结构的运行情况

报告期内，发行人上述机构均能够按照《公司法》、《公司章程》及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

（二）内部管理制度

1、内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了出资人的权利和义务、董事会、监事会及高级管理人员的权责范围和工作程序。董事会的召开以及董事会、监事会重大决策等行为合法、合规、真实、有效。公司制定的内部管理与控制制度以公司的基本管理制度为基础，涵盖了财务管理、重大事项决策、人力资源管理、工程管理等整个经营过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。公司在内部控制制度建立过程中，充分考虑了行业的特点，保证了内部控制制度符合公司业务管理的需要，对经营风险起到了有效的控制作用。

2、内部管理制度的运行情况

（1）财务管理

为加强财务管理和经济核算，根据国家现行财务制度，结合公司的特点及其管理要求，发行人制定了财务管理相关的制度，对各项资产及收入、费用的管理进行明确的制度规定，明确财务管理的基本任务是做好各项财务收支的计划、控

制、核算、分析和考核工作，依法合理筹集资金，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益。该制度严格执行国家规定的各项财务开支范围和标准，如实反映投资公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，保证国有资产不受侵害，并接受主管财政机关的检查监督。

（2）工程管理

为进一步加强工程建设项目管理，保证项目能够按照高品质、高标准的要求完成建设任务，发行人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程现场管理规定》、《建设工程价款结算暂行管理办法》以及相关法律、规章制定了工程项目管理相关的制度，对公司负责投资建设的工程项目前期准备、建设施工、竣工验收等建设实施各阶段的管理均制定了细则。公司制定了工程项目招标管理办法，严格规定了招投标的各项流程、项目招投标过程中的禁止行为及其防范办法、工作人员考核监督措施等，进一步规范了的招投标行为。

（3）投资管理

发行人按照国家有关法律、法规和公司章程的规定，建立了完善的投资管理体系，有效规范了公司项目的审批、决策和管理，明确实施要求，强化科学管理，确保项目运作过程合法、合规并避免运作过程中的各种风险，保证国有资产的保值增值。公司将按照投资规范、投资决策程序对项目投资进行管理。

（4）关联交易管理

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，结合《黄石市城市发展投资集团有限公司章程》对关联交易进行管理，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（5）信息披露管理

为了规范和加强公司的信息披露管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，公司依照《中华人民共和国公司法》等法律及相关监管机构的信息披露要求，制定了公司信息披露管理相关的制度。如出现可能对投资者收益产

生重大影响而投资者尚未得知的重大信息以及各监管机构要求披露的其他信息，公司将在规定时间内按照要求进行公开披露。

（6）下属子公司管理

为了规范公司及其子公司（含项目子公司）的组织行为，维护公司合法权益，确保子公司规范、有序、健康发展，发行人建立了全面的子公司管理体系。作为子公司的出资人，发行人享有对子公司的资产收益权、重大事项的决策权、高级管理人员（含董事、监事和经理层）的选择权和财务审计监督权等。发行人对子公司实行集权和分权相结合的管理原则，对高级管理人员的任免、重大投资决策（包括股权投资、债权投资、重大固定资产投资、重大项目投资等）、融资、年度经营预算及考核等将充分行使管理和表决权利，同时将赋予子公司经营者日常经营管理工作的充分自主权，确保子公司有序、规范、健康发展。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

（三）与控股股东及实际控制人之间相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具备与经营有关的业务体系及具有面向市场自主经营的能力。

1、业务方面独立情况

根据发行人营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于股东及其他关联方。

2、资产方面独立情况

发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

3、人员方面独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、机构方面独立情况

发行人设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

5、财务方面独立情况

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

综上，发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于出资人，具有面向市场自主经营的能力。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高管人员任职情况

截至本募集说明书签署之日，公司现任董事、监事、高级管理人员组成情况如下：

项目	姓名	性别	职务	任职起始时间
董事	程正栋	男	董事长	2022 年 7 月
	肖新建	男	董事兼总经理	2022 年 8 月
	郭庆	男	外部董事	2022 年 9 月
	黄本莲	女	外部董事	2023 年 2 月

	朱桂焱	男	外部董事	2023 年 2 月
	邓杰	男	外部董事	2023 年 2 月
	易敏	女	职工董事	2018 年 12 月
监事	江丽	女	监事会主席	2023 年 2 月
	夏灿君	女	监事	2020 年 12 月
	张华	女	监事	2023 年 2 月
	王松涛	男	职工监事	2018 年 12 月
	张阳	男	职工监事	2023 年 2 月
高级管理人员	胡振宇	男	副总经理	2018 年 12 月
	石兰田	男	副总经理	2018 年 12 月
	崔向云	男	副总经理	2022 年 9 月
	林云	男	总经济师	2022 年 9 月

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历及兼职情况

1、董事基本情况

程正栋，男，研究生学历。历任阳新县富池镇副镇长，县政府办公室副主任、研究室主任，市政府研究室主任科员、经济研究科副科长、社会发展科科长，市委办公室科长，市委督查室副主任，铁山区委常委、副区长，黄石港区委常委、宣传部长等职。现任本公司党委书记、董事长。无境外居住权。

肖新建，男，1977 年 1 月生，大学学历。历任市乡镇企业局团委副书记、生产科副科长，市中小企业信用担保有限责任公司副总经理，市经委办公室主任科员，市担保集团有限公司党委委员、副总经理，市担保集团有限公司党委副书记、总经理等职务。现任本公司党委副书记、董事和总经理。无境外居住权。

郭庆，男，1964 年 7 月生，研究生学历。曾任市物资局生活部主任、贸易发展公司经理，市政府驻上海办事处副主任，市贸易物资行业协会副会长，市市场发展管理中心主任、鄂东市场发展经营有限公司董事长，市国资公司党委委员、副总经理等职务。现任本公司专职外部董事。无境外居住权。

黄本莲，女，1972 年生，博士研究生。历任湖北师范学院政法学院教师、教授、湖北师范学院政法学院副院长。现任本公司外部董事、湖北师范大学教授、民革黄石市市委会副主委、黄石港区政协副主席。无境外居住权。

朱桂焱，男，1981 年生，博士研究生。历任鸿富锦（武汉）精密工业股份有限公司项目经理、武汉日新科技股份有限公司战略运营总监。现任本公司外部董事、湖北师范大学讲师、黄石临空建设投资开发有限公司副总经理。无境外居住

权。

邓杰，男，1981 年生，本科。历任西塞山法院书记员、黄石市公安局巡特警支队科员、西塞山公安分局科员、湖北元初律师事务所律师、湖北鸣伸（武汉）律师事务所律师。现任本公司外部董事、湖北众坤律师事务所律师。无境外居住权。

易敏，女，本科学历，历任黄石市建设委员会办事员、黄石市城市建设投资开发有限责任公司办公室副主任。现任本公司工会副主席、职工董事。无境外居住权。

2、监事基本情况

江丽，女，1979 年 07 月生，大学学历，历任市人事局专技科副主任科员，市委组织部人才科副主任科员、经济科教干部科主任科员、市委组织部人才科科长、黄石市城发集团董事，现任黄石市城发集团党委副书记、监事会主席。无境外居住权。

夏灿君，女，本科学历，历任黄石市广播电影电视局综合办（政工科）科员、政工科副科长，黄石市广播电视台人力资源中心主任，黄石市城发集团人力资源主管，黄石市城发集团人力资源部部长，黄石市城发集团审计部（招投标中心）部长（主任），黄石市城发集团招投标中心主任。现任黄石市城发集团审计部部长、监事。无境外居住权。

张华，女，1975 年生，非全日制本科。历任黄石市城投公司综合投资部副主任科员、黄石市城投公司综合投资部副主任、黄石市城投公司融资部副部长、黄石市城发集团融资部部长。现任本公司监事、纪检监察部部长。无境外居住权。

王松涛，男，大专学历。历任武钢宏信置业发展有限公司财务部副部长、武钢宏信置业发展有限公司市场经营贸易部党支部书记兼副经理、黄石市城发资产管理公司副总经理，黄石城发企业发展部部长。现任本公司职工监事。无境外居住权。

张阳，男，1984 年生，硕士研究生。历任武汉金永恒经贸有限公司财务总监、湖北银行黄石分行营业部信贷主管、黄石市城发集团融资部主管、黄石市城发集团融资部副部长等，现任本公司职工监事、融资管理中心主任。无境外居住权。

3、高级管理人员基本情况

肖新建，参见前文“1、董事基本情况”之肖新建简历。

胡振宇，男，1968 年 12 月生，研究生学历，中级统计师。历任黄石市计生委规划计科科长、办公室主任、大冶市政府副市长、黄石市环保局副局长。现任本公司副总经理、党委委员。无境外居住权。

石兰田，男，1963 年 6 月生，大专学历，高级工程师，一级建造师。历任黄石市城市排水公司总工程师、黄石中油城投燃气有限责任公司副总经理、黄石市城市建设投资开发有限责任公司副总工程师、市中城工程建设项目管理公司总经理。现任本公司副总经理、党委委员和工会主席。无境外居住权。

崔向云，男，1974 年 12 月生，本科学历。曾任黄石市公交集团总经理、党委副书记。现任本公司党委委员、副总经理。

林云，男，1981 年 2 月生，大专学历。曾任黄石市发改委财贸科副科长、国民经济动员办公室副主任、农经科科长、固定资产投资办公室副主任。现任本公司党委委员、总经济师。

4、董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位名称	兼职职务
程正栋	董事长	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	董事长
肖新建	董事兼总经理	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	董事兼总经理
易敏	董事	湖北鄂东医养集团有限公司	董事
		黄石市城市公交集团有限公司	董事
		黄石泥亭园文旅发展有限公司	监事
江丽	监事会主席	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	监事会主席
张阳	监事	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	监事
	执行董事	黄石市城发融资租赁有限责任公司	执行董事

姓名	公司职务	兼职单位名称	兼职职务
	董事	黄石市自来水有限公司	董事
	董事	黄石市城市发展投资集团资产管理有限公司	董事
	董事	黄石城市发展商业运营管理集团有限公司	董事
	董事	湖北省城发创业投资基金管理有限公司	董事
张华	监事	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	监事
		湖北鄂东医养集团有限公司	监事会主席
		黄石市城市公交集团有限公司	监事会主席
夏灿君	监事	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	监事
		黄石市汇通农副产品投资有限责任公司	董事
		黄石城市更新产业发展集团有限公司	监事会主席
		黄石城发建工集团有限公司	监事会主席
		黄石市中城建设工程项目管理有限公司	监事
		湖北长瑞建设投资有限公司	监事会主席
		黄石市环境投资有限责任公司	监事会主席
		黄石市信德小额贷款有限责任公司	监事
		黄石市城发融资租赁有限责任公司	监事
		湖北省城发创业投资基金管理有限公司	监事
		黄石城市绿色环境发展有限公司	监事会主席
王松涛	监事	黄石市医养健康投资有限公司	董事
		黄石市城市建设投资开发有限责任公司	监事
		黄石市高新技术产业投资有限公司	监事
		湖北文旅黄石投资发展有限公司	监事
		黄石宏悦基础设施投资有限公司	监事
		黄石市城市公交集团有限公司	董事
		湖北能源集团鄂东天然气有限公司	董事
		黄石城市发展商业运营管理集团有限公司	董事
		黄石市城市发展投资集团资产管理有限公司	董事
		黄石中石油昆仑城投燃气有限公司	监事

姓名	公司职务	兼职单位名称	兼职职务
		黄石市环投蓝德再生能源有限公司	监事
		湖北政通智慧城市科技有限公司	董事长
		湖北众堃科技股份有限公司	监事
		黄石七峰商贸有限公司	执行董事
		湖北环境修复与治理技术研究有限公司	监事
		武汉市洪山区省农科院社区便民服务中心	董事
		黄石城发生态农业发展有限公司	监事
		湖北省城发创业投资基金管理有限公司	董事

除上述情况外，公司董事、监事及高级管理人员不存在发行人合并范围外的其他企业兼职行为。

（三）公司董事、监事和高级管理人员持有发行人股权和债券情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员未持有发行人股权和债券。

（四）董事、监事及高级管理人员的履职情况

截至本募集说明书签署之日，公司现任董事、监事和高级管理人员均根据相关法律法规及《公司章程》的有关规定履行职责，不存在涉嫌重大违法违规的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

经营范围：负责市政府授权范围内的国有资产、国有股权的经营管理；负责市政府指定的城市基础设施建设项目投资；行使出资人的权利；土地开发；负责政府授权的城市特许权经营业务；负责地方铁路的投资、开发与经营管理；负责城市文化旅游项目开发经营；从事房地产开发与经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房屋租赁、场地租赁；物业管理；停车经营管理；对医疗养老行业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融

业务)；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人的主营业务板块较为多元化，主要收入来源包括工程委托代建、土地整理、商品房销售业务、医疗业务、水务运营、公交运营、项目管理、钢材销售及贸易等。发行人分业务板块收入如下：

2019、2020 及 2021 年度及 2022 年 1-9 月，主营业务收入情况：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程委托代建	116,736.58	25.15	182,075.81	31.49	210,666.92	44.18	236,611.95	53.09
土地整理业务	76,092.65	16.39	75,534.00	13.06	50,113.00	10.51	66,386.12	14.9
商品房销售业务	71,811.17	15.47	60,071.61	10.39	-	-	-	-
医疗业务	30,038.11	6.47	50,953.32	8.81	44,246.28	9.28	52,650.28	11.81
水务运营	21,477.4	4.63	22,212.58	3.84	15,475.64	3.25	17,698.77	3.97
公交营运	12,363.54	2.66	13,822.66	2.39	9,836.43	2.06	15,738.69	3.53
项目管理	51,970.18	11.2	43,680.23	7.55	48,276.61	10.13	10,803.55	2.42
钢材销售及贸易	57,170.62	12.32	53,192.16	9.20	36,741.49	7.71	2,884.26	0.65
其他业务	26,531.85	5.72	76,742.21	13.27	61,431.37	12.88	42,915.38	9.63
合计	464,192.1	100.00	578,284.58	100.00	476,787.73	100.00	445,689.00	100.00

2019、2020 及 2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人主营业务成本情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程委托代建	93,065.62	24.43	134,526.48	30.18	165,382.14	44.87	177,733.03	53.63
土地整理业务	29,966.14	7.87	15,704.52	3.52	15,283.42	4.15	23,146.97	6.98
商品房销售业务	62,456.57	16.40	54,978.99	12.34	-	-	-	-
医疗业务	24,702.32	6.48	43,179.29	9.69	39,164.32	10.63	44,075.56	13.30
水务运营	19,856.41	5.21	21,069.56	4.73	13,603.50	3.69	14,157.15	4.31
公交营运	21,852.53	5.74	26,825.16	6.02	19,987.77	5.42	25,609.03	7.73
项目管理	50,989.80	13.39	38,169.95	8.56	24,759.38	6.72	11,234.63	3.39
钢材销售及贸易	56,590.33	14.86	48,579.35	10.90	36,289.33	9.85	2,875.82	0.87
其他业务	21,465.46	5.63	62,641.74	14.06	54,079.08	14.67	32,147.08	9.79

合计	380,945.18	100.00	445,675.03	100.00	368,548.94	100.00	330,979.26	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

2019、2020 及 2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业毛利润及毛利率情况

如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程委托代建	23,670.96	20.28	47,549.33	26.12	45,284.78	21.50	58,878.92	24.88
土地整理业务	46,126.51	60.62	59,829.48	79.21	34,829.58	69.50	43,239.16	65.13
商品房销售业务	9,354.60	13.03	5,092.62	8.48	-	-	-	-
医疗业务	5,335.79	17.76	7,774.03	15.26	5,081.96	11.49	8,574.72	16.29
水务运营	1,620.99	7.55	1,143.02	5.15	1,872.14	12.10	3,541.62	19.28
公交营运	-9,488.99	-76.75	-13,002.50	-94.07	-10,151.34	-103.20	-9,870.34	-62.71
项目管理	980.38	1.89	5,510.28	12.62	23,517.23	48.71	-431.08	-3.99
钢材销售及贸易	580.29	1.02	4,612.81	8.67	452.16	1.23	8.44	0.29
其他业务	5,066.39	19.10	14,100.47	18.37	7,352.29	11.97	10,768.30	25.09
合计	83,246.92	17.93	132,609.55	22.93	108,238.79	22.70	114,709.74	25.74

（三）主要业务板块

1、工程委托代建

（1）业务概况

作为黄石市重要的国有资产运营主体，发行人承担着城市建设的重要职能。发行人工程委托代建业务由下属子公司黄石新港、黄石城投本部及其子公司磁湖高新负责，建设内容包括但不限于城市道路建设、道路改扩建、管网改造、污水处理及棚户区改造等。黄石城投本部、磁湖高新及黄石新港分别与黄石市财政局、黄石经开区财政局及新港（物流）工业园管委会签订相关项目代建协议，分别负责黄石市区、黄石市经济技术开发区（简称“黄石经开区”）及新港工业园内的工程代建。

（2）经营模式

三家公司的工程代建业务模式类似，根据代建协议，公司受政府委托按照规划要求组织工程立项、招投标、施工管理、验收和移交及工程结算等工作，项目建设过程中所需资金由公司自筹，项目完工后，公司根据黄石市政府授权单位（黄石市财政局、黄石经开区财政局、新港（物流）工业园区管委会）出具的结算文

件确认工程委托代建收入，各授权单位按照支付计划分期支付项目回购款，回款周期一般为5~10年。

（3）会计处理方式

发行人主要通过在建工程和存货科目核算工程委托代建业务成本。项目完工前，项目相关支出计入在建工程科目，借记“在建工程”，贷记“货币资金”或“应付账款”；项目完工后，先将在建工程转入存货科目，借记“存货-工程代建项目”，贷记“在建工程”；项目通过业主审计后，结转存货成本，并确认收入，借记“主营业务成本”，贷记“存货”，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。其中，发行人委托代建业务产生的在建工程不转入固定资产，主要系在建工程项目非发行人自有，发行人仅作为代建方所致。

（4）业务现状

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人实现工程委托代建收入236,611.95万元、210,666.92万元、182,075.81万元和116,736.58万元，发行人工程委托代建业务的毛利率分别为24.88%、21.50%、26.12%和20.28%。

截至2022年9月末，发行人主要的已完工委托代建项目主要包括黄石市黄金山供水工程等七项建设项目、黄石市下陆区旧城改造等三项建设项目和大棋路、金山大道、王圣大道、王太路、王宝路、鹏程大道市政工程等，具体情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议回款
									2022	2023	2024	
1	黄石市黄金山供水工程等七项建设项目	2007-2010	2010-2019	19.39	19.39	是	31.02	31.02	-	-	-	是
2	黄石市下陆区旧城改造等三项建设项目	2011-2013	2012-2025	12.22	12.22	是	20.95	11.40	2.15	1.85	1.65	是
3	杭州路、肖湖路、白马路、青鱼等、大坂路、新区1-3路彩板路、广州路、武黄路、昌民路和广场南路市政工程	2002-2019	2014-2023	3.38	3.38	是	4.06	3.43	0.32	0.31	-	是
4	大棋路、金山大道、王圣大道、王太路、王宝路、鹏程大道市政工程	2006-2015	2013-2025	10.39	14.63	是	17.82	6.23	1.23	1.36	1.33	是
5	圣明路、宝山路、百花路、钟山路、圣水路和大广高速连接市政工程	2007-2015	2013-2025	4.62	6.01	是	7.92	3.14	0.59	0.72	0.38	是

6	四连山等片区城中村棚户区改造项目	2016-2022	2018-2035	7.13	7.13	是	8.16	1.19	0.51	0.5	0.55	是
合计	-	-	-	57.13	62.76	-	89.93	56.41	4.8	4.74	3.91	-

注：总投资额为项目规划总投资额度。根据项目实际情况，建设过程中会对投资进行调整，导致已投资额和总投资额存在偏差。

截至 2022 年 9 月末，发行人在建的工程委托代建项目主要为道路工程、保障房项目，总投资金额为 137.92 亿元，已投资额 108.72 亿元。发行人主要在建项目情况如下：

单位：亿元

序号	在建项目名称	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金是否到位	建设期间	回款期间	是否签订协议	项目模式	未来投资计划		
										2022	2023	2024
1	四棵和王太还建楼及配套工程和金山大道市政工程	12.60	11.70	25.00	是	2012-2023	2014-2026	是	委托代建	0.72	0.71	-
2	百花片区城市棚户区改造项目等项目	29.66	20.31	20.00	是	2012-2023	2014-2023	是	委托代建	4.55	4.80	-
3	倚湖园棚户区项目改造项目	10.00	6.88	20.00	是	2016-2023	2017-2023	是	委托代建	1.30	1.82	-
4	箭楼下片区城市棚户区改造项目等项目	1.77	1.63	20.00	是	2012-2023	2014-2023	是	委托代建	0.08	0.06	-
5	百花东片 A、B、C 城区市棚户区改造项目	19.50	15.91	20.00	是	2014-2023	2015-2024	是	委托代建	1.70	1.89	-
6	黄金山工业新区金山环建点、四棵还建点、王太还建点、百花还建点、王贵还建小区	26.91	25.88	25.00	是	2010-2023	2014-2024	是	委托代建	0.65	0.38	-
7	还建楼二期项目	8.50	8.39	30.00	是	2016-2023	2017-2023	是	委托代建	0.10	-	-
8	海洲大道北延	7.88	5.50	30.00	是	2017-2023	2017-2023	是	委托代建	0.80	0.90	0.68
9	还建楼一期项目	4.60	4.40	30.00	是	2013-2023	2015-2025	是	委托代建	0.10	0.10	-
10	春湖生态公园	4.50	2.92	30.00	是	2017-2023	2019-2023	是	委托代建	0.80	0.78	-
11	2018 年棚户区改造（谭家畈片区及营盘村一期）项目	12.00	5.20	30.00	是	2018-2023	2022-2025	是	委托代建	0.30	2.00	0.25
合计	-	137.92	108.72	-	-	-	-	-	-	11.10	13.44	0.93

2、土地整理业务

（1）业务概况

公司土地整理的运作主体包括公司下属企业黄石城投和磁湖高新。黄石城投主要负责黄石市城区的土地整理业务，磁湖高新主要负责黄石经济技术开发区范围内土地整理业务。

黄石市土地储备中心与黄石城投签订了协议，委托黄石城投代其经营实施土地前期开发等相关业务，委托经营期间，黄石城投获取土地整理收入。黄石市国土资源局开发区分局与磁湖高新签订了协议，委托磁湖高新代其经营实施开发区内土地前期开发等相关业务，委托经营期间，磁湖高新获取土地整理收入。

发行人不承担土地储备职能，发行人已完成整理的地块收益获取方式仍按《委托经营合同》执行，之后将由发行人安排具有施工资质的子公司与土储中心签订工程总包合同，进行项目建设。发行人土地整理开发业务合法合规，符合国家相关法律法规及有关政策要求。

（2）经营模式

根据 2009 年 12 月黄石城投及磁湖高新与当地政府部门签订的协议，当地政府委托发行人实施经营土地收购、储备、前期开发等相关业务。委托经营期间，从事土地整理业务产生的全部成本和费用由发行人自行承担，储备土地产生的全部土地出让/转让收入由发行人代收。发行人按照土地出让/转让收入的 25%提取委托经营费用，扣除委托经营费用后，将剩余土地出让/转让收入返还给当地政府。

自 2016 年财综[2016]4 号文出台后，发行人对土地整理业务的经营模式进行了调整。发行人主要对土地进行一级土地开发，并通过黄石市土地储备中心将土地以招拍挂的形式进行出让。土地储备工作由纳入土地储备名录的土地储备机构承接。土地前期整理等交由发行人承担，达到收储条件后由土地登记机关办理纳入土地储备相关事宜，委托方按开发成本的一定比例向发行人支付委托经营费用。由于发行人报告期内无新增土地整理项目，所以发行人尚未通过协议明确约定支付比例。根据发行人土地整理业务发展规划，发行人预计未来新增项目将按开发成本的 25%左右收取土地整理费用。在此业务模式下，发行人仅作为土地整理开

发业务的代建方，对土地项目进行整理开发，按照代建合同施工、验收和结算工程款。

（3）会计处理方式

发行人主要通过预付款项、其他应收款、存货科目核算土地整理业务成本。前期整理阶段，发行人将相关整理费用、征地拆迁等相关支出计入“预付款项”科目，借记“预付账款”，贷记“货币资金”、“应付账款”。地块整理完毕后，项目成本需经土地评审中心审计，并出具审计报告确认发行人承担的土地整理成本，此时根据整理地块审计成本将支付的成本由“预付账款”转入“其他应收款”科目，借记“其他应收款”，贷记“预付账款”。土地出让实现收入后，发行人首先将整理地块所对应的土地实际开发支出从“其他应收款”转为“存货”，借记“存货”，贷记“其他应收款”。同时根据土地整理收入进行收入确认和成本结转，借记“货币资金”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

（4）业务现状

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人实现土地整理业务收入分别为 66,386.12 万元、50,113.00 万元、75,534.00 万元和 76,092.65 万元，毛利率分别为 65.13%、69.50%、79.21%和 60.62%。由于黄石市区域经济持续增长，土地需求旺盛，报告期内发行人土地整理业务毛利率较高。

① 已完工项目情况

截至 2022 年 9 月末，发行人主要的已完工土地整理项目所涉土地面积共计 4,608,043.99 平方米，总投资金额 433,610.77 万元。具体情况如下表所示：

单位：平方米、万元

序号	土地号	坐落	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	拟回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	未来三年回款计划		
											2022	2023	2024
1	WG201539	西塞山区沿湖路以南 水机路以西	2013-2015	2016	10,542.30	10,542.30	42,864.00	22,597.00	22,597.00	是	-	-	-
2	WG201603	铁山旅游大道以东 东方大道以北	2014-2015	2016	922.71	922.71	10,239.00	1,924.00	1,924.00	是	-	-	-
3	WG201647	铁山区盛宏卿以南 龙衢湾路以东	2014-2015	2016	1,178.75	1,178.75	11,128.90	2,526.00	2,526.00	是	-	-	-
4	WG201635	西塞山区原一门小学 黄石大道以南	2015	2016	1,257.51	1,257.51	6,970.60	2,635.00	2,635.00	是	-	-	-
5	WG201616	东方山药师圣境客服 中心	2014-2015	2016	737.8	737.8	20,889.00	1,545.00	1,545.00	是	-	-	-
6	WG201617	发展大道以西 北京现代 4S 店以南	2014-2015	2016	2,729.25	2,729.25	29,531.00	5,724.00	5,724.00	是	-	-	-
7	WG201603	西塞山工业园区 B- 066-2	2015	2016	137.05	137.05	9,696.75	197	197	是	-	-	-
8	WG201608	东方山风景区西北 侧、弘化禅寺东南侧	2015	2016	616.97	616.97	18,787.71	1,285.00	1,285.00	是	-	-	-
9	WG201727	下陆区 c03 苏州路以 北、市公安局大楼以 西、青鱼路以东	2015-2017	2017	23,985.05	23,985.05	60,724.00	55,442.00	55,442.00	是	-	-	-
10	WG201707	城际高速铁路以东 伍家洪大道以南 新西南以北	2015-2017	2017	14,283.95	14,283.95	78,523.00	28,004.00	28,004.00	是	-	-	-
11	WG201732	黄石港区 A03 管理单 元	2015-2017	2018	12,511.54	12,511.54	41,683.46	25,009.00	25,009.00	是	-	-	-
12	WG（2018）5 号	下陆区 C02 百事威小 区以东杭州路西路以 北	2015-2017	2018	12,058.20	12,058.20	70,122.00	40,194.00	40,194.00	是	-	-	-

13	WG(2019)13 号	F02 管理单元 F02-01-30 张儒村地块	2017-2018	2019	7,020.00	7,020.00	28,215.00	15,220.00	15,220.00	是	-	-	-
14	WG(2018)39 号	下陆大道以北武黄城际以西	2016-2018	2019	3,068.00	3,068.00	17,286.00	6,296.00	6,296.00	是	-	-	-
15	WG(2019)19 号	广州路以南青鱼路以东	2017-2019	2017-2019	10,463.75	10,463.75	55,803.50	41,855.00	41,855.0	是	-	-	-
16	HG15001	A34 路以东 A35 路以西庆红路以西鹏程大道以南四棵大道以北	2012-2014	2015-2018	4,700.00	4,440.20	59,203.00	885	885	是	-	-	-
17	HG15008	A34 路以东 A35 路以西金山大道以南王圣大道以北	2012-2014	2015-2018	9,000.00	8,794.91	117,266.00	2,009.00	2,009.00	是	-	-	-
18	HG15007	钟山路以东大棋路以北	2012-2014	2015-2018	3,000.00	2,268.22	26,243.00	384	384	是	-	-	-
19	HG15004	大棋路以北四棵大道以南	2012-2014	2015-2018	1,800.00	1,369.97	12,933.00	245	245	是	-	-	-
20	HG15006	钟山路以东大棋路以北	2012-2014	2015-2018	2,000.00	1,623.22	21,643.00	386	386	是	-	-	-
21	HG15002	大棋路以北四棵大道以南	2012-2014	2015-2018	1,900.00	1,250.65	11,342.00	215	215	是	-	-	-
22	HG15003	大棋路以北四棵大道以南	2012-2014	2015-2018	2,700.00	2,269.11	30,255.00	572	572	是	-	-	-
23	HG15005	钟山路以东大棋路以北	2012-2014	2015-2018	2,000.00	1,629.29	21,724.00	388	388	是	-	-	-
24	HG15012	黄石经济技术开发区供电局以东湖北机械工业学校以北	2010-2012	2015-2018	5,500.00	5,098.93	59,986.00	32,393.00	32,393.00	是	-	-	-
25	HG15013	杭州西路以北团城山变电站以南	2010-2012	2015-2018	1,300.00	1,123.72	14,983.00	8,900.00	8,900.00	是	-	-	-
26	HG15014	开发区迎宾大道以南三环 4S 店以东	2010-2012	2015-2018	1,500.00	1,495.67	6,609.00	1,909.00	1,909.00	是	-	-	-

27	HG15011	金山大道以南百花路以东 D 地块	2010-2012	2015-2018	2,000.00	1,892.29	18,564.00	2,284.00	2,284.00	是	-	-	-
28	HG15009	金山大道以南百花路以东 A 地块	2010-2012	2015-2018	4,900.00	4,820.95	57,613.00	7,087.00	7,087.00	是	-	-	-
29	HG15010	金山大道以南百花路以东 B 地块	2012-2014	2015-2018	4,700.00	4,568.13	54,242.00	6,672.00	6,672.00	是	-	-	-
30	HG15015	大坂路以东苏州路以南青鱼路以西 A-02 地块	2010-2012	2015-2018	2,000.00	1,978.07	13,041.00	7,829.00	7,829.00	是	-	-	-
31	HG15017	开发区迎宾大道以南湖滨路以东	2010-2012	2015-2018	1,700.00	1,432.97	5,773.00	4,336.00	4,336.00	是	-	-	-
32	HG15020	大坂路以东苏州路以南青鱼路以西 A-01 地块	2010-2012	2015-2018	1,500.00	1,378.87	10,785.00	6,475.00	6,475.00	是	-	-	-
33	HG15018	大棋路以南钟山路以东	2012-2014	2015-2018	1,200.00	1,065.82	14,211.00	1,940.00	1,940.00	是	-	-	-
34	HG15019	大棋路以南汽车市场二期以西 A26 路以东百花路以西	2012-2014	2015-2018	1,500.00	1,227.82	16,371.00	2,262.00	2,262.00	是	-	-	-
35	HG15023	钟山大道以南金山大道以北	2012-2014	2015-2018	3,500.00	3,377.38	45,032.00	6,919.00	6,919.00	是	-	-	-
36	HG15024	圣明路以东金山大道以北 A-01	2010-2012	2015-2018	3,700.00	3,588.13	47,842.00	7,670.00	7,670.00	是	-	-	-
37	HG15025	圣明路以东金山大道以北 A-02	2010-2012	2015-2018	4,000.00	3,839.01	51,187.00	8,137.00	8,137.00	是	-	-	-
38	HG15026	圣明路以东金山大道以北 A-03	2010-2012	2015-2018	4,100.00	4,043.23	53,910.00	8,571.00	8,571.00	是	-	-	-
39	HG15027	圣明路以东金山大道以北 A-04	2012-2014	2015-2018	3,500.00	3,406.03	45,414.00	7,223.00	7,223.00	是	-	-	-
40	HG15042	宏广电子以北四棵大道以南	2012-2014	2015-2018	5,700.00	5,652.02	72,694.00	1,374.00	1,374.00	是	-	-	-

41	HG15041	王圣路以南南铁路以北	2012-2014	2015-2018	700	597.6	3,968.00	70	70	是	-	-	-
42	HG16001	B30 以南 A48 路以西 B34 路以北	2012-2014	2015-2018	9,000.00	8,608.88	112,119.00	1,986.00	1,986.00	是	-	-	-
43	HG16002	A11 路以东 A13 路以西王圣路以北	2012-2014	2015-2018	8,000.00	7,259.64	94,129.00	1,800.00	1,800.00	是	-	-	-
44	HG16003	金山大道以南百花路以东 D 地块	2012-2014	2015-2018	2,000.00	1,592.29	18,564.00	790	790	是	-	-	-
45	HG16004	A49 路以东四棵大道以南大棋路以北	2012-2014	2015-2018	20,500.00	20,319.12	266,923.00	4,990.00	4,990.00	是	-	-	-
46	kp201501	大棋路以南山南铁路以北	2012-2014	2015-2018	500	376.42	5,019.00	2,320.00	2,320.00	是	-	-	-
47	kp201502	大广高速连接线以北钟山路以东	2012-2014	2015-2018	600	504.79	2,703.00	1,160.00	1,160.00	是	-	-	-
48	HG15016	大棋路以南山南铁路以北	2012-2014	2015-2018	900	785.77	10,477.00	1,179.00	1,179.00	是	-	-	-
49	WG（2016）04	黄石港区大泉路以东花径路以南	2010-2012	2015-2018	4,000.00	3,151.36	28,685.00	14,414.00	14,414.00	是	-	-	-
50	HG（16005）	黄石国药金山仓储基地东侧	2010-2012	2015-2018	1,130.00	842.83	10,558.00	370	370	是	-	-	-
51	HG（16007）	大棋路以南山南铁路以北	2012-2014	2015-2018	1,600.00	1,087.17	10,477.00	1,179.00	1,179.00	是	-	-	-
52	G13114	黄金山新区 A21 路以东 B24 路以南	2012-2014	2015-2018	4,000.00	3,131.23	40,403.00	6,010.00	6,010.00	是	-	-	-
53	G13115	黄金山新区 A21 路以东 B24 路以南	2012-2014	2015-2018	4,200.00	3,671.33	44,747.00	6,650.00	6,650.00	是	-	-	-
54	HG17013	大棋路以北月亮山路以东	2012-2014	2015-2018	500	364.45	2,842.00	1,118.00	1,118.00	是	-	-	-
55	HG14005	A21 路以东 B23 路以南 D 地块	2012-2014	2015-2018	5,000.00	4391.43	58,323.00	8,485.00	8,485.00	是	-	-	-

56	HG16006	大广高速连接线以北 A	2012-2014	2015-2018	1,600.00	1,402.66	19,093.00	364	364	是	-	-	-
57	HG16007	大广高速连接线以北 B	2012-2014	2015-2018	1,500.00	1,223.42	18,850.00	360	360	是	-	-	-
58	HG16019	中央景观轴以东经四路以北	2012-2014	2015-2018	2,250.00	2,044.66	23,507.00	10,600.00	10,600.00	是	-	-	-
59	HG17001	A34 路以西远大医药以南王圣路以北	2012-2014	2015-2018	1,100.00	987.56	10,006.00	173	173	是	-	-	-
60	HG17002	A8 路以东国拓农机以西鹏程大道以北	2012-2014	2015-2018	1,400.00	898.8	22,698.00	435	435	是	-	-	-
61	HG17003	钟山大道以南城际铁路以西 A5 路以东	2012-2014	2015-2018	1,830.00	1,553.02	16,669.00	320	320	是	-	-	-
62	HG17005	钟山大道以南城际铁路以西 A5 路以东 A-03	2012-2014	2015-2018	1,000.00	808.98	14,624.00	280	280	是	-	-	-
63	HG17007	四棵大道以北鹏程大道以南 A15 路以东 A16 路以西	2012-2014	2015-2018	3,800.00	3,606.59	103,777.00	1,992.00	1,992.00	是	-	-	-
64	HG17011	大棋路以南钟山路以东 A14 路以西	2012-2014	2015-2018	1,200.00	995.98	14,211.00	1,620.00	1,620.00	是	-	-	-
65	HG17017	金城大道以东百花南路以西经四路以北 04	2012-2014	2015-2018	3,600.00	2,587.10	43,458.00	10,761.00	10,761.00	是	-	-	-
66	黄石国用(2011)字第 00247 号	杭州路以西	2009-2011	2020-2025	4,500.00	4,085.64	50,440.00	5,800.00	-	是	2,000.00	3,800.00	-
67	黄石国用(2011)字第 00248 号	桂林南路	2009-2011	2020-2026	2,000.00	1,427.69	17,886.50	2,800.00	-	是	2,000.00	800	-
68	黄石国用(2011)字第 00249 号	杭州东路	2009-2011	2012-2024	1,500.00	1,200.00	8,237.70	2,900.00	-	是	2,000.00	900	-

69	黄石国用(2011)字第 00250 号	杭州东路	2009-2011	2012-2024	9,200.00	9,100.02	105,438.90	12,000.00	-	是	5,000.00	5,000.00	2,000.00
70	黄石国用(2011)字第 00251 号	杭州东路	2009-2011	2012-2025	3,000.00	2,850.50	22,057.60	7,000.00	-	是	3,000.00	2,000.00	2,000.00
71	黄石国用(2011)字第 00132 号	杭州路以西	2009-2011	2012-2025	8,000.00	7,980.00	220,943.50	11,000.00	-	是	5,000.00	3,000.00	3,000.00
72	黄石国用(2011)字第 00133 号	杭州路以西	2009-2011	2012-2025	8,000.00	6,526.79	73,334.70	9,500.00	-	是	5,000.00	4,000.00	500
73	大冶国用(2013)第 0170110002 号	黄金山工业新区庆洪路以东、大棋路以北	2009-2011	2015-2026	10,000.00	9,689.93	140,657.00	13,500.00	-	是	5,000.00	5,000.00	3,500.00
74	大冶国用(2010)第 0251040041 号	圣明路以西	2009-2010	2015-2024	2,000.00	1,940.39	25,871.90	3,480.00	-	是	2,000.00	1,480.00	-
75	大冶国用(2010)第 0251040042 号	金山大道以北圣明路以西	2009-2010	2015-2024	5,000.00	4,725.65	114,662.00	7,800.00	-	是	5,000.00	2,800.00	-
76	大冶国用(2010)第 0251040043 号	圣水路以西	2009-2010	2015-2026	5,000.00	4,513.27	116,270.40	11,000.00	-	是	5,000.00	5,000.00	1,000.00
77	黄石国用(2015)第 00053 号	花径路以北花明路以东正阳雅丽花园以南	2009-2011	2015-2025	6,000.00	5,332.49	67,499.89	12,000.00	-	是	5,000.00	5,000.00	2,000.00
78	黄石国用(2014) 00160 号	磁湖路以东桂林北路以南杭州西路以北	2009-2011	2015-2025	8,700.00	8,640.14	110,771.01	12,000.00	-	是	5,000.00	5,000.00	2,000.00

79	黄石国用 (2014) 00134 号	白马路以东苏州路以 南广州以北	2009-2011	2015-2025	9,000.00	8,125.34	137,235.86	11,500.00	-	是	5,000.00	5,000.00	1,000.00
80	大冶国用 (2015) 第 0170013 号	金山大道以南百花路 以东 D 地块	2010-2012	2015-2025	1,800.00	1,503.68	18,564.00	3,000.00	-	是	1,000.00	1,000.00	1,000.00
81	大冶国用 (2015) 第 0170013 号	金山大道以南百花路 以东 A 地块	2010-2012	2016-2026	5,000.00	4,724.27	57,613.00	4,500.00	-	是	1,000.00	1,000.00	1,000.00
82	大冶国用 (2015) 第 0170014 号	金山大道以南百花路 以东 B 地块	2010-2012	2016-2024	3,600.00	3,363.01	54,242.00	3,800.00	-	是	1,000.00	1,000.00	1,000.00
83	黄石国用 (2015) 第 00363 号	大坂路以东苏州路以 南	2009-2011	2016-2024	1,500.00	1,069.36	13,041.00	5,600.00	-	是	3,000.00	2,000.00	600
84	黄石国用 (2015) 第 00361 号	开发区迎宾大道以南 湖滨路以西	2009-2010	2016-2024	3,000.00	2,676.13	5,773.00	4,100.00	-	是	2,000.00	1,000.00	1,100.00
85	黄石国用 (2015) 第 00362 号	大坂路以东苏州路以 南青鱼路以西 A-01 地块	2009-2011	2016-2024	2,000.00	1,884.37	10,785.00	4,000.00	-	是	2,000.00	1,000.00	1,000.00
86	大冶国用 (2016) 第开 00028 号	大棋路以南汽车市场 二期以西 A26 路以东 百花路以西	2011-2013	2017-2025	1,500.00	1,358.81	16,371.00	2,000.00	-	是	1,000.00	500	500
87	大冶国用 (2016) 第开 00029 号	钟山大道以南金山大 道以北	2011-2013	2017-2027	4,000.00	3,557.53	45,032.00	3,500.00	-	是	1,000.00	1,000.00	1,500.00
88	大冶国用 (2016) 第开 00030 号	圣明路以东金山大道 以北 A-01	2011-2013	2017-2027	4,000.00	3,731.68	47,842.00	4,200.00	-	是	2,000.00	2,000.00	200

89	大冶国用 (2016)第开 00031号	圣明路以东金山大道 以北 A-02	2011-2013	2017-2027	4,000.00	3,795.21	51,187.00	4,200.00	-	是	2,000.00	2,000.00	200
90	大冶国用 (2016)第开 00026号	圣明路以东金山大道 以北 A-03	2011-2013	2017-2027	4,000.00	3,816.17	53,910.00	4,200.00	-	是	2,000.00	2,000.00	200
91	大冶国用 (2016)第开 00025号	圣明路以东金山大道 以北 A-04	2011-2013	2017-2027	4,000.00	3,207.15	45,414.00	5,000.00	-	是	2,000.00	2,000.00	1,000.00
92	鄂(2018)黄 石市不动产权 第 0000990	黄金山开发区镇南路 以东王贵还建点一期 以北	2012-2015	2019-2026	1,500.00	1,421.37	46,089.00	2,000.00	-	是	1,000.00	500	500
93	鄂(2019)黄 石市不动产权 第 0000401号	黄金山开发区金山大 道以南百花路以东鹏 程大道以北 C	2010-2012	2019-2026	1,800.00	1,627.25	50,239.00	2,400.00	-	是	1,000.00	1,000.00	400
94	黄石国用 (2013)第 00516号	杭州东路以北龙湖山 庄以西	2009-2011	2018-2026	1,200.00	987.35	11,895.58	3,000.00	-	是	1,000.00	1,000.00	1,000.00
95	黄石国用 (2013)第 00517号	杭州东路以北慕尔丝 宝花园以东	2009-2011	2018-2026	600	465.22	5,605.05	1,200.00	-	是	500	500	200
96	黄石国用 (2013)第 00518号	杭州东路以北公积金 中心以东	2009-2011	2019-2030	500	379.97	4,577.96	1,100.00	-	是	300	300	300
97	黄石国用 (2013)第 00519号	杭州东路以北市园林 局以西	2009-2011	2013-2025	1,500.00	1,278.26	15,400.73	3,100.00	-	是	1,000.00	1,000.00	1,000.00
98	黄石国用 (2013)第 00520号	杭州东路以北开发区 工商分局以西	2009-2011	2013-2025	200	170.75	2,057.00	350	-	是	100	100	100

99	G201310 地块	杭州东路以北公积金中心以西	2009-2011	2013-2025	200	135.28	2,927.00	350	-	是	100	100	100
100	HG18024	月亮山路以东金山大道以北 A-01	2012-2015	2019-2025	4,000.00	3,764.15	53,773.00	7,500.00	-	是	3,750.00	1,500.00	2,250.00
101	HG18025	月亮山路以东金山大道以北 A-02	2012-2015	2019-2025	4,000.00	3,217.15	40,330.00	7,500.00	-	是	3,750.00	1,500.00	2,250.00
102	HG18026	月亮山路以东金山大道以北 A-03	2012-2015	2019-2025	4,000.00	2,627.25	40,330.00	7,500.00	-	是	3,750.00	1,500.00	2,250.00
103	马鞍山地块	下陆区马鞍山	2017-2019	2019-2020	7,405.54	7,405.54	18,666.67	9,356.00	9,356.00	是	-	-	-
104	华新 A 地块	黄石大道 145 号	2017-2019	2019-2020	7,668.87	7,668.87	47,144.12	16,982.00	16,982.00	是	-	-	-
105	三九制药厂二期地块	下陆区城际铁路以东、发展大道以北	2018-2020	2019-2020	209.01	209.01	71,984.00	23,775.00	23,775.00	是	-	-	-
106	下陆区石明甲路以东、紫新路以北地块	下陆区石明甲路以东、紫新路以北地块	2017-2019	2020-2021	10,690.55	10,690.55	125,169.00	39,428.00	39,428.00	是	-	-	-
107	下陆区广州路以南工程职业学校地块	下陆区广州路以南工程职业学校地块	2017-2019	2020-2021	3,267.03	3,267.03	18,944.00	12,481.00	12,481.00	是	-	-	-
108	磁湖北岸一期	黄石港区 A05 管理单元磁湖北岸一期地块	2018-2020	2019-2021	1,746.94	1,746.94	33,671.00	23,625.00	23,625.00	是	-	-	-
合计	-	-	-	-	433,610.77	405,827.68	4,608,043.99	788,971.00	582,591.00	-	92,250	74,280	36,650

② 开发整理中的项目情况

截至2022年9月末，发行人不存在处于开发整理过程中的土地整理项目。

发行人作为黄石市主要的从事土地开发整理的业务主体承担了黄石市重大的土地整理项目，在区域内具有一定的垄断优势。凭借这一垄断优势，并且随着黄石市城市建设开发的不断推进，发行人未来有望获得持续性的土地整理收入。

发行人开展的工程委托代建业务、土地整理业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发[2021]5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，具体如下：

文件名称	文件中关于地方政府债务管理的有关规定	文件中关于为政府垫资的有关规定	主承销商及发行人律师核查结论
《中华人民共和国预算法》	经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前述规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。	-	经核查，发行人开展的工程委托代建和土地整理业务不存在地方政府为筹集项目建设资金通过发行人举借债务的情况。
《政府投资条例》	<p>政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应。国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。</p> <p>有下列情形之一的，依照有关法律、行政法规和国家有关规定追究法律责任：</p> <p>（一）政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金。</p>	<p>政府投资项目所需资金应对按国家有关规定确保落实到位。政府投资项目不得由施工单位垫资建设。</p> <p>项目单位有下列情形之一的，责令改正，根据具体情况，暂停、停止拨付资金或者收回已拨付的资金，暂停或者停止建设活动，对负有责任的领导人员和直接责任人员已发给处分：要求施工单位对政府投资项目垫资建设。</p>	<p>经核查，发行人开展的工程委托代建和土地整理业务不存在政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金的情况。</p> <p>经发行人确认并经核查，发行人开展的工程委托代建和土地整理业务不存在政府投资项目由发行人垫资建设的情况。</p>

《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）	经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。	-	经核查，发行人不属于地方融资平台公司，不承担政府融资职能，发行人开展的工程委托代建和土地整理业务不涉及政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况，不存在新增地方政府债务的情况。
	剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。		
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）	进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。	-	经核查，发行人不属于地方政府融资平台。发行人已在募集说明书中承诺“本次债券符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任”。因此不存在违反上述规定的情况。
《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发[2021]5号）	防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。	-	经核查，本次债券发行不涉及增加地方政府隐性债务。发行人已承诺“本次债券符合地方政府隐性债务的相关规定，不涉及新增地方隐性债务”。因此不存在违反上述规定的情况。

3、商品房销售业务

（1）业务概况

发行人商品房销售业务主要由子公司黄石市城发置业有限公司（以下简称“城发置业”）以及黄石市城市建设投资开发有限责任公司（以下简称“黄石建投”）经营管理。城发置业具有房地产开发企业暂定资质，主要进行房地产开发业务。

（2）经营模式

在商业住宅开发过程中，发行人首先通过收集土地资料，进行市场调查，进行内部可行性研究、评估、审核。通过评审后即安排招标，在收到招标成功的通知后签署土地出让合同，取得土地使用权。其次，对商业住宅项目进行设计、规划、勘察，出具具体的规划设计方案，取得建设用地规划许可证。再次，对于手续齐全、达到施工条件的项目，由发行人通过招投标方式确定的施工企业，在设计好施工图纸并通过会审后，取得建设工程规划许可证并制定工程施工方案，取得建设工程施工许可证后即可正式启动施工。最后，在成品房竣工验收并达到预售条件的商业住宅项目，由发行人向房管局申请办理《房屋（预）销售许可证》并对外销售，实现资金回笼。

（3）业务现状

2019年、2020年、2021年和2022年1-9月，发行人商品房销售业务收入分别为0.00万元、0.00万元、60,071.61万元和71,811.17万元；成本分别为0.00万元、0.00万元、54,978.99万元和62,456.57万元；毛利润分别为0.00万元、0.00万元、5,092.62万元和9,354.60万元。

截至到 2022 年 9 月末，房地产项目具体销售情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	所属公司	产品类型	竣工面积	已售面积	已收房款
1	花园印象	城发置业	住宅	51,437.12	39,160.15	11,276.95
2	香山枫景	城发置业	住宅+商业	70,638.56	52,032.28	18,581.90
3	悦馨嘉园	城发置业	住宅+商业	44,875.41	35,670.96	12,049.18
4	保利时代	黄石城投	住宅+商业	53,314.82	42,188.01	18,163.59
合计				220,265.91	169,051.40	60,071.62

4、医疗业务

（1）业务概况

发行人医疗业务主要由全资子公司湖北鄂东医养集团有限公司负责经营。湖北鄂东医养集团有限公司成立于2016年5月，是经黄石市政府批准，由发行人投资组建的集医疗、医药、养老、检验检测等服务于一体的国有健康产业集团。鄂东医养集团下辖黄石市第二医院有限公司、黄石市第四医院有限公司、黄石市第五医院有限公司和黄石市十五冶医院有限公司等4家医院子公司，以及医药公司、

康养公司、医学实验室和物业公司等医养领域的子公司。鄂东医养集团共计开设医疗、养老床位2,000余张，能提供全方位的医疗、护理及养老等服务。

（2）经营模式

发行人的医疗业务依托旗下四家医院子公司为平台，主要通过向黄石市及周边地区的居民提供门诊服务和住院服务获取收入。发行人四家医院子公司均具备医疗机构业务资质，其中黄石市第二医院有限公司、黄石市第四医院有限公司和黄石市第五医院有限公司被评为二级甲等医院。目前，四家医院子公司设有消化内科、烧伤外科、呼吸内科、检验科等四个省级临床重点专科及普外（肝胆外科）科、急诊科、精神科、创伤外科、职业病科、麻醉科、放射科等12个市级临床重点专科（含建设专科），可提供全方位的医疗、护理及养老等服务。

（3）业务现状

发行人医疗业务的主要收入来源是旗下的四家医院子公司的医疗服务收入。

2020-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人医疗业务分别实现营业收入 44,246.28 万元、50,953.32 万元和 30,038.11 万元，发行人医疗业务的毛利率分别为 11.49%、15.26%和 17.76%。

5、水务运营

发行人是黄石市主要的城市水务运营主体，覆盖自来水销售、自来水安装及污水处理等业务范畴。公司的城市水务运营由子公司黄石城投旗下的三家公司负责。发行人通过子公司黄石城投控股三家城市水务运营公司，分别为黄石市自来水公司、黄石市自来水建设工程有限公司和黄石市环投污水处理有限责任公司，覆盖水务运营的全部产业链。

目前，黄石市自来水公司（简称“自来水公司”）为公司水务业务的运营主体。黄石市自来水公司成立于1956年，下辖凉亭山水厂、王家里水厂、花湖水厂和西塞水厂等10个二级单位，设计日供水能力48万吨，实际日供水能力30万吨/日，供水区域东至新港工业园区，南至大冶市，西至还地桥镇，北至鄂州花湖，供水服务面积391.77平方公里，供水服务人口113万人。截至2021年末，自来水公司拥有DN75以上口径供水管网1,226.43公里，已完工计入固定资产，未完工计入在建工

程。

近年来，公司供水量持续增长，售水量有所波动，2020年，自来水公司完成供水量11,970.51万吨，实现售水量7,071.22万吨。2021年度，自来水公司完成供水量12,997.95万吨，实现售水量8,731.64万吨。

近三年，发行人供水收入分别为14,729.10万元、12,437.67万元及15,106.17万元。由于除自来水公司外，发行人集团旗下二级、三级子公司中有其他子公司销售极少量自来水，因此发行人售水收入略高于自来水公司。未来，黄石将继续重点建设各开发区、工业园区的供水设施，新建西塞山水厂黄金山供水加压站和东方山供水系统。

发行人污水处理业务由子公司黄石市环投污水处理有限责任公司（简称“污水处理公司”）负责。污水处理公司成立于2008年，主要负责青山湖污水处理厂和磁湖污水处理厂的运营维护。截至2021年末，公司污水日处理能力约4.5万吨/日，中水处理能力约0.04万吨/日，污水管网40公里。近年来，公司污水处理收入呈增长趋势，2020年度及2021年度，公司污水处理收入分别为2,902.36万元及5,082.74万元。

6、公交营运

根据黄石市城市客运管理局颁发的《黄石市城市公共交通经营资格证》，发行人的子公司黄石市城市公交集团有限公司拥有城市公共交通线路运营权。发行人公交营运业务的服务对象主要为黄石市及周边地区的居民。

截至2022年9月末，公交集团拥有汽车营运线路50条，营运车辆724台。公交集团通过通顺、通利、通达、通运四家子公司开展线路运营。

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人公交营运业务分别实现营业收入15,738.69万元、9,836.43万元、13,822.66万元和12,363.54万元，发行人公交营运业务的毛利率分别为-62.71%、-103.20%、-94.07%和-76.75%。发行人公交营运业务票价处于较低水平，黄石公交集团除7号线、18号线和19号线这3条跨区域线路的公交车采取2-3元的阶梯票价外，其余市内线路票价均为空调车2元/票，非空调车1元/票，空调车刷IC卡可享受8折优惠。另外，学生群体还可享受

学生卡优惠，老年卡、优待卡和拥军卡等特殊群体可免费乘坐市内线路公交车。

公交运营板块公益性较强，票价处于较低水平，因此公司该板块业务长期处于亏损状态。黄石市政府每年对公交集团给予补贴（包括财政综合补贴、油价补贴、车辆更新补贴等），2020年度和2021年度，公交集团收到各类财政补贴金额分别为8,822.57万元、8,723.59万元和8,868.16万元。

7、项目管理业务

公司项目管理业务主要来源于公司承接的非政府委托代建项目，项目均通过市场化形式获取。近年来，公司不断提高市场化运作程度，项目管理收入稳步增长。2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司项目管理业务收入分别为10,803.55万元、48,276.61万元、43,680.23万元和51,970.18万元。

8、钢材销售及贸易

公司钢材销售及贸易主要由黄石城发商贸有限公司负责，主要负责螺纹钢（又称钢筋）、线材、盘螺、各种管材、板材、型材、管道配件及不锈钢类产品的销售。公司销售的下游客户主要有黄石新兴际华现代物流有限公司、武汉天行建设工程有限公司等。2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司确认钢材销售收入2,884.26万元、36,741.49万元、53,192.16万元和57,170.62万元。

9、其他业务

发行人其他业务包括物业装修改造、供热、物业管理及租赁、广告、驾驶培训、汽车修理等，收入相对营业收入规模较小，对公司收入和利润贡献有限。

3、发行人主营业务的相关承诺

发行人承诺开展的工程委托代建和土地整理等业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（四）发行人所在行业概况及竞争情况

1、发行人所在行业概况

（1）土地整理行业概况及前景

1）我国的土地整理开发行业现状和前景

土地开发整理是通过政府或其授权委托的企业对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），最后对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发整理可使“生地”转化为“熟地”，达到出让和进一步开发的条件。同时，城市土地开发整理和运营可有效提高城市土地的供给效率。随着我国城市化进程的加快，城市土地开发整理有利于最大限度地挖掘我国城市土地资源的供给潜力，实现土地资源的综合、高效利用，促进城市的快速可持续发展。

“十四五”期间，我国的城市规模仍将保持高速扩张，城市化水平将不断提高。城市土地作为城市发展的基础资源，其稀缺性和不可再生性将推动其价值长期保持上升趋势。随着土地价值的上升，位于产业链上游的土地开发整理业务将面临旺盛的需求。因此，我国土地开发整理行业未来将持续稳定发展。

2）黄石市土地整理开发行业的发展现状与前景

近年来，黄石市工业化与城镇化进程快速推进，产业结构不断优化，城市基础设施逐步完善，人口向城市集中步伐加快，由此导致了土地资源日益稀缺的结果，因而合理、高效地对有限土地进行开发整理便显得尤为重要。根据《黄石市国土空间总体规划（2021-2035年）》，黄石市不仅要“整合规范农村建设用地，保障必要的基础设施用地”，还要“优化建设用地结构和布局，加大存量建设用地挖潜力度，促进各项建设节约集约用地，积极拓展建设用地新空间”。

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

（2）城市基础设施建设行业概况及前景

1）我国城市基础设施建设行业概况及前景

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。

近年来，随着国家、地方对基础设施重要性认识的加深以及政府财政实力的增强，城市基础设施建设行业获得了长足的发展。根据《2021年国民经济和社会发展统计公报》，2021年，全年全社会固定资产投资552,884亿元，比上年增长4.9%。其中，固定资产投资（不含农户）544,547亿元，增长4.9%。分区域看，东部地区投资比上年增长6.4%，中部地区投资增长10.2%，西部地区投资增长3.9%，东北地区投资增长5.7%。在固定资产投资（不含农户）中，基础设施投资增长0.4%。

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。城镇化率是衡量城市化水平的重要指标。根据《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超过64%。但是与美国、德国、英国等发达国家80.00%以上的城镇化水平相比，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，未来一定时期内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，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2）黄石市城市基础设施建设行业概况及前景

黄石市位于湖北省东南部，长江中游南岸，作为鄂赣皖三省交通枢纽，公路、铁路、航空、水路交通便利，是我国中部地区重要的原材料工业基地和国务院批准的沿江开放城市。截至2021年，黄石市常住人口246.91万人，其中，城镇人口162.85万人，城镇化率65.96%。城镇居民人均可支配收入46,472元，下降11.1%；农村常住居民人均可支配收入24,484元，增长13.6%。

继 2014 年国务院正式批复《武汉城市圈区域发展规划（2013-2020 年）》后，

黄石市政府出台《黄石市贯彻落实武汉城市圈区域发展规划（2013—2020）实施方案》（黄政办发〔2014〕34号），提出在巩固武汉城市圈副中心城市战略定位的基础上，进一步推动黄石经济发展和生态文明建设，黄石市固定资产投资增长较快。2021年黄石市政府积极扩大有效投资，在加大招商引资力度上下功夫，2021年度实现全市固定资产投资同比增长25.4%，筑牢了经济发展“压舱石”。在固定资产投资中，国有及国有控股投资同比增长22.3%；外商及港澳台投资同比增长107.0%；民间投资同比增长22.0%。除了第一产业投资同比有所下降，第二产业投资同比增长19.9%，第三产业投资同比增长30.0%。工业投资同比增长19.9%。其中，黑色金属冶炼及压延加工业投资同比增长106.4%；非金属矿物制品业投资同比增长36.9%；纺织业投资同比增长74.0%。在第三产业投资中，水利、环境和公共设施管理业投资同比增长10.6%；批发和零售业投资同比增长7.6%；交通运输仓储和邮政业投资同比增长0.6%；住宿和餐饮业投资同比增长6.6%；教育投资同比增长91.9%。

未来随着黄石市地区经济的快速增长，当地居民和企业将对基础设施建设提出更高的需求，城市基础设施建设行业有望获得进一步增长。

（3）医疗行业概况及前景

1）我国医疗行业概况及前景

近几年，我国医疗基本医疗保障制度不断完善，覆盖的广度和深度都得到了明显提升。目前，我国三项医疗保险参保率已超过了98.00%，而完善健康保障体系也是“健康中国2030”中的重点内容。

根据国家卫健委发布的《2020年我国卫生健康事业发展统计公报》，2020年全国卫生总费用为72,306.40亿元，其中：政府卫生支出21,998.30亿元（占30.40%），社会卫生总支出30,252.80亿元（占41.84%），个人卫生支出20,055.30亿元（占27.74%）。人均卫生总费用5,146.40元，卫生总费用占GDP百分比为7.1%。发达国家中，美国卫生总费用占总GDP的17.2%，日本卫生总费用占总GDP的10.9%，可以看出，我国卫生支出距离发达国家还有不小的差距。

随着我国三胎政策放开以及人口老龄化趋势凸显，社会整体医疗费用支出可

能呈现较高增速，我国医疗市场前景较为广阔。

2) 黄石市医疗行业概况及前景

近年来，黄石市医疗卫生机构、医疗人才队伍和医疗服务能力获得了较快发展。2020年末，黄石市拥有卫生机构1,426个，其中，医院51家，社区卫生服务中心（站）51个，卫生院38个，妇幼保健院（所、站）3个，疾病预防控制中心3个。卫生技术人员20,181人。医疗机构实有床位17,752张。用于卫生健康的地方一般公共预算支出共计138,949万元。

根据《黄石市区域卫生发展规划（2016-2020年）》，黄石市将争取在2020年达成主要医疗卫生资源指标和健康水平处于全省领先地位的目标，提升医疗机构的整体服务能力。随着黄石市常住人口增加以及人口老龄化趋势凸显，居民将对医疗行业服务能力提出更高的需求，当地医疗行业有望获得进一步发展。

（4）公交运输行业概况及前景

1) 我国公交运输行业概况及前景

由于公交运输行业关系到居民的切身利益，近年来国家陆续出台了相关政策予以支持。2017年5号令颁布了《城市公共汽车和电车客运管理规定》，明确了城市公共汽电车客运的基本制度和服务要求，为规范城市公共汽电车客运健康发展提供基础支撑。2022年1月，国务院印发《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》，提出到2025年，我国综合交通运输基本实现一体化融合发展，智能化、绿色化取得实质性突破，综合能力、服务品质、运行效率和整体效益显著提升，交通运输发展向世界一流水平迈进。

截至2021年末，全国拥有公共汽电车运营线路75,770条，比上年增加5,127条，运营线路总长度159.38万公里，增加11.17万公里。全年完成城市客运量993.84亿人，比上年增长14.0%。其中，公共汽电车客运量489.16亿人、运营里程335.27亿公里，分别增长10.6%和10.7%。未来随着我国新型城镇化战略的推进，城市面积将进一步扩大，城市人口持续增加，居民对公共交通的需求继续增强，我国城市公共交通运输行业发展前景良好。

2) 黄石市公交运输行业概况及前景

“十四五”以来，黄石市加快公交供给侧改革，提升运营效率。公交站线按照利民、便民、为民的原则，在为偏远地区开辟新线的同时，调整延伸改造原有线路，全力推进新建小区通车工程。截至2020年末，黄石市共有城市公交经营企业6家（含轮渡公司1家）、城市公交车1,640辆、公交经营线98条，公交线路总长度1,535.00公里。其中：市辖区有城市公交运输企业4家（含轮渡公司1家）、城市公交车1,075辆、公交运营线路57条，公交线路总里程3,771.00公里，渡轮4艘、航线1条，航线总里程0公里，年客运量1.30亿人次。

未来随着城市公交网覆盖规模进一步扩大，公交线路布局更加科学合理，公交系统智能化程度持续提升，黄石市公交运输行业发展可期。

（5）商品房销售业务

1) 我国商品房销售业务概况及前景

2020年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长10.0%，增速较2018年提高0.5个百分点；2019年，新开工房屋新面积227,153万平方米，比上年增长8.4%。2019年，商品房销售面积171,557.87万平方米，比上年增长0.05%。其中，住宅销售面积增长1.61%。商品房销售额159,725.12亿元，增长6.76%。其中，住宅销售额增长10.34%。

2021年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%。其中住宅投资104,446亿元，增长7.6%；办公楼投资6,494亿元，增长5.4%；商业营业用房投资13,076亿元，下降1.1%。年末商品房待售面积49,850万平方米，比上年末增加29万平方米。其中，商品住宅待售面积22,379万平方米，减少94万平方米。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

2) 黄石市商品房销售业务行业概况及前景

2020年度，黄石市新建商品房批准预售面积219.89万平方米（18,013套），同比增长41.98%（30.65%）。2021年度，黄石市房地产开发出让共计16宗，总面积78.37公顷，同比减少76.98%；其中，住宅用地供应13宗，总面积68.71公顷，同比减少66.7%。

未来黄石市政府将大力推进城市发展战略规划布局，以建成光谷科创大走廊副中心、武汉国家“两个中心”分中心为目标，推进黄石市整个城市的经济发展目标。黄石市房地产市场需求端将呈现增长的趋势，新建商品房销售面积和存量房的成交面积将均有所上涨。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）优越的地理区位优势

黄石市作为长江经济带重要战略节点城市和湖北省东部中心城市，是国务院批准的沿江开放城市，是国家公路运输枢纽之一，黄石港是28个全国内河主要港口之一，境内多条国家级高速公路交汇，交通区位优势明显，交通物流便捷。近年来，黄石市综合实力明显提升，交通枢纽地位日益突出。

（2）政府的大力支持

发行人作为黄石市最大的城市基础设施建设和运营主体及重要的国有资产运营和管理主体，公司自成立以来一直得到黄石市政府在政策、项目资源等方面的大力支持。为了确保公司随着黄石市的发展规划和自身的业务发展的需要进一步发展壮大，黄石市政府在发行人主营业务方面均给予了一系列扶持与优惠政策。

（3）多元化的经营布局

发行人目前从事的业务涵盖了基础设施建设、土地整理、医疗、公交营运、水务运营等多个行业，业务领域较广。发行人有关下属公司在区域市场处于领先地位，积累了良好的跨行业经营管理能力，为发行人多元化发展奠定了良好的基础，增强了发行人的抗风险能力和盈利能力。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人无重大负面舆情或被媒体质疑事项。

九、发行人未来发展规划

发行人作为黄石市城市基础设施投融资建设和国有资产经营管理主体，其发展与黄石市规划和发展联系紧密。公司自成立以来履行基础设施建设、经营性项目投融资及国有资产经营管理等职能，在促进黄石市经济发展建设的同时实现了公司自身的发展。发行人未来将继续以黄石市为依托，多业并举，做强主业，做实产业，不断提升经营水平，实现国有资产保值增值。

十、发行人报告期内合法合规情况

公司报告期内不存在重大违法违规并受处罚的情况。董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务报告总体情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）基于会计准则对发行人2019-2021年财务数据进行了审计，并出具了编号为大信审字[2022]第2-00636号的标准无保留意见《审计报告》。如非特别说明，本部分财务数据来源于发行人经审计的财务报告（大信审字[2022]第2-00636号），2022年1-9月的财务报表未经审计。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人经审计的财务报告（大信审字[2022]第2-00636号）。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的审计报告。

（一）发行人财务报告编制基础

公司财务报表编制执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，公司还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）及《证券公司财务报表附注编制的特别规定（2018）》等规定披露有关财务信息。

（二）发行人报告期内会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

1、会计政策变更情况

（1）财政部于2017年发布了修订后的《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》、《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》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司自2021年1月1日起执行新金融工具准则。

（2）财政部于2017年发布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）。本公司于2021年1月1日起执行新收入准则以及通知，对会计政策相关内容进行调整。

（3）财政部于2018年12月发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》。本公司自2021年1月1日起执行。本公司根据首次执行的累计影响数，调整

首次执行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。

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

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

2、会计政策变更的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行上述会计政策，根据首次执行的累计影响数，调整首次执行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，具体影响如下表所示

（1）执行新金融工具准则的影响

单位：万元

合并报表项目	2020 年 12 月 31 日	影响金额	2021 年 1 月 1 日
资产：			
应收账款	1,076,684.05	263.66	1,076,947.71
其他应收款	1,029,749.32	-14,346.80	1,015,402.52
可供出售金融资产	69,098.54	-69,098.54	-
其他权益工具投资	-	69,098.54	69,098.54
负债：			
其他应付款	654,392.61	-29,724.71	624,667.89
一年内到期的非流动负债	-	29,724.71	29,724.71
所有者权益：	-	-	-
未分配利润	743,220.76	-12,451.45	730,769.31
少数股东权益	366,121.72	-1,631.69	364,490.03

（2）执行新收入准则的影响

单位：万元

合并报表项目	2020 年 12 月 31 日	影响金额	2021 年 1 月 1 日
负债			

合并报表项目	2020 年 12 月 31 日	影响金额	2021 年 1 月 1 日
预收账款	210,311.23	-210,311.23	-
合同负债	-	192,946.09	192,946.09
其他流动负债	-	17,365.15	17,365.15

（三）合并报表范围的变化情况

1、2022 年 1-9 月合并报表范围的变化情况

2022年1-9月合并报表范围变化情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	成立日期	注册资本	变动情况
1	黄石市城发教育管理有限公司	2018-12-10	1,000.00	减少
2	黄石城发骨科有限公司	2022-05-31	1,000.00	增加

2、2021年度合并报表范围的变化情况

2021年度合并报表范围变化情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	成立日期	注册资本	变动情况
1	黄石市医养健康投资有限公司	2015-12-10	50,000.00	减少
2	湖北医之友医疗器械有限公司	2016-09-23	200.00	减少
3	黄石市城发德润置业有限公司	2021-11-25	1,000.00	增加
4	黄石市城发酒店管理有限公司	2019-12-09	200.00	增加
5	黄石市磁湖文景旅游投资有限公司	2019-11-18	1,000.00	增加
6	湖北环境修复与治理技术研究有限公司	2018-10-09	760.00	增加

3、2020年度合并报表范围的变化情况

2020年度合并报表范围变化情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	成立日期	注册资本	变动情况
1	湖北光亮新能源产业投资有限公司	2011-09-20	10,000.00	减少
2	黄石高新物业管理有限公司	2015-07-06	3,000.00	减少
3	黄石新港开发有限公司	2011-01-18	39,000.00	新增

4、2019年合并报表范围的变化情况

2019年度，发行人合并报表范围变化情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	成立日期	注册资本	变动情况
1	黄石市城市发展投资集团（武汉）有限公司	2019-05-24	10,000.00	新增
2	黄石城发商贸有限公司	2019-09-30	5,000.00	新增
3	黄石市朱家嘴商贸有限公司	2019-01-03	1,000.00	新增
4	黄石市文旅儿童游乐发展有限公司	1989-01-25	2,000.00	新增
5	黄石市城发建设有限公司	2012-10-22	10,000.00	新增
6	黄石新港开发有限公司	2011-01-18	39,000.00	新增

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、近三年及一期的合并资产负债表

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	1,419,867.30	1,058,882.92	897,129.00	752,532.34
交易性金融资产	180.00	332.64		
应收票据	10.00	2.4	77.5	174.11
应收账款	1,140,828.25	1,131,015.29	1,076,684.05	557,173.78
应收账款融资	-	1,000.00		
预付款项	100,442.80	180,741.19	61,034.16	57,085.66
其他应收款	736,764.79	761,505.13	1,029,749.32	898,010.99
存货	3,075,125.47	3,049,727.11	2,640,455.92	2,326,340.96
其他流动资产	12,045.32	17,744.89	14,484.61	3,650.06
合同资产	109.16	-	-	-
流动资产合计	6,485,373.08	6,200,951.57	5,719,614.55	4,594,967.89
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	69,098.54	87,295.98
长期应收款	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
长期股权投资	102,002.67	82,002.67	59,364.09	44,337.00
其他权益工具投资	74,916.05	70,924.13		
其他非流动金融资产	20,120.94	12,000.00		
投资性房地产	159,045.74	133,072.14	78,861.28	76,207.47
固定资产	1,185,423.63	1,199,906.83	1,139,977.27	1,091,269.72
在建工程	3,224,215.24	2,757,922.13	2,241,297.09	2,076,549.58
生产性生物资产	37,862.33	37,768.55	59.62	30.26
使用权资产	64.52	5,709.41		
无形资产	1,069,353.43	1,071,369.34	752,920.26	505,847.35

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
商誉	282.52	967.43	967.43	967.43
长期待摊费用	1,421.93	2,830.80	2,927.02	2,202.50
递延所得税资产	6,628.57	2,039.19		
其他非流动资产	179,060.92	178,236.26	173,505.44	212,089.41
非流动资产合计	6,061,398.49	5,555,748.87	4,519,978.04	4,097,796.70
资产总计	12,546,771.57	11,756,700.44	10,239,592.59	8,692,764.58
流动负债：				
短期借款	290,768.00	271,769.31	304,270.34	373,838.10
应付票据	12,159.58	18,474.43	-	1,525.25
应付账款	170,698.26	129,150.72	73,825.04	53,756.18
预收款项	440.53	901.85	210,311.23	102,822.17
合同负债	78,381.38	149,488.57	-	-
应付职工薪酬	1,307.96	787.33	1,085.93	1,305.84
应交税费	87,077.37	86,980.90	64,520.52	49,783.61
其他应付款	413,270.41	407,753.55	654,392.61	462,513.52
一年内到期的非流动负债	858,745.92	1,119,288.43	595,496.02	181,610.87
其他流动负债	34,148.13	51,763.27	26.2	518.5
流动负债合计	1,946,997.53	2,236,358.35	1,903,927.89	1,227,674.03
非流动负债：				
长期借款	1,563,738.98	1,231,074.17	1,184,812.22	986,381.49
应付债券	3,619,931.79	2,390,804.55	1,804,556.40	1,112,965.05
租赁负债	66.02	5,415.09		
长期应付款	546,921.68	1,034,690.67	1,000,631.04	1,255,127.37
预计负债	257.63	-	-	-
递延收益	44.67	5,337.57	5,821.12	5,267.70
递延所得税负债	15,473.92	15,473.92	15,506.46	15,499.81
其他非流动负债	-	-	-	0.7
非流动负债合计	5,746,434.68	4,682,795.96	4,011,327.24	3,375,242.11
负债合计	7,693,432.21	6,919,154.31	5,915,255.13	4,602,916.15
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
其他权益工具		29,820.00	74,550.00	74,550.00
资本公积	3,246,571.53	3,238,161.91	2,943,316.95	2,833,007.71
其他综合收益	46,398.93	46,398.93	46,398.93	46,398.93
专项储备	858.15	807.47	39	15.46
盈余公积	1,545.48	1,545.48	690.1	386.55
未分配利润	826,582.41	789,596.48	743,220.76	700,156.53
归属于母公司股东权益合计	4,271,956.49	4,256,330.27	3,958,215.74	3,804,515.18
少数股东权益	581,382.87	581,215.85	366,121.72	285,333.26
股东权益合计	4,853,339.36	4,837,546.12	4,324,337.46	4,089,848.44
负债和股东权益总计	12,546,771.57	11,756,700.44	10,239,592.59	8,692,764.58

2、近三年及一期的合并利润表

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	464,192.10	578,284.58	476,787.73	445,689.00
其中：营业收入	464,192.10	578,284.58	476,787.73	445,689.00
二、营业总成本	429,980.12	511,932.98	437,682.47	384,939.51
其中：营业成本	380,945.18	445,675.03	368,548.94	330,979.25
税金及附加	1,966.23	5,120.11	2,310.62	1,496.75
销售费用	5,648.34	3,870.45	4,518.13	497.41
管理费用	35,624.14	49,707.49	52,472.38	47,948.46
研发费用	-	-	-	-
财务费用	5,796.23	7,559.90	9,832.40	4,017.64
加：其他收益	17,754.48	28,377.36	25,618.08	21,843.71
投资收益（损失以“-”号填列）	1,188.32	8,800.56	5,253.49	5,715.14
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-130.18	59.27	133.98
信用减值损失	-2,591.38	-11,257.67	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3.40	49.54	-441.81	-3,753.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-9.18	0.2	-5,881.91	35.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	50,557.63	92,191.41	63,712.38	84,724.62
加：营业外收入	1,959.41	1,208.76	6,094.47	4,947.67
减：营业外支出	1,138.51	754.64	3,460.95	1,044.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,378.52	92,645.53	66,345.90	88,627.68
减：所得税费用	9,225.58	19,285.67	11,148.49	12,167.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	42,152.94	73,359.86	55,197.40	76,460.28
归属于母公司所有者的净利润	41,985.93	65,517.55	51,115.78	71,369.82
少数股东损益	167.02	7,842.31	4,081.63	5,090.46

3、近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	290,497.44	454,032.53	352,599.86	358,795.23
收到的税费返还	1,876.28	0.27	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	83,489.72	32,340.48	29,079.03	273,551.21
经营活动现金流入小计	375,863.44	486,373.28	381,678.89	632,346.45
购买商品、接受劳务支付的现金	250,540.63	390,619.41	296,077.58	333,139.14
支付给职工以及为职工支付的现金	32,997.70	54,227.16	51,235.11	53,870.34
支付的各项税费	6,294.99	18,635.42	14,008.83	10,870.28
支付其他与经营活动有关的现金	57,142.52	22,867.86	39,489.20	482,940.69
经营活动现金流出小计	346,975.84	486,349.86	400,810.71	880,820.44
经营活动产生的现金流量净额	28,887.60	23.43	-19,131.82	-248,474.00
投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	813.55	1,895.27	45,979.70	26,646.33
取得投资收益收到的现金	713.14	2,917.37	19,187.29	3,362.11
处置固定资产、无形资产和其他长	6.79	12.45	-	125.43

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	16,807.08	175.5
收到其他与投资活动有关的现金	-	866.2	-	46,438.37
投资活动现金流入小计	1,533.48	5,691.28	81,974.07	76,747.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	295,613.48	396,763.73	554,730.54	512,708.50
投资支付的现金	31,215.00	30,130.00	22,847.00	52,529.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	135,555.08
支付其他与投资活动有关的现金	-	15,976.99	169,977.66	-
投资活动现金流出小计	326,828.48	442,870.72	747,555.20	700,792.88
投资活动产生的现金流量净额	-325,295.00	-437,179.44	-665,581.13	-624,045.16
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	80.00	14,312.90	59,148.97	112,789.70
取得借款收到的现金	556,500.00	592,139.94	733,900.16	1,339,764.68
发行债券收到的现金	1,472,000.00	1,430,000.00	958,435.00	237,887.50
收到其他与筹资活动有关的现金	136,689.48	452,980.06	396,471.25	547,217.55
筹资活动现金流入小计	2,165,269.48	2,489,432.90	2,147,955.38	2,237,659.44
偿还债务支付的现金	1,226,614.83	1,081,879.03	718,064.59	917,407.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	202,069.13	322,658.02	267,324.45	171,828.65
支付其他与筹资活动有关的现金	79,193.74	525,205.75	223,365.17	288,311.90
筹资活动现金流出小计	1,507,877.70	1,929,742.80	1,208,754.21	1,377,548.26
筹资活动产生的现金流量净额	657,391.78	559,690.10	939,201.16	860,111.18
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	360,984.38	122,534.09	254,488.21	-12,407.97
期初现金及现金等价物余额	987,902.17	865,368.08	610,879.87	623,287.84
期末现金及现金等价物余额	1,348,886.55	987,902.17	865,368.08	610,879.87

4、近三年及一期的母公司资产负债表

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	770,332.14	328,433.22	121,533.22	53,027.19
其他应收款	1,393,746.74	1,392,751.62	567,302.42	244,408.86
流动资产合计	2,164,078.88	1,721,184.84	688,835.65	297,436.05
非流动资产：				
长期股权投资	3,604,267.91	3,585,679.53	3,585,768.55	3,594,780.53
固定资产	269,746.01	269,746.01	269,746.01	269,746.01
无形资产	10,568.69	10494.00	-	-
非流动资产合计	3,884,582.60	3,865,919.54	3,855,514.56	3,864,526.54
资产总计	6,048,661.49	5,587,104.38	4,544,350.21	4,161,962.59
流动负债：				

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
短期借款	20,000.00	20,000.00	35,000.00	8,000.00
应交税费	-18.35	2.75	-	-
其他应付款	9,977.48	723,600.12	518,453.95	338,063.76
一年内到期的非流动负债	-	30,833.33	30,833.33	54,000.00
流动负债合计	29,959.13	774,436.20	584,287.29	400,063.76
非流动负债:				
长期借款	113,000.00	90,000.00	50,000.00	50,000.00
应付债券	2,050,000.00	814,000.00	44,000.00	-
长期应付款	191,630.55	246,873.17	205,588.67	51,500.00
非流动负债合计	2,354,630.55	1,150,873.17	299,588.67	101,500.00
负债合计	2,384,589.68	1,925,309.37	883,875.95	501,563.76
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（股本）	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	3,496,340.24	3,496,340.24	3,503,573.30	3,506,533.31
盈余公积	1,545.48	1,545.48	690.1	386.55
未分配利润	16,186.09	13,909.29	6,210.87	3,478.97
所有者权益合计	3,664,071.81	3,661,795.01	3,660,474.26	3,660,398.83
负债和所有者权益总计	6,048,661.49	5,587,104.38	4,544,350.21	4,161,962.59

5、近三年及一期的母公司利润表

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	2,369.08	235.78	-	1,068.32
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	17.66	454.52	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	176.42	332.7	476.13	87.07
财务费用	-87.25	-5,626.19	-1.15	-13.47
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-	3,579.07	3,435.00	2,421.15
信用减值损失	-	-38.15	-	-
资产减值损失	-	-	325.42	17.06
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,262.25	8,615.67	3,285.44	3,432.93
加：营业外收入	14.61	29.4	-	0.12
减：营业外支出	0.05	91.26	250	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,276.80	8,553.81	3,035.44	3,433.05
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,276.80	8,553.81	3,035.44	3,433.05

6、近三年及一期的母公司现金流量表

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	2,369.08	235.78	-	2.57
收到其他与经营活动有关的现金	134,630.56	0.3	2.49	5,456.05
经营活动现金流入小计	136,999.63	236.08	2.49	5,458.62
支付的各项税费	67.22	454.18	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	132,756.68	1,026.63	725.97	2,569.01
经营活动现金流出小计	132,823.90	1,480.82	725.97	2,569.01
经营活动产生的现金流量净额	4,175.74	-1,244.74	-723.48	2,889.62
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	1,454.23	3,430.48	2,417.46
收到其他与投资活动有关的现金	9,577.99	-	-	-
投资活动现金流入小计	9,577.99	1,454.23	3,430.48	2,417.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	10,494.00	-	-
投资支付的现金	20,900.00	12,100.00	21,202.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	67,967.54
支付其他与投资活动有关的现金	285,786.24	560,000.00	138,087.64	-
投资活动现金流出小计	306,686.24	582,594.00	159,289.64	67,967.54
投资活动产生的现金流量净额	-297,108.24	-581,139.77	-155,859.16	-65,550.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	44,000.00	110,000.00	85,000.00	119,000.00
发行债券收到的现金	1,230,000.00	770,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	144,122.05	120,000.00	185,172.00	-
筹资活动现金流入小计	1,418,122.05	1,000,000.00	270,172.00	119,000.00
偿还债务支付的现金	101,075.95	137,000.00	14,000.00	28,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	574,719.09	73,715.50	31,083.33	-
筹资活动现金流出小计	683,290.61	210,715.50	45,083.33	28,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	734,831.44	789,284.50	225,088.67	90,500.00
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	441,898.93	206,899.99	68,506.03	27,839.53
加：期初现金及现金等价物余额	328,433.21	121,533.22	53,027.19	25,187.66
六、期末现金及现金等价物余额	770,332.14	328,433.21	121,533.22	53,027.19

（二）财务数据和财务指标情况

1、合并口径主要财务数据和财务指标

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 1-9 月（末）	2021 年（末）	2020 年（末）	2019 年（末）
总资产（亿元）	1254.68	1,175.67	1,023.96	869.28
总负债（亿元）	769.34	691.92	591.53	460.29
全部债务（亿元）	637.95	508.32	388.91	265.63

所有者权益（亿元）	485.33	483.75	432.43	408.98
营业总收入（亿元）	46.42	57.83	47.68	44.57
利润总额（亿元）	5.14	9.26	6.63	8.86
净利润（亿元）	4.22	7.34	5.52	7.65
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	3.58	3.42	7.04
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	4.20	6.55	5.11	7.14
经营活动产生现金流量净额（亿元）	2.89	0.00	-1.91	-24.85
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-32.53	-43.72	-66.56	-62.40
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	65.74	55.97	93.92	86.01
流动比率	3.33	2.77	3.00	3.74
速动比率	1.75	1.41	1.62	1.85
资产负债率（%）	61.32	58.85	57.77	52.95
债务资本比率（%）	56.79	51.24	47.35	39.38
营业利润率（%）	17.93	22.93	22.70	25.74
平均总资产回报率（%）	-	0.91	0.82	1.13
加权平均净资产收益率（%）	1.16	1.60	1.31	1.91
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	0.78	0.81	1.76
EBITDA（亿元）	-	13.75	11.21	12.54
EBITDA 全部债务比（%）	-	0.03	0.03	4.72
EBITDA 利息倍数	-	0.65	0.41	0.73
应收账款周转率（次）	0.41	0.52	0.58	0.92
存货周转率（次）	0.12	0.16	0.15	0.15

注：

- （1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- （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）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
- （5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- （6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
- （7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；
- （8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
- （9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
- （10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- （11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- （12）存货周转率=营业成本/平均存货；
- （13）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：
利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；
贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；
- （14）2022 年 9 月末数据未年化

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

近三年及一期，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	1,419,867.30	11.32	1,058,882.92	9.01	897,129.00	8.76	752,532.34	8.66
交易性金融资产	180.00	0.00	332.64	0.00	-	-	-	0.00
应收票据	10.00	0.00	2.40	0.00	77.50	0.00	174.11	0.00
应收账款	1,140,828.25	9.09	1,131,015.29	9.62	1,076,684.05	10.51	557,173.78	6.41
应收款项融资	-	-	1,000.00	0.01	-	-	-	0.00
预付款项	100,442.80	0.80	180,741.19	1.54	61,034.16	0.60	57,085.66	0.66
其他应收款	736,764.79	5.87	761,505.13	6.48	1,029,749.32	10.06	898,010.99	10.33
存货	3,075,125.47	24.51	3,049,727.11	25.94	2,640,455.92	25.79	2,326,340.96	26.76
合同资产	109.16	0.00	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	12,045.32	0.10	17,744.89	0.15	14,484.61	0.14	3,650.06	0.04
流动资产合计	6,485,373.08	51.69	6,200,951.57	52.74	5,719,614.55	55.86	4,594,967.89	52.86
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	69,098.54	0.67	87,295.98	1.00
长期应收款	1,000.00	0.01	1,000.00	0.01	1,000.00	0.01	1,000.00	0.01
长期股权投资	102,002.67	0.81	82,002.67	0.70	59,364.09	0.58	44,337.00	0.51
其他权益工具投资	74,916.05	0.60	70,924.13	0.60	-	-	-	0.00
其他非流动金融资产	20,120.94	0.16	12,000.00	0.10	-	-	-	0.00
投资性房地产	159,045.74	1.27	133,072.14	1.13	78,861.28	0.77	76,207.47	0.88
固定资产	1,185,423.63	9.45	1,199,906.83	10.21	1,139,977.27	11.13	1,091,269.72	12.55
在建工程	3,224,215.24	25.70	2,757,922.13	23.46	2,241,297.09	21.89	2,076,549.58	23.89
生产性生物资产	37,862.33	0.30	37,768.55	0.32	59.62	0.00	30.26	0.00
使用权资产	64.52	0.00	5,709.41	0.05	-	-	-	0.00
无形资产	1,069,353.43	8.52	1,071,369.34	9.11	752,920.26	7.35	505,847.35	5.82
商誉	282.52	0.00	967.43	0.01	967.43	0.01	967.43	0.01
长期待摊费用	1,421.93	0.01	2,830.80	0.02	2,927.02	0.03	2,202.50	0.03
递延所得税资产	6,628.57	0.05	2,039.19	0.02	-	-	-	0.00
其他非流动资产	179,060.92	1.43	178,236.26	1.52	173,505.44	1.69	212,089.41	2.44
非流动资产合计	6,061,398.49	48.31	5,555,748.87	47.26	4,519,978.04	44.14	4,097,796.70	47.14
资产总计	12,546,771.57	100.00	11,756,700.44	100.00	10,239,592.59	100.00	8,692,764.58	100.00

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司的总资产分别为8,692,764.58万元、10,239,592.59万元、11,756,700.44万元和12,546,771.57万元，其中流动资产分别为4,594,967.89万元、5,719,614.55万元、6,200,951.57万元和6,485,373.08万元，占比分别为52.86%、55.86%、52.74%和51.69%；非流动资产分别为4,097,796.70万元、4,519,978.04万元、5,555,748.87万元和6,061,398.49万元，占比分别为47.14%、44.14%、47.26%和48.31%。

1、流动资产分析

报告期内，公司流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、存货和其他应收款构成，具体分析如下：

（1）货币资金

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司货币资金分别为752,532.34万元、897,129.00万元、1,058,882.92万元和1,419,867.30万元，占公司总资产比例分别为8.66%、8.76%、9.01%和11.32%。发行人货币资金主要为银行存款。具体构成如下：

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年12月末	2020年12月末	2019年末
现金	141.99	24.64	25.72	26.26
银行存款	1,339,502.81	987,877.54	865,342.36	610,853.62
其他货币资金	80,222.50	70,980.74	31,760.92	141,652.46
合计	1,419,867.30	1,058,882.92	897,129.00	752,532.34

报告期内，发行人其他货币资金主要包括银行承兑汇票保证金及用于担保的存款。

（2）应收账款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人应收账款账面价值分别为557,173.78万元、1,076,684.05万元、1,131,015.29万元和1,140,828.25万元，占总资产的比例分别6.41%、10.51%、9.62%和9.09%。报告期内，发行人应收账款账面价值较为稳定。

截止到2021年末，应收账款坏账计提情况如下：

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
按单项评估计提坏账准备	2,217.91	0.19	2,217.91	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	1,159,736.41	99.81	28,721.12	2.48	1,131,015.29
其中：应收政府类客户款项	1,035,668.98	89.13	3,115.29	0.30	1,032,553.69
应收其他客户款项	81,044.88	6.97	1,362.05	1.68	79,682.83
应收医保局款项	43,022.55	3.70	24,243.78	56.35	18,778.77
合计	1,161,954.32	100	30,939.03	2.66	1,131,015.29

截至2022年9月末，发行人应收账款前五大情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占应收账款的比例	坏账准备	回款安排	款项性质
黄石新港（物流）工业园区管委会	230,903.64	20.24	776.80	2022-2024 年	业务款
黄石经济技术开发区管理委员会	228,279.73	20.01	767.89	2022-2024 年	业务款
黄石市财政局	199,530.86	17.49	671.30	2011-2024 年	业务款
湖北光亮新能源产业投资有限公司	128,000.93	11.22	430.74	2022-2025 年	业务款
黄石市土地储备中心	96,628.15	8.47	324.93	2022-2025 年	业务款
合计	883,343.31	77.43	2,971.67	-	-

报告期内，发行人对黄石市政府部门的应收款项主要由公司委托代建业务、土地整理业务等主营业务产生。

（3）其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款分别为 898,010.99 万元、1,029,749.32 万元、761,505.13 万元和 736,764.79 万元，占总资产的比重分别为 10.33%、10.06%、6.48%和 5.87%。发行人的其他应收款主要由押金和保证金、往来及拆借款、代支付垫款和收储土地应收款构成。2020 年末发行人其他应收账款较 2019 年末增加 131,738.33 万元，增幅 14.67%，主要系往来及拆借款、土地应收款等增加所致。2021 年末发行人其他应收款较 2020 年末减少 268,244.19 万元，降幅为 26.05%。主要系土地应收款项收回。2022 年 9 月末发行人其他应收款较 2021 年末下降 24,740.34 万元，降幅 3.25%，变动幅度较小。

最近三年末，发行人其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收利息	28.10	23.35	18.60
应收股利	-	-	-
其他应收款项	785,842.43	1,033,879.80	901,749.83
减：坏账准备	24,365.40	4,153.83	3,757.44
合计	761,505.13	1,029,749.32	898,010.99

报告期内，发行人其他应收款项按款项性质分类情况如下

单位：万元

款项性质	2021年末	2020年末	2019年末
往来及拆借款	470,788.76	333,546.00	220,344.45
代支代垫款	123,509.17	424,682.17	450,520.75
押金和保证金	191,544.51	164,967.87	147,282.03
土地应收款	-	110,683.76	83,602.59
合计	785,842.43	1,033,879.80	901,749.83

最近三年末，发行人按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款项的账龄主要集中在2年以内，具体账龄分布情况如下：

单位：万元、%

账龄	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
1 年以内	305,024.83	38.82	467,412.94	45.26	598,119.67	62.99
1 至 2 年	192,505.40	24.5	252,638.90	24.46	236,081.58	24.86
2 至 3 年	126,869.69	16.14	190,974.03	18.49	65,794.21	6.93
3 年以上	161,442.51	20.54	121,798.57	11.79	49,493.34	5.21
合计	785,842.43	100.00	1,032,824.44	100.00	949,488.79	100.00
减：坏账准备	24,365.40	-	3,098.47	-	2,848.47	-
其他应收款项净额	761,477.03	-	1,029,725.97	-	946,640.32	-

截至2021年末，发行人其他应收款前五大情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额比	性质及形成原因	账龄	是否可收回
黄石港城国有资产经营有限公司	200,415.03	29.07	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	是
黄石市土地储备中心	152,712.10	26.92	代支代垫款	1 年以内	是
黄石经济技术开发区管理委员会	101,703.04	14.91	代支代垫款	1-5 年以内	是
黄石经开投资开发有限公司	77,029.13	12.67	往来款	1-5 年以内	是

黄石市财政局	72,243.00	4.62	代支代垫款	1 年以内	是
合计	604,102.30	88.19	-	-	

截至2022年9月末，发行人其他应收款前五大情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额比	性质及形成原因	账龄	是否可收回
黄石经开投资开发有限公司	214,213.65	29.07	拆借款	1 年以内	是
黄石港城国有资产经营有限公司	198,345.69	26.92	往来款	1 年以内、1-2 年、4-5 年	是
黄石市土地储备中心	109,877.57	14.91	往来款	1 年以内	是
黄石经济技术开发区管理委员会	93,315.67	12.67	代支代垫款	0-5 年以上	是
黄石新港（物流）工业园区财政局	34,066.94	4.62	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	是
合计	649,819.52	88.19	-	-	

其他应收款中按经营性及非经营性分类情况：

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：经营性其他应收款为“发行人因i) 营业执照经营范围内业务或ii) 与发行人主营业务板块密切相关或符合企业经营发展规划需要的业务形成的，且未来预计能给企业带来收益的其他应收款”。不符合上述定义的非经营性其他应收款。

截至2022年9月末，发行人其他应收款按照经营性与非经营分类明细如下：

单位：亿元、%

项目	账面余额	比例
经营性	44.50	60.40
非经营性	29.18	39.60
其他应收款账面余额合计	73.68	100.00

其中，截至2022年9月末发行人非经营性其他应收款账面余额为29.18亿元，占其他应收款账面余额39.60%，占2022年9月末总资产的比例为2.33%，占最近一年末经审计总资产的比例为2.48%。

截至2022年9月末，发行人非经营性其他应收款前五大明细如下：

单位：亿元、%

单位名称	与本公司关系	形成原因	性质分类	期末余额	占非经营其他应收款期末余额的比例	回款安排	报告期回款情况
黄石经济技术开发区管理委员会	非关联方	代支代垫款	非经营性	8.45	28.96	预计2023年回款	截至2022年9月末已回款1.72亿元
黄石市财政局	非关联方	代支代垫款	非经营性	7.32	25.09	预计2024年回款	截至2022年9月末已回款4.37亿元
黄石新港（物流）工业园区财政局	非关联方	往来款	非经营性	3.41	11.67	预计2023年回款	截至2022年9月末已回款0.46亿元
黄石经济技术开发区拆迁环建办公室	非关联方	代支代垫款	非经营性	1.5	5.14	预计2023年回款	截至2022年9月末已回款0.6亿元
黄石新港（物流）工业园区管委会建设资金管理办公室	非关联方	往来款	非经营性	0.30	1.03	预计2023年回款	截至2022年9月末已回款1.66亿元
合计	-	-	-	20.98	71.90	-	-

除上述非经营性其他应收款外，发行人其他非经营性其他应收款预计在2025年前完成回款。

发行人承诺本次债券存续期内不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

截至报告期末，发行人非经营性其他应收款均按照公司财务管理制度及内部控制制度的要求履行了决策程序，具体决策程序如下：由公司职能部门提出申请，发起资金审批表，经公司财务负责人、总经理审核批准后，提交公司办公会或党委会审议，参会人员主要包括公司领导班子成员及企业发展部、审计部、财务会计部和办公室负责人。办公会或党委会审议通过后由相关职能部门拨付资金。

对于相关事项的持续信息披露，发行人将按照《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的有关规定及上海证券交易所的要求及时进行披露。

（4）存货

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司存货分别为2,326,340.96万元、2,640,455.92万元、3,049,727.11万元和3,075,125.47万元，占总资产的比例分别为26.76%、25.79%、25.94%和24.51%，为流动资产的重要组成部分。报告期内，发行人存货主要为土地使用权及工程代建项目。2020年末发行人存货较2019年末增加314,114.96万元，增幅13.50%，主要系工程代建项目和开发

成本增加所致。2021年末，发行人的存货为3,049,727.11万元，较2020年末增加15.50%，主要系工程代建项目金额的增加所致。

最近三年及一期末，发行人存货构成情况如下：

单位：万元、%

存货类别	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	17,220.70	0.56	3,019.55	0.10	5,937.68	0.22	16,265.42	0.70
库存商品	18,758.27	0.61	23,324.41	0.76	67,023.96	2.54	2,991.51	0.13
工程代建项目	1,385,959.05	45.07	1,306,266.82	42.83	1,122,207.07	42.50	807,513.51	34.71
工程施工	54,429.72	1.77	36,320.23	1.19	24,908.42	0.94	1,412.97	0.06
开发成本	294,904.53	9.59	418,325.30	13.72	209,065.92	7.92	137,690.61	5.92
土地使用权	1,303,853.20	42.40	1,262,470.80	41.40	1,211,259.19	45.87	1,360,466.94	58.48
低值易耗品	-	-	-	-	53.66	-	-	-
合计	3,075,125.47	100.00	3,049,727.11	100.00	2,640,455.92	100.00	2,326,340.96	100.00

截至2022年9月末，发行人存货中的土地明细情况如下：

单位：平方米，万元

序号	土地证号	坐落	面积	证载用途	使用权类型	账面价值	入账方式	抵押
1	阳国用（2012）第 103012 号	阳新县韦源口镇	143,645.40	公路用地	划拨	3,777.87	评估法	否
2	阳国用（2012）第 103013 号	阳新县韦源口镇	8,758.00	公路用地	划拨	230.34	评估法	否
3	阳国用（2012）第 103014 号	阳新县韦源口镇	66,268.40	公路用地	划拨	1,742.86	评估法	否
4	阳国用（2012）第 103015 号	阳新县韦源口镇	36,525.00	公路用地	划拨	960.61	评估法	否
5	阳国用（2012）第 103016 号	阳新县韦源口镇	49,190.00	公路用地	划拨	1,293.70	评估法	否
6	阳国用(2015)第 103-0003 号	阳新县韦源口镇居委会春湖村	5,275.00	住宅用地	出让	285	成本法	是
7	阳国用(2015)第 103-0004 号	阳新县韦源口镇居委会春湖村	15,838.00	住宅用地	出让	875	成本法	是
8	阳国用(2015)第 103-0005 号	阳新县韦源口镇居委会春湖村	34,265.00	住宅用地	出让	1,820.00	成本法	是
9	阳国用(2015)第 103-0006 号	阳新县韦源口镇居委会春湖村	31,306.00	住宅用地	出让	1,830.00	成本法	是
10	阳国用(2016)第 103/0001 号	阳新县韦源口镇西塞山工业园闸口村	13,466.00	商住用地	出让	835.78	成本法	是

11	阳国用(2016)第103/0002号	阳新县韦源口镇春湖村、居委会、西塞山工业园闸口村	51,299.00	商住用地	出让	3,143.82	成本法	是
12	阳国用(2016)第103/0003号	阳新县韦源口镇居委会、西塞山工业园闸口村	41,746.00	商住用地	出让	2,607.05	成本法	是
13	阳国用(2016)第100-0498号	阳新县经济开发区官桥村	54,922.00	商住用地	出让	8,486.63	成本法	是
14	阳国用(2016)第100-0499号	阳新县经济开发区官桥村	46,390.00	商住用地	出让	7,196.14	成本法	是
15	阳国用(2016)第102/0001号	阳新县黄颡口镇营盘村、三洲村	44,134.00	商住用地	出让	1,776.64	成本法	是
16	阳国用(2017)第XG-00001号	韦源口镇春湖村	60,826.00	商住用地	出让	3,839.10	成本法	是
17	阳国用(2017)第XG-00002号	韦源口镇春湖村	41,130.00	商住用地	出让	2,585.52	成本法	是
18	阳国用(2017)第XG-00003号	韦源口镇韦山村	21,848.00	商服用地	出让	1,455.75	成本法	是
19	阳国用(2017)第XG-00004号	韦源口镇韦山村	43,996.00	商服用地	出让	2,978.61	成本法	是
20	阳国用(2017)第XG-00005号	黄颡口镇营盘村、三洲村	32,995.00	商住用地	出让	1,524.95	成本法	是
21	鄂(2019)阳新县不动产权第0011460号	阳新县城东新区兴富大道以北(中区)	25,802.00	商服用地	出让	5,303.88	成本法	是
22	鄂(2019)阳新县不动产权第0011459号	阳新县城东新区兴富大道以北(中区)	54,164.00	城镇住宅用地/批发零售用地	出让	10,982.30	成本法	是
23	鄂(2021)阳新县0055072	海洲大道以北	138,159.00	其他商服用地	出让	13,862.00	成本法	是
24	鄂(2021)阳新县0039438	新港物流园韦山村	19,890.00	其他商服用地	出让	1,876.00	成本法	否
25	鄂(2021)阳新县0039439	阳新县海口湖区三洲村	113,173.00	仓储用地	出让	2,248.00	成本法	否
26	鄂(2021)阳新县0055071	海洲大道以北	174,047.00	工业用地	出让	3,488.00	成本法	否
27	鄂(2021)阳新县0055070	海洲大道以北	269,591.00	工业用地	出让	4,995.00	成本法	否
28	鄂(2021)阳新县0030279	39号路以东	293,713.00	仓储用地	出让	5,421.00	成本法	否
29	鄂(2021)阳新县0039441	阳新县海口湖区七约村	55,372.00	仓储用地	出让	1,152.00	成本法	否

30	鄂（2021）阳新县 0039444	韦源口镇韦山村	35,088.00	其他商服用地	出让	3,475.00	成本法	是
31	宗地号 G(2019)X021	新港大道以北	33,225.00	工业用地	出让	721	成本法	否
32	鄂（2021）阳新县 0030317	兴韦大道以西	8,183.00	教育用地	出让	521	成本法	否
33	宗地号 G(2019)X024	河金省道以西	16,649.00	社会福利用地	出让	857	成本法	否
34	宗地号 G（2020）X001	韦源口镇春湖村	65,036.00	商住用地	出让	5,583.00	成本法	是
35	宗地号 G（2020）X002	韦源口镇春湖村	65,025.00	商住用地	出让	5,333.00	成本法	是
36	鄂（2021）阳新县 0096189-97218	海口湖管理区经天村	19,040.00	旅馆用地	出让	1,513.00	成本法	否
37	鄂（2021）阳新县 0039445	海口湖区营盘村	62,888.00	商住用地	出让	4,738.00	成本法	是
38	鄂（2021）阳新县 0039448	海口湖区营盘村	48,550.00	商住用地	出让	3,968.00	成本法	否
39	鄂（2021）阳新县 0030133	韦源口镇金盆村	57,217.30	商住用地	出让	4,616.00	成本法	否
40	阳国用(2016)第 XG-00017 号	韦源口镇春湖村，韦源口居委会	49,765.00	商住用地	划拨	4,225.05	成本法	是
41	鄂（2021）阳新县 0039450	阳新县海口湖管理区营盘村、三洲村	37,285.00	公路用地	划拨	52.2	成本法	否
42	鄂（2021）阳新县 0096603/4/5	海洲大站道以南	179,915.00	仓储用地	出让	4,704.41	成本法	否
43	鄂（2021）阳新县 0096323	海口湖广言村	14,665.00	其他商服用地	出让	3,191.00	成本法	否
44	黄石国用(2011)字第 00247 号	杭州路以西	50,440.00	批发零售/城市住宅	出让	28,528.62	成本法	是
45	黄石国用(2011)字第 00248 号	桂林南路	17,886.50	批发零售城市住宅	出让	10,669.72	成本法	是
46	黄石国用(2011)字第 00249 号	杭州东路	8,237.70	批发零售/城市住宅	出让	5,186.35	成本法	否
47	黄石国用(2011)字第 00250 号	杭州东路	105,438.90	批发零售/城市住宅	出让	66,877.90	成本法	是
48	黄石国用(2011)字第 00251 号	杭州东路	22,057.60	批发零售/城市住宅	出让	13,911.45	成本法	是
49	黄石国用(2011)字第 00132 号	杭州路以西	220,943.50	批发零售/城市住宅	出让	92,162.68	成本法	否
50	黄石国用(2011)字第 00133 号	杭州路以西	73,334.70	批发零售/城市住宅	出让	46,197.19	成本法	是

51	大冶国用(2013)第 0170110002 号	黄金山工业新区庆洪路以东、大棋路以北	140,657.00	其他商服	出让	26,497.32	成本法	是
52	黄石国用(2015)第 00053 号	花径路以北花明路以东正阳雅丽花园以南	67,499.89	批发零售/城镇住宅	出让	36,438.31	成本法	否
53	黄石国用(2014) 00160 号	磁湖路以东桂林北路以南杭州西路以北	110,771.01	批发零售/城镇住宅	出让	87,820.17	成本法	是
54	黄石国用(2014) 00134 号	白马路以东苏州路以南广州以北	137,235.86	批发零售/城镇住宅	出让	105,074.27	成本法	否
55	大冶国用(2015) 第 0170013 号	金山大道以南百花路以东 D 地块	18,564.00	商住（还建用地）	出让	2,432.20	成本法	否
56	-	金山大道以南百花路以东 A 地块	57,613.00	商住（还建用地）	出让	7,546.86	成本法	否
57	大冶国用(2015) 第 0170014 号	金山大道以南百花路以东 B 地块	54,242.00	商住（还建用地）	出让	7,104.93	成本法	是
58	黄石国用(2015) 第 00363 号	大坂路以东苏州路以南青鱼路以西 A-02 地块	13,041.00	商住（还建用地）	出让	8,222.38	成本法	否
59	黄石国用(2015) 第 00362 号	大坂路以东苏州路以南青鱼路以西 A-01 地块	10,785.00	商住（还建用地）	出让	6,802.31	成本法	否
60	大冶国用(2016) 第开 00029 号	A26 路以东百花路以西钟山大道以南金山大道以北	45,032.00	批发零售/城镇住宅	出让	7,351.38	成本法	是
61	鄂（2018）黄石市不动产权第 0000990	黄金山开发区镇南路以东王贵还建点一期以北	46,089.00	城镇住宅用地	出让	5,981.89	成本法	是
62	鄂（2019）黄石市不动产权第 0000401 号	黄金山开发区金山大道以南百花路以东鹏程大道以北 C	50,239.00	批发零售/城镇住宅	出让	13,171.38	成本法	否
63	鄂（2019）黄石市不动产权第 0016254 号	黄金山开发区中央景观轴以东经四路以北	23,507.00	商住（还建用地）	出让	11,126.47	成本法	是
64	鄂（2020）黄石市不动产权第 0022723 号	黄金山开发区章山大道以东大棋路以北	54,964.00	城镇住宅用地	出让	13,090.00	成本法	是
65	鄂（2021）黄石市不动产权第 0002518 号	黄金山开发区百花路以东 B28 路以北四颗大道以南 A33 路以西 A-01 地块	49,263.00	城镇住宅用地	出让	16,072.62	成本法	否

66	鄂（2021）黄石市不动产权第 0002519 号	黄金山开发区百花路以东 B28 路以北四颗大道以南 A33 路以西 A-02 地块	30,341.00	城镇住宅用地	出让	9,894.64	成本法	是
67	未办证	王贵一期还建点以北湖山小学以东	32,491.47	城镇住宅用地&零售商业用地	出让	9,285.10	成本法	否
68	未办证	百花路以东鹏程大道以南四颗大道以北 A 地块	67,844.21	城镇住宅用地&零售商业用地	出让	25,025.36	成本法	否
69	未办证	百花路以东鹏程大道以南四颗大道以北 B 地块	42,677.26	城镇住宅用地&零售商业用地	出让	12,972.19	成本法	否
70	黄石国用（2013）第 00516 号	杭州东路以北龙湖山庄以西	11,895.58	批发零售/城镇住宅	出让	11,232.00	成本法	是
71	黄石国用（2013）第 00517 号	杭州东路以北慕尔丝宝花园以东	5,605.05	批发零售/城镇住宅	出让	4,867.20	成本法	否
72	黄石国用（2013）第 00518 号	杭州东路以北公积金中心以东	4,577.96	批发零售/城镇住宅	出让	4,264.00	成本法	否
73	黄石国用（2013）第 00519 号	杭州东路以北市园林局以西	15,400.73	批发零售/城镇住宅	出让	16,452.80	成本法	否
74	黄石国用（2013）第 00520 号	杭州东路以北开发区工商分局以西	2,057.00	批发零售/城镇住宅	出让	1,892.80	成本法	否
75	未办证	杭州东路以北公积金中心以西	2,927.00	批发零售/城镇住宅	出让	2,660.00	成本法	否
76	黄石国用（2019）第 0042439 号	黄金山开发区 A36 路以东 A37 路以西金山大道以南鹏程大道	199,244.00	工业用地	出让	4,333.68	成本法	否
77	未办证	南鹏程大道以南 A49 路以西四颗大道以北 A37 路以东 A-01 地块	91,300.00	工业用地	出让	2,026.89	成本法	否
78	黄石国用（2012）第 00370 号	西塞山区磁湖南岸 A 块地	201,232.72	批发零售、城镇住宅	出让	206,894.40	成本法	否
79	黄石国用（2015）第 00364 号	群艺馆	3,940.18	文体娱乐用地	划拨	1,462.08	评估法	否
80	黄石国用（2011）00075 土地资产	团城山磁湖路	70,764.10	批发零售、城镇住宅	划拨	45,125.23	评估法	否

81	黄石国用 (2011) 00069 土地资产	湖滨中路	14,224.40	批发零售、 城镇住宅	划拨	10,125.36	评估法	否
82	黄石国用 (2014) 00023 土地资产	西塞山区环湖路	12,707.90	城镇住宅用 地/批发零售 用地	出让	11,120.60	成本法	否
83	黄石国用 (2011) 00185 土地资产	湖滨中路	36,653.20	批发零售、 城镇住宅	出让	33,879.92	成本法	否
84	黄石国用 (2011) 00186 土地资产	团城山桂林南路以 东	69,022.60	批发零售、 城镇住宅	出让	43,194.99	成本法	否
85	鄂(2020)黄石 市不动产第 0006379 号	大泉路以西伍家洪 路以北黄石北站前 广场 A 地块	7,255.58	批发零售/交 通运输用地	出让	2,489.83	成本法	否
86	鄂(2020)黄石 市不动产第 0006380 号	大泉路以西伍家洪 路以北黄石北站前 广场 A-1 地块	7,255.58	批发零售/交 通运输用地	出让	2,386.52	成本法	否
87	正在办理中	青鱼路 ABC 地块	182,000.00	批发零售、 城镇住宅	出让	81,930.00	成本法	否
合计				-	-	1,303,853.20	-	-

截至2022年9月末，发行人存货中的工程代建项目明细情况如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	期末余额
海洲大道	道路工程	2020-2023	31,260.34
新港大道项目	道路工程	2016-2019	185,130.97
宝钢项目	路网工程	2020-2022	16,584.30
河金省道项目(物流园配套)	道路工程	2020-2023	8,017.65
三洲还建楼项目	保障房项目	2016-2021	21,211.29
大棋路、金山大道等工程	道路工程	2011-2024	36,526.45
政府回购安置房采购项目	保障房项目	2021-2024	52,569.13
黄石新港物流园配套基础设施建设项目	基础设施工程	2021-2024	184,050.59
春湖新区(园区公共服务基础设施)	基础设施工程	2021-2023	40,012.39
站前大道工程	道路工程	2012-2016	9,547.02
大广连线(钟山大道)工程	道路工程	2012-2016	7,909.47
开发区道路建设工程	道路工程	2012-2016	14,915.19
圣明路(A19)工程	道路工程	2015-2017	13,021.56
宝山路工程	道路工程	2015-2017	6,741.42
鹏程大道工程	道路工程	2015-2017	3,613.05
新区道路排水工程	道路工程	2015-2017	3,756.68
园博园工程	基础设施工程	2016-2018	2,247.34

安置房工程-磁湖	保障房项目	2011-2022	49,932.41
其他	综合	2013-2023	8,004.75
城市管网	路网工程	2013-2018	137,170.00
冶钢农场过渡房	基础设施工程	2015-2017	723.04
冶钢农场供水	路网工程	2015-2017	15.00
王太片区	保障房项目	2014-2017	19,602.88
王贵片区	保障房项目	2014-2017	22,236.19
四个还建点	保障房项目	2014-2017	6,649.42
金山片区	保障房项目	2013-2015	54,885.95
姜家咀片区	保障房项目	2013-2015	2,159.87
花湖一期还建	保障房项目	2016-2018	5,576.90
安置房工程-益民	保障房项目	2015-2018	234,842.02
四棵片区	保障房项目	2015-2018	73,740.31
张冲片区	保障房项目	2015-2018	11,568.35
黄石新港（物流）工业园区棚户改造项目	保障房项目	2021-2024	64,125.18
黄石新港（物流）工业园区农村人居环境综合整治项目	基础设施工程	2021-2024	27,397.52
其他	-	-	30,214.42
合计	-	-	1,385,959.05

2、非流动资产分析

报告期内，发行人非流动资产主要为固定资产、在建工程 and 无形资产，具体分析如下：

（1）固定资产

截至2019年、2020年末、2021年末和2022年9月，公司固定资产分别为1,091,269.72万元、1,139,977.27万元、1,199,906.83万元和1,185,423.63万元，占总资产的比例分别为12.55%、11.13%、10.21%和9.45%。2020年末，发行人固定资产账面价值较2019年末增加48,707.55万元，增幅4.46%，主要是房屋及建筑物增加所致。2021年末，发行人固定资产账面价值较2020年末增加59,929.56万元，增幅5.26%。2022年9月末，发行人固定资产账面价值较2021年末减少14,483.20万元，降幅1.21%。报告期内发行人固定资产较为稳定。

最近三年及一期末，发行人固定资产（不含固定资产清理）账面价值构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	1,088,337.43	1,102,126.94	1,064,190.97	1,025,188.58
机器设备	76,696.91	76,394.53	40,479.22	40,992.33
运输工具	9,720.47	10,806.87	10,650.34	13,858.87
电子设备	10,668.81	10,578.50	24,656.75	10,765.27
合计	1,185,423.63	1,199,906.83	1,139,977.27	1,090,805.04

发行人房屋及建筑物主要为发行人及其子公司的自用办公场地、医院大楼等。截至2022年9月末，发行人固定资产中房屋及建筑物明细情况如下。

单位：万元

序号	坐落	面积（m ² ）	账面原值	入账方式	抵押情况
1	经济技术开发区金山大道 189 号	16,413.76	5,817.61	成本法	否
2	经济技术开发区金山大道 189 号	11,419.29	1,683.07	成本法	否
3	经济技术开发区金山大道 189 号	21,586.33	3,181.57	成本法	否
4	经济技术开发区金山大道 189 号	2,336.69	344.4	成本法	否
5	经济技术开发区金山大道 189 号	2,272.63	334.96	成本法	否
6	经济技术开发区金山大道 189 号	2,264.74	471.55	成本法	否
7	经济技术开发区金山大道 189 号	6,825.75	1,421.20	成本法	否
8	经济技术开发区金山大道 189 号	2,301.30	479.15	成本法	否
9	经济技术开发区金山大道 189 号	4,539.99	945.28	成本法	是
10	经济技术开发区金山大道 189 号	22,783.58	4,493.76	成本法	否
11	经济技术开发区金山大道 189 号	11,161.66	2,148.50	成本法	否
12	团城山开发区杭州路	2,480.30	1,940.73	成本法	否
13	经济技术开发区金山大道 189 号	-	19,089.34	成本法	否
14	经济技术开发区金山大道 189 号	-	7,765.49	成本法	否
15	光谷企业天地 6 栋 101/102	198.69	334.56	成本法	否
16	光谷企业天地 6 栋 103	51.61	86.9	成本法	否
17	光谷企业天地 6 栋 104	65.98	111.1	成本法	否
18	光谷企业天地 6 栋 105	150.12	252.75	成本法	否
19	光谷企业天地 6 栋 106	148.42	249.91	成本法	否
20	光谷企业天地 6 栋 107	139.11	234.23	成本法	否
21	光谷企业天地 6 栋 201-7/301-7/401-7	2,607.11	4,441.91	成本法	否
22	西塞山区曹家咀 4-2 号	173.71	30	成本法	否
23	湖滨东路门面 472 号	88.56	22	成本法	否
24	黄石市黄石港区青山桥 102 号	4,203.68	4,977.96	评估法	否
25	黄石市铁山区广友路 10 号	7,341.99	2,912.79	成本法	否
26	黄石市铁山区广友路 10 号	-	604.64	成本法	否
27	黄石市下陆区下陆大道 98 号	25,074.06	6,998.97	成本法	否
28	西赛山区湖滨大道 129 号 17 号楼副 402	2,093.49	3,119.00	成本法	否

29	黄石港区黄石港街道湖滨大道 65 号	210.91	19.77	成本法	否
30	黄石港区黄石港街道湖滨大道 65 号	411.96	34.37	成本法	否
31	黄石港区黄石港街道湖滨大道 65 号	411.9	61.61	成本法	否
32	黄石港区湖滨大道 61 号 1、2 号楼台商铺 111	6,916.28	359.38	成本法	否
33	黄石港区湖滨大道 61 号 1、2 号楼台商铺 211	6,916.28	359.38	成本法	否
34	污水处理厂办公楼、泵站及管道	-	7,151.05	成本法	否
35	黄石大道 1038 号综合楼	9,837.83	2,285.61	成本法	是
36	段家窑 35 号	337.33	126.25	成本法	否
37	黄石港区师院路 10 号	1,519.17	407.15	成本法	否
38	自来水加压站及管道	-	18,446.51	成本法	否
39	给排水公司	-	73.54	成本法	否
40	景区配套设施	-	57,058.44	成本法	否
41	市政公共配套设施	-	279,460.77	成本法	否
42	磁湖北岸磁湖路房产	-	7,497.04	成本法	否
43	新体育馆商业房	-	62,903.12	成本法	否
44	污水管网	-	133,147.76	评估法	否
45	调度室、办公楼及附属建筑	-	3,485.82	成本法	否
46	陈家湾集团办公楼，颐阳路、交警一中队西侧	-	1,123.30	成本法	是
47	生产用地（沈家营）	27,841.53	1,155.81	评估法	否
48	生产用地（麻纺）	9,401.80	140.74	评估法	否
49	生产用地（陈家湾）	5,199.55	133.75	评估法	是
50	黄石市下陆区谈山立交桥下	-	217.28	成本法	否
51	停车场	-	1,654.83	成本法	否
52	鼎城公司房产	-	21,000.00	成本法	否
53	京华路 8-10 号房屋	193.66	136.1	成本法	否
54	下陆区青龙山路	-	233.07	成本法	否
55	污水管网及化粪池	-	54,950.35	评估法	否
56	污水处理厂提标升级改造工程	-	30,510.99	成本法	否
57	下陆区安达路 2 号	-	3,372.29	成本法	否
58	炸药库地块建筑物	-	26.1	成本法	否
59	停车场	-	5,480.43	成本法	否
60	楚园餐厅	-	280.99	成本法	否
61	管网	-	210,123.65	评估法	否
62	阳新县韦源口镇谭家畈村（河金省道以东 28 号路以南）	33,126.00	30,112.75	成本法	否
63	阳新县黄颡口镇三洲村	71,774.00	14,215.56	成本法	否
64	交通路大众巷 30 号	4,209.60	264.5	成本法	否
65	黄石港区黄石大道 209 号 5-1、5-2、5-3、6-1、6-2 铺	10,269.28	13,491.09	成本法	5-1、5-2、6-1、

					6-2 号 商铺 均抵 押
66	地质馆以西，经四路以南，滨湖大道以北	68,021.00	50,163.72	成本法	是
67	石灰窑区磁湖东岸一号桥边	73,286.67	573.71	成本法	否
68	下陆区青鱼路 8 号 5 号楼 901 室	140.13	123.39	成本法	否
69	下陆区青鱼路 8 号 5 号楼 201 室	140.13	117.16	成本法	否
70	黄厂街 507 号	2,158.31	325.28	成本法	否
71	教学楼配套设施	-	1,039.69	成本法	否
	合计	-	1,088,337.43	-	--

发行人固定资产折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值，并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，发行人对所有固定资产计提折旧。发行人各类固定资产折旧政策具体如下。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	8-50	3-5	1.90-12.12
及其设备	5-25	3-5	1.94-3.80
运输设备	5-10	3-5	9.50-19.40
其他	5-15	3-5	6.33-19.40

2019-2021 年度，发行人固定资产折旧计提情况如下。

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
固定资产折旧金额	31,943.42	31,412.03	29,070.86

发行人固定资产中不存在公益性资产。

（2）在建工程

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司在建工程分别为2,076,549.58万元、2,241,297.09万元、2,757,922.13万元和3,224,215.24万元，占总资产的比例分别为23.89%、21.89%、23.46%和25.70%。

2020年末，发行人在建工程账面价值较2019年末增加164,747.51万元，增幅7.93%。2021年末，发行人的在建工程为2,757,922.13万元，较2020年末增加23.05%，

2022年9月末，发行人在建工程账面价值较2021年末增加466,293.11万元，增幅16.91%。主要原因为发行人在建工程项目持续推进建设，在建工程金额随之增加。

近三年及一期，发行人主要在建工程明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
安置房工程	195,060.52	163,584.18	155,739.42	243,835.59
城市道路改扩建工程	614,032.27	514,678.12	480,394.47	447,961.40
城市管网改造工程	76,777.69	71,825.44	52,481.95	30,852.22
创业园及公园景观工程	3,535.52	4,727.20	23,739.01	3,518.28
大棋路工程	57,043.02	42,513.13	101,380.03	52,360.36
道路建设工程	820,707.49	697,618.13	592,867.89	523,855.17
电动汽车充电站工程	25,245.40	22,051.18	10,455.34	87.68
东钢土地项目	-	-	8.76	-
多式联运新港综合站场	23,609.31	21,248.18	19,716.97	17,999.77
海口湖生态治理	942.98	1,260.82	1,176.31	-
环磁湖综合治理项目	70,025.47	60,387.18	59,480.47	37,008.50
黄金山科技园园区项目	4,511.76	6,032.49	18,317.04	355.62
黄石客运火车专线项目	135,624.48	107,267.62	60,749.64	20,000.00
黄石沿江疏港铁路二期工程	34,110.25	27,060.89	10,092.21	-
金海大屋边硅质灰岩矿项目	-	132	-	-
金山及汪仁片区拆迁及平整工程	173,209.08	151,293.50	146,847.49	133,728.00
开发区道路工程	8,529.60	11,404.60	9,676.52	148,833.33
开发区道路建设工程	313,291.35	299,721.29	146,015.26	-
矿博园项目	10.18	13.6	13.6	-
粮食物流园项目	499.91	668.41	28,654.31	-
其他工程	10,672.48	14,137.76	15,595.93	98,080.69
山南铁路工程建设	168,723.09	150,884.45	46,286.90	29,035.28
山南铁路适应性改造项目	6,416.74	8,579.58	3,251.69	-
山南污水处理厂工程	15,632.11	13,654.23	20,369.27	20,369.27
停车场改造工程	18,440.02	16,533.90	21,131.65	16,826.97

项目名称	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
污水治理工程	136,498.75	133,075.68	109,506.49	111,181.21
西塞新港物流园及土地	17,717.85	16,347.51	16,143.62	15,949.36
新港货运支线	46,706.14	43,143.61	40,839.50	40,000.40
医学检验室	16,344.06	14,615.85	14,611.09	7,388.47
有轨电车项目	196,300.53	131,992.55	30,463.79	5,796.02
职业病综合大楼	33,997.22	11,469.06	5,289.25	2,102.43
合 计	3,224,215.24	2,757,922.13	2,241,295.86	2,007,126.02

截至 2022 年 9 月末，发行人在建工程中主要自建项目情况如下。

单位：亿元

项目名称	预计总投资额	已投资额	未来运营模式	预计产生收益规模
山南铁路工程建设	7.80	16.87	由于发行人不具备铁路货物运输资质，因此委托中铁十一局集团第三工程有限公司经营，发行人收取货物运输收入及货物装卸、仓储等收入，每年末按审定数支付中铁十一局集团第三工程有限公司运营成本	运营期内预计可实现收入 63.87 亿元左右
山南铁路适应性改造项目	5.78	0.86		
新港货运支线	4.93	4.67		
多式联运新港综合站场	2.97	2.36		
黄石沿江疏港铁路二期工程	8.97	3.41		
停车场改造工程	10.40	1.84	对外提供停车、充电、广告出租等服务	运营期内预计可实现营业收入 47.94 亿元左右
电动汽车充电站工程	10.95	2.52		
有轨电车项目	45.73	19.63	对外提供客运服务	暂无明确的收益预测数据
环磁湖综合治理项目	8.00	7.00	不直接涉及商业运营	不产生收益，相关成本列入财政预算
职业病综合大楼	9.82	3.40	对外提供医疗服务	暂无明确的收益预测数据
污水治理工程	14.67	13.65	提供污水处理服务	
山南污水处理厂工程	2.82	1.56	提供污水处理服务	
城市管网改造工程	5.00	7.68	自来水、污水等输送	

注：上表中部分自建项目已投资额大于账面价值主要系部分已转入固定资产所致。预计产生收益规模数据来源于项目可行性研究报告。

截至2022年9月末，发行人在建工程不存在应转固而未转固情形。

（3）无形资产

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司无形资产分别为505,847.35万元、752,920.26万元、1,071,369.34万元和1,069,353.43万元，占总资产的比例分别为5.82%、7.35%、9.11%和8.52%。截至2021年末，发行人的无形资产为1,071,369.34万元，较2020年末增加42.30%，最近三年末，发行人无形资产账面价值持续增长，主要系土地使用权及污水处理厂特许经营权增加所致。

最近三年及一期末，发行人无形资产构成情况如下：

单位：万元

类别	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
土地使用权	516,818.51	522,062.82	598,441.63	503,202.33
污水处理厂特许经营权	552,321.05	549,087.70	154,369.79	2,585.49
计算机软件	213.87	218.82	108.84	59.53
合计	1,069,353.43	1,071,369.34	752,920.26	505,847.35

截至 2022 年 9 月末，发行人无形资产中土地使用权明细情况如下。

单位：平方米、万元、

序号	取得方式	土地证号	面积	用途	使用权类型	入账方式	账面原值	抵押	是否缴纳土地出让金
1	划拨	黄石国用（2002）第50536号	26,895.75	工业	划拨	评估法	3,496.45	否	否
2	划拨	黄石国用（2008）第6839号	36,483.20	公共设施用地	划拨	评估法	4,742.82	否	否
3	划拨	黄石国用（2011）第00096号	35,602.10	批发零售	划拨	评估法	4,628.27	否	否
4	划拨	黄石国用（1999）字第783号	9,401.80	其他交通（64）	划拨	评估法	140.74	否	否
5	划拨	黄国用（2005）第0361号	5,199.55	交通	划拨	评估法	133.75	否	否
6	划拨	未办证		生产用地	划拨	评估法	804.05	否	否
7	划拨	用地划拨决定书(2015)001	9,058.00	公共设施用地	划拨	成本法	271.52	否	否
8	划拨	用地划拨决定书：大冶(2016)007	56,197.00	公共设施用地	划拨	成本法	1,407.92	否	否
9	划拨	黄石国用（2011）第00073号	163,223.20	公共设施用地	划拨	评估法	98,975.77	否	否
10	划拨	用地划拨决定书(2012)0037	12,126.00	公共设施用地	划拨	成本法	160.72	否	否
11	划拨	用地划拨决定书(2014)0038	16,325.00	公共设施用地	划拨	成本法	684.05	否	否
12	招拍挂	黄国用（95）字第010402048号	311.2	商业服务用地（11）	出让	成本法	41.21	否	否

序号	取得方式	土地证号	面积	用途	使用权类型	入账方式	账面原值	抵押	是否缴纳土地出让金
13	划拨	黄石国用（2009港）字第1345号	36,690.10	公共设施用地	划拨	成本法	1,040.22	否	否
14	招拍挂	鄂（2017）黄石市不动产权第0038626号	3,566.50	公共设施用地	出让	成本法	100.1	否	是
15	招拍挂	鄂（2017）黄石市不动产权第0038628号	5,585.60	公共设施用地	出让	成本法	138.95	否	是
16	招拍挂	大冶国用（2011）第0251040032-1号	56,472.40	工业	出让	成本法	198.03	否	是
17	招拍挂	大冶国用（2011）第0251040032-2号	95,357.60	工业	出让	成本法	289.48	否	是
18	招拍挂	鄂（2021）黄石市不动产权第0017755号	143,342.00	工业	出让	历史成本入账	3,352.59	否	是
19	招拍挂	宗地编号050101015	10,122.00	工业	出让	成本法	3,332.85	否	是
20	招拍挂	宗地编号GB00065	2,987.74	工业	出让	成本法	1,063.87	否	是
21	划拨	黄国用（2008）第037号	6.3	公共设施用地	划拨	评估法	4.28	否	否
22	划拨	黄国用（2008）第038号	97.7	公共设施用地	划拨	评估法	66.44	否	否
23	划拨	黄国用（2008）第033号	15.99	公共设施用地	划拨	评估法	10.87	否	否
24	划拨	黄国用（2008）第034号	13.8	公共设施用地	划拨	评估法	9.38	否	否
25	划拨	黄国用（2008）第035号	12.2	公共设施用地	划拨	评估法	8.3	否	否
26	划拨	黄国用（2008）第036号	14.32	公共设施用地	划拨	评估法	9.74	否	否
27	划拨	黄国用（2008）第032号	19,769.40	公共设施用地	划拨	评估法	3,558.49	否	否
28	划拨	黄国用（2006）第0141号	1,106.40	公共设施用地	划拨	评估法	641.71	否	否
29	划拨	黄国用（2006）第0151号	8,175.00	公共设施用地	划拨	评估法	694.88	否	否
30	划拨	黄国用（2006）第0139号	242.78	公共设施用地	划拨	评估法	60.7	否	否
31	划拨	黄国用（2006）第0140号	2,404.28	公共设施用地	划拨	评估法	601.07	否	否
32	划拨	黄国用（2007）第0091号	189.78	公共设施用地	划拨	评估法	72.12	否	否
33	划拨	黄国用（2007）第0092号	55	公共设施用地	划拨	评估法	20.9	否	否
34	划拨	黄国用（2007）第0093号	225.7	公共设施用地	划拨	评估法	103.82	否	否
35	划拨	黄国用（2007）第0105号	225.7	公共设施用地	划拨	评估法	85.77	否	否
36	划拨	黄国用（2007）第0094号	1,572.16	公共设施用地	划拨	评估法	282.99	否	否

序号	取得方式	土地证号	面积	用途	使用权类型	入账方式	账面原值	抵押	是否缴纳土地出让金
37	划拨	黄国用（2007）第0095号	8,964.20	公共设施用地	划拨	评估法	1,613.56	否	否
38	划拨	黄国用（2007）第0096号	33.27	公共设施用地	划拨	评估法	5.99	否	否
39	划拨	黄国用（2007）第0097号	1,049.43	公共设施用地	划拨	评估法	230.87	否	否
40	划拨	黄国用（2007）第0098号	19,188.63	公共设施用地	划拨	评估法	2,110.75	否	否
41	划拨	黄国用（2007）第0099号	16,911.11	公共设施用地	划拨	评估法	1,437.44	否	否
42	划拨	黄国用（2007）第0100号	46.1	公共设施用地	划拨	评估法	6.92	否	否
43	划拨	黄国用（2007）第0101号	1,624.99	公共设施用地	划拨	评估法	105.62	否	否
44	划拨	黄国用（2007）第0102号	2,400.54	公共设施用地	划拨	评估法	672.15	否	否
45	划拨	黄国用（2007）第0103号	9,963.93	公共设施用地	划拨	评估法	2,789.90	否	否
46	划拨	黄国用（2007）第0104号	20.21	公共设施用地	划拨	评估法	5.66	否	否
47	划拨	黄国用（2006）第0149号	5,480.20	公共设施用地	划拨	评估法	1,534.46	否	否
48	划拨	黄国用（2007）第5421号	2,631.32	公共设施用地	划拨	评估法	289.45	否	否
49	划拨	黄国用（2007）第7307号	40.52	公共设施用地	划拨	评估法	4.46	否	否
50	划拨	黄国用（2008）第5079号	10,531.59	公共设施用地	划拨	评估法	1,158.47	否	否
51	划拨	黄国用（2007）第14061号	15,672.22	公共设施用地	划拨	评估法	3,918.06	否	否
52	划拨	黄国用（2006）第14006号	10,041.00	公共设施用地	划拨	评估法	2,510.25	否	否
53	划拨	广场路21号	7,129.69	公共设施用地	划拨	评估法	4,420.41	否	否
54	划拨	黄国用（2007）第2577号	162.6	公共设施用地	划拨	评估法	100.81	否	否
55	划拨	黄国用（2007）第3176号	7,999.50	公共设施用地	划拨	评估法	207.99	否	否
56	划拨	黄国用（2007）第3177号	3,200.00	公共设施用地	划拨	评估法	83.2	否	否
57	划拨	黄国用（2004）字第0887号	441,373.68	公共设施用地	划拨	评估法	55,171.67	否	否
58	划拨	黄国用（1997）字第010408026号	10,997.40	公共设施用地	划拨	评估法	8,980.11	否	否
59	划拨	黄国用（1997）字第010403044号	73,267.20	公共设施用地	划拨	评估法	63,742.46	否	否
60	划拨	黄石市文化广场	116,899.70	公共设施用地	划拨	评估法	50,851.37	否	否
61	划拨	冶钢农场	3,356,383.45	公共设施用地	划拨	评估法	56,044.12	否	否

序号	取得方式	土地证号	面积	用途	使用权类型	入账方式	账面原值	抵押	是否缴纳土地出让金
62	招拍挂	鄂（2019）黄石市不动产权第0033372号	64,667.00	工业用地	出让	成本法	4,920.82	否	是
63	招拍挂	鄂（2019）黄石市不动产权第0007140号	11,101.00	批发零售用地	出让	成本法	3,527.20	否	是
64	招拍挂	鄂（2017）黄石市不动产权0016989号	45,071.39	医卫生慈善用地	出让	成本法	16,752.77	否	是
65	招拍挂	鄂（2017）黄石市不动产权020324号	25,342.30	医卫生慈善用地	出让	成本法	8,984.16	否	是
66	划拨	黄国用（98）字第751号	60,811.70	医卫生慈善用地	划拨	评估法	6,208.87	否	否
67	招拍挂	办理中	215,970.00		出让	成本法	26,516.47	否	是
68	招拍挂	鄂（2019）阳新县不动产权第0011746号	33,126.00	商务金融	出让	成本法	2,953.00	否	是
69	招拍挂	鄂（2019）阳新县不动产权第0011745号	26,679.00	公共设施用地	出让	成本法	495	否	是
70	划拨	鄂（2019）黄石市不动产权第0010160	25,620.93	仓储用地	划拨	评估	776.31	否	否
71	招拍挂	鄂（2020）黄石市不动产权第0025635	55,824.00	科教用地	出让	成本法	14,288.79	否	是
72	招拍挂	办理中	42,913.00	商用住宅	出让	成本法	13,396.23	否	是
73	招拍挂	鄂（2016）黄石市不动产权第0000080号	68,021.00	批发零售	出让	成本法	18,244.90	否	是
74	划拨	黄国用（99）字第892号	3,688.39	商业金融	划拨	评估法	1,028.32	否	否
75	划拨	黄石国用（2012）第00509号	2,335.10	文体娱乐用地	划拨	评估法	224.19	否	是
76	招拍挂	鄂(2018)阳新县不动产权第0009276号	108,853.00	工业用地	出让	成本法	1,680.00	否	是
77	招拍挂	鄂（2021）阳新县0074166	53,617.00	工业用地	出让	成本法	1,244.00	否	是
78	划拨	鄂（2020）鄂州市0016680号	37,012.10	工业用地	划拨	评估法	952.58	否	否
79	招拍挂	鄂（2022）黄石市不动产权第0010864号	9,602.00	工业用地	出让	成本法	270.81	否	是
80	划拨	无	320,769.00	公共设施用地	划拨	评估法	5,123.12	否	否
合 计							516,818.51	-	-

注：无形资产中暂无权证的土地使用权证照正在办理中。

发行人无形资产摊销政策如下：使用寿命有限的无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。发行人无形资产中的土地使用权因使用寿命不确定，故未对其进行摊销。

2019-2021 年度，发行人无形资产摊销计提情况如下。

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
无形资产摊销金额	2,210.14	1,495.67	1,399.71

（二）负债结构分析

近三年及一期末发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	290,768.00	3.78	271,769.31	3.93	304,270.34	5.14	373,838.10	8.12
应付票据	12,159.58	0.16	18,474.43	0.27	-	-	1,525.25	0.03
应付账款	170,698.26	2.22	129,150.72	1.87	73,825.04	1.25	53,756.18	1.17
合同负债	78,381.38	1.02	149,488.57	2.16	-	-	-	-
预收款项	440.53	0.01	901.85	0.01	210,311.23	3.56	102,822.17	2.23
应付职工薪酬	1,307.96	0.02	787.33	0.01	1,085.93	0.02	1,305.84	0.03
应交税费	87,077.37	1.13	86,980.90	1.26	64,520.52	1.09	49,783.61	1.08
其他应付款	413,270.41	5.37	407,753.55	5.89	654,392.61	11.06	462,513.52	10.05
一年内到期的非流动负债	858,745.92	11.16	1,119,288.43	16.18	595,496.02	10.07	181,610.87	3.95
其他流动负债	34,148.13	0.44	51,763.27	0.75	26.20	0.00	518.5	0.01
流动负债合计	1,946,997.53	25.31	2,236,358.35	32.32	1,903,927.89	32.19	1,227,674.03	26.67
非流动负债：								
长期借款	1,563,738.98	20.33	1,231,074.17	17.79	1,184,812.22	20.03	986,381.49	21.43
应付债券	3,619,931.79	47.03	2,390,804.55	34.55	1,804,556.40	30.51	1,112,965.05	24.18
租赁负债	66.02	0.00	5,415.09	0.08	-	-	-	-
长期应付款	546,921.68	7.11	1,034,690.67	14.95	1,000,631.04	16.92	1,255,127.37	27.27

预计负债	257.63	0.00	-	-	-	-	-	-
递延收益	44.67	0.00	5,337.57	0.08	5,821.12	0.10	5,267.70	0.11
递延所得税负债	15,473.92	0.20	15,473.92	0.22	15,506.46	0.26	15,499.81	0.34
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	0.7	0.00
非流动负债合计	5,746,434.68	74.69	4,682,795.96	67.68	4,011,327.24	67.81	3,375,242.11	73.33
负债合计	7,693,432.21	100.00	6,919,154.31	100.00	5,915,255.13	100.00	4,602,916.15	100.00

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司负债总额分别为4,602,916.15万元、5,915,255.13万元、6,919,154.31万元和7,693,432.21万元。

1、流动负债分析

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司流动负债分别为1,227,674.03万元、1,903,927.89万元、2,236,358.35万元和1,946,997.53万元，占总负债的比例分别为26.67%、32.19%、32.32%和25.31%。报告期内，公司流动负债主要为短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

（1）短期借款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司短期借款账面价值分别为373,838.10万元、304,270.34万元、271,769.31万元和290,768.00万元，占当期总负债账面价值的比例分别为8.12%、5.14%、3.93%和3.78%。2020年末，发行人短期借款较2019年末减少69,567.76万元，减幅18.61%，主要系偿还部分到期短期借款所致。截至2021年末，发行人的短期借款为271,769.31万元，较2020年末减少10.68%，主要原因为发行人及子公司的短期银行贷款减少。2022年9月末，发行人短期借款较2021年末增加18,998.69万元，增幅6.99%。

最近三年及一期末，发行人短期借款具体情况如下：

单位：万元、%

借款条件	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	61,000.00	59,989.60	31,000.00	131,000.00
抵押借款	3,000.00	7,650.00	8,650.00	15,000.00
保证借款	226,168.00	203,829.71	238,123.34	152,836.10
信用借款	600.00	300.00	26,497.00	75,002.00
合计	290,768.00	271,769.31	304,270.34	373,838.10

（2）预收账款

最近三年及一期末，公司预收款项分别为102,822.17万元、210,311.23万元、901.85万元和440.53万元，占负债总额的比例分别为2.23%、3.56%、0.01%和0.01%。2020年末，发行人预收账款较2019年末增加107,489.06万元，增幅104.54%。2019至2020年，发行人预收账款持续增加，主要系随着业务规模的扩大，预先收取客户款项增加所致。2021年末，发行人预收账款较2020年末减少209,409.38万元，减幅99.57%，主要系发行人之前的预收款项到期。发行人预收款项主要为一年以内，最近三年及一期，发行人预收款项账龄分布如下：

单位：万元

类别	2022年9月30日	2021□12□31□	2020□12□31□	2019□12□31□
1年以内（含1年）	440.53	901.85	133,350.08	64,787.35
1年以上	-	-	76,961.16	38,034.81
□□	440.53	901.85	210,311.23	102,822.17

（3）其他应付款

截至2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，公司其他应付款账面价值分别为462,513.52万元、654,392.61万元、407,753.55万元和413,270.41万元，占当期总负债账面价值的比例分别为10.05%、11.06%、5.89%和5.37%。2020年末，发行人其他应付款较2019年末增加191,879.09万元，增幅41.49%，主要系拆借款增加所致。2021年末，发行人的其他应付款为407,753.55万元，较2020年末减少37.69%，主要系支付部分到期拆借款和往来款所致。2022年9月末发行人其他应付款较2021年增加5,516.86万元，增幅1.35%，变动幅度不大。

最近三年及一期末，发行人其他应付款分类如下：

单位：万元

类别	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
应付利息	-	-	29,724.71	18,020.03
应付股利	-	-	-	-
其他应付款项	413,270.41	407,753.55	624,667.89	444,493.49
合计	413,270.41	407,753.55	654,392.61	462,513.52

最近三年及一期末，发行人其他应付款项按性质分类如下：

单位：万元

科目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
拆借款	147,493.58	147,493.58	282,102.21	171,661.33
往来款	236,000.72	230,484.14	251,741.90	244,174.88
保证金	4,399.30	4,399.30	65,598.75	25,062.42
代收代垫款	25,376.53	25,376.53	25,225.04	3,594.86
合计	413,270.41	407,753.55	624,667.89	444,493.49

截止2022年9月末，发行人前五大其他应付款具体情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	是否关联方	款项性质
黄石经济技术开发区管理委员会	42,984.33	10.40	否	拆借款
黄石经济技术开发区土储中心	23,379.42	5.66	否	拨入土地款
黄石市众邦城市住房投资有限公司	19,604.07	4.74	否	拆借款
大冶市金山街道办事处四棵村村民委员会	5,067.65	1.23	否	拆借款
大冶市金山街道办事处大路村村民委员会	2,027.06	0.49	否	拆借款
合计	93,062.53	22.52	-	-

截至2021年末，发行人账龄超过一年的大额其他应付款具体情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	未偿还原因
黄石经济技术开发区管理委员会	42,410.52	拆借款项
黄石众邦住房投资有限公司	23,067.32	拆借款项
黄石经济技术开发区土地收购储备中心	19,342.37	拨入土地款
大冶市金山街道办事处四棵村村民委员会	5,000.00	拆借款项
冶钢管网款	4,533.46	往来款
合计	94,353.66	-

截至2020年末，发行人账龄超过一年的大额其他应付款具体情况如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	未偿还原因
黄石众邦住房有限公司	86,531.11	拆借款项
湖北正涵投资有限公司	63,500.00	拆借款项
黄石经济技术开发区管理委员会	28,971.40	拆借款项
黄石市国有资产经营有限公司	20,000.00	拆借款项
中国十五冶金建设集团有限公司	6,700.00	工程款
合计	205,702.51	-

（4）一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 181,610.87 万元、595,496.02 万元、1,119,288.43 万元和 858,745.92 万元，占总负债的比例分别为 3.95%、10.07%、16.18%和 11.16%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 413,885.15 万元，增幅 227.90%，主要系一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款增加所致。2021 年末较 2020 年末增加 523,792.41 万元，增幅为 87.96%，主要系 2021 年发行人新增的一年内到期的应付债券和长期借款较多所致。2022 年 9 月末较 2021 年末减少 260,542.51 万元，降幅 23.28%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券减少所致。

报告期内，发行人一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元

科目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	85,144.82	140,788.75	93,618.59	62,196.00
一年内到期的应付债券	590,857.50	605,255.33	121,000.00	50.00
一年内到期的长期应付款	182,743.59	373,244.35	380,877.44	119,364.87
合计	858,745.92	1,119,288.43	595,496.02	181,610.87

2、非流动负债分析

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司非流动负债分别为3,375,242.11万元、4,011,327.24万元、4,682,795.96万元和5,746,434.68万元，占总负债的比例分别为73.33%、67.81%、67.68%和74.69%。报告期内，公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

（1）长期借款

截至2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，公司长期借款账面价值分别为986,381.49万元、1,184,812.22万元、1,231,074.17万元和1,563,738.98万元，占当期总负债账面价值的比例分别为21.43%、20.03%、17.79%和20.33%。2020年末，发行人长期借款较2019年末增加198,430.73万元，增幅20.12%。2021年末，发行人长期借款较2020年末增加46,261.95万元，增幅3.90%。2022年9月末，发行人长期借款较2021年末增加332,664.81万元，增幅27.02%。最近三年及一期末，

发行人长期借款持续增长，主要系发行人为筹集项目建设资金而增加较多银行借款所致。

最近三年及一期，发行人的长期借款分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	534,663.37	413,708.68	447,681.26	497,602.94
抵押借款	191,179.00	125,557.75	126,000.00	73,500.00
保证借款	750,881.13	490,237.95	512,151.05	294,786.00
信用借款	87,015.48	201,569.79	98,979.91	120,492.55
合计	1,563,738.98	1,231,074.17	1,184,812.22	986,381.49

（2）应付债券

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司应付债券账面价值分别为1,112,965.05万元、1,804,556.40万元、2,390,804.55万元和3,619,931.79万元，占当期总负债账面价值的比例分别为24.18%、30.51%、34.55%和47.03%。发行人的应付债券主要为发行人本部及子公司发行的债券。

2020年末，发行人应付债券较2019年末增加691,591.35万元，增幅62.14%，主要原因为发行人子公司黄石新港、子公司黄石城投及孙公司磁湖高新通过发行债券等方式进行债务融资。2021年末，发行人的应付债券为2,390,804.55万元，较2020年末增加32.49%，主要原因为发行人本部、子公司黄石城投、子公司黄石新港、及孙公司磁湖高新等通过发行债券等方式进行债务融资。

（3）长期应付款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司长期应付款账面价值分别为1,255,127.37万元、1,000,631.04万元、1,034,690.67万元和546,921.68万元，占当期总负债账面价值的比例分别为27.27%、16.92%、14.95%和7.11%，为发行人非流动负债的重要组成部分。2020年末，发行人长期应付款较2019年末减少254,496.33万元，降幅20.28%，主要系转入一年内到期的长期应付款所致。2021年末，发行人长期应付款较2020年末增加34,059.63万元，增幅3.40%，主要系转入一年内到期的长期应付款所致。2022年9月末，发行人长期应付款较2021年末减少487,768.99万元，降幅47.14%。

最近三年及一期，发行人长期应付款（不含专项应付款）明细情况如下：

单位：万元

款项性质	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
国债、信托等资金借款	23,730.75	44,134.35	25,772.00	48,997.60
苗圃 16 年租金收入摊销	4,548.13	4,792.52	4,800.00	66.77
融资租赁款	213,548.33	626,898.47	766,939.18	950,943.86
户表售后维护费	17,367.32	17,536.82	19,475.51	12,199.77
两型社会资金	1,034.40	1,044.50	1,200.00	2,623.99
停车场工程	-	-	33.65	102.48
中国农发重点建设基金	5,446.84	5,500.00	5,500.00	4,500.00
国开发展基金有限公司	12,483.04	12,604.87	15,077.54	56,787.54
交银国际信托有限公司	505.07	510.00	510.00	30,000.00
财政债券置换资金	220,517.86	273,443.80	65,293.80	48,495.35
资产证券化	-	-	46,450.00	57,400.00
分期购公交车款	-	19.51	618.47	-
专项应付款	47,739.92	48,205.84	48,960.89	43,010.01
合计	546,921.68	1,034,690.67	1,000,631.04	1,255,127.37

（三）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	375,863.44	486,373.28	381,678.89	632,346.45
经营活动现金流出小计	346,975.84	486,349.86	400,810.71	880,820.44
经营活动产生的现金流量净额	28,887.60	23.43	-19,131.82	-248,474.00
投资活动现金流入小计	1,533.48	5,691.28	81,974.07	76,747.73
投资活动现金流出小计	326,828.48	442,870.72	747,555.20	700,792.88
投资活动产生的现金流量净额	-325,295.00	-437,179.44	-665,581.13	-624,045.16
筹资活动现金流入小计	2,165,269.48	2,489,432.90	2,147,955.38	2,237,659.44
筹资活动现金流出小计	1,507,877.70	1,929,742.80	1,208,754.21	1,377,548.26
筹资活动产生的现金流量净额	657,391.78	559,690.10	939,201.16	860,111.18
现金及现金等价物净增加额	360,984.38	122,534.09	254,488.21	-12,407.97
期末现金及现金等价物余额	1,348,886.55	987,902.17	865,368.08	610,879.87

1、经营活动现金流量净额分析

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-248,474.00万元、-19,131.82万元、23.43万元和28,887.60万元。

2019-2020年度，发行人经营活动净现金流均为负数，主要原因包括：一方面，部分子公司如黄石铁投、鄂东医养集团等因为往来款形成的支付其他与经营活动有关的现金支出较大所致，该部分现金流出主要用于铁路、有轨电车及医院大楼等项目建设，项目建成并投入运营后，将根据运营产生的收入逐步回款；另一方面，子公司黄石新港公司2019-2020年因为其委托代建业务形成的应收黄石新港（物流）工业园区管委会的委托代建款回款较慢使得经营活动净现金流持续呈现净流出，该部分现金流出主要用于黄石新港（物流）工业园区基础设施项目建设。根据黄石新港与黄石新港（物流）工业园区管委会签署的《委托代建框架协议》，在每年度末黄石新港（物流）工业园区管委会按照代建项目进度情况，对黄石新港完成的工程签署结算协议，黄石新港（物流）工业园区管委按照支付计划分期支付项目回购款，回款期间一般为5-10年。

截至2022年9月末，发行人经营活动现金流出主要投向及回款安排情况如下。

单位：亿元

项目	合计	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流出合计	207.55	30.76	48.63	40.08	88.08
其中：购买商品、接受劳务支付的现金（注 1）	127.03	25.05	39.06	29.61	33.31
支付其他与经营活动有关的现金	60.24	5.71	2.29	3.95	48.29
支付其他与经营活动有关的现金主要用途	截至 2022 年 3 月末累计支出规模	款项性质	回款安排		
其中：用于黄石铁投铁路及相关项目建设	40.98	经营性	铁路及相关项目运营期内预计可实现收入 63.87 亿元，将根据运营产生的收入逐步回款。		
用于鄂东医养集团职业病综合大楼项目建设	8.86	经营性	职业病综合大楼运营期内预计可实现收入 128.83 亿元，将根据运营产生的收入逐步回款。		
用于对黄石港城国有资产经营有限公司的往来款项	21.11	非经营性往来款	预计 2025 年前回款		
合计（注 2）	70.95	-	-		

注1：发行人下属子公司黄石新港公司将工程委托代建项目产生的现金支出计入购买商品、接受劳务支付的现金，除黄石新港公司外，发行人合并范围内其他子公司工程委托代建项目产生的现金支出计入购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。为便于分析，发行人合并口径工程委托代建项目产生的现金支出统一在本节“2、投资活动现金流量净额分析”中分析。

注2：支付其他与经营活动有关的现金主要用途累计支出规模合计数小于支付其他与经营活动有关的现金合计数，主要系支付其他与经营活动有关的现金中部分往来款项报告期内已收回，其中2019-2021年及2022年1-3月收到其他与经营活动有关的现金合计37.06亿元。

2019年、2020年，发行人经营活动净现金流为负，经营活动现金流出所投项目回款速度较慢。随着所投项目投入运营，预计将产生稳定的现金流入。同时，发行人未来将逐步控制和减小对其他企业的往来款拆出规模，并加强对已拆出往来款项的催收力度。综上，2019年、2020年发行人经营活动净现金流为负预计不会对本次债券还本付息产生重大不利影响。

报告期内，发行人经营活动净现金流波动较大，2019、2020年度，发行人经营活动净现金流均为负数，主要原因是发行人部分子公司如黄石铁投、鄂东医养集团等因为往来款形成的支付其他与经营活动有关的现金支出较大所致，该部分现金流出主要用于铁路、有轨电车及医院大楼等项目建设，项目建成并投入运营后，将根据运营产生的收入逐步回款。2021年发行人经营活动产生的现金流量净额为23.43万元，较2020年增加19,155.25万元，增幅为100.12%，主要原因是发行人在建项目逐步进入完工结算期，经营活动产生的现金流状况将得到改善。

发行人本期债券的偿债来源安排主要包括：良好的货币资金储备、稳定的营业收入及经营活动现金流入、未来新增融资等。具体情况如下：

（1）截止 2022 年 9 月末，发行人货币资金余额为 141.99 亿元，对发行人短期债务已经形成了 124.98%的覆盖，发行人将优先利用货币资金对短期债务进行偿还。

（2）主营业务收入及其带来的稳定收益是偿债资金的重要来源。近三年，发行人实现营业收入分别为 44.57 亿元、47.68 亿元和 57.83 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 7.14 亿元、5.11 亿元和 6.55 亿元，近年来，发行人营收和盈利情况良好，为公司提供了稳定的收益来源。

（3）发行人剩余授信额度充足，将按照自身融资规划，以适当控制新增有息债务为前提，利用已有短期债务偿还后转贷、新增贷款等贷款类方式对短期债务偿还予以保障。截至 2022 年 9 月末，公司已获得银行授信总额为 401.15 亿元，其中已使用额度为 277.48 亿元，未使用授信额度为 123.67 亿元。

(4)截至 2022 年 9 月,公司已获得尚未完全发行债券批文额度为 182.70 亿元,剩余额度 122.15 亿元。本次债券存续期内,未使用的银行授信和未发行的债券额度带来的新增融资将是本次债券偿债资金来源的重要补充。如本期债券能够顺利获批,发行人的债券品种将更加丰富,待使用的储备额度将更高,对短期债务偿还形成进一步补充。

2、投资活动现金流量净额分析

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月,公司投资活动产生现金流量净额分别为-624,045.16万元、-665,581.13万元、-437,179.44万元和-325,295.00万元。报告期内,发行人投资活动净现金流均为负数,主要原因是发行人在委托代建业务的会计处理中,将项目建设成本支出计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”,在收到政府的回款时,将收到的回款金额计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。发行人作为黄石市基础设施建设平台之一,承担着黄石城市基础设施建设的职能,每年委托代建项目投资金额较大,形成的支出现金流较大。根据发行人与黄石市财政局、黄石经开区财政局签署的代建协议,代建项目完工后,黄石市财政局、黄石经开区财政局出具结算文件,并按照支付计划分期支付项目回购款,回款周期一般为5-10年。

截至2022年9月末,发行人投资活动现金流出资金主要投向及回款安排情况如下。

单位:亿元

项目	合计	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动现金流出合计	221.81	32.68	44.29	74.76	70.08
其中:购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	175.98	29.56	39.68	55.47	51.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要用途	截至 2022 年 9 月末累计支出规模	款项性质	回款安排		
其中:棚改、道路、其他城市基础设施等工程委托代建项目	285.64	经营性	截至 2022 年 3 月末,发行人已完工及在建工程委托代建项目已回款 64.06 亿元,剩余部分预计将在未来 5-10 年内分期回款。其中,对于已完工委托代建项目预计 2022-2024 年分别回款 8.03 亿元、7.89 亿元和 3.91 亿元。		
合计(注 1)	285.64	-	-		

注1：购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要用途累计支出规模合计数大于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金合计数，主要原因为：一方面主要用途累计支出规模包括2019年以前支出，另一方面发行人下属子公司黄石新港公司将工程委托代建项目产生的现金支出计入购买商品、接受劳务支付的现金。

由于发行人从事城市基础设施工程委托代建业务、运营业务等均需要大规模的资金投入，项目回款周期较长，回款存在一定滞后性，存在经营性和投资性现金净流量无法完全满足投资需求，需通过银行借款及发行债券等外部融资实现滚动发展的情形，增加了发行人的债务整体压力。但是，发行人作为黄石市最大的城市基础设施建设和运营主体及重要的国有资产运营和管理主体，公司自成立以来一直得到黄石市政府在政策、项目资源等方面的大力支持。必要时，发行人将积极协调黄石市政府相关部门加强工程委托代建业务的回款规模和速度，保证公司业务正常运营的资金需求。综上，最近三年及一期发行人投资活动净现金流持续为负预计不会对本次债券还本付息产生重大不利影响。

3、筹资活动现金流量净额分析

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，公司筹资活动产生现金流量净额分别为860,111.18万元、939,201.16万元、559,690.10万元和657,391.78万元。整体来看，发行人资信状况良好，筹资活动现金流入规模较大，能从银行和资本市场获得较好的资金支持。

（四）偿债能力分析

发行人偿债能力主要指标：

项目	2022年9月末	2021年12月末	2020年12月末	2019年12月末
流动比率（倍）	3.33	2.77	3.00	3.74
速动比率（倍）	1.75	1.41	1.62	1.85
资产负债率（%）	61.32	58.85	57.77	52.95

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人流动比率分别为3.74、3.00、2.77和3.33，公司速动比率分别为1.85、1.62、1.41和1.75。发行人短期偿债保障能力较强。

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人资产负债率分

别为52.95%、57.77%、58.85%和61.32%。发行人资产负债结构较为合理，整体偿债能力较强。

2019-2021 年，发行人母公司口径营业收入分别为 1,068.32 万元、0.00 万元和 235.78 万元，占同期合并口径营业收入的比例分别为 0.24%、0.00%和 0.04%，发行人是投资控股型企业，公司本部主要负责合并报表范围内子公司的管理、协调工作，营业收入较少。发行人经营业绩主要来源于下属子公司黄石城投、黄石新港。

根据黄石市国资委 2018 年 12 月 31 日出具的《市国资委关于无偿划转黄石市城市建设投资开发有限责任公司股权的批复》（黄国资产权（2018）41 号），黄石市国资委于 2018 年将其持有的黄石城投 99.95%股权无偿划转至发行人。根据黄石市国资委 2020 年 6 月 22 日出具的《关于对市国资公司无偿划转所持新港公司股权至市城发集团的批复》（黄国资委发【2020】26 号），黄石市国资委将市国资公司持有的黄石新港 51%股权无偿划转至发行人。

黄石城投主要从事黄石市区、黄石市经济技术开发区内基础设施建设及土地整理业务以及黄石市水务、公交运营业务，黄石新港主要从事黄石新港（物流）工业园内基础设施建设。2019-2021 年，黄石城投及黄石新港经营情况及主要财务数据如下。

单位：万元

项目	2021 年末/度		2020 年末/度		2019 年末/度	
	金额	占发行人合并口径比例	金额	占发行人合并口径比例	金额	占发行人合并口径比例
黄石城投						
总资产	8,181,522.22	69.59%	7,931,505.91	77.46%	6,802,883.36	78.26%
总负债	4,811,186.53	69.53%	4,649,657.25	78.60%	3,605,550.68	78.33%
净资产	3,370,335.69	69.67%	3,281,848.66	75.89%	3,197,332.68	78.18%
营业收入	306,651.55	53.03%	275,660.53	57.82%	268,030.79	60.14%
净利润	67,602.86	92.15%	68,254.94	123.66%	79,750.09	104.30%
黄石新港						
总资产	2,359,008.60	20.07%	1,689,236.90	16.50%	1,275,097.66	14.67%
总负债	1,185,502.21	17.13%	951,184.89	16.08%	702,360.80	15.26%
净资产	1,173,506.39	24.26%	738,052.01	17.07%	572,736.86	14.00%
营业收入	132,399.71	22.90%	92,238.10	19.35%	103,837.90	23.30%
净利润	13,026.21	17.76%	11,252.07	20.39%	7,034.84	9.20%

发行人直接持有黄石城投100%股权，为其控股股东。根据黄石城投公司章程，股东会是其权力机构，股东会依法决定公司的经营方针、中长期发展战略规划和年度投资计划、审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案等事项。同时，发行人与黄石城投实行一套人马、两块牌子的管理模式，能够控制黄石城投的重大经营决策。因此，发行人对黄石城投具有实质控制权。

发行人直接持有黄石新港51%股权，为其控股股东。根据黄石新港公司章程，股东会是其权力机构，股东会依法决定公司的经营方针和投资计划、审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案等事项。因此，发行人对黄石新港具有实质控制权。

1、母公司资产受限情况

截至 2021 年末，母公司无资产受限。

2、母公司有息负债情况

截至 2021 年末，母公司有息负债总额为 120.17 亿元，具体情况如下。

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
短期借款	20,000.00	35,000.00	8,000.00
一年内到期的非流动负债	30,833.33	30,833.33	54,000.00
长期借款	90,000.00	50,000.00	50,000.00
应付债券	814,000.00	44,000.00	-
长期应付款	246,873.17	205,588.67	51,500.00
合计	1,201,706.50	365,422.00	163,500.00

3、母公司对核心子公司的实际控制力情况

截至 2022 年 9 月末，纳入公司合并财务报表范围的一级子公司共计 20 家，从总资产、净资产及收入规模来看，核心子公司主要为黄石城投。2021 年主要财务数据如下。

单位：万元

项目	发行人合并口径	黄石城投合并口径	
	金额	金额	占比

总资产	11,756,700.44	8,181,522.22	69.59%
总负债	6,919,154.31	4,811,186.53	69.53%
净资产	4,837,546.12	3,370,335.69	69.67%
营业收入	578,284.58	306,651.55	53.03%
净利润	73,359.86	67,602.86	92.15%

发行人作为黄石城投的唯一股东，享有对子公司的资产收益权、重大事项的决策权、财务审计监督权等。发行人对子公司重大投资决策（包括股权投资、债权投资、重大固定资产投资、重大项目投资等）、融资、年度经营预算及考核等充分行使管理和表决权。发行人对两家核心子公司实际控制力强。

4、母公司持有的子公司股权质押情况

截至 2021 年末，母公司对子公司股权质押不存在质押的情形。

5、子公司分红政策及报告期分红情况

发行人子公司主要分红政策如下：

如果被投资单位当年度有可供分配的利润，则按照子公司每年度确认的比例进行分红。若当年亏损或者一直为亏损，则不分红。

2019-2021 年，发行人母公司投资收益具体情况如下：

单位：万元

被投资单位	2021 年末	2020 年末	2019 年末
权益法核算的长期股权投资投资收益	44.04	4.51	3.69
成本法核算的长期股权投资投资收益	3,535.03	3,430.48	2,417.46
合计	3,579.07	3,435.00	2,421.15

截至 2021 年末，发行人本部的有息债务余额为 328.63 亿元。

在偿债保障措施方面：截至 2023 年 2 月 5 日，公司本部获得的各类债券批复尚未使用的额度有 68 亿元，包括公募公司债 13 亿元、私募公司债 37 亿元、项目收益票据 8 亿元、短期融资券 10 亿元，具有较强的直接融资能力。

综上所述，发行人可以凭借良好的资信状况通过直接或间接方式筹措包含本次债券在内的有息债务还本付息所需资金，且发行人对旗下核心子公司控制能力较强，投资控股型架构对偿债能力影响可控。

（五）盈利能力分析

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，公司经营成果情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年
营业收入	464,192.10	578,284.58	476,787.73	445,689.00
营业成本	380,945.18	445,675.03	368,548.94	330,979.25
毛利润	83,246.92	132,609.55	108,238.79	114,709.74
税金及附加	1,966.23	5,120.11	2,310.62	1,496.75
期间费用	47,068.71	61,137.84	66,822.91	52,463.51
资产减值损失	-9.18	0.20	-5,881.91	35.92
投资收益（损失以“—”号填列）	1,188.32	8,800.56	5,253.49	5,715.14
营业外收入	1,959.41	1,208.76	6,094.47	4,947.67
营业外支出	1,138.51	754.64	3,460.95	1,044.61
利润总额（亏损总额以“—”号填列）	51,378.52	92,645.53	66,345.90	88,627.68
净利润（净亏损以“—”号填列）	42,152.94	73,359.86	55,197.40	76,460.28

1、营业收入

报告期内，发行人营业收入分类如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程委托代建	116,736.58	25.15	182,075.81	31.49	210,666.92	44.18	236,611.95	53.09
土地整理业务	76,092.65	16.39	75,534.00	13.06	50,113.00	10.51	66,386.12	14.9
商品房销售业务	71,811.17	15.47	60,071.61	10.39	-	-	-	-
医疗业务	30,038.11	6.47	50,953.32	8.81	44,246.28	9.28	52,650.28	11.81
水务运营	21,477.40	4.63	22,212.58	3.84	15,475.64	3.25	17,698.77	3.97
公交营运	12,363.54	2.66	13,822.66	2.39	9,836.43	2.06	15,738.69	3.53
项目管理	51,970.18	11.20	43,680.23	7.55	48,276.61	10.13	10,803.55	2.42
钢材销售及贸易	57,170.62	12.32	53,192.16	9.2	36,741.49	7.71	2,884.26	0.65
其他业务	26,531.85	5.72	76,742.21	13.27	61,431.37	12.88	42,915.38	9.63
合计	464,192.10	100	578,284.58	100	476,787.73	100	445,689.00	100

公司的营业收入来源主要包括工程委托代建业务、土地整理业务、商品房销售业务、医疗业务、水务运营、公交运营、项目管理、钢材销售及贸易和其他业

务等。2021年度，发行人新增商品房销售业务收入，主要原因系发行人所开发的花园印象、香山枫景、悦馨嘉园项目于2021年实现验收交房并按企业会计准则规定达到收入确认条件所致。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人工程委托代建收入分别为236,611.95万元、210,666.92万元、182,075.81万元和116,736.58万元，占当期营业收入的比例分别为53.09%、44.18%、31.49%和25.15%。2020年度，发行人工程委托代建业务收入较2019年度减少25,945.03万元，减幅10.97%，主要因为2020年发行人工程委托代建业务受疫情影响，当年结算的工程较往年有所下降。2021年度，发行人工程委托代建业务收入较2020年度减少28,591.11万元，减少了13.57%，主要因为2021年发行人工程委托代建业务受疫情影响，当年结算的工程较往年有所下降。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人土地整理业务收入分别为66,386.12万元、50,113.00万元、75,534.00万元和76,092.65万元，占当期营业收入的比例分别为14.90%、10.51%、13.06%和16.39%。2020年度，发行人土地整理业务收入较2019年度减少16,273.12万元，减幅24.51%。2021年度，发行人土地整理业务收入较2020年度增加25,421.00万元，增加了50.73%，主要系2021年发行人土地整理业务结算金额有所上升。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人医疗业务收入分别为52,650.28万元、44,246.28万元、50,953.32万元和30,038.11万元，占当期营业收入的比例分别为11.81%、9.28%、8.81%和6.47%。发行人医疗业务收入主要来源于旗下四家医院子公司的经营收入。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人水务运营收入分别为17,698.77万元、15,475.64万元、22,212.58万元和21,477.40万元，占当期营业收入的比例分别为3.97%、3.25%、3.84%和4.63%。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人公交营运业务收入分别为15,738.69万元、9,836.43万元、13,822.66万元和12,363.54万元，占当期营业收入的比例分别为3.53%、2.06%、2.39%和2.66%。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人项目管理收入分别为10,803.55万元、48,276.61万元、43,680.23万元和51,970.18万元，占当期营业收入的比例分别为2.42%、10.13%、7.55%和11.20%。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人钢材销售及贸易收入分别为2,884.26万元、36,741.49万元、53,192.16万元和57,170.62万元，占当期营业收入的比例分别为0.65%、7.71%、9.20%和12.32%。

2、毛利润和毛利率分析

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程委托代建	23,670.96	20.28	47,549.33	26.12	45,284.78	21.50	58,878.92	24.88
土地整理业务	46,126.51	60.62	59,829.48	79.21	34,829.58	69.50	43,239.16	65.13
商品房销售业务	9,354.60	13.03	5,092.62	8.48	-	-		
医疗业务	5,335.79	17.76	7,774.03	15.26	5,081.96	11.49	8,574.72	16.29
水务运营	1,620.99	7.55	1,143.02	5.15	1,872.14	12.10	3,541.62	20.01
公交营运	-9,488.99	-76.75	-13,002.50	-94.07	-10,151.34	-103.20	-9,870.34	-62.71
项目管理	980.38	1.89	5,510.29	12.62	23,517.23	48.71	-431.08	-3.99
钢材销售及贸易	580.29	1.02	4,612.82	8.67	452.16	1.23	8.44	0.29
其他业务	5,066.39	19.10	14,100.47	18.37	7,352.29	11.97	10,768.30	25.09
合计	83,246.92	17.93	132,609.55	22.93	108,238.79	22.70	114,709.74	25.74

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人毛利润分别为114,709.74万元、108,238.79万元、132,609.55万元和83,246.92万元，毛利率分别为25.74%、22.70%、22.93%和17.93%。

发行人业务板块中，土地整理业务和工程委托代建业务毛利率水平较高，对利润贡献较大。由于发行人公交票价整体收费较低，所以报告期内公交运营业务的利润持续为负。

3、期间费用

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

销售费用	5,648.34	12.00	3,870.45	6.33	4,518.13	6.76	497.41	0.95
管理费用	35,624.14	75.69	49,707.49	81.30	52,472.38	78.52	47,948.46	91.39
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	5,796.23	12.31	7,559.90	12.37	9,832.40	14.71	4,017.64	7.66
合计	47,068.71	100	61,137.84	100	66,822.91	100	52,463.51	100

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人期间费用分别为52,463.51万元、66,822.91万元、61,137.84万元和47,068.71万元。报告期内，发行人期间费用主要为管理费用，占比分别为91.39%、78.52%、81.30%和75.69%，管理费用主要包括管理员工资、支付给职工的保险费、资产的折旧摊销费用等。

4、政府补助情况

最近三年及一期，发行人政府补助收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年
其他收益	17,754.48	28,377.36	25,618.08	21,843.71
营业外收入-政府补助	1,562.35	504.73	2,239.40	4,151.20
合计	19,316.83	28,882.09	27,857.48	25,994.91

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人政府补助收入分别为25,994.91万元、27,857.48万元、28,882.09万元和19,316.83万元，主要包括棚改项目补助、医院专项拨款及公交业务补贴等。发行人作为区域内重要的基础设施建设及国有资产经营主体，长期以来获得当地政府的大力支持，持续获得政府补助收入。但由于政府补助与发行人当年或前期具体经营活动所完成的事项高度相关，其金额存在一定的波动性。

5、未来业务目标及盈利能力的可持续性

（1）发展目标

发行人作为黄石市基础设施建设领域的重要平台，根据黄石市“十三五”发展规划，发行人将在政府支持下，进一步提升盈利能力和投融资资源获取能力，为主营业务跨越式发展提供强劲动力。

（2）盈利的可持续性

1) 基础设施建设业务经营稳定

发行人作为黄石市重要的基础设施建设主体，基础设施建设业务经营情况较为稳定。随着黄石市城市化进程的不断推进，基础设施建设的需求仍然较大，再加上公司目前在建和拟建项目较多，未来公司基础设施建设业务带来的收入有望逐步提升，整体盈利能力及抗风险能力将持续增强。

2) 政府支持政策提供保障

发行人是黄石市重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体。这一特殊属性使发行人在业务发展过程中始终得到政府的大力支持。公司未来作为黄石市重要的基础设施建设和国有资产运营主体的地位不会改变，将继续得到各级政府的有力支持，为公司未来发展提供了坚实的保障基础。

（六）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（次）	0.41	0.52	0.58	0.92
存货周转率（次）	0.12	0.16	0.15	0.15
总资产周转率（次）	0.04	0.05	0.05	0.05

注：2022 年 1-9 月指标未经年化处理，上述财务指标计算方法如下：

应收账款周转率=营业收入 / 应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本 / 存货平均余额；

总资产周转率=营业收入 / 总资产平均余额；

2019年度、2020年度及2021年度，发行人应收账款周转率分别为0.92、0.58、0.52，存货周转率分别为0.15、0.15、0.16，发行人应收账款周转率和存货周转率都较为稳定。

（七）发行人有息债务情况

1、报告期各期末有息债务余额和类型

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 380.34 亿元、474.94 亿元、585.39 亿元及 665.56 亿元，占同期末总负债的比例分别为 82.63%、80.29%、84.60%及 86.51%。最近一期末，发行人银行借款余额为 193.96 亿元，占有息负

债余额的比例为 29.14%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 549.64 亿元，占有息负债余额的比例为 82.58%。

截至2022年9月末，发行人有息债务总余额为665.56亿元，具体情况如下：

单位：亿元，%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	29.08	4.37	27.18	4.64	30.43	6.41	37.38	9.83
一年内到期的非流动负债	85.87	12.90	111.93	19.12	59.55	12.54	18.16	4.77
长期借款	156.37	23.49	123.11	21.03	118.48	24.95	98.64	25.93
应付债券	361.99	54.39	239.08	40.84	180.46	38.00	111.3	29.26
长期应付款中的有息部分	32.25	4.85	84.09	14.36	86.02	18.11	114.86	30.20
合计	665.56	100.00	585.39	100.00	474.94	100.00	380.34	100.00

2、最近一年末有息债务到期分布情况

2022 年 9 月末，发行人有息债务以长期有息债务为主，长短期债务结构如下：

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	37.59	32.70	13.25	10.44	14.58	14.68	128.54	39.64	193.96	29.14
其中担保贷款	33.03	28.74	11.26	8.87	11.38	11.45	119.55	36.86	175.22	-
债券融资	59.09	51.40	100.05	78.80	71.56	72.03	190.38	58.70	421.08	63.27
其中担保债券	19.90	17.31	6.52	5.14	14.78	14.88	31.01	9.56	72.21	-
信托融资	4.63	4.03	7.14	5.62	-	-	1.28	0.39	13.05	1.96
其中担保信托	4.63	4.03	7.14	5.62	-	-	1.28	0.39	13.05	-
其他融资	13.64	11.87	6.52	5.14	13.21	13.30	4.10	1.26	37.47	5.63
其中担保融资	11.99	10.43	5.80	4.57	12.20	12.28	3.78	1.17	33.77	-
合计	114.95	100	126.96	100	99.35	100	324.3	99.99	665.56	100

3、最近一年末存续的债券情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（八）本次发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为2022年9月末；

（二）假设本期债券的募集资金净额为13亿元，即不考虑融资过程中所产生所有由公司承担的相关费用且全部发行；

（三）本期债券募集资金13亿元全部用于偿还有息负债，并已全部使用完毕；

（四）假设本期债券于2022年9月末完成发行并交割结束。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	发行前	发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	6,485,373.08	6,485,373.08	-
非流动资产	6,061,398.49	6,061,398.49	-
资产总计	12,546,771.57	12,546,771.57	-
流动负债	1,946,997.53	1,816,997.53	-130,000.00
非流动负债	5,746,434.68	5,876,434.68	130,000.00
负债合计	7,693,432.21	7,693,432.21	-
所有者权益合计	4,853,339.36	4,853,339.36	-
资产负债率（%）	61.32	61.32	-
流动比率（倍）	3.33	3.57	0.24
速动比率（倍）	1.75	1.88	0.13

综上所述，本期债券募集资金将全部用于偿还到期债务，可以优化债务期限结构，降低财务风险，改善短期偿债能力指标。

（九）关联交易情况

1、关联方与关联关系

（1）控股股东及实际控制人

截至2022年9月末，发行人控股股东及实际控制人皆为黄石市人民政府国有资产监督管理委员会，控股股东出资比例占公司注册资本的100.00%。报告期内，发行人控股股东以及实际控制人均没有发生变化。

（2）公司控股子公司、合营及联营公司

公司控股子公司、合营及联营公司情况见第四节之“四、发行人的重要权益投资情况”。

（3）公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

公司董事、监事、高级管理人员情况参见第四节之“六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”，公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及上述人员直接控制的企业，均为公司关联方。

（4）其他关联方

截至2022年9月末，与发行人无控制关系的其他关联方情况如下表所示：

序号	名称	与本公司关系
1	黄石市国有资产经营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
2	黄石市交通投资集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
3	黄石市众邦城市住房投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
4	黄石港通物流发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业的子公司
5	黄石汇达资产经营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业的子公司
6	黄石市众邦基业开发建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业的子公司
7	黄石市诚信资产经营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业的子公司
8	黄石东方装饰城管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业的子公司

2、关联交易

最近三年，发行人主要关联交易如下：

（1）关联方担保

单位：万元

序号	担保人	被担保人	担保起始日	担保到期日	担保金额
1	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	黄石市交通投资集团有限公司	2015/10/21	2035/10/19	80,000.00
2	黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石港通物流发展有限公司	2016/3/28	2030/3/28	20,000.00
3	黄石市益民投资有限公司	黄石市众邦基业开发建设有限公司	2020/12/24	2034/7/16	69,000.00

4	黄石新港开发公司	黄石市国有资产经营有限公司	2019/6/27	2021/6/24	20,000.00
5	黄石新港开发公司	黄石市国有资产经营有限公司	2020/6/24	2021/6/23	2,000.00
6	黄石新港开发公司	黄石市国有资产经营有限公司	2021/11/8	2022/11/7	10,000.00
7	黄石新港开发公司	黄石市诚信资产经营管理有限公司	2020/6/22	2021/6/22	2,783.00
8	黄石新港开发公司	黄石市诚信资产经营管理有限公司	2020/11/20	2021/5/19	4,700.00
9	黄石新港开发公司	黄石市诚信资产经营管理有限公司	2020/12/4	2021/6/4	15,000.00
10	黄石新港开发公司	黄石市诚信资产经营管理有限公司	2020/5/18	2021/5/17	1,512.00
11	黄石新港开发公司	黄石东方装饰城管理有限公司	2017/12/19	2022/12/18	1,500.00
12	黄石新港开发公司	黄石东方装饰城管理有限公司	2017/12/27	2022/5/15	5,000.00
13	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	黄石市交通投资集团有限公司	2015/10/21	2035/10/19	80,000.00
14	黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石港通物流发展有限公司	2016/3/28	2030/3/28	20,000.00
合计					331,495.00

（2）关联方应收应付

发行人与关联方应收应付款项如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	黄石市国有资产经营有限公司	20,000.00	20,000.00	-
其他应付款	黄石市众邦城市住房投资有限公司	25,002.41	86,531.11	20,042.37
应付账款	黄石汇达资产经营有限公司	200.00	-	-
其他应收款	黄石市交通投资集团有限公司	159.28	-	-
小计	-	45,361.69	106,531.11	20,042.37

3、关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

发行人关联交易真实，均系发行人与其关联方之间发生的正常公司经营行为；关联交易遵循公平、公正、合理、交易双方自愿的原则，定价公允，公司制定了严格的内部控制与管理制度，公司的关联交易决策权限和程序参照《黄石市城市

发展投资集团有限公司章程》及公司所制定的各项规章制度进行审批与决策，不存在影响公司独立性或者显失公允的关联交易，不存在损害发行人利益的情形。

4、其他关联信息

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

（十）对外担保情况

截至2022年9月，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为322,436.80万元，占期末净资产的比例为6.64%。情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保人	担保起始日	担保到期日	担保金额
1	黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石港通物流发展有限公司	2018/09/27	2032/09/27	20,000.00
2	黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石市交通投资集团有限公司	2021/07/15	2024/07/15	80,000.00
3	黄石市益民投资有限公司	黄石市众邦基业开发建设有限公司	2020/07/17	2034/07/16	69,000.00
4	黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石市汉冶萍建设工程有限公司	2021/04/29	2024/04/29	1,500.00
5	黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石市铁山投资发展有限公司	2021/03/30	2024/03/30	1,500.00
6	黄石磁湖高新科技发展有限公司	湖北鄂东矿业投资集团有限公司	2021/12/05	2022/12/05	5,000.00
7	黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石市国有资产经营有限公司	2022/03/18	2023/03/18	15,000.00
8	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	黄石市交通投资集团有限公司	2015/10/30	2035/10/19	50,600.00
9	黄石市城市建设投资开发有限责任公司	黄石众邦住房投资有限公司	2019/10/28	2022/10/28	3,566.80
10	黄石市城市发展投资集团有限公司	黄石市国有资产经营有限公司	2021/12/15	2024/11/15	62,200.00
11	黄石新港开发有限公司	黄石市国有资产经营有限公司	2021/11/08	2022/11/07	10,000.00
12	黄石新港开发有限公司	黄石市四棵松商砼有限公司	2022/01/27	2025/01/27	1,000.00
13	黄石新港开发有限公司	湖北融永建设工程有限公司	2022/03/17	2023/09/17	1,000.00
14	黄石新港开发有限公司	湖北裕卓世纪实业有限公司	2022/03/29	2023/03/28	900.00
15	黄石新港开发有限公司	湖北鑫泰钢构工程有限公司	2022/05/25	2023/05/25	370.00
16	黄石新港开发有限公司	鄂州中都建材有限公司	2022/05.27	2023/05/27	800.00
合计		-	-	-	322,436.80

（十一）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 9 月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

其他未决诉讼如下：

1、2020年7月，针对实际施工人向发包人黄石磁湖高新科技发展有限公司子公司黄石市益民投资有限公司和承包人新七建设公司之间的工程结算款的诉讼案件，黄石市铁山区人民法院作出民事判决：驳回原告彭华林对子公司黄石市益民投资有限公司的起诉。2021年1月法院解除冻结款项5,000,000.00元。

2、2021年1月，针对实际施工人向发包人黄石磁湖高新科技发展有限公司子公司黄石市益民投资有限公司和承包人武汉天舜建设有限公司之间的工程结算款的诉讼案件，湖北省大冶市人民法院作出民事判决：由于承包人武汉天舜建设有限公司未向实际施工人支付工程款，故由子公司黄石市益民投资有限公司代为支付该笔工程款，2021年2月法院解除冻结款项7,510,000.00元。

截至本募集说明书签署日，除上述事项外，发行人不存在需予披露的尚未了结的或可预见的，如作出不利判决或裁决将可能实质性影响发行人财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景的重大诉讼或仲裁事项。

（十二）受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人合并资产负债表范围内因借款而发生的抵押、质押资产的价值为 431,777.77 万元，占总资产的比例为 3.44%，占净资产的比例为 8.90%。明细如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	94,994.28	冻结资金、保证金及定期存款
存货	247,983.80	办理融资租赁抵押、银行贷款
固定资产	15,960.15	办理融资租赁抵押、银行贷款
在建工程	16,018.24	办理银行贷款抵押
应收账款	35,298.86	办理融资租赁、银行贷款及信托质押
其他权益工具	17,200.00	工程项目建设质押
无形资产	4,322.44	办理银行贷款抵押
合计	431,777.77	-

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

本次债券未进行信用评级。根据联合资信评估股份有限公司综合出具的《黄石市城市发展投资集团有限公司 2022 年跟踪评级报告》（联合〔2022〕4438 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评级公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为展望，表示受评对象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。本次债券未进行信用评级。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、优势

（1）外部环境良好。2021 年，随着新冠疫情逐步得到控制，黄石市经济总量和财政实力大幅增长，为公司提供了良好的外部环境。

（2）持续获得外部的大力支持。公司持续获得黄石市人民政府在资产注入和政府补助等方面的大力支持。

2、关注

（1）债务负担加重。公司债务规模增长较快，截至 2022 年 9 月底，公司全部债务 637.95 亿元，全部债务资本化比率 56.79%。

（2）资金占用较大。公司资产以应收类款项、存货和对基础设施项目投资形成的在建工程为主，应收类款项对公司资金形成较大占用。

（3）存在较大的资金支出压力。公司在建及拟建项目待投资规模较大，公司面临较大的资金支出压力。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

评级日期	评级公司	主体信用评级	评级展望
2022 年 11 月 15 日	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA+	稳定
2022 年 7 月 18 日	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA+	稳定
2022 年 6 月 21 日	联合资信评估股份有限公司	AA+	稳定
2022 年 2 月 22 日	联合资信评估股份有限公司	AA+	稳定
2021 年 7 月 23 日	联合资信评估股份有限公司	AA+	稳定
2021 年 6 月 25 日	联合资信评估股份有限公司	AA+	稳定
2020 年 12 月 7 日	联合资信评估股份有限公司	AA+	稳定

二、发行人的资信情况

（一）发行人获得的主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 9 月末，发行人已获得主要贷款银行授信额度为 401.15 亿元，其中已使用额度为 277.48 亿元，尚未使用的授信额度为 123.67 亿元。具体情况如下：

单位：亿元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	渤海银行	5.00	5.00	0.00
2	工商银行	26.20	22.20	4.00
3	光大银行	26.50	22.00	4.50
4	广发银行	8.00	7.00	1.00
5	国开行	14.77	14.77	0.00
6	湖北银行	39.20	30.79	8.41
7	华夏银行	20.00	9.85	10.15
8	交通银行	20.00	6.10	13.90
9	民生银行	6.00	3.00	3.00
10	农发行	73.63	46.96	26.67
11	农商行	2.50	2.03	0.47
12	农业银行	20.00	17.90	2.10
13	兴业银行	16.00	11.51	4.49
14	招商银行	22.35	17.75	4.60
15	中信银行	8.10	6.90	1.20
16	邮储银行	3.00	0.00	3.00
17	中国银行	5.00	1.45	3.55
18	汉口银行	18.62	9.82	8.80
19	厦门国际银行	5.00	0.00	5.00
20	建设银行	21.50	14.17	7.33
21	众邦银行	3.00	3.00	0.00
22	富邦华一银行	1.00	1.00	0.00
23	北京银行	9.70	9.70	0.00
24	恒丰银行	24.90	14.40	10.50

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
25	阳新汉银村镇银行	0.18	0.18	0.00
26	浦发银行	1.00	0.00	1.00
合计		401.15	277.48	123.67

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券61只，发行规模共计432.2亿元。

2、截至2023年3月末，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券余额为388.23亿元，明细如下：

单位：亿元

发行人	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
黄石城发	23 黄发 D1	私募	2023/03/02	-	2024-03-06	1	7.00	5.18	7.00	偿还有息负债	存续
	22 黄发 D1	私募	2022/08/29	-	2023/08/30	1	13.00	3.28	13.00	偿还有息负债	存续
	22 黄发 03	私募	2022/06/23	2024/06/23	2029/06/20	7	4.00	4.10	4.00	偿还有息负债	存续
	22 黄发 01	私募	2022/05/24	2024/05/26	2029/05/26	7	6.00	4.18	6.00	偿还有息负债	存续
	21 黄发 01	私募	2021/08/16	2024/08/18	2028/08/18	7	10.00	4.29	10.00	偿还有息负债	存续
	21 黄城发	私募	2021/03/29	2024/03/31	2028/03/31	7	5.00	5.10	4.40	不超过 3.53 亿元用于黄石市建筑材料循环利用项目,黄石山南铁路适应性改造工程项目及黄石市第四医院医养综合楼项目,不超过 1.47 亿元用于补充流动资金。	存续
	20 黄城发	私募	2020/12/09	2023/12/11	2027/12/11	7	5.00	5.20	4.40	不超过 3.52 亿元用于黄石市建筑材料循环利用项目,黄石山南铁路适应性改造工程项目及黄石市第四医院医养综合楼项目,不超过 1.48 亿元用于补充流动资金。	存续
黄石新港	21 新开 02	私募	2021/12/24	2023/12/27	2026/12/27	5	5.00	6.50	5.00	偿还有息负债	存续
	21 新开 01	私募	2021/11/25	2023/11/29	2026/11/29	5	3.00	6.50	3.00	偿还有息负债	存续
	20 新港 01	私募	2020/04/30	2023/05/06	2025/05/06	5	5.00	6.00	5.00	全部用于黄石新港园区棚户区改造项目	存续
益民投资	21 益民 01	私募	2021/07/20	-	2023/07/20	2	2.10	6.67	2.10	用于黄石市太子片区域中村棚户区改造项目和补充流动资金。	存续

	20 益民 02	私募	2020/09/23	2023/07/17	2025/07/17 (实际兑付 2022-09-26)	5	3.40	7.00	0.00	用于黄石市太子片区域城中村棚户区改造项目。	到期偿还
	20 益民 01	私募	2020/07/15	2022/09/26	2025/09/24	5	4.50	5.60	4.50	50%将用于黄石市太子片区城中村棚户区改造项目, 50%用于口罩, 防护服等医用防护物资的购买和运输工作, 哨口等隔离设施建设和维护等疫情防控防护相关领域。	存续
磁湖高新	22 黄磁 01	私募	2022/09/16	2024/09/19	2025/09/19	3	3.40	4.95	3.40	偿还有息负债	存续
公司债券小计		-	-	-	-	-	76.40	-	71.80	-	-
黄石城发	23 黄石城发 CP001	公募	2023-02-21	-	2024-02-23	1	10.00	4.45	10.00	偿还有息负债	存续
	22 黄石城发 MTN003	公募	2022/10/10	-	2025/10/12	3	10.00	4.10	10.00	偿还有息负债	存续
	22 黄石城发 CP003	公募	2022/09/21	-	2023/09/23	1	10.00	2.73	10.00	偿还有息负债	存续
	22 黄石城发 PPN002	私募	2022/07/20	2025/07/22	2027/07/22	5	10.00	4.35	10.00	偿还有息负债	存续
	22 黄石城发 PPN001	私募	2022/05/30	2025/05/30	2027/06/01	5	20.00	4.93	20.00	偿还有息负债	存续
	22 黄石城发 MTN002	公募	2022/03/16	-	2025/03/18	3	10.00	4.50	10.00	偿还有息负债	存续
	22 黄石城发 MTN001	公募	2022/02/22	-	2025/02/24	3	10.00	3.85	10.00	偿还有息负债	存续

	22 黄石城发 CP002	公募	2022/02/23	-	2023/02/25	1	10.00	2.87	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	22 黄石城发 CP001	公募	2022/02/16	-	2023/02/18	1	10.00	2.85	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	21 黄石城发 PPN003	私募	2021/06/08	-	2024/06/10	3	15.00	4.50	15.00	偿还有息负债	存续
	21 黄石城发 PPN002	私募	2021/04/20	-	2024/04/22	3	5.00	5.00	5.00	偿还有息负债	存续
	21 黄石城发 PPN001	私募	2021/01/22	-	2024/01/26	3	10.00	4.94	10.00	偿还有息负债	存续
	21 黄石城发 MTN001	公募	2021/06/01	-	2024/06/03	3	10.00	4.14	10.00	偿还有息负债	存续
	21 黄石城发 CP001	公募	2021/11/15	-	2022/11/17	1	10.00	3.28	0.00	偿还有息负债	到期偿还
黄 石 城 投	23 黄石城投 MTN001	公募	2023/03/15	2025-03-17	2026-03-17	3	3.00	5.98	3.00	偿还有息负债	存续
	22 黄石城投 PPN001	私募	2022/08/18	-	2025/08/22	3	7.00	3.90	7.00	偿还有息负债	存续
	21 黄石城投 MTN001	公募	2021/01/26	-	2024/01/28	3	10.00	5.00	10.00	偿还有息负债	存续
	20 黄石城投 PPN003	私募	2020/08/13	-	2023/08/17	3	5.00	4.75	5.00	偿还有息负债	存续
	20 黄石城投 PPN002	私募	2020/04/22	-	2023/04/24	3	5.00	4.00	5.00	偿还有息负债	存续
	20 黄石城投 MTN002	公募	2020/09/21	-	2023/09/23	3	5.00	4.28	5.00	偿还有息负债	存续

磁 湖	20 黄石城投 MTN001	公募	2020/07/29	-	2023/07/31	3	5.00	4.28	5.00	偿还有息负债	存续
	20 黄石城投 (疫情防控债)PPN001	私募	2020/02/20	-	2023/02/24	3	10.00	4.20	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	19 黄石城投 MTN002	公募	2019/10/28	2022/10/31	2024/10/30	5	7.50	4.39	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	19 黄石城投 MTN001	公募	2019/08/14	2022/08/16	2024/08/16	5	1.50	4.39	0.40	偿还有息负债	存续
	18 黄石城投 PPN001	私募	2018/02/08	-	2023/02/09	5	3.50	6.90	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	17 黄石城投 PPN002	私募	2017/07/28	-	2022/07/31	5	10.00	6.60	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	17 黄石城投 PPN001	私募	2017/05/25	-	2022/05/26	5	5.00	6.70	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	21 黄石城投 CP001	公募	2021/03/09	-	2022/03/11	1	10.00	3.95	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	18 黄石城投 PPN004	私募	2018/11/27	-	2021/11/28	3	5.00	4.30	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	18 黄石城投 PPN002	私募	2018/06/27	-	2021/06/28	3	5.00	7.49	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	18 黄石城投 PPN003	私募	2018/05/24	-	2021/05/24	3	1.50	7.49	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	16 黄石城投 PPN001	私募	2016/11/23	-	2021/11/24	5	5.00	4.80	0.00	偿还有息负债	到期偿还
磁 湖	23 磁湖高新 PPN001	私募	2023/03/15	2024-03-17	2026-03-17	3	4.70	6.50	4.70	偿还有息负债	存续

高新	23 磁湖高新 SCP001	公募	2023/03/02	-	2023-11-28	0.74	5.00	6.50	5.00	偿还有息负债	存续
	23 磁湖高新 PPN002	私募	2023/01/17	2025/01/17	2028/01/17	5	2.80	5.50	2.80	偿还有息负债	存续
	22 磁湖高新 PPN001	私募	2022/12/29	2024/12/29	2027/12/29	5	4.00	6.50	4.00	偿还有息负债	存续
	22 磁湖高新 PPN002	私募	2022/12/08	2024/12/08	2023/12/08	3	1.00	5.56	1.00	偿还有息负债	存续
	22 磁湖高新 CP004	公募	2022/10/14	-	2023/10/17	1	5.00	4.50	5.00	偿还有息负债	存续
	22 磁湖高新 CP003	公募	2022/09/19	-	2023/09/20	1	5.00	4.50	5.00	偿还有息负债	存续
	22 磁湖高新 CP002	公募	2022/08/15	-	2023/08/16	1	5.00	3.95	5.00	偿还有息负债	存续
	22 磁湖高新 SCP001	公募	2022/06/22	-	2023/03/21	0.74	6.00	6.20	0.00	偿还有息负债	到期偿付
	22 磁湖高新 CP001	公募	2022/04/13	-	2023/04/14	1	3.40	5.60	3.40	偿还有息负债	存续
	21 磁湖高新 PPN002	私募	2021/09/27	2023/09/28	2024/09/28	3	2.00	5.50	2.00	偿还有息负债	存续
	21 磁湖高新 PPN001B	私募	2021/08/23	2024/08/25	2026/08/25	5	5.50	5.50	5.50	偿还有息负债	存续
	21 磁湖高新 PPN001A	私募	2021/08/23	2023/08/25	2024/08/25	3	5.50	5.00	5.50	偿还有息负债	存续
	21 磁湖高新 MTN003	公募	2021/10/19	-	2023/10/21	2	2.00	5.50	2.00	偿还有息负债	存续

	21 磁湖高新 MTN002	公募	2021/06/10	-	2023/06/11	2	8.00	6.50	8.00	偿还有息负债	存续
	21 磁湖高新 MTN001	公募	2021/05/19	-	2023/05/20	2	8.00	6.50	8.00	偿还有息负债	存续
	21 磁湖高新 CP004	公募	2021/08/12	-	2022/08/16	1	6.80	4.00	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	21 磁湖高新 CP003	公募	2021/06/15	-	2022/06/17	1	3.20	6.00	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	21 磁湖高新 CP002	公募	2021/05/20	-	2022/05/21	1	2.00	6.00	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	20 磁湖高新 PPN001	私募	2020/10/21	2022/10/24	2023/10/23	3	5.00	6.50	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	19 磁湖高新 MTN002	公募	2019/12/25	2022/12/26	2024/12/26	5	10.00	6.50	8.38	偿还有息负债	存续
	21 磁湖高新 CP001	公募	2021/04/29	-	2022/04/30	1	3.00	6.00	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	20 磁湖高新 CP002	公募	2020/08/25	-	2021/08/27	1	5.00	4.56	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	20 磁湖高新 CP001	公募	2020/05/20	-	2021/05/22	1	10.00	4.27	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	19 磁湖高新 MTN001	公募	2019/02/28	-	2022/03/04	3	3.00	7.00	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	18 磁湖高新 MTN001	公募	2018/08/23	-	2021/08/27	3	4.50	7.70	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	18 磁湖高新 PPN002	私募	2018/06/19	-	2021/06/21	3	4.00	7.30	0.00	偿还有息负债	到期偿还

	18 磁湖高新 PPN001	私募	2018/06/13	-	2021/06/15	3	4.00	6.99	0.00	偿还有息负债	到期偿还
黄 石 新港	22 黄石新港 SCP002	公募	2022/11/01	-	2023/07/30	0.74	4.00	4.24	4.00	偿还有息负债	存续
	22 黄石新港 SCP001	公募	2022/06/28	-	2023/03/26	0.74	4.00	4.18	0.00	偿还有息负债	到期偿还
	21 黄石新港 SCP001	公募	2021/11/02	-	2022/08/01	0.74	4.00	5.00	0.00	偿还有息负债	到期偿还
融资工具小计		-	-	-	-	-	399.40	-	239.68	-	-
黄 石 城 发	23 黄石城发债	公募	2023/01/10	2026/01/12	2030/01/12	7	10.00	4.60	10.00	拟全部用于黄石临空产业园起步区项目	存续
	22 黄石城发债 02	公募	2022/03/11	2025/03/16	2029/03/16	7	10.00	4.50	10.00	其中 6.00 亿元用于黄石多式联运综合物流园工程,4.00 亿元用于补充流动资金。	存续
	22 黄石城发债 01	公募	2022/01/14	2025/01/19	2029/01/19	7	10.00	4.12	10.00	其中 6.00 亿元用于黄石多式联运综合物流园工程,4.00 亿元用于补充流动资金。	存续
	21 黄石城发债 01	公募	2021/07/08	2025/03/16	2028/07/12	7	12.00	5.00	12.00	其中 6.6 亿元用于黄石市黄金山供热管网建设项目,2.1 亿元用于新港物流园区域供热管网建设项目,剩余的 3.3 亿元用于补充营运资金。	存续
黄 石 城 投	20 黄石城投债	公募	2020/08/21	-	2027/08/24	7	18.00	5.50	18.00	其中 7.00 亿元用于黄石市城市停车场建设项目,3.80 亿元用于黄石市花湖水厂二期扩建及配套设施工程项目,7.20 亿元用于补充公司营运资金(可用于新冠肺炎疫情防控相关支出)。	存续

	15 黄石城投债	公募	2015/04/28	-	2022/04/29	7	15.00	5.99	0.00	-	到期偿还
	12 黄石城投债	公募	2012/10/25	-	2019/10/25	7	12.00	6.96	0.00	-	到期偿还
	09 黄石城投债	公募	2009/12/31	-	2017/12/31	8	10.00	6.98	0.00	-	到期偿还
磁湖高新	22 磁湖高新债	公募	2022/03/08	-	2029/03/10	7	10.40	6.50	10.40	其中 7.8 亿元拟用于黄金山高科技产业园项目,2.6 亿元用于补充营运资金。	存续
	16 磁湖高新债 01	公募	2016/06/07	-	2023/06/08	7	15.00	4.50	3.00	其中 13.5 亿用于百花东片 A 区城市棚户区改造项目,百花东片 B 区城市棚户区改造项目,百花东片 C 区城市棚户区改造项目,其余 8.5 亿用于补充公司营运资金。	存续
	16 磁湖高新债 02	公募	2016/06/07	-	2023/06/08	7	7.00	4.97	1.40	其中 13.5 亿用于百花东片 A 区城市棚户区改造项目,百花东片 B 区城市棚户区改造项目,百花东片 C 区城市棚户区改造项目,其余 8.5 亿用于补充公司营运资金。	存续
	13 磁湖高新债 02	公募	2014/01/21	-	2021/01/21	7	7.00	9.30	0.00	-	到期偿还
	13 磁湖高新债 01	公募	2013/12/05	-	2020/12/05	7	3.00	8.70	0.00	-	到期偿还
	企业债小计	-	-	-	-	-	139.4	-	74.8	-	-
	黄发 01 次	私募	2022/10/18	-	2023/09/28	0.945 2	0.02	0.00	0.02	-	存续

黄石城发	黄发 01 优	私募	2022/10/18	-	2023/09/28	0.945 2	1.53	4.20	1.53	-	存续
黄石城投	黄公交次	私募	2017/08/03	-	2024/08/26	7.068 5	0.40	0.00	0.40	-	存续
	黄公交 03	私募	2017/08/03	-	2020/08/26	3.065 8	1.08	6.17	0.00	-	到期偿还
	黄公交 04	私募	2017/08/03	-	2021/08/26	4.065 8	1.14	6.40	0.00	-	到期偿还
	黄公交 05	私募	2017/08/03	-	2021/09/02	5.065 8	1.18	6.60	0.00	-	到期偿还
	黄公交 06	私募	2017/08/03	-	2021/09/02	6.065 8	1.26	6.60	0.00	-	到期偿还
	黄公交 07	私募	2017/08/03	-	2021/09/02	7.068 5	1.35	6.60	0.00	-	到期偿还
	PR 黄交 01	私募	2017/08/03	-	2018/08/27	1.063	0.97	5.60	0.00	-	到期偿还
	PR 黄交 02	私募	2017/08/03	-	2019/08/26	2.063	1.02	5.60	0.00	-	到期偿还
其他债券小计		-	-	-	-	-	9.95	-	1.95	-	-
合计		-	-	-	-	-	625.15	-	388.23	-	-

3、截至2022年9月末，发行人不存在存续可续期债。

4、截至2023年3月末，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	已注册/获批债券品种	已注册/获批机构	获批时间	相关批文文号	已注册/获批债券规模	已发行金额	尚未发行金额
1	黄石城发	定向工具	银行间	2023/03/02	中市协注[2023]PPN86 号	20.00	0.00	20.00
2		公司债	上交所	2022/11/28	上证函〔2022〕2206 号	25.00	0.00	25.00
3		公司债	上交所	2022/07/29	上证函〔2022〕1308 号	25.00	20.00	5.00

4		资产支持专项计划	上交所	2022/07/11	上证函（2022）1084 号	5.70	1.55	4.15
5		公司债	证监会/上交所	2021/12/15	证监许可〔2021〕3970 号	13.00	0.00	13.00
6		项目收益票据	银行间	2021/08/31	中市协注（2021）PRN15 号	8.00	0.00	8.00
7	黄石城投	中期票据	银行间	2022/11/25	中市协注[2022]MTN1182 号	15.00	3.00	12.00
8		定向工具	银行间	2022/06/27	中市协注（2022）PPN279 号	20.00	7.00	13.00
9	磁湖高新	公司债	上交所	2023/02/28	上证函[2023]551 号	6.60	0.00	6.60
10		中期票据	银行间	2023/2/22	中市协注[2023]MTN149 号	20.00	0.00	20.00
11		定向工具	银行间	2022/11/16	中市协注[2022]PPN499 号	10.00	4.70	5.30
12		超短期融资券	银行间	2022/03/18	中市协注（2022）SCP75 号	16.00	11.00	5.00
13		短期融资券	银行间	2022/03/18	中市协注（2022）CP32 号	16.00	15.00	1.00
14		定向工具	银行间	2022/11/09	中市协注[2022]PPN482 号	10.00	0.00	10.00
15	黄石新港	超短期融资券	银行间	2021/08/16	中市协注（2021）SCP327 号	10.00	4.00	6.00
16		中期票据	银行间	2022/05/09	中市协注（2022）MTN409 号	4.00	0.00	4.00
合计	-	-	-	-	-	224.30	66.25	158.05

注：1、截至报告期末已到期或已使用完毕批文未列入上表统计范围；

2、本期公司债券也纳入上表统计范围；

3、对于按照余额管理的超短期融资券、短期融资券，按照已使用额度（非已发行规模）统计。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券未采用增信措施。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分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，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

根据2016年5月1日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及其附件规定，公司债券利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起实施并于2017年2月24日及2018年12月29日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司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公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司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

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

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

一、信息披露制度安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露事务管理制度

发行人已经制定《黄石市城市发展投资集团有限公司信息披露管理制度》（以下简称“《信息披露管理制度》”），《信息披露管理制度》对公司信息披露的基本原则、信息披露的内容、信息披露的事务管理、保密措施及处罚等进行了约定。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

发行人在本期债券存续期间，向市场披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司被托管或接管；
- 14、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 15、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 16、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 17、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 18、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 19、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 20、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- 21、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

- 22、公司涉及重大诉讼、仲裁；
- 23、公司分配股利；
- 24、公司名称变更；
- 25、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- 26、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- 27、公司董监高、持股比例超过 5%的股东及其他关联方交易或转让公司发行的公司债券；
- 28、公司信息披露事务负责人发生变更；
- 29、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 30、公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 31、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项；
- 32、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生下述情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在本节“一、资信维持承诺”第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本节相关承诺要求且未能在半年的约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

三、短期偿债安排及本次债券偿债资金来源

（一）短期偿债安排

截至2022年9月末，发行人短期有息债务114.95亿元。发行人针对短期内到期债务的到期已作出充分的偿还安排，发行人拟通过货币资金储备、充分利用银行授信和公开市场债券融资等方式对短期债务予以保障，具体短期偿债安排如下：

1、截止2022年9月末，发行人货币资金余额为141.99亿元，对发行人短期债务已经形成了123.52%的覆盖，发行人将优先利用货币资金对短期债务进行偿还。

2、发行人剩余授信额度充足，将按照自身融资规划，以适当控制新增有息债务为前提，利用已有短期债务偿还后转贷、新增贷款等贷款类方式对短期债务偿还予以保障。截至2022年9月末，发行人金融机构未使用授信额度123.67亿元，对短期有息债务形成了107.59%的覆盖，在需要时，发行人将利用银行未使用授信额度直接获得银行贷款并对相关短期债务予以偿还。

3、截至2022年9月30日，发行人已获批尚未发行的债券类批文额度共计157.70亿元，发行人将根据实际公司资金需求、融资计划及债市利率情况合理安排在手批文的发行工作。已获批尚未使用的债券额度对近一期末的短期债务形成了158.94%的覆盖。如本期债券能够顺利获批，发行人的债券品种将更加丰富，待使用的储备额度将更高，对短期债务偿还形成进一步补充。

综上所述，发行人较充足的货币资金、尚未使用的直接融资及间接融资额度为发行人短期债务形成306.74%的覆盖度，发行人短期偿债安排较为充分。

（二）本期债券偿债资金来源

截至2022年9月末，发行人短期有息债务114.95亿元。发行人针对短期内到期债务的到期已作出充分的偿还安排，发行人拟通过货币资金储备、充分利用银行授信和公开市场债券融资等方式对短期债务予以保障，具体短期偿债安排如下：

1、良好的货币资金储备是偿债资金的第一来源

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司货币资金分别为752,532.34万元、897,129.00万元、1,058,882.92万元和1,419,867.30万元，占公司总资产比例分别为8.66%、8.76%、9.01%和11.32%。在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。良好的货币资金储备是本期债券偿债资金的第一来源。

2、主营业务收入及其带来的稳定收益是偿债资金的重要来源

近三年，发行人实现营业收入分别为445,689.00万元、476,787.73万元和578,284.58万元，归属于母公司所有者的净利润分别为71,369.82万元、51,115.78万元和65,517.55万元，近年来，发行人营收和盈利情况良好，为公司提供了稳定的收益来源，是本期债券偿债资金的重要来源。

3、未使用的银行授信及充足的可用债券额度是本次债券偿债资金来源的重要补充

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至2022年9月末，公司已获得银行授信总额为401.15亿元，其中已使用额度为277.48亿元，未使用授信额度为123.67亿元。截至2022年9月30日，发行人已获批尚未发行的各类债券额度共计182.70亿元。本期债券存续期内，未使用的银行授信和未发行的债券额度带来的新增融资将是本次债券偿债资金来源的重要补充。

综上所述，本期债券拟募集不超过13亿元，发行人拥有良好的偿债保障能力，偿债资金来源充分。

四、偿债保障措施

（一）设立募集资金专户及偿债保障金专户

发行人将设立募集资金专户，将本次募集资金集中存于募集资金专项账户，该专户仅限于发行人为本次发行本次公司债募集资金的存储与使用，不得作其他用途。

发行人设立偿债保障金专户，并在本期公司债券付息日的前3个工作日，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在本金到期日的前5个工作日，累计划入的偿债保障金余额不低于本期公司债券余额的20%；在本金到期日的前3个工作日须将应付本金全额存入偿债保障金专户。

（二）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照有关文件的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付作了合理的制度安排。

（三）安排专人负责债券偿付工作

自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，发行人将安排专人全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期

限结束后的有关事宜。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所等机构的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下任一事件构成本次债券违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

（一）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（二）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人和持有人会议协商确定。

三、争议解决机制

凡因本次债券的募集、认购、转让、兑付等事项引起的或与本次债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任一方可将争议提交上海仲裁委员会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

第十二节 持有人会议规则

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

二、《债券持有人会议规则》全文内容

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

《债券持有人会议规则》的全文内容如下：

（一）总则

1.1 为规范黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的已在《黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专

业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）中定义的词语，具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金

额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期（需债券持有人邮件确认同意延期）召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易

日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1-2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集

人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （一）代理人的姓名、身份证号码；
- （二）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （三）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （四）授权委托书签发日期和有效期限；
- （五）个人委托人签字或机构委托人盖章。

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

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东

和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对

提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，

则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复，并予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

5.5 债券违约的具体情形、违约责任及其承担方式、应急事件及预计或已经发生违约时相应的救济机制、化解处置机制和具体化解处置措施、不可抗力、弃权等相关内容详见本期债券募集说明书之第十节：投资者保护机制。

（六）特别约定

6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件参照本规则第 4.3.1 条确定，即经有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向上海仲裁委员会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对争议各方均有约束力。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”、“低于”不包含本数。

第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和规范性文件的规定，发行人聘请平安证券作为本次债券的受托管理人，并签订了《黄石市城市发展投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》。

凡通过认购、交易、受让、接受赠与、继承或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意《债券受托管理协议》的条款和条件，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，并认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

（一）债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

1、债券受托管理人的名称及基本情况

名称：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：胡正金、王方平

电话：0755-22625403

传真：0755-82053643

2、《债券受托管理协议》签订情况

发行人聘请平安证券担任本次债券的债券受托管理人并签署了《债券受托管理协议》。

3、债券受托管理人与发行人利害关系情况

除债券受托管理人与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公

司债券的主承销商之外，至《债券受托管理协议》签订之日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员和经办人员之间不存在直接或间接的重大股权关系或其他重大利害关系。

（二）《债券受托管理协议》全文内容

第一条 定义及解释

1.1 除《受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《受托管理协议》。

1.2 在本协议中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、公司	黄石市城市发展投资集团有限公司
本期债券	指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券
募集说明书	根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
主承销商、平安证券	平安证券股份有限公司
承销协议	发行人与平安证券股份有限公司签订的《黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》
债券受托管理人	平安证券股份有限公司
债券受托管理协议	发行人与债券受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券受托管理协议》及其变更和补充
债券持有人会议规则	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
中国证监会、证监会	中国证券监督管理委员会
上交所	上海证券交易所
协会	中国证券业协会
《公司法》	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	《中华人民共和国证券法》
交易日	上海证券交易所交易日（不包括我国的法定节假日和休息日）
元	人民币元
我国、中国	中华人民共和国

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任平安证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受平安证券的监督。

2.2 在本期债券存续期内，平安证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

平安证券依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。平安证券若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意平安证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。发行人应当在募集资金到达专项账户前与平安证券以及存放募集资金的银行订立监管协议。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知平安证券。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按季度将资金使用计划书面告知平安证券。

3.3 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，信息披露事务管理制度应当经发行人董事会审议通过。

发行人对已披露信息披露事务管理制度进行变更的，应当在最近一期定期报告中披露变更后的主要内容。

发行人应当设置并披露信息披露事务负责人。信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人应当由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。发行人信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。

对未按前款规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由发行人法定代表人担任信息披露事务负责人。

3.4.1 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知平安证券，并根据平安证券要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (三) 发行人三分之一以上董事、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) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(五) 发行人控股股东或者实际控制人变更；

(六) 发行人发生重大资产抵押、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) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(八) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

(十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

(十一) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

(十二) 发行人转移债券清偿义务；

(十三) 发行人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) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

(十五) 发行人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) 发行人法定代表人、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) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 发行人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) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

- (二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (二十二) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (二十三) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (二十四) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (二十六) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (二十七) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知平安证券同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向平安证券作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知平安证券，并配合平安证券履行相应职责。

3.4.2 发行人应按月（每月第 3 个交易日前）向平安证券出具截至上月底是否发生重大事项的书面说明，具体内容见平安证券邮件要求。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.5 发行人应当协助平安证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.7 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

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

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知平安证券；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.8 预计不能偿还本期债务时，发行人应当及时告知平安证券，按照平安证券要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为

（一）设立募集资金专户及偿债保障金专户

发行人将设立募集资金专户，将本次募集资金集中存于募集资金专项账户，该专户仅限于发行人为本次发行本次公司债募集资金的存储与使用，不得作其他用途。

发行人设立偿债保障金专户，并在本期公司债券付息日的前 3 个工作日，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在本金到期日的前 5 个工作日，累计划入的偿债保障金余额不低于本期公司债券余额的 20%；在本金到期日的前 3 个工作日须将应付本金全额存入偿债保障金专户。

（二）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照有关文件的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付作了合理的制度安排。

（三）安排专人负责债券偿付工作

自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，发行人将安排专人全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所等机构的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

平安证券依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合平安证券办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

发行人追加偿债保障措施产生的相关费用由发行人承担；平安证券申请财产保全措施而产生的相关费用由债券持有人按照本期债券持有比例承担。

3.9 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知平安证券和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.10 发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助平安证券加入其中，并及时向平安证券告知有关信息。

3.11 发行人应当对平安证券履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人彭思洋、融资管理中心副主任（0714-6535338）负责与本期债券相关的事务，并确保与平安证券能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知平安证券。

3.12 受托管理人变更时，发行人应当配合平安证券及新任受托管理人完成平安证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向平安证券履行的各项义务。

3.13 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知平安证券。

3.14 发行人应当根据本协议第 4.18 条的规定向平安证券支付本期债券受托管理报酬和平安证券履行受托管理人职责产生的额外费用。

平安证券因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.15 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知平安证券。

债券违约的具体情形、违约责任及其承担方式、应急事件及预计或已经发生

违约时相应的救济机制、化解处置机制和具体化解处置措施、不可抗力、弃权等相关内容详见本期债券募集说明书之第十节：投资者保护机制。

第四条 平安证券的职责、权利和义务

4.1 平安证券应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。平安证券为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 平安证券应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.4.1 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）不定期调取发行人、增信机构（如有）银行征信记录；

（四）不定期对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；

（五）不定期约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话；

（六）不定期对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）不定期查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，平安证券可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予平安证券必要的支持。

4.3 平安证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，平安证券应当持续监督并每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

平安证券应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4.4 平安证券应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的互联网网站，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.5 平安证券应当每一自然年度结束后六个月内对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4.1 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，平安证券应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，平安证券应当召集债券持有人会议。

4.7 平安证券应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关双方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 平安证券应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。平安证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.9 平安证券预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措

施。

平安证券为维护债券持有人合法权益，履行上述责任时发生的全部合理费用和支出由发行人承担，发行人应在收到平安证券出具账单及相关凭证之日起十个交易日内向平安证券支付。

4.10 本期债券存续期内，平安证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 发行人为本期债券设定担保的，平安证券应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.12 发行人不能偿还本期债券时，平安证券应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，平安证券可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

平安证券要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，平安证券可以要求再次追加担保。

平安证券追加担保发生的全部合理费用和支出由发行人承担，发行人应在收到平安证券出具账单及相关凭证之日起十个交易日内向平安证券支付。

平安证券申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由债券持有人承担，按照以下规定支付：

（一）平安证券设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因平安证券向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（二）平安证券将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费

用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，平安证券免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（三）尽管平安证券并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，平安证券有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

4.13 发行人成立金融机构债权人委员会的，平安证券有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.14 平安证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.15 平安证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

4.16 除上述各项外，平安证券还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

平安证券应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，平安证券应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容详见本期债券募集说明书之第十节：投资者保护机制。

4.17 在本期债券存续期内，平安证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

平安证券在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.18 平安证券有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。本期债券受托管理费用为 0 元；如发生额外费用，则支付方式由双方另行协商。除本协议约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人就不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

4.19 对于平安证券因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，平安证券应得到保护且不应对此承担责任；平安证券依赖发行人根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但平安证券的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 平安证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前披露上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）平安证券履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）发行人偿债意愿和能力分析；
- （五）内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （六）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （七）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（八）债券持有人会议召开情况；

（九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及平安证券采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，平安证券在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（一）平安证券与发行人发生利益冲突的；

（二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

（四）出现第 3.4.1 条等情形的；

（五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

平安证券发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致平安证券无法履行受托管理职责，平安证券可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、平安证券已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 平安证券不得为本期债券提供担保，且平安证券承诺，其与发行人之间发生的任何交易或对发行人采取的任何行动、行为均不会损害债券持有人的利益。

6.2 如发生法律法规或监管要求需披露利益冲突情形，或发生其他将对平安证券继续履行本协议下受托管理人职责具有实质影响的情形，平安证券将按法律法规要求披露相关利益冲突情况及相关风险防范与解决机制。

发行人发现与平安证券发生利益冲突的，应当及时书面告知平安证券。

6.3 如果平安证券违反本协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序，债券持有人可根据本协议或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。如发行人、平安证券违反本协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序进行

相关不当交易，导致债券持有人合法利益造成实际损害的，债券持有人有权按照本协议第 12.2 条的规定要求赔偿由此造成的实际损失。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）平安证券未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）平安证券停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）平安证券提出书面辞职；
- （四）平安证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘平安证券的，自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承平安证券在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 平安证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 平安证券在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除平安证券在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限公司；
- （二）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章

程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 平安证券保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）平安证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）平安证券具备担任本期债券受托管理人的资格，且就平安证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致平安证券丧失该资格；

（三）平安证券签署和履行本协议已经得到平安证券内部必要的授权，并且没有违反适用于平安证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反平安证券的公司章程以及平安证券与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.3 甲、乙双方作为信息披露义务人保证以下陈述：

（一）应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

（二）在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为；

（三）披露的信息应当在证券交易所网站或以证券交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，也不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（四）应当将披露的信息刊登在债券交易场所的互联网网站，供公众查阅。

（五）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄漏；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原

则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）而导致平安证券及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿前述人员的损失。发行人在本款项下的赔偿责任在本协议终止后由发行人权利义务的承继人承担，该终止包括本协议由于发行人根据适用法律及其公司章程被解散而终止。

10.2 若平安证券因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）而导致发行人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），平安证券应负责赔偿前述人员的损失。平安证券在本款项下的赔偿责任在本协议终止后由平安证券权利义务的承继人负担，该终止包括本协议由于平安证券根据适用法律及其公司章程被解散而终止。

10.3 平安证券在本协议履行期间由于自身原因自行辞任给发行人造成经济损失的，平安证券须在收取的受托管理费范围内赔偿发行人因该辞任而造成的合理经济损失。

10.4 如平安证券未按照本协议履行其职责，发行人有权追究其违约责任，如平安证券的违约行为给本期债券持有人造成经济损失的，债券持有人有权要求平安证券赔偿其因此而造成的合理经济损失。

10.5 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.6 发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任一方可将争议提交上海仲裁委员会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，双方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券成功发行之日生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 如发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人、本期债券发行未能完成，本协议自动终止。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通

过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：黄石市磁湖东路 28 号

甲方收件人：彭思洋

甲方电话：0714-6535388

甲方传真：0714-6535388

乙方通讯地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

乙方收件人：胡正金、王方平

乙方电话：0755-22625403

乙方传真：0755-82053643

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个交易日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给发行人的通知或要求，平安证券应在收到通知或要求后两个交易日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

第十四条 附则

14.1 双方均清楚并愿意严格遵守中华人民共和国《民法典》、《著作权法》、《商标法》、《专利法》、《反不正当竞争法》等知识产权类、合同类及广告法等相关法律的规定，双方均有权就本合同所约定事项以约定方式在约定范围内进

行真实、合理的使用或宣传，但不得涉及合同所约定的保密内容。为避免商标侵权及不当宣传等风险的发生，双方均同意，在使用对方的商标、品牌、企业名称等进行宣传前，均须获得对方事先的书面认可，否则，不得进行此类使用或宣传。双方在此承诺，会积极响应对方提出的就合作事项的合理使用或宣传申请。双方均承认，未经对方事先书面同意而利用其商标、品牌及企业名称等进行商业宣传；虚构合作事项；夸大合作范围、内容、效果、规模、程度等，均属对本合同的违反，并可能因虚假宣传构成不正当竞争，守约方或被侵权人将保留追究相应法律责任的权利。

14.2 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.3 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.4 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执壹份，其余肆份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：黄石市城市发展投资集团有限公司

住所：黄石市磁湖东路28号

法定代表人：程正栋

信息披露事务联系人：陈念

联系人：彭思洋

联系地址：黄石市磁湖东路28号

电话：0714-6535388

传真：0714-6535388

（二）主承销商/债券受托管理人：平安证券股份有限公司

名称：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号

法定代表人：何之江

联系人：周顺强、胡正金、王方平、刘亮

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层

电话：0755-22627723

传真：0755-22628888

（三）律师事务所：北京德恒律师事务所

负责人：王丽

住所：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

经办律师：王曦、朱志奎

联系地址：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

电话：010-52682888

传真：010-52682999

（四）会计师事务所：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：吴卫星

住所：北京市海淀区知春路1号22层2206

签字注册会计师：索保国、赵法钧

联系地址：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦22层

电话：010-82330558

传真：010-82327668

（五）公司债券登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：戴文桂

联系电话：021-68870587

传真：021-68870067

（六）公司债券申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

负责人：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



程正栋

黄石市城市发展投资集团有限公司

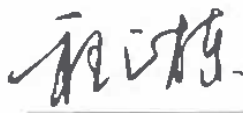


2023 年 4 月 13 日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司董事（签字）：



程正栋

黄石市城市发展投资集团有限公司



2023年4月13日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司董事（签字）：



肖新建

黄石市城市发展投资集团有限公司

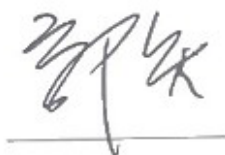
2023年4月13日



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司董事（签字）：



郭庆

黄石市城市发展投资集团有限公司



2023年4月13日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司董事（签字）：



黄本莲



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司董事（签字）：



朱桂焱



黄石市城市发展投资集团有限公司

2023年4月13日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司董事（签字）：



邓杰



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司董事（签字）：



易敏

黄石市城市发展投资集团有限公司

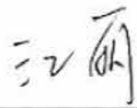
2023年4月13日



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司监事（签字）：



江丽

黄石市城市发展投资集团有限公司



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司监事（签字）：



夏灿君

黄石市城市发展投资集团有限公司

2023年4月13日



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司监事（签字）：


张华

黄石市城市发展投资集团有限公司

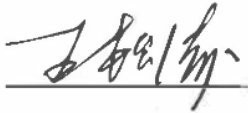


2023年4月13日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司监事（签字）：



王松涛

黄石市城市发展投资集团有限公司



2023年4月13日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司监事（签字）：



张阳

黄石市城市发展投资集团有限公司

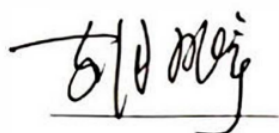


2023年4月13日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员（签字）：



胡振宇

黄石市城市发展投资集团有限公司

2023年4月13日



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员（签字）：



石兰田

黄石市城市发展投资集团有限公司

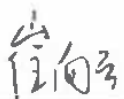
2023年4月13日



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员（签字）：


崔向云

黄石市城市发展投资集团有限公司



2023年4月13日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员（签字）：



林云

黄石市城市发展投资集团有限公司



2023 年 4 月 13 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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：

胡正金

胡正金

王方平

王方平

法定代表人（或授权代表人）签字：

何之江

何之江



平安证券股份有限公司

2023 年 4 月 13 日

发行人律师声明

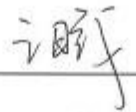
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签字：



王丽

经办律师签字：



王曦



朱猛



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《黄石市城市发展投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书与本所出具的大信审字[2022]第 2-00636 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的上述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。

会计师事务所负责人：_____



谢泽敏

签字注册会计师：_____



（项目合伙人）

索保国

签字注册会计师：_____



赵法钧

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

2023 年 4 月 13 日



第十六节 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）中国证监会同意本期债券发行注册的文件；
- （二）发行人2019-2021年审计报告及2022年1-9月财务报表；
- （三）资信评级报告（如有）；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）其他与发行有关的重要文件。

二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅本募集说明书及摘要和相关文件。

1、黄石市城市发展投资集团有限公司

地址：黄石市磁湖东路 28 号

联系电话：0714-6535388

联系人：彭思洋

2、平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 24 层

联系电话：0755-22627723

联系人：周顺强、胡正金、王方平、刘亮

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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