



湖北文化旅游集团有限公司

(住所：湖北省武汉市武昌区中北路86号汉街总部国际E座)

2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期） 募集说明书摘要

注册金额	不超过（含）人民币 10 亿元
本期发行金额	不超过（含）人民币 3.00 亿元
增信情况	无担保
发行人	湖北文化旅游集团有限公司
资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级结果	主体评级：AAA 债项评级：AAA 评级展望：稳定

牵头主承销商/债券受托管理人



华泰联合证券有限责任公司

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

联席主承销商



长江证券股份有限公司

(住所：湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号)



国元证券股份有限公司

(住所：安徽省合肥市蜀山区梅山路 18 号)

签署日期：2023 年 12 月 13 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员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。

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。凡欲认购本期债券的投资者，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。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、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。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对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，应审慎地考虑募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券为永续期公司债券

本期债券为永续期公司债券，发行人拥有续期选择权、递延支付利息权和赎回选择权。本期债券基础期限为 2 年，在约定的基础期限期末及每一个周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长 1 个周期；发行人不行使续期选择权则全额到期兑付。本期债券可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。具体期限构成和品种，在发行前根据发行人资金需求情况和市场情况，在上述范围内确定。

本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人由于法律法规改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、本期债券安排所特有的风险

1、发行人行使续期选择权的风险

本次永续期公司债券没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

2、利息递延支付风险

本期债券条款约定，除非发生强制付息事件，本期债券每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至

下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如果公司选择利息递延支付，则会推迟投资人获取利息的时间，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

3、无法收回本金的风险

本期债券为永续期公司债券，根据本期债券条款约定，公司有权无限次的行使续期选择权，在这种情况下，投资者可能面临无法收回本金的风险。

4、再投资风险

在本期债券续期选择权行使年度，公司可以选择延长本期债券的期限或到期全额兑付本期债券：如公司选择延长本期债券的期限，则投资者可能丧失较本期债券投资收益水平更高的投资机会；如公司选择全额兑付本期债券，届时投资者将丧失通过本期债券获得较高收益的投资机会。

5、资产负债率波动的风险

本次永续期公司债发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率。如果发行人在可行使永续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本次永续期公司债券的发行及后续不行使永续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

6、净资产收益率波动的风险

本期债券发行后，募集资金计入所有者权益，将导致发行人净资产收益率下降。如果发行人在可行使永续期选择权时不行权，将导致发行人净资产收益率的上升。因此，本期债券的发行及后续不行使永续期选择权会使发行人面临净资产收益率波动的风险。

7、会计政策变动风险

目前，依据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》等规定，通过发行条款的设计，本期债券发行后将作为权益性工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的本期债券重分类为负债，从而导致公司资产负债率上升的风险。

三、本期债券发行上市

本期债券发行规模不超过 3.00 亿元（含 3.00 亿），发行人最近一期末净资产为 2,475,696.48 万元（截至 2023 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 30,549.24 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），发行人最近三年平均归属于母公司的净利润预计不少于本期债券利息的 1 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

四、利率波动的风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性，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。

五、上市后的交易流通

本期债券发行结束后拟申请在上海证券交易所上市流通。由于具体交易流通事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，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，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后，本期债券的持有人能够随时、足额交易其所持有的债券。

六、本期债券无担保风险

本期债券无担保发行。在本期债券存续期内，若因发行人所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控制的因素以及发行人自身风险因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

七、本期债券信用评级及跟踪评级安排

经中诚信国际评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信国际

评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在信用评级结果有效期内，持续关注本期债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本期债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，中诚信国际将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

八、债券持有人会议及受托管理协议的相关规定

债券持有人会议按照中国证监会及交易所相关规定及会议规则约定的程序要求根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力，受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。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为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

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，发行人聘任了华泰联合证券有限责任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》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

九、本期债券仅面向专业投资者发行

根据《证券法》等相关规定，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。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合相关法律法规规定。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业投资者范围内交易流通，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

十、债务规模较大风险

随着近年公司在建项目的逐步推进，公司资本性支出增长，对公司造成一定的刚性债务压力。截至 2023 年 9 月末，公司负债总规模为 577.19 亿元，其中有息债务规模为 491.01 亿元，规模均较大。同时，预计公司未来年度新增有息债务或将继续增长，公司短期债务压力大，有息负债的快速上升，将影响发行人经营和盈利能力。

十一、未来投资支出大幅增加风险

公司近年来投资活动净现金流出量较大，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月投资活动流出的现金流量分别为 1,024,685.63 万元、691,460.29 万元、910,823.14 万元和 329,441.27 万元。随着发行人对主要景区的深化建设以及新型城镇化项目的顺利推进，未来几年发行人仍有较大的投资计划。较大的未来投资将增加发行人债务规模，同时提高公司负债水平，增大公司资金压力。如投资项目无法顺利建成并实现收益，公司现金支付能力将受到压力，公司存在未来投资支出大幅增加的风险。

十二、应收款项坏账的风险

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人应收账款的金额分别为 156,061.39 万元、127,085.00 万元、263,385.23 万元和 298,499.40 万元，其他应收款（不含应收股利、应收利息）账面金额分别为 379,117.64 万元、72,740.69 万元、125,215.82 万元和 129,587.01 万元。应收款项规模较大，公司将面临较大的呆账、资产减值风险，如不能及时回款，将会占用公司大量流动资金，影响公司的资金周转，对公司的生产经营造成一定程度的影响。

十三、受限资产金额较大的风险

公司所有权受到限制的资产主要是货币资金、存货、固定资产、土地使用权。截至 2023 年 9 月末，公司受限资产账面总额为 21.73 亿元，主要资产和权利的限制对于公司的后续融资及资产运用或将带来一定的风险。

十四、总资产周转率较低的风险

近三年及一期，公司的总资产周转率分别为 0.25 次/年、0.17 次/年、0.36 次/年和 0.35 次/年，处于较低水平，由于公司投资的项目具有规模大、周期长的特点，公司资产利用效率不高，营运能力较弱，对发行人经营的稳定产生一定的影响。

十五、政府补贴波动较大的风险

发行人 2020-2022 年获得的与日常活动相关的政府补助分别为 69,912.55 万元、65,894.91 万元和 55,362.84 万元。公司取得政府补助主要是由于公司致力于对景区的建设和投资，在一定程度上能推动当地旅游经济，惠及景区内居民，因此各地政府积极支持公司在当地发展旅游产业，以加快推进当地旅游项目建设步伐。近三年发行人获得的政府补贴波动较大，如果未来政府减少或停止对发行人的补助，有可能会对发行人项目建设进度和盈利水平造成一定影响。

十六、投资性房地产跌价的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人投资性房地产余额 811,646.72 万元，占非流动资产的 15.86%。发行人投资性房地产以公允价值计量，主要是用于出租的房屋及土地使用权，未来如果房价发生大幅下降，相应投资性房地产余额也将相应下降，可能对发行人带来不利影响。

十七、在建项目未来投资较大的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人在建工程余额 96.41 亿元，根据发行人目前在建工程投资计划，未来 4 年内拟投资金额超过 20 亿元，公司目前在建工程主要为景区在建项目，项目未来盈利大部分为门票、仓储、租赁、住宿、餐饮及销

售等。较大的未来投资将增加发行人债务规模，同时提高公司负债水平，增大公司资金压力，提高发行人的偿债压力。如投资项目无法顺利建成并实现收益，或未来发生景区规划变更等事件，将导致在建项目无法顺利结转并投入运营，这将持续占用发行人资金、增加发行人流动性风险，公司存在一定的偿债风险。

十八、盈利能力较弱的风险

当前公司部分项目尚处于建设投入期，且回收周期较长，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，净利润分别为 43,413.01 万元、29,547.85 万元、18,686.86 万元和 1,434.67 万元，且短期内难以大幅提高。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，公司营业利润分别为 53,914.77 万元、49,220.71 万元、33,283.31 万元和 6,041.87 万元，公司营业外收入分别为 3,843.27 万元、6,971.52 万元、10,939.45 万元和 507.33 万元，发行人 2020-2022 年获得的与日常活动相关的政府补助分别为 69,912.55 万元、65,894.91 万元和 55,362.84 万元。公司盈利水平对政府补助、营业外收入依赖程度较高，若公司项目获得财政补贴款减少，将影响公司的盈利水平。

十九、非经常性损益波动较大且对净利润支撑较大的风险

2020-2022 年，发行人投资收益、公允价值变动损益、资产处置收益及营业外收支等非经常性损益合计分别为 1.73 亿元、7.68 亿元、8.24 亿元，在当期营业总收入中的占比分别为 1.27%、7.20%、3.15%。发行人非经常性损益的波动较大，由于非经常性损益存在不确定性，较大的非经常性损益金额可能会对发行人盈利能力持续性产生一定影响。

二十、投资收益波动较大的风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人实现的投资收益分别为 28,123.69 万元、42,429.20 万元、47,010.89 万元和 46,953.18 万元；同期，发行人利润总额分别为 56,173.65 万元、52,526.27 万元、43,154.21 万元和 5,726.19 万元。发行人投资收益主要系处置长期股权投资、可供出售金融资产及理财收益，发行人投资收益在利润总额中占比较高且波动较大。公司盈利水平对投资收益的依赖

程度较高，发行人投资收益科目波动较大，若未来发行人确认的投资收益减少，将影响公司的盈利水平。

二十一、经营活动现金流量波动较大的风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人经营活动现金净流量分别为 42,996.92 万元、50,037.35 万元、30,552.13 万元和 56,278.89 万元。发行人主要依赖筹资活动筹集资金。若公司未来无法使经营活动稳定产生现金净流入，或者筹资活动不畅，将直接影响公司经营稳定性。

二十二、部分固定资产未办理产证的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人账面固定资产尚未办理产证情况见募集说明书“第五节发行人主要财务情况”固定资产分析部分。主要有以下几种原因：固定资产所涉土地尚未转性，待转性手续完成后办理产权证书；所涉项目尚在办理验收手续，待验收手续完成后可办理产权证书；因历史原因部分土地已办理抵押手续，需解除抵押后，方可办理产权证书；固定资产所涉土地正在办理土地分割，分割手续完成后办理产权证书；部分产证办理周期较长，目前正在办理中。发行人已在积极办理上述固定资产的产证，但若无法及时办理上述资产的产证，将导致上述固定资产存在权属不清晰的风险。

二十三、粮油板块下游客户集中的风险

发行人的粮油业务板块的下游客户较为集中，对下游客户的依赖性较强，我国供港活畜禽采取代理制度，拥有供港活猪代理资格的代理行包括香港五丰行有限公司、广南行有限公司等几家公司，拥有供港活牛代理资格的代理行有香港五丰行有限公司，供港活畜禽代理企业选择空间有限，可能导致发行人的粮油业务板块的营业收入波动性较大，对发行人经营的稳定产生的影响。

二十四、部分景区丧失经营权的风险

发行人对部分旅游景区并无明确运营权期限，未来可能存在对部分景区丧失经营权的风险，对发行人经营的稳定产生一定的影响。

二十五、发行人属投资控股型管理架构

发行人属于投资控股型管理架构，主要通过控股经营具体业务的子公司来运作相关业务。截至 2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人母公司总资产分别为 3,876,211.31 万元和 4,188,476.53 万元，总负债分别为 2,731,207.67 万元和 3,078,064.62 万元，所有者权益分别为 1,145,003.64 万元和 1,110,411.91 万元，资产负债率分别为 70.46%和 73.49%。2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人母公司分别实现营业收入 23,035.77 万元和 20,023.21 万元，营业利润-2,485.38 万元和 57.42 万元，利润总额-2,482.88 万元和 57.62 万元，净利润-3,155.60 万元和 57.62 万元。

母公司通过设立资金管理中心的方式统一管控各个子公司的资金拨付，同时统筹融资，加强了对各个子公司的财务管控能力，因此发行人对子公司保持着较强的控制力。但如未来发行人母公司对子公司控制力减弱，可能对发行人偿付能力产生一定影响。

二十六、经营活动现金流量波动较大的风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人经营活动现金净流量分别为 42,996.92 万元、50,037.35 万元、30,552.13 万元和 56,278.89 万元。发行人主要依赖筹资活动筹集资金。若公司未来无法使经营活动稳定产生现金净流入，或者筹资活动不畅，将直接影响公司经营稳定性。

二十七、净利润波动较大的风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人净利润分别为 43,413.01 万元、29,547.85 万元、18,686.86 万元和 1,434.67 万元。2021 年度发行人净利润较 2020 年度减少 13,865.16 万元，降幅 31.94%，2022 年度发行人净利润较 2021 年度减少 10,860.99 万元，降幅 36.76%，发行人 2021 及 2022 年度净利润下降的原因主要系疫情对文旅行业的影响等业务的影响及养殖业周期性下跌多方面原因综合所致。发行人净利润波动幅度较大，公司净利润的波动仍可能会影响公司的盈利能力的可持续性，给公司带来一定的财务风险。

二十八、发行人董监高人员变动风险

根据湖北文化旅游集团有限公司 2021 年度股东会会议决议，决定任命陈忠同志为湖北文化旅游集团有限公司法定代表人。

根据《湖北文化旅游集团有限公司 2022 年第二次临时股东会决议》，公司股东会审议并一致通过了《关于选举湖北文旅集团第一届董事会董事的议案》，选举陈忠、易三平、李成俊、刘清华、李成强、刘林青担任湖北文旅集团第一届董事会董事。吴静、袁其明、罗宏、江春不再担任董事会董事。根据《湖北文化旅游集团有限公司 2022 年第三次临时股东会决议》，公司股东会市议并一致通过了《关于审议聘任集团专职外部董事的议案》，聘任张云担任发行人外部董事。张云同志不再担任发行人监事会主席，谢承魁同志不再担任发行人监事。

根据湖北省人民政府出具的鄂政任[2023]88 号文，省人民政府决定任命发行人原董事、总经理陈忠同志为湖北文化旅游集团有限公司董事长。2023 年 6 月 16 日，湖北文化旅游集团有限公司第一届董事会第五次会议召开，会议通过《选举集团董事长的议案》，选举陈忠同志为湖北文化旅游集团有限公司董事长。

根据湖北省人民政府出具的鄂政任〔2023〕130 号文，省人民政府决定免去陈忠同志的湖北文化旅游集团有限公司总经理职务，任命发行人董事易三平同志为湖北文化旅游集团有限公司总经理。

发行人上述董事、监事、高级管理人员变动属于公司正常的人事调整，对公司日常管理、生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响，公司的日常管理、生产经营情况及偿债能力良好。同时，上述人事变动不会对公司董事会决议有效性产生影响。相关变动均已经履行正常的公告程序。但未来如果发行人董监高人员安排持续变动，可能对发行人公司治理结构及稳定性产生不利影响。

目 录

声 明	I
重大事项提示	II
一、本期债券为永续期公司债券	II
二、本期债券安排所特有的风险	II
释 义	1
第一节 风险提示及说明	4
一、与本期债券有关的风险	4
二、发行人相关风险	6
第二节 发行条款	19
一、本次债券的基本情况 & 发行条款	19
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	25
三、投资者承诺	25
第三节 募集资金运用	27
一、本次债券的募集资金规模	27
二、本期债券募集资金使用计划	27
三、募集资金的现金管理	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	28
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	28
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	29
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	30
八、前次公司债券募集资金使用情况	31
第四节 发行人基本情况	35
一、公司基本情况	35
二、公司设立、历史沿革、报告期重大资产重组情况和报告期末股东情况	35
三、发行人重要权益投资情况	42
四、发行人董事、监事及高管人员情况	47
五、发行人独立性情况	51
六、发行人法人治理机构及组织机构设置情况及运行情况	52

七、发行人主要业务基本情况	61
八、相关机构、人员违法违规情况	162
九、发行人资金占用情况	162
十、内部控制制度	162
十一、媒体质疑事项	167
第五节 发行人主要财务情况	168
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	168
二、公司最近三年及一期财务会计资料	175
三、公司最近三年及一期合并报表范围的变化情况	185
四、发行人最近三年及一期主要财务指标	186
第六节 发行人信用状况	188
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	188
二、信用评级报告的主要事项	191
三、发行人的资信情况	193
第七节 增信机制	199
第八节 税项	200
一、增值税	200
二、所得税	200
三、印花税	200
四、声明	201
第九节 发行有关机构	202
一、本期债券发行的有关机构	202
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	205
第十节 备查文件	344
一、募集说明书的备查文件	344
二、备查文件查阅时间及地点	344

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

湖北文旅、湖北文旅集团、发行人、公司、湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司、鄂西圈投、湖北省文化旅游投资集团有限公司	指	湖北文化旅游集团有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
本次债券	指	经上海证券交易所注册面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币10亿元的可续期公司债券
本期债券	指	发行人公开发行的不超过人民币3.00亿元（含3.00亿元）的“湖北文化旅游集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）”
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《湖北文化旅游集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	发行人和债券受托管理人为本次债券发行而制定的《湖北文化旅游集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之债券持有人会议规则》
牵头主承销商、债券受托管理人、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商	指	长江证券股份有限公司、国元证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
投资者、持有人	指	就本次债券而言，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主体，两者具有同一涵义
公司董事会	指	湖北文化旅游集团有限公司董事会
公司监事会	指	湖北文化旅游集团有限公司监事会
律师、发行人律师	指	北京市中伦律师事务所
会计师、发行人会计师	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司

《公司章程》	指	《湖北文化旅游集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年/近三年及一期	指	2020年、2021年、2022年及2023年1-9月
募集说明书	指	发行人为发行本期债券而制作的《湖北文化旅游集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为发行本期债券而制作的《湖北文化旅游集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书摘要》
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
湖北省国资委	指	湖北省人民政府国有资产监督管理委员会
襄阳市国资委	指	襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会
宜昌市国资委	指	宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会
荆州市国资委	指	荆州市人民政府国有资产监督管理委员会
十堰市国资委	指	十堰市人民政府国有资产监督管理委员会
荆门市国资委	指	荆门市人民政府国有资产监督管理委员会
随州市国资委	指	随州市人民政府国有资产监督管理委员会
恩施州国资委	指	恩施土家族苗族自治州人民政府国有资产监督管理委员会
神农架林区国资委	指	神农架林区国有资产监督管理委员会
洪山宾馆	指	湖北洪山宾馆集团有限公司
湖北中旅	指	湖北中旅（集团）有限公司
湖北国旅	指	湖北省中国国际旅行社
丽江饭店	指	湖北省丽江饭店有限公司
九宫山旅游	指	湖北省九宫山旅游开发有限公司

恩施大峡谷股份公司	指	湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司
恩施生态	指	恩施生态文化旅游发展有限公司
恩施集团	指	恩施旅游集团有限公司
长阳清江画廊	指	湖北省清江画廊旅游开发有限公司
洪湖湿地	指	洪湖湿地生态旅游城投资有限公司
悦兮半岛	指	湖北半岛温泉旅游开发有限公司
宜昌交运	指	湖北宜昌交运集团股份有限公司
粮油进出口公司、粮油公司	指	湖北省粮油食品进出口（集团）公司
两圈一带	指	两圈指“鄂西生态文化旅游投资圈”和“武汉城市圈”；一带指“长江经济带”
鄂西圈	指	鄂西生态文化旅游投资圈

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本期债券时，除募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后拟申请在上海证券交易所上市流通。由于具体交易流通事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，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，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后，本期债券的持有人能够随时、足额交易其所持有的债券。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用，发行人目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的经营活动存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且在报告期内与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人

亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。在本期债券存续期间，如果发行人因客观原因而导致资信状况发生不利变化，则可能导致本期债券投资者面临发行人的资信风险。

（五）评级风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA，但发行人无法保证评级结果在本期债券存续期内不会发生变化。在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用等级和/或本期债券信用等级的事项，致使资信评级机构调低发行人信用等级和/或本期债券信用等级，本期债券的市场交易价格可能发生波动，甚至导致本期债券无法在证券交易所上市或交易流通。

（六）本期债券安排所特有的风险

1、发行人行使续期选择权的风险

本次永续期公司债没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

2、利息递延支付风险

本期债券条款约定，除非发生强制付息事件，本期债券每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如果公司选择利息递延支付，则会推迟投资人获取利息的时间，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

3、无法收回本金的风险

本期债券为永续期公司债券，根据本期债券条款约定，公司有权无限次的行使续期选择权，在这种情况下，投资者可能面临无法收回本金的风险。

4、再投资风险

在本期债券续期选择权行使年度，公司可以选择延长本期债券的期限或到期全额兑付本期债券；如公司选择延长本期债券的期限，则投资者可能丧失较

本期债券投资收益水平更高的投资机会；如公司选择全额兑付本期债券，届时投资者将丧失通过本期债券获得较高收益的投资机会。

5、资产负债率波动的风险

本次永续期公司债发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率。如果发行人在可行使永续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本次永续期公司债券的发行及后续不行使永续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

6、净资产收益率波动的风险

本期债券发行后，募集资金计入所有者权益，将导致发行人净资产收益率下降。如果发行人在可行使永续期选择权时不行权，将导致发行人净资产收益率的上升。因此，本期债券的发行及后续不行使永续期选择权会使发行人面临净资产收益率波动的风险。

7、会计政策变动风险

目前，依据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》等规定，通过发行条款的设计，本期债券发行后将作为权益性工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的本期债券重分类为负债，从而导致公司资产负债率上升的风险。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、债务规模较大风险

随着近年公司在建项目的逐步推进，公司资本性支出增长，对公司造成一定的刚性债务压力。截至 2023 年 9 月末，公司负债总规模为 577.19 亿元，其中有息债务规模为 491.01 亿元，规模均较大。同时，预计公司未来年度新增有息债务或将继续增长，公司短期债务压力大，有息负债的快速上升，将影响发行人经营和盈利能力。

2、未来投资支出大幅增加风险

公司近年来投资活动净现金流出量较大，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月投资活动流出的现金流量分别为 1,024,685.63 万元、691,460.29 万元、910,823.14 万元和 329,441.27 万元。随着发行人对主要景区的深化建设以及新型城镇化项目的顺利推进，未来几年发行人仍有较大的投资计划。较大的未来投资将增加发行人债务规模，同时提高公司负债水平，增大公司资金压力。如投资项目无法顺利建成并实现收益，公司现金支付能力将受到压力，公司存在未来投资支出大幅增加的风险。

3、现金流波动较大的风险

近三年及一期，公司经营活动净现金流分别为 42,996.92 万元、50,037.35 万元、30,552.13 万元和 56,278.89 万元；投资活动净现金流分别为-681,785.15 万元、-356,358.44 万元、-498,285.54 万元和-216,406.18 万元；筹资活动净现金流分别为 610,508.72 万元、386,010.15 万元、611,984.63 万元和 235,955.49 万元。公司经营活动净流量波动、每年投资净流出较大，公司的现金流入主要来自于筹资活动，若公司未来无法使经营活动及投资活动稳定产生现金净流入，或者筹资活动不畅，将直接影响公司经营稳定性。

4、应收款项和其他应收款回收风险

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人应收账款的金额分别为 156,061.39 万元、127,085.00 万元、263,385.23 万元和 298,499.40 万元，其他应收款（不含应收股利、应收利息）账面金额分别为 379,117.64 万元、72,740.69 万元、125,215.82 万元和 129,587.01 万元。应收款项和其他应收款规模较大，公司将面临较大的呆账、资产减值风险，如不能及时回款，将会占用公司大量流动资金，影响公司的资金周转，对公司的生产经营造成一定程度的影响。

5、期间费用占比较高的风险

公司近年收入保持了平稳增长，整体毛利水平较高，但公司的三项期间费用（销售费用、管理费用和财务费用）占比较高，近三年及一期，公司的期间费用分别为 135,889.62 万元、177,909.86 万元、174,228.79 万元和 162,946.62 万元，占营业收入的比重分别达到 9.96%、16.69%、6.66%和 5.76%。如果未来公司三项期间费用持续保持较高水平，可能会对公司的盈利能力产生不利影响。

6、盈利能力较弱风险

当前公司部分项目尚处于建设投入期，且回收周期较长，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，净利润分别为 43,413.01 万元、29,547.85 万元、18,686.86 万元和 1,434.67 万元，且短期内难以大幅提高。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，公司营业利润分别为 53,914.77 万元、49,220.71 万元、33,283.31 万元和 6,041.87 万元，公司营业外收入分别为 3,843.27 万元、6,971.52 万元、10,939.45 万元和 507.33 万元，发行人 2020-2022 年获得的与日常活动相关的政府补助分别为 69,912.55 万元、65,894.91 万元和 55,362.84 万元。公司盈利水平对政府补助、营业外收入依赖程度较高，若公司项目获得财政补贴款减少，将影响公司的盈利水平

7、营业外收入占比较高及波动较大风险

公司的营业外收入主要来源于非流动资产（包括固定资产和无形资产）处置利得、政府补助利得以及其他利得。近三年及一期，公司营业外收入分别为 3,843.27 万元、6,971.52 万元、10,939.45 万元和 507.33 万元，营业外收入占营业收入的比重分别达到了 0.28%、0.65%、0.42%和 0.02%，此外，公司近三年及一期的营业外收入存在一定波动。公司营业外收入占比过高、波动较大，可能会影响公司的盈利能力，给公司带来一定的财务风险。

8、受限资产金额较大风险

公司所有权受到限制的资产主要是货币资金、存货、固定资产、土地使用权。截至 2023 年 9 月末，公司受限资产账面总额为 21.73 亿元，主要资产和权利的限制对于公司的后续融资及资产运用或将带来一定的风险。

9、总资产周转率较低风险

近三年及一期，公司的总资产周转率分别为 0.25 次/年、0.17 次/年、0.36 次/年和 0.35 次/年，处于较低水平，由于公司投资的项目具有规模大、周期长的特点，公司资产利用效率不高，营运能力较弱，对发行人经营的稳定产生一定的影响。

10、投资性房地产跌价的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人投资性房地产余额 811,646.72 万元，占非流动资产的 15.86%。发行人投资性房地产以公允价值计量，主要是用于出租的房屋及土地使用权，未来如果房价发生大幅下降，相应投资性房地产余额也将相应下降，可能对发行人带来不利影响。

11、存货跌价的风险

近三年及一期，公司的存货分别为 1,177,502.76 万元、1,387,932.44 万元、1,995,986.54 万元和 1,782,472.29 万元，占流动资产的比例分别为 52.25%、62.85%、64.59%和 56.94%。发行人存货以开发成本为主，流动性相对较弱，未来如果发行人不能将存货出售有效结转为销售收入，将可能影响发行人的资产流动性及盈利能力。此外，大额的开发成本如未来出现开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售的情况，发行人将可能面临存货跌价风险，对公司的资产质量及盈利能力产生一定的负面影响。

12、其他非流动资产减值的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人其他非流动资产余额 534,247.89 万元，占发行人总资产的 6.48%，非流动资产主要为政府划拨的资产，该等非流动资产一旦发生减值，发行人资产规模相应发生减少，将对发行人带来不利影响。

13、非经常性损益波动较大的风险

2020-2022 年，发行人投资收益、公允价值变动损益、资产处置收益及营业外收支等非经常性损益合计分别为 1.73 亿元、7.68 亿元、8.24 亿元，在当期营业总收入中的占比分别为 1.27%、7.20%、3.15%。发行人非经常性损益的波动较大，由于非经常性损益存在不确定性，较大的非经常性损益金额可能会对发行人盈利能力持续性产生一定影响。

14、在建工程占比较大的风险

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人在建工程分别为 860,900.29 万元、884,704.18 万元、853,626.64 万元和 964,131.58 万元，占非流动资产的比例分别为 22.96%、20.48%、17.45%和 18.84%。公司在建工程主要为景区在建项目。近年来发行人在建工程账面金额逐年增加，主要系投资项目建设投入增加而项目尚未进入结算并结转固定资产所致。若未来发生景区规划变更等事件，

将导致在建项目无法顺利结转并投入营运，持续占用发行人资金、增加发行人流动性风险。

15、有息负债规模较大、增长较快的风险

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 342.29 亿元、368.49 亿元、441.67 亿元和 491.01 亿元，年均增长率为 10.94%，报告期内发行人有息债务增长较快主要系业务规模增长，伴随较大的融资需求。未来，随着发行人业务的不断扩展，公司仍将保持较高的融资需求，有息债务规模有可能快速增长，利息支出随之提高。一旦公司经营或银行贷款、债券融资等外部融资条件发生不利变化，将影响发行人的本期债券的偿付。

16、部分子公司亏损的风险

发行人子公司较多，其中部分子公司例如湖北省九宫山旅游开发有限公司、湖北饭店有限公司等均处于亏损状态，主要是原因受疫情影响较大，同时固定成本、财务费用和管理费用开支较大导致，如果上述子公司经营亏损的情况不能按照预期好转，则会对发行人的偿债能力和盈利能力产生一定影响。

17、其他收益波动较大的风险

近三年，发行人实现其他收益 74,796.02 万元、68,755.84 万元和 32,482.80 万元，占营业收入的比例分别为 5.48%、6.45%和 1.24%，是发行人实现利润的重要补充。2021 年度较 2020 年度减少 6,040.18 万元，近三年呈逐年减少趋势，发行人存在其他收益波动较大的风险。

18、净利润波动较大的风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人净利润分别为 43,413.01 万元、29,547.85 万元、18,686.86 万元和 1,434.67 万元。2021 年度发行人净利润较 2020 年度减少 13,865.16 万元，降幅 31.94%，2022 年度发行人净利润较 2021 年度减少 10,860.99 万元，降幅 36.76%，发行人 2021 及 2022 年度净利润下降的原因主要系疫情对文旅行业的影响等业务的影响及养殖业周期性下跌多方面原因综合所致。发行人净利润波动幅度较大，公司净利润的波动仍可能会影响公司的盈利能力的可持续性，给公司带来一定的财务风险。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

宏观经济形势的复杂性和不确定性，增强了对市场分析判断的难度，增加了企业成本控制的难度，也增加了项目建设的难度。旅游行业市场需求与经济景气程度具有较高的关联度，经济的景气程度对旅游行业的供求关系将产生很大影响。受未来国家宏观调控政策的变化，旅游市场的变化，行业周期的变化等，将对公司经营业绩产生影响。

2、行业风险

我国旅游行业的企业数量众多，市场竞争较为激烈。近年来，旅游业的整体规模和单体规模不断扩大，发展速度超过了市场的增长速度，加剧了行业的内部竞争，这种竞争主要反映在价格竞争和客源竞争方面。同时，自我国加入世界贸易组织后，旅游产业逐步对外资开放，国外大公司直接进入中国市场，加剧了市场的竞争局面。激烈的市场竞争，客源数量和结构的变化，将对公司主营业务产生一定程度的影响。

3、新项目收益不确定风险

公司成立时间较短，下辖景区大部分尚处于发展和培育阶段，未来投资支出规模较大，面临一定资金压力。旅游综合体新项目培育期一般为 3-5 年，但考虑到未来宏观经济形势的不确定性、旅游市场的变化等因素，投资报酬率可能达不到预期目标，不确定性和风险较大。投资项目收益不确定性，可能会影响公司的盈利能力和偿债能力。

4、自然灾害风险

旅游行业经营状况受突发性事件影响较大，特别是国内外重大的政治、经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等会给整个行业带来一定冲击。未来突发事件的不确定性，将会给公司的正常经营带来风险。

5、资产划转风险

公司自成立以来，为整合旅游资源，推进鄂西生态文化旅游圈建设，根据《湖北省人民政府办公厅关于印发三库五场两宾馆国有资产划转方案的通知》

（鄂政办函【2009】91号）及《湖北省国资委关于省旅游集团划入鄂西圈投资公司方案的批复》（国资产权【2009】327号）规定，2009年及2010年，湖北省政府陆续将“三库五场两宾馆”，包括漳河水库、洩水水库、大洪山水库、九峰国家森林公园、坪坝营国有林场、大老岭国有林场、蕪山国有林场、九宫山国家级自然保护区、湖北饭店及洪山宾馆等国有资产划转给公司，使得公司资产规模增加了260,592.15万元。2012年，湖北省国资委下发《关于将九峰国家森林公园资产整体划转给省联合发展投资集团有限公司的批复》（鄂国资产权（2012）111号），将之前划入公司的九峰国家森林公园资产整体划转给湖北省联合发展投资集团有限公司，导致公司资产相应减少101,823.56万元。2013年5月底，湖北省国资委发文《省国资关于同意湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司重组湖北省粮油食品进出口（集团）公司的批复》（鄂国资改革（2013）104号），同意将湖北省粮油食品进出口（集团）公司整体划入公司，使得公司资产规模增加了89,738.59万元。2022年4月，根据《湖北文化旅游集团有限公司关于资产划转有关情况的公告》披露，依湖北省委、省政府国资国企改革方案及相关文件精神，将湖北体育产业集团有限公司100%股权、湖北省对外友好服务中心100%股权、湖北省宏泰贸易投资有限公司100%股权、湖北省宏泰新城投资有限公司100%股权、湖北华中糖酒有限责任公司51.44%股权划入湖北文化旅游集团有限公司，划出发行人持有的湖北省粮油食品进出口集团有限公司100%股权。目前暂无其他资产划转事项和计划，但未来如果再出现重大资产划转，发行人主营业务结构及规模发生变化的风险依然存在，可能给公司运营带来一定不确定性。

6、资产重组风险

2022年4月，根据《湖北文化旅游集团有限公司关于资产划转有关情况的公告》披露，依湖北省委、省政府国资国企改革方案及相关文件精神，将湖北体育产业集团有限公司100%股权、湖北省对外友好服务中心100%股权、湖北省宏泰贸易投资有限公司100%股权、湖北省宏泰新城投资有限公司100%股权、湖北华中糖酒有限责任公司51.44%股权划入湖北文化旅游集团有限公司，划出发行人持有的湖北省粮油食品进出口集团有限公司100%股权。本次重组不构成重大资产重组事项。国企改革完成后，发行人将根据改革部署进一步梳理

内外贸易业务模式，开拓贸易业务范围；在常态化疫情防控背景下极力发展文旅产业，进一步推进文旅融合、体旅融合、康旅融合、商旅融合，增强文化旅游板块经营创效能力，从长期来看，文旅产业长期向好的趋势没有变，消费需求仍然旺盛。同时，发行人作为湖北省属国资国企改革组建的首批五家企业之一，也是湖北省委、湖北省政府确定的巩固加强企业之一，发行人将认真履行战略部署，聚焦主业，打造成全国一流的文化旅游龙头企业。但子公司的调整可能会面临发行人的主营业务结构及规模发生变化的风险。

7、酒店入住率较低风险

发行人主要酒店包括洪山宾馆、光谷皇冠假日酒店、悦兮半岛酒店等。由于受宏观经济环境和国家政策提倡的“八项规定”等影响，发行人旗下部分酒店入住率较低，例如悦兮半岛酒店 2023 年一季度入住率为 33.20%，入住率较低。公司酒店入住率较低会对公司的现金流和利润带来不利影响。

8、政府补贴波动较大的风险

发行人 2020-2022 年获得的与日常活动相关的政府补助分别为 69,912.55 万元、65,894.91 万元和 55,362.84 万元。公司取得政府补助主要是由于公司致力于对景区的建设和投资，在一定程度上能推动当地旅游经济，惠及景区内居民，因此各地政府积极支持公司在当地发展旅游产业，以加快推进当地旅游项目建设步伐。近三年发行人获得的政府补贴波动较大，如果未来政府减少或停止对发行人的补助，有可能会对发行人项目建设进度和盈利水平造成一定影响。

9、房地产业务开发的风险

房地产项目一般都具有开发建设和销售周期长、投资大的特点，并且房地产项目的开发与经营涉及的行业范围广，相关合作单位多，要接受国土、规划、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批与监管，这也就对发行人的房地产项目开发的控制能力提出了较高的要求。发行人从事房地产开发业务时间较短，虽然目前业务开展顺利，且具备一定的项目操作能力和经验，但是项目开发的某一个环节出现问题，比如项目产品定位出现偏差、地方政府的规划建设出现调整、项目开发销售过程中与政府相关监管部门沟通不畅、各个相

关单位配合不力、项目管理和组织不力等，都有可能影响到发行人的项目开发周期和销售进度，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

10、部分物业权证不齐全的风险

发行人在建项目中部分物业的相关权证尚未齐备，仅有土地使用权证，剩余证件目前正在协调办理之中。如果相关证件未能及时办理完成，则发行人项目建设可能面临一定合规风险。同时，在需要处置时也将面临证件不齐无法处置的障碍。

11、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故或灾难事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，若突发事件影响较大，危机公关处理不到位，将直接导致企业停业、财产损失、人员安全事故、运营决策机制受影响等情况发生，发行人面临突发事件引发的经营风险。

12、养殖行业周期性价格波动风险

报告期内，发行人粮油业务分别实现收入 448,544.15 万元、355,234.97 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业收入比例分别为 32.88%、33.32%、0.00%和 0.00%，毛利率分别为 7.53%、-1.28%、0.00%及 0.00%，其中农业养殖与销售业务毛利率分别为 31.04%、-11.05%、0.00%及 0.00%；一般商品贸易业务毛利率分别为 1.46%、0.86%、0.00%及 0.00%。发行人活猪、活牛、活羊毛利率波动较大，主要原因系养殖行业是受周期性影响较大的行业，价格受到供求关系、饲料价格等因素的影响呈现周期性的波动，行业周期对养殖行业产生较大的影响，发行人相关业务随市场行情和宏观因素波动。养殖行业周期性价格波动对发行人农业养殖与销售业务及整体粮油业务板块盈利情况产生影响。2022 年一季度，根据湖北省委、省政府国企改革方案及相关文件精神，发行人原持有的湖北省粮油进出口（集团）有限公司 100%股权划出，2022 年 1-9 月湖北省粮油进出口（集团）有限公司不再纳入企业合并范围，粮油业务板块不再产生收入。

13、在建项目未来投资较大的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人在建工程余额 96.41 亿元，根据发行人目前在建工程投资计划，未来 4 年内拟投资金额超过 20 亿元，公司目前在建工程主要为景区在建项目，项目未来盈利大部分为门票、仓储、租赁、住宿、餐饮及销售等。较大的未来投资将增加发行人债务规模，同时提高公司负债水平，增大公司资金压力，提高发行人的偿债压力。如投资项目无法顺利建成并实现收益，或未来发生景区规划变更等事件，将导致在建项目无法顺利结转并投入营运，这将持续占用发行人资金、增加发行人流动性风险，公司存在一定的偿债风险。

（三）管理风险

1、安全生产风险

近年国家不断加强对安全生产的监管力度，相关安全生产法规越来越严格，公司涉及的旅游服务行业、酒店餐饮行业、交通运输行业等可能存在一定的安全隐患，集中于交通、住宿、餐饮、景区等环节，人员聚集、流动性大，因此一旦发生火灾、食物中毒，往往是生命财产损失较大的重大事故，对安全管理的要求非常高。公司高度重视安全生产工作，建立安全生产规章制度，做好重点领域安全隐患专项整治工作，但如果出现安全生产事故，将在一定程度上影响公司声誉及经营状况。

2、子公司众多带来的管理风险

公司目前初步建立了健全的管理制度体系和组织运行模式，品牌竞争力在区域范围内较强。但是随着公司资产规模和经营规模不断扩张，旗下子公司数量、员工人数不断增加，组织结构日益复杂，公司经营决策、组织管理、风险控制的难度也增加，子公司的合作参股方也越来越多。如果管理水平无法相应提高，仍有可能出现监督管理失控、管理成本增加等现象，存在一定的潜在管理风险。规模的快速增长将为公司在组织模式、管理制度方面带来一定的挑战。

3、公司治理结构风险

发行人监事中，监事陈秋中系由湖北省国有企业监事会推荐，同时在湖北省国资委任职，未从发行人领取任何形式的工作报酬，其任职行为已获得有关

机关批准，未违反《中华人民共和国公务员法》、《公司法》及《公务员职务任免与职务升降规定（试行）》等有关法律、法规的规定。发行人监事存在公务员兼任的情况，虽然不会影响公司的经营决策，但在一定程度上体现公司治理结构仍有待完善。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，将对公司治理结构产生较大影响，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、房地产政策变化风险

发行人房地产业务板块受房地产政策的影响，面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境。房地产行业受宏观调控政策影响较大。近年来，房价涨幅较大与居民购房欲望受抑的矛盾比较突出，为保持国民经济健康有序发展，政府持续运用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控。若未来房地产业的政策发生变化，可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

6、土地政策变化风险

国家土地政策变化对发行人房地产业务会产生一定程度的影响。国家对土地的政策调控包括土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了一系列土地出让政策。土地严控政策可能提高公司取得土地资源的成本，在一定程度上可能带来一定的潜在风险。

7、金融信贷政策变化风险

发行人房地产业务开发投资支出较大，项目投资需要利用一定的杠杆，对金融机构信贷资金的需求较大。目前宏观经济形势多变，随着宏观经济政策和产业政策的出台，金融信贷政策也将会进行一定的调整，若政策调整使得公司或其所属行业成为金融机构信贷资金收紧的对象，可能使得公司的融资难度加大，或者融资成本上升，将对公司的经营带来一定的影响。

8、税收制度变化风险

所在行业毛利率较高，政府的税收政策是影响公司经营的重要外部因素。目前，我国政府正积极稳妥地推进税制改革，与公司经营有关的税收政策可能会发生调整，其变动情况直接影响企业的盈利和现金流，并可能会对发行人的经营业绩和财务状况产生影响。

9、可能面临土地被回收的风险

根据《闲置土地处罚办法》，超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书决定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地，已动工但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者投资额占总投资额不足百分之二十五，可能将被认定为闲置土地。闲置土地存在可能被回收的风险。

（四）政策风险

1、国家产业政策变动风险

由于旅游业对于带动居民就业、助推经济增长等方面作用巨大，国家出台多项政策支持旅游业的发展。其中，以 2009 年 12 月 3 日国务院发布《关于加快发展旅游业的意见》（国发【2009】41 号）为标志，将发展旅游业纳入国家战略体系。

金融支持方面，中国人民银行等七部委于 2012 年 2 月 16 日联合发布《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》，支持旅游企业通过各种途径进行融资。上述旅游行业相关政策如有所改变，将对公司的外部经营环境造成一定影响。

2、地方政府支持政策变化的风险

湖北省政府对公司的支持力度是其迅速发展的基础。公司自成立以来，湖北省国资委相继将部分宾馆、酒店、水库和林场等国有资产划入公司，帮助公司拓宽融资渠道、降低融资成本和优化财务结构；财政补贴方面，公司致力于对景区的建设和投资，在一定程度上能推动当地旅游经济，惠及景区内居民，因此各地政府积极支持公司在当地投资，给予公司一定的经营补助、奖励资金、税收豁免或税收返还。总体上看，公司作为湖北省属国有大型专业投资公

司，在资产划拨、日常经营以及项目投资等方面得到了政府的大力支持，公司对地方政府的依赖性较大。如果上述支持政策发生重大变化，将直接影响公司的经营业绩。

3、宏观经济政策调控风险

发行人从事国有资本的投资和运营，同时也是湖北省政府批准成立的湖北省旅游产业的投资运营主体，公司投资与经营主要取决于政府决策，对政府依赖程度较高。公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整，将对公司未来经营产生一定影响。国家近期在宏观经济层面加大了对货币政策的调控力度，也将在一定程度上影响公司未来建设项目的融资难度、增加融资成本。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本情况及发行条款

（一）发行人基本情况

中文名称：湖北文化旅游集团有限公司

英文名称：Hubei Culture & Tourism Group Co., Ltd.

统一社会信用代码：91420000685642195M

注册资本：人民币 367,388.16 万元

法定代表人：陈忠

注册时间：2009 年 4 月 21 日

住所：湖北省武汉市武昌区中北路 86 号汉街总部国际 E 座

办公地址：湖北省武汉市武昌区中北路 86 号汉街总部国际 E 座

邮政编码：430071

信息披露负责人：徐诚

电话号码：027-87816627

传真号码：027-87816605

互联网址：<http://www.hbctic.com/>

所属行业：公共设施管理业

经营范围：对鄂西生态文化旅游基础设施、相关产业及其他政策性建设项目的投资；委托投资与资产管理业务、股权投资及企业并购、项目融资、风险投资业务；景区建设、工业园区建设、土地开发和整理；循环经济及环保开发产业；房地产开发；项目评估咨询服务；国际技术经济合作业务。

（二）本次债券发行注册情况

本次债券的发行经发行人于 2020 年 9 月 18 日召开的董事会会议审议通过，并于 2020 年 9 月 18 日经股东会审议通过。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的永续期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〔2022〕3131 号）。

（三）本次债券发行的基本情况及发行条款

1、发行主体：湖北文化旅游集团有限公司

2、本期债券名称：湖北文化旅游集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）。

3、发行规模：本期债券发行规模不超过 3.00 亿元（含 3.00 亿元）。

4、分期发行安排：本次债券拟分期发行，本期发行为本次债券第二期发行。

5、债券品种和期限：本期债券为永续期公司债券，发行人拥有续期选择权、递延支付利息权和赎回选择权。本期债券基础期限为 2 年，在约定的基础期限期末及每一个周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长 1 个周期；发行人不行使续期选择权则全额到期兑付。

6、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向专业机构投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网

站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

7、发行人续期选择权：本期债券以每一个基础期限为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行使年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

8、递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东进行利润分配（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

11、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东进行利润分配（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

12、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。

13、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税务政策变更进行赎回：发行人由于法律法规改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税

费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

14、会计处理：本期债券设置递延支付利息权，根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券分类为权益工具。

15、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

16、发行方式：本期债券发行采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

17、发行对象及向公司股东配售安排：本次永续期公司债券拟向符合《管理办法》规定的专业机构投资者公开发行。本次发行的永续期公司债券不向公司股东优先配售。

18、配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

19、付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

20、发行日期：本期债券的发行日为 2023 年 12 月 15 日-18 日。

21、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 12 月 18 日。

22、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中证登的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

23、付息日：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，本期债券的付息日期为每年的 12 月 18 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

24、本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

25、兑付价格：本期债券兑付价格为 100 元，与面值一致。

26、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

27、担保情况：本次发行的永续期公司债券为无担保债券。

28、信用级别及资信评级机构：经中诚信评级综合评定，本期债券的信用等级为 AAA。中诚信评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

29、牵头主承销商、簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司。

30、联席主承销商：长江证券股份有限公司、国元证券股份有限公司。

31、受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

32、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

33、拟上市交易场所：上海证券交易所。

34、上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

35、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还存量公司债券本金，具体为偿还“21 云华 01”本金 3.00 亿元。

36、募集资金专项账户：发行人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、划转和本息偿付。

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

38、质押式回购安排：本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、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

本期债券在上交所上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日期：2023 年 12 月 13 日。

发行首日：2023 年 12 月 15 日。

网下发行期限：2023 年 12 月 15 日至 2023 年 12 月 18 日。

（二）登记结算安排

本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债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

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上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排

详见本期债券“发行公告”。

三、投资者承诺

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及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、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交所上市交易，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；

（四）投资者认购本期债券视作同意华泰联合证券有限责任公司作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的相关规定。

（五）债券持有人会议按照中国证监会及交易所相关规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东及董事会审议通过，并经上海证券交易所出具注册批复（证监许可〔2022〕3131 号），本次债券发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元），采取分期发行方式。本期债券为前述批文项下第二期发行，发行金额为不超过人民币 3.00 亿元（含 3.00 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期发行的公司债总额不超过人民币 3.00 亿元（含 3.00 亿元。募集资金用于偿还存量公司债券本金，以降低公司的融资成本，进一步优化融资结构。本次拟偿还存量公司债券本金明细情况如下：

表：募集资金拟偿还存量公司债券本金明细

单位：万元、%

借款主体	债券简称	债券余额	利率	起始日	回售日	到期日	拟偿还时间	拟使用募集资金金额合计	拟偿还本金
湖北云华乡村文化旅游发展有限公司	21 云华 01	30,000.00	4.80	2021-01-05	2024-01-05	2028-01-05	2024-01-05	30,000.00	30,000.00
合计	—	30,000.00	—	—	—	—	—	30,000.00	30,000.00

注：“21 云华 01”设置债券提前偿还本金条款及债券持有人回售选择权。根据提前偿还本金安排，“21 云华 01”第 3 个计息年度需按照债券余额 17%的比例偿还本金，利息随当年兑付的本金部分一起支付，即“21 云华 01”将于 2024 年 1 月 5 日支付提前偿还本金 0.51 亿元；根据 2023 年 12 月 11 日公布“21 云华 01”回售结果公告，回售金额 2.49 亿元，且不进行转售，回售本金将于 2024 年 1 月 5 日支付。

发行人本期债券不涉及偿还地方政府隐性债务。

三、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、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，需经公司董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，经债券持有人会议审议通过，并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金的存放

募集资金专项账户是指发行人为保证按照募集说明书的说明合法合规使用募集资金并保证及时足额支付本期债券到期应偿还的本金及利息而设置的专项账户。

发行人将指定监管银行，并将通过与债券受托管理人、监管银行签订三方监管协议，聘请监管银行及债券受托管理人对募集资金进行共同监管，监管银行将对债券募集资金专项账户提供安全保管、运用监督、资金划拨等服务。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，资金监管人有权拒绝发行人的划款指令。债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当定期检查发行人募集资金的使用情况是否与证监会审批同意注册的资金用途及募集说明书等相关文件披露的资金用途一致。

（二）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日 2 个交易日前将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金专项账户内资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日 2 个交易日前，资金专项账户内资金少于债券当期还本付息金额时，资金监管人应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当日通知债券受托管理人。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 3.00 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 3.00 亿元计入 2023 年 9 月 30 日的资产负债表，全部计入权益；
- 4、假设本期债券于 2023 年 9 月 30 日完成发行；
- 5、假设本期债券募集资金发行后立即全部置换一年内到期的拟偿还借款。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并报表资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额 （增加+/减少-）
流动资产	3,130,208.69	3,130,208.69	—
非流动资产	5,117,354.14	5,117,354.14	—
资产总计	8,247,562.84	8,247,562.84	—
流动负债	2,135,207.66	2,105,207.66	-30,000.00
非流动负债	3,636,658.70	3,636,658.70	—

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额 （增加+/减少-）
负债总计	5,771,866.36	5,741,866.36	-30,000.00
所有者权益	2,475,696.48	2,505,696.48	30,000.00
资产负债率（%）	69.98	69.62	-0.36
流动比率	1.47	1.49	0.02

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人截至 2023 年 9 月 30 日的合并口径资产负债率将由 69.98%降低至 69.62%。本期债券发行后，发行人将获得长期稳定的经营资金，资产负债率水平有效降低，债务结构得到改善。

（二）对于发行人财务成本的影响

本次发行固定利率的公司债券，发行人将以部分募集资金置换部分利率较高的债务，从而能够降低财务成本。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人截至 2023 年 9 月 30 日的合并口径流动比率将由 1.47 增加至 1.49，短期偿债能力增强。

综上所述，本期债券募集资金用于偿还存量公司债券本金，可以优化发行人债务结构，降低财务成本、提升短期偿债能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本次发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务，不转借他人，本期债券不涉及新增地方政府债务，不涉及偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

公司在本期债券发行前将聘请资金监管银行，由资金监管银行和主承销商同时对募集资金是否按照运用计划执行进行监管。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2018 年 9 月 28 日发行湖北省文化旅游投资集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）（简称“18 鄂旅 01”），发行规模为 10 亿元；发行人于 2018 年 12 月 28 日发行湖北省文化旅游投资集团有限公司 2018 年非公开发行扶贫专项公司债券（第一期）（简称“S18 鄂旅 02”），发行规模为 3 亿元；发行人于 2019 年 3 月 6 日发行湖北省文化旅游投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（简称“19 鄂旅 01”），发行规模为 7 亿元。发行人于 2020 年 2 月 13 日发行湖北省文化旅游投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）（简称“20 鄂旅 01”），发行规模为 3 亿元。发行人于 2021 年 3 月 4 日发行湖北省文化旅游投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）（简称“21 鄂旅 01”），发行规模为 9 亿元。发行人于 2021 年 6 月 29 日发行湖北省文化旅游投资集团有限公司 2021 年公开发行可续期公司债券（第一期）（品种二）（简称“21 鄂旅 Y2”），发行规模为 7 亿元。发行人于 2023 年 4 月 7 日发行湖北文化旅游集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“23 鄂旅 01”），发行规模 3 亿元。发行人于 2023 年 9 月 19 日发行湖北文化旅游集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（简称“23 鄂旅 Y1”），发行规模 6.10 亿元。

截至募集说明书签署日，募集资金使用情况如下：

表：18 鄂旅 01 募集资金使用情况

单位：万元

募集资金净额	投资项目		已累计投入 募集资金总额	剩余募集资金
	投资项目	使用金额		
99,900.00	偿还招商银行贷款	6,000.00	6,000.00	93,900.00
	偿还农业银行贷款	18,117.45	24,117.45	75,782.55
	偿还广发银行贷款	30,279.13	54,396.58	45,503.42
	偿还工商银行贷款	10,013.85	64,410.43	35,489.57
	偿还进出口银行贷款	5,000.00	69,410.43	30,489.57
	偿还邮储银行贷款	30,315.92	99,726.35	173.63

	偿还进出口银行贷款	173.63	99,900.00	0.00
	合计	99,900.00		

表：S18 鄂旅 02 募集资金使用情况

单位：万元

募集资金净额	投资项目		已累计投入 募集资金总额	剩余募集资金
	投资项目	使用金额		
29,970.00	偿还进出口银行贷款	14,500.00	14,500.00	15,470.00
	偿还国家开发银行贷款	12,626.41	27,126.41	2,843.59
	偿还农发行贷款	1,150.00	28,276.41	1,693.59
	偿还农业银行贷款	1,693.59	29,970.00	0.00
	合计	29,970.00		

表：19 鄂旅 01 募集资金使用情况

单位：万元

募集资金 净额	投资项目		已累计投入 募集资金总额	剩余募集资金
	投资项目	使用金额		
69,930.00	偿还中国工商银行贷款	50,000.00	50,000.00	19,930.00
	偿还中国建设银行贷款	19,930.00	69,930.00	0.00
	合计	69,930.00		

表：20 鄂旅 01 募集资金使用情况

单位：万元

募集资金 净额	投资项目		已累计投入 募集资金总额	剩余募集资金
	投资项目	使用金额		
29,967.00	酒店集团洪山宾馆	148.34	148.34	29,818.66
	鑫龙吉物资采购	4,851.66	5000.00	24,967.00
	广发银行	24,967.00	29,967.00	0.00
	合计	29,967.00		

表：21 鄂旅 01 募集资金使用情况

单位：万元

募集资金 净额	投资项目		已累计投入 募集资金总额	剩余募集资金
	投资项目	使用金额		
89,901.00	偿还武汉农商行贷款	30,000.00	30,000.00	59,901.00
	偿还汉口银行贷款	59,901.00	89,901.00	0.00
	合计	89,901.00		

表：21 鄂旅 Y2 募集资金使用情况

单位：万元

募集资金净额	投资项目		已累计投入募集资金总额	剩余募集资金
	投资项目	使用金额		
69,790.00	偿还 16 鄂西圈 MTN002 本金	50,000.00	50,000.00	19,790.00
	偿还民生银行贷款	19,790.00	69,790.00	0.00
	合计	69,790.00		

表：23 鄂旅 01 募集资金使用情况

单位：万元

募集资金净额	投资项目		已累计投入募集资金总额	剩余募集资金
	投资项目	使用金额		
29,946.00	偿还 20 鄂旅 01 本金	29,946.00	29,946.00	0.00
	合计	29,946.00		

表：23 鄂旅 Y1 募集资金使用情况

单位：万元

募集资金净额	投资项目		已累计投入募集资金总额	剩余募集资金
	投资项目	使用金额		
60,902.40	18 鄂旅 01 本金	60,902.40	60,902.40	0.00
	合计	60,902.40		

第一期债券募集资金净额为 99,900.00 万元，截至募集说明书披露日，已累计投入使用募集资金总额为 99,900.00 万元，用于偿还招商银行、农业银行、广发银行、工商银行、进出口银行及邮储银行贷款。第一期债券募集资金全部使用完毕，募集资金用途与该期债券募集说明书约定一致。

第二期债券募集资金净额为 29,970.00 万元，截至募集说明书披露日，已累计投入使用募集资金总额为 29,970.00 万元，用于偿还进出口银行贷款及国家开发银行贷款、农发行贷款、农业银行贷款。第二期债券募集资金全部使用完毕，募集资金用途与该期债券募集说明书约定一致。

第三期债券募集资金净额为 69,930.00 万元，截至募集说明书披露日，已累计投入使用募集资金总额为 69,930.00 万元，用于偿还工商银行、建设银行贷款。第三期债券募集资金全部使用完毕，募集资金用途与该期债券募集说明书约定一致。

第四期债券募集资金净额为 29,967.00 万元，截至募集说明书披露日，已累计投入使用募集资金总额为 29,967.00 万元，用于酒店集团洪山宾馆疫情防控、

金宇公司民生保供物资采购支出及偿还广发银行贷款。第四期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金用途与该期债券募集说明书约定一致。

第五期债券募集资金净额为 89,901.00 万元，截至募集说明书披露日，已累计投入使用募集资金总额为 89,901.00 万元，用于偿还武汉农商行、汉口银行贷款。第五期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金用途与该期债券募集说明书约定一致。

第六期债券募集资金净额为 69,790.00 万元，截至募集说明书披露日，已累计投入使用募集资金总额为 69,790.00 万元，用于偿还 16 鄂西圈 MTN002 本金、民生银行贷款。第六期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金用途与该期债券募集说明书约定一致。

第七期债券募集资金总额 29,946.00 万元，截至募集说明书披露日，已累计投入使用募集资金总额为 29,946.00 万元，用于偿还 20 鄂旅 01 本金。第七期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金用途与该期债券募集说明书约定一致。

第八期债券募集资金总额 60,902.40 万元，截至募集说明书披露日，已累计投入使用募集资金总额为 60,902.40 万元，用于偿还 18 鄂旅 01 本金。第八期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金用途与该期债券募集说明书约定一致。

第四节 发行人基本情况

一、公司基本情况

公司名称：湖北文化旅游集团有限公司

法定代表人：陈忠

注册资本：367,388.16 万元

实缴资本：367,388.16 万元

成立日期：2009 年 4 月 21 日

统一社会信用代码：91420000685642195M

公司类型：有限责任公司

注册地址：湖北省武汉市武昌区中北路 86 号汉街总部国际 E 座

邮政编码：430071

所属行业：公共设施管理业

信息披露义务负责人名称及职位：徐诚（总会计师）

联系电话：027-87816627

传真：027-87816605

经营范围：对鄂西生态文化旅游基础设施、相关产业及其他政策性建设项目的投资；委托投资与资产管理业务、股权投资及企业并购、项目融资、风险投资业务；景区建设、工业园区建设、土地开发和整理；循环经济及环保开发产业；房地产开发；项目评估咨询服务；国际技术经济合作业务。

二、公司设立、历史沿革、报告期重大资产重组情况和报告期末股东情况

（一）发行人设立

发行人系经湖北省人民政府鄂政函〔2009〕89 号文件批准，于 2009 年 4 月 21 日在湖北省工商行政管理局登记注册成立，注册号为 420000000035660，成立时注册资本为人民币 102,000 万元，其中，湖北省国资委认缴 30,000 万元，占比 29.41%；中国长江三峡集团公司认缴 10,000 万元，占比 9.80%；中国

建筑第三工程局有限公司认缴 10,000 万元，占比 9.80%；湖北鸿信资产管理有限责任公司认缴 10,000 万元，占比 9.80%；湖北宜化集团有限责任公司认缴 10,000 万元，占比 9.80%；襄樊市国资委认缴 5,000 万元，占比 4.90%；宜昌市国资委认缴 5,000 万元，占比 4.90%；荆州市国资委认缴 4,000 万元，占比 3.92%；十堰市国资委认缴 4,000 万元，占比 3.92%；荆门市国资委认缴 4,000 万元，占比 3.92%；随州市国资委认缴 4,000 万元，占比 3.92%；恩施州国资委认缴 4,000 万元，占比 3.92%；神农架林区国资委认缴 2,000 万元，占比 1.96%。

表：发行人成立时的注册资本认缴情况

序号	股东名称	注册资本认缴金额（万元）	所占比例（%）
1	湖北省国资委	30,000.00	29.41
2	中国长江三峡工程开发总公司	10,000.00	9.80
3	中国建筑第三工程局有限公司	10,000.00	9.80
4	湖北鸿信资产管理有限责任公司	10,000.00	9.80
5	湖北宜化集团有限责任公司	10,000.00	9.80
6	襄樊市国资委	5,000.00	4.90
7	宜昌市国资委	5,000.00	4.90
8	荆州市国资委	4,000.00	3.92
9	十堰市国资委	4,000.00	3.92
10	荆门市国资委	4,000.00	3.92
11	随州市国资委	4,000.00	3.92
12	恩施州国资委	4,000.00	3.92
13	神农架林区国资委	2,000.00	1.96
	合计	102,000.00	100.00

2009 年 4 月 15 日，经中瑞岳华会计师事务所有限公司湖北分所中瑞岳华鄂验字（2009）第 001 号验资报告验证，湖北省国资委实缴 29,800 万元，以货币出资，公司实收资本为 29,800 万元。

2010 年 4 月 19 日，经湖北长江会计师事务所有限责任公司鄂长会验字（2010）0402 号验资报告验证，湖北省国资委缴足剩余的 200 万元，襄樊市国资委缴足其认缴的 5,000 万元，宜昌市国资委缴足其认缴的 5,000 万元，荆州市国资委缴足其认缴的 4,000 万元，十堰市国资委缴足其认缴的 4,000 万元，恩施州国资委缴足其认缴的 4,000 万元，荆门市国资委实缴 1,000 万元，随州市国资委实缴 2,000 万元，均以货币出资，至此公司实收资本总计 55,000 万元。

截至 2010 年底，公司还收到 5,000 万元资本金，为荆门市国资委缴足剩余的 3,000 万元，神农架林区国资委缴足其认缴的 2,000 万元，均以货币出资，但当年尚未进行变更验资，也未办理工商变更手续，公司在 2010 年底的实收资本达到 60,000 万元。2011 年 6 月 20 日，经湖北记信有限责任会计师事务所公司鄂记信字（2011 年）034 号验资报告验证，除 2010 年公司已收到的 5,000 万元资本金，2011 年中国长江三峡集团公司和中国建筑第三工程局有限公司各自缴足其认缴的 10,000 万元，均以货币出资，至此公司实收资本达到 80,000 万元。

（二）股东变更和法定代表人变更

2011 年 5 月 8 日，公司 2011 年第一次临时股东会《关于公司股东名称变更情况的通报》，公司股东襄樊市国资委，因行政区划名称变化，变更为襄阳市国资委；公司股东湖北鸿信资产管理有限责任公司，因其发展需要，名称变更为湖北清能地产集团有限公司；公司股东中国长江三峡工程开发总公司，因其发展需要，名称变更为中国长江三峡集团公司。

2011 年 12 月 27 日，根据宜昌市国资委文件《宜昌市国资委关于向市城投公司无偿划转宜昌市华信交通投资公司等公司资产的通知》（宜市国资产权（2011）94 号），宜昌市国资委将其持有的鄂西圈投 5,000 万元股权以 2011 年 12 月 31 日为基准日无偿划转给宜昌市城市建设投资开发有限公司。

2012 年 11 月 25 日，湖北宜化集团有限责任公司与湖北清能地产集团有限公司签订《认缴出资额转让协议》，湖北宜化集团有限责任公司将其认缴的 10,000 万元出资依法全部无偿转让给湖北清能地产集团有限公司。加上原湖北鸿信资产管理有限责任公司出缴的 10,000 万元股本，湖北清能地产集团有限公司累计认缴出资 20,000 万元，湖北宜化集团有限责任公司不再承担出资义务，并退出公司股东会。

2012 年 12 月 20 日，公司 2012 年第三次临时股东会决议审议通过《关于公司增资扩股的议案》，同意将 9 亿元地方政府债券资金转作省级国家资本金，由省国资委履行出资义务，同时，公司其他股东放弃按照实缴的出资比例认缴本次增资。本次增资完成后，公司注册资本金由 10.20 亿元增加至 19.20 亿元，实收资本由 8 亿元增加至 17 亿元。2012 年 12 月 31 日，经湖北海信会计师事务所有限公司鄂海信验字（2012 年）300 号验资报告验证，公司已收到股东湖北省国资委缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币玖亿元整，均以货币出资，至此公司实收资本达到 170,000 万元。

2013 年 4 月 19 日，经湖北海信会计师事务所有限公司鄂海信验字（2013 年）174 号验资报告验证，湖北清能地产集团有限公司缴足认缴的 20,000 万元注册资本金，至此公司实收资本达到 190,000 万元。

2014 年 3 月 26 日，经湖北海信会计师事务所有限公司鄂海信验字（2014 年）133 号验资报告验证，随州市国资委缴纳认缴的 2,000 万元注册资本金，至此公司实收资本达到 192,000 万元。

2015 年 8 月 20 日，公司 2014 年年度股东会审议通过《关于公司股东变更的议案》，同意中国三峡集团将其所持公司股份划转至其全资子公司三峡资本控股有限责任公司；同意荆州市国有资产监督管理委员会将其所持公司股份划转至荆州市文旅投公司。会议审议通过《关于增加公司注册资本的议案》，同意将 2014 年公司获得省财政厅从省级国有资本经营预算中拨付的 2,000 万元专项资金作为湖北省国资委对公司的出资，公司注册资本变更为 194,000 万元。

2015 年 11 月 5 日，公司 2015 年第三次临时股东会审议通过《关于公司股东变更的议案》，同意襄阳市国有资产监督管理委员会将其所持公司股份划转至其襄阳国益国有资产经营有限责任公司。

2015 年 12 月 30 日，公司收到湖北清能地产集团有限公司《关于湖北清能地产集团有限公司名称变更的通知》，湖北清能地产集团有限公司名称变更为湖北清能投资发展集团有限公司。

2016 年 1 月 8 日，公司 2016 年第一次临时股东会审议通过《关于增加公司注册资本的议案》，同意将 2015 年将省财政厅从 2015 年省级国有企业改革

与发展专项资金中拨付的 1,000 万元作为湖北省国资委对公司的出资，公司注册资本变更为 195,000 万元。

2017 年 6 月 26 日，公司 2017 年第一次临时股东会审议通过《关于公司股东变更的议案》，同意三峡资本控股有限责任公司将其所持有的公司股份（出资金额 10,000 万元，股权比例为 5.13%）转让给三峡基地发展有限公司，公司其他股东放弃优先购买权。

2017 年 11 月，公司注册资本由 195,000 万元增资至 365,935.73 万元。本次增资主要系将可转增资本的省属经营性资产总价值 170,935.73 万元作为省政府国资委对公司的出资。公司于 2017 年 11 月 27 日在湖北省工商局进行了变更并取得了换发的营业执照。

2018 年 6 月 8 日，公司 2017 年度股东会审议通过了《关于股东变更的议案》，同意公司股东襄阳国益国有资产经营有限责任公司将持有的公司 5,000 万元股权无偿划转至汉江国有资本投资集团有限公司。

2018 年 7 月，经省政府同意和发行人公司董事会、股东会批准，发行人公司名称变更为“湖北省文化旅游投资集团有限公司”，简称相应变更为“鄂旅投集团”。发行人于 2018 年 7 月 11 日在湖北省工商行政管理局核准登记变更并取得了换发的营业执照。发行人统一社会信用代码未发生变更，仍为 91420000685642195M。公司控股股东和实际控制人未发生变更。

2019 年 5 月 7 日，公司召开 2018 年度股东会，会议决议同意恩施州国资委将持有的公司 4,000 万元股权划转至恩施州国有资本投资运营有限公司，荆门市国资委将持有的公司 4,000 万元股权划转至荆门市中荆资产经营有限公司。发行人于 9 月 27 日在湖北省市场监督管理局核准登记变更并取得了换发的营业执照。发行人统一社会信用代码未发生变更，仍为 91420000685642195M。公司控股股东和实际控制人未发生变更。

2021 年 5 月 28 日，湖北省人民政府出具《关于刘俊刚同志免职的通知》（鄂政任〔2021〕83 号），决定免去刘俊刚的省文化旅游投资集团有限公司董事长职务。2021 年 8 月 13 日，湖北省人民政府出具《关于吴静同志任职的通知》（鄂政任〔2021〕163 号），决定任命吴静同志为省文化旅游投资集团有限公司董事长。2021 年 9 月 1 日，发行人召开第三届董事会第三次会议，审议

通过了《关于审议免去刘俊刚董事长职务的议案》及《关于选举董事吴静担任董事长的议案》，同意免去刘俊刚董事长职务、董事吴静担任公司董事长。根据《公司章程》第三十条，董事长为公司的法定代表人。2021 年 11 月 29 日，发行人就本次法定代表人变更事项在湖北省市场监督管理局办理了工商变更登记手续，并取得了新的《营业执照》。

2021 年 7 月 29 日，神农架林区国资委出具《关于变更股权持有方的函》（神国资函〔2020〕1 号），公司成立时，神农架林区国资委代表神农架林区人民政府出资 2000 万元（人民币），占股权比例为 0.545%。因机构改革林区国资委合并到林区财政局后无独立法人资格，不具备继续持股资格。为规范股权管理，根据林区人民政府专题会议纪要（〔2020〕35 号）中明确将林区国资委持有的公司 2000 万元股权划转到神农架林区城市建设投资开发有限公司的决议，将股权持有人变更为神农架林区城市建设投资开发有限公司。2021 年 11 月 29 日，发行人就本次股权转让事项在湖北省市场监督管理局办理了工商变更登记手续，并取得了新的《营业执照》。2020 年 12 月 24 日，湖北省财政厅出具《省财政厅关于拨付 2020 年省级国有资本经营预算资金的通知》（鄂财产发〔2020〕99 号），根据省人大批复 2020 年省级国有资本经营预算和报省政府批准的 2020 年省级国有资本经营预算支出安排，拨付公司国有企业资本金注入 3400 万元，此项资金作为省政府出资，由省政府国资委一并履行出资人职责。2021 年 9 月 1 日，公司 2020 年度股东大会审议通过《关于审议〈增加集团注册资本〉的议案》，同意省政府国资委以 3,400 万元和价值 331.62 万元非货币性资产对公司增资。按照公司 2020 年度每股净资产值折算，公司本次新增注册资本 1452.43 万元，注册资本变更为 367,388.16 万元。发行人于 2021 年 11 月 29 日在湖北省市场监督管理局核准登记变更并取得了换发的营业执照。发行人统一社会信用代码未发生变更，仍为 91420000685642195M。公司控股股东和实际控制人未发生变更。

2021 年 12 月 17 日，经省政府同意和发行人公司董事会、股东会批准，发行人公司名称变更为“湖北文化旅游集团有限公司”，简称相应变更为“湖北文旅集团”。发行人于 2021 年 12 月 17 日在湖北省工商行政管理局核准登记变

更并取得了换发的营业执照。发行人统一社会信用代码未发生变更，仍为 91420000685642195M。公司控股股东和实际控制人未发生变更。

2022 年 3 月 31 日，根据湖北省财政厅、湖北省人力资源和社会保障厅、湖北省政府国资委《关于划转省出资企业部分国有资本充实社保基金的通知》，将湖北省政府国资委、十堰市国资委、随州市国资委所持有的发行人 8.25% 国有股权无偿划转至湖北省国有股权营运管理有限公司持有并进行专户管理。

2023 年 3 月，发行人法定代表人由吴静变更为陈忠，发行人就本次法定代表人变更事项在湖北省市场监督管理局办理了工商变更登记手续，并取得了新的《营业执照》。

截至募集说明书签署日，公司注册资本 367,388.16 万元，实收资本 367,388.16 万元，公司股东构成如下所示：

表：发行人最新注册资本认缴情况

序号	股东名称	注册资本认缴金额 (万元)	所占比例 (%)
1	湖北省人民政府国有资产监督管理委员会	265,994.59	72.41
2	湖北省国有股权营运管理有限公司	30,193.57	8.22
3	湖北清能投资发展集团有限公司	20,000.00	5.44
4	中国建筑第三工程局有限公司	10,000.00	2.72
5	三峡基地发展有限公司	10,000.00	2.72
6	汉江国有资本投资集团有限公司	5,000.00	1.36
7	宜昌市城市建设投资开发有限公司	5,000.00	1.36
8	十堰市人民政府国有资产监督管理委员会	3,600.00	0.98
9	随州市人民政府国有资产监督管理委员会	3,600.00	0.98
10	恩施州国有资本投资运营有限公司	4,000.00	1.09
11	荆门市中荆资产经营有限公司	4,000.00	1.09
12	荆州文化旅游投资股份有限公司	4,000.00	1.09
13	神农架林区城市建设投资开发有限公司	2,000.00	0.54
	合计	367,388.16	100.00

（三）报告期内发行人无重大资产重组情况

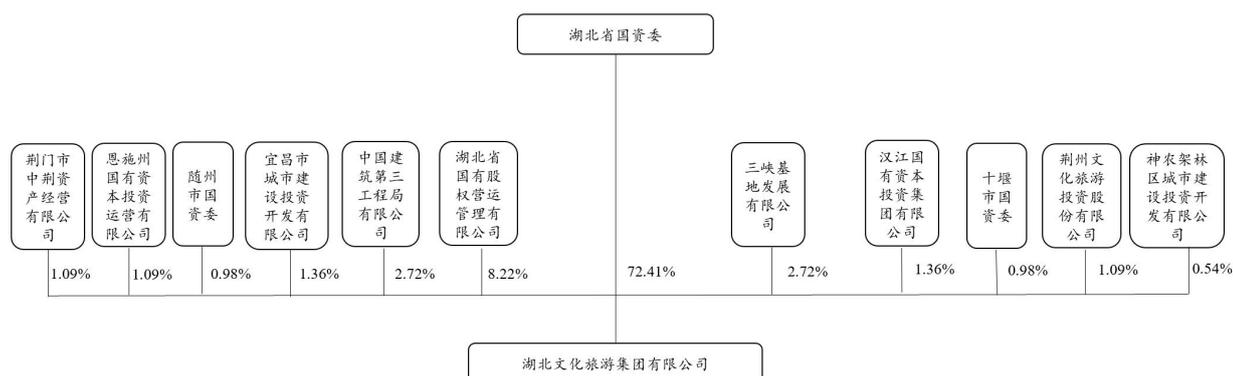
报告期内，公司未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

（四）控股股东及实际控制人

发行人的控股股东和实际控制人均为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湖北省国资委”）。湖北省国资委是根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于地方政府机构改革的意见》（中办发〔2003〕15号）和《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈湖北省人民政府机构改革方案〉的通知》（厅字〔2003〕24号）而设立的，为省政府直属正厅级特设机构，根据省政府授权，依照《中华人民共和国公司法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令）等法律和行政法规代表省政府对省属企业的国有资产履行出资人职责，负责监管省级国有资产，加强国有资产的管理工作。

截至报告期末，湖北省国资委直接持有发行人的股权为72.41%。湖北省国资委持有的发行人股份不存在任何质押。截至报告期末，发行人股权结构图如下：

图：截至2023年9月末发行人股权结构图



三、发行人重要权益投资情况

（一）合并范围内子公司基本情况

截至2022年末，发行人合并范围内的二级子公司共34家，情况如下：

表：截至 2022 年末发行人二级子公司基本情况

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	实收资本	持股比例	表决权比例
1	洪湖旅游投资集团有限公司	旅游景区管理	81,000.00	70.00	70.00
2	洪湖湿地生态旅游城投资有限公司	旅游基础设施	19,000.00	40.00	76.00
3	湖北半岛温泉旅游开发有限公司	旅游景区建设	12,500.00	100.00	100.00
4	湖北文旅黄石投资发展有限公司	旅游景区建设	34,900.00	49.39	70.00
5	湖北文旅问梅文化有限公司	旅游景区建设	53,900.00	74.51	91.67
6	湖北文旅鄂州发展有限公司	新城开发	28,500.00	60.00	60.00
7	湖北文旅梁子湖发展有限公司	旅游景区建设	26,000.00	70.00	70.00
8	湖北清江画廊旅游开发有限公司	旅游景区建设	5,000.00	56.00	56.00
9	湖北文旅荆州集团有限公司	旅游景区建设	33,000.00	64.34	70.00
10	湖北文旅仙桃发展有限公司	旅游	10,000.00	80.00	80.00
11	湖北文旅荆门集团有限公司	旅游景区建设	66,955.37	68.34	68.34
12	恩施旅游集团有限公司	旅游景区建设	60,200.00	100.00	100.00
13	湖北襄阳隆中文化园投资有限公司	旅游景区建设	37,560.82	65.22	100.00
14	湖北文旅随州集团有限公司	旅游景区建设	38,600.00	100.00	100.00
15	湖北大蕪山旅游发展有限公司	旅游景区建设	1,000.00	100.00	100.00
16	湖北文旅资本控股有限公司	产业投资、股权投资等	150,000.00	100.00	100.00
17	湖北省旅游集团有限公司	旅游服务	3,700.00	100.00	100.00
18	湖北省海外旅游(集团)有限公司	旅行社服务	1,090.20	100.00	100.00
19	湖北文旅流水集团有限公司	旅游景区建设	16,043.27	100.00	100.00
20	湖北省鄂西圈恒泰投资管理有限公司	金融业	10,000.00	51.00	51.00
21	湖北文旅园区建设发展集团有限公司	房地产开发	125,610.00	100.00	100.00
22	湖北文旅江南新城产业发展有限公司	新城开发	52,500.00	100.00	100.00
23	湖北饭店有限公司	住宿	14,433.59	100.00	100.00
24	湖北盛世国寿保险代理有限公司	保险代理销售	200.00	100.00	100.00
25	湖北文旅咸宁集团有限公司	旅游项目投资开发	22,948.95	100.00	100.00
26	湖北文旅石首发展有限公司	旅游景区建设	20,000.00	70.00	70.00

序号	企业名称	业务性质	实收资本	持股比例	表决权比例
27	鄂旅投洪湖绿道建设管理有限公司	公共设施管理	10,000.00	51.00	51.00
28	湖北文旅酒店集团有限公司	酒店服务	66,000.00	100.00	100.00
29	湖北体育产业集团有限公司	体育文化服务	25,768.79	100.00	100.00
30	湖北国际贸易集团有限公司	商业贸易	10,000.00	100.00	100.00
31	湖北数字文旅集团有限公司	旅游服务	7,756.95	100.00	100.00
32	湖北文旅产业发展有限公司	投资与资产管理	19,752.00	100.00	100.00
33	湖北文旅集团资产管理有限公司	投资与资产管理	50,000.00	100.00	100.00
34	湖北神农旅游投资集团有限公司	旅游景区建设	117,224.31	70.00	70.00

发行人持股比例不同于表决权比例的子公司情况如下：

注 1：由于洪湖湿地生态旅游城投资有限公司另一股东湖北省文化旅游产业发展基金（有限合伙）所持股份为优先股，不具有表决权。发行人对洪湖湿地生态旅游城投资有限公司享有的表决权比例为 76%。

注 2：（1）湖北鄂旅投黄石投资发展有限公司，2015 年 11 月 24 日国开发展基金有限公司、黄石东方山文化旅游投资开发有限公司及发行人签署了三方协议，增加国开发展基金有限公司为公司股东，公司注册资本由 30,000.00 万元增加至 48,900.00 万元，新增的 18,900.00 万元由国开发展基金有限公司以货币资金出资，并于 2017 年 11 月 24 日完成工商变更。协议约定投资期限 12 年，期限内按 1.2%/年计算投资收益。增资完成后国开基金不向湖北鄂旅投黄石投资发展有限公司派董事、监事和高级管理人员，不具有表决权，国开基金不直接参与目标公司的日常经营，不影响发行人对该公司的形成实际控制。到期后发行人回购国开基金的投资本金。

（2）湖北鄂旅投黄梅文化旅游投资开发有限公司，2015 年 12 月 25 日国家开发基金有限公司、黄梅禅文化旅游区投资有限公司及发行人签署了三方协议，增加国开发展基金有限公司为公司股东，公司注册资本由 10,000.00 万元增加至 27,900.00 万元，新增的 17,900.00 万元由国开发展基金有限公司以货币资金出资，并于 2017 年 12 月 28 日完成工商变更。协议约定投资期限 13 年，期限内按 1.2%/年计算投资收益。增资完成后国开基金不向湖北鄂旅投黄梅文化旅游投资开发有限公司派董事、监事和高级管理人员，国开基金不直接参与目标公司的日常经营，不影响发行人对该公司的形成实际控制。到期后发行人回购国开基金的投资本金。

（3）荆州旅游投资开发集团有限公司，2016 年 2 月 25 日国家开发基金有限公司、荆州旅游投资开发集团有限公司及发行人签署了三方协议，增加国开发展基金有限公司为公司股东，公司注册资本由 25,000.00 万元增加至 33,000.00 万元，新增的 8,000.00 万元由国开发展基金有限公司以货币资金出资并于 2016 年 2 月 25 日完成工商变更。协议约定投资期限 9 年，期限内按 1.2%/年计算投资收益。增资完成后国开基金不向荆州旅游投资开发集团有限公司派董事、监事和高级管理人员，国开基金不直接参与目标公司的日常经营，不影响发行人对该公司的形成实际控制。到期后发行人回购国开基金的投资本金。经发行人核查上述名股实债情形系财金〔2018〕23 号文颁布前发生，未违反法律法规及有关政策文件的禁止性规定，增资行为合法有效。

注 3：湖北襄阳隆中文化园投资有限公司，2016 年 2 月 25 日国家开发基金有限公司、湖北襄阳隆中文化园投资有限公司及发行人签署了三方协议，增加国开发展基金有限公司为公司股东，公司注册资本由 3,000.00 万元增加至 10,000.00 万元，新增的 7,000.00 万元由国开发展基金有限公司以货币资金出资并于 2017 年 6 月 28 日完成工商变更。协议约定投资期限 15 年，期限内按 1.2%/年计算投资收益。增资完成后国开基金不向湖北襄阳隆中文化园投资有限公司派董事、监事和高级管理人员，国开基金不直接参与目标公司的日常经营，不影响发行人对该公司的形成实际控制。到期后发行人回购国开基金的投资本金。经发行人核查上述名股实债情形系财金〔2018〕23 号文颁布前发生，未违反法律法规及有关政策文件的禁止性规定，增资行为合法有效。

1、主要子公司情况

截至 2022 年末，发行人主要子公司共 4 家，情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	湖北国际贸易集团有限公司	贸易	100.00	1,121,986.51	951,297.93	170,688.58	2,125,557.19	12,802.21	否
2	恩施旅游集团有限公司	旅游	92.46	721,518.67	551,642.60	28,547.08	85,962.62	-7,400.00	是
3	湖北文旅资本控股有限公司	产业投资	100.00	279,631.89	49,005.99	230,625.90	210.41	-183.89	是
4	湖北文旅园区建设发展集团有限公司	房地产	100.00	1,321,512.99	1,045,232.99	276,280.00	142,012.47	18,018.94	是

注：1、湖北国际贸易集团有限公司 2022 年设立

2、重要子公司披露标准为近两年末资产总额、净资产、营业收入、净利润中有两项以上占合并报表该项 10%以上的子公司。

（1）恩施旅游集团有限公司

恩施旅游集团有限公司 2022 年实现收入 8.60 亿元，较 2021 年的 12.70 亿元减少 32.28%，主要系 2022 年旅游业务受疫情影响较大。

（2）湖北文旅资本控股有限公司

湖北文旅资本控股有限公司 2022 年实现收入 0.02 亿元，较 2021 年同期的 0.01 亿元增长 100%；2022 年实现净利润-0.02 亿元，较 2021 年同期的 1.66 亿元降低 101.20%，主要系持有交易性金融资产公允价值变动。

（3）湖北文旅园区建设发展集团有限公司

湖北文旅园区建设发展集团有限公司 2022 年净利润 1.80 亿元，较 2021 年的 4.14 亿元减少 56.52%，主要系 2021 年适用新的收入会计准则，按交房口径确认收入，有一部分收入已经在以前年度确认过，但是实际交房是在 2021 年，按准则要求将这部分收入调到了 2021 年。此外，2022 年房地产市场下行，叠加项目成本上升，对毛利率造成一定影响。

2、持股比例不同于表决权比例的公司情况及差异情形

截至 2022 年末，发行人持股比例不同于表决权比例的公司情况及差异情形如下：

序号	名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	纳入合并范围原因
1	洪湖湿地生态旅游城投资有限公司	40.00	76.00	文旅基金入股属于优先股，不具有表决权
2	湖北文旅黄石投资发展有限公司	49.39	70.00	国开发展基金入股属于名股实债，不具有表决权
3	湖北文旅问梅文化有限公司	74.51	91.67	国开发展基金入股属于名股实债，不具有表决权
4	湖北文旅荆州集团有限公司	64.34	70.00	国开发展基金入股属于名股实债，不具有表决权
5	湖北襄阳隆中文化园投资有限公司	65.22	100.00	国开发展基金入股属于名股实债，文旅基金入股属于优先股，不具有表决权

3、母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的情形

截至 2022 年末，发行人母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的情形如下：

序号	名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	未纳入合并范围原因
1	湖北硒姑娘科技发展有限公司	51.00	51.00	未实际控制
2	荆门漳河半岛酒店	—	—	未实际控制
3	湖北省联合体育产业投资发展有限公司	50.00	—	未实际控制
4	湖北神农架文化旅游集团有限公司	70.00	—	其他
5	武汉江汉饭店	100.00	100.00	清算中
6	武汉胜利饭店	100.00	100.00	清算中
7	湖北欧凯物业发展有限公司	60.00	60.00	未实际控制
8	湖北爱运动体育科技有限公司	60.00	60.00	未实际控制
9	武汉市汉阳生态旅游开发有限公司	51.00	51.00	未实际控制

（二）其他参股企业基本情况

根据 2022 年末财务数据，发行人不存在持有的参股公司、合联营企业账面价值占总资产比例超过 10%，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的重要参股子公司。

四、发行人董事、监事及高管人员情况

（一）发行人董事、监事及高管人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表：公司董事、监事及高管人员基本情况表

姓名	职务	性别	出生年份	是否持有发行人股份或债券	任职期限（年）	任职期间
陈 忠	党委书记、董事长	男	1972	否	3	2023 年至今
易三平	党委副书记、董事、总经理	男	1974	否	3	2023 年至今
李成俊	董事	男	1966	否	3	2022 年至今
刘清华	董事	男	1971	否	3	2022 年至今
李成强	董事	男	1973	否	3	2022 年至今
张 云	董事	男	1963	否	3	2022 年至今
刘林青	董事	男	1974	否	3	2022 年至今
罗 迈	副总经理	男	1976	否	3	2012 年至今
罗 钦	副总经理	男	1967	否	3	2015 年至今
徐 诚	总会计师	男	1968	否	3	2015 年至今
吴传彪	副总经理	男	1969	否	3	2020 年至今
周永彪	副总经理	男	1967	否	3	2022 年至今

注：1、根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于调整国务院国有资产监督管理委员会职责机构编制的通知》中“国有重点大型企业监事会职责划入审计署”、“不再设立国有重点大型企业监事会和国有重点大型企业监事会主席”文件精神，发行人属于国有重点大型企业，目前未设监事会。

2、根据《公司章程》规定公司董事长、董事任期每届三年，任期届满可以连选连任。

（二）发行人董事、监事及高管人员简历

1、董事会成员

（1）陈忠，男，汉族，1972 年 10 月出生，湖北蕲春人，中共党员，中南财经政法大学工商管理硕士。先后在省体改委、省体改办、省发改委工作，历任省发展改革委办公室副主任、省发展改革委经济体制综合改革处（省武汉城市圈综改办改革试验综合处）副处长、省发展改革委经济体制综合改革处、省发改委能源局能源发展战略处处长，湖北省高新技术产业投资有限公司投资总监，湖北省高新技术产业投资有限公司副总经理、党委委员，湖北省长江经济带产业基金管理有限公司党委书记、董事长。现任湖北文化旅游集团有限公司党委书记、董事长。

（2）易三平，男，汉族，1974 年 2 月出生，湖北通城人，中共党员，博士研究生学历，公司董事。1995 年 7 月参加工作，历任武汉体育学院办公室秘书、团委书记兼学工部副部长、毕业生就业指导办公室主任、体育经济管理学院党总支副书记、对外交流合作中心主任兼国际教育学院院长、国际交流处处长、国际教育学院党总支副书记、院长助理、办公室主任，武汉体育学院党委副书记，湖北体育产业集团有限公司党委书记、董事长。现任湖北文化旅游集团有限公司党委副书记、董事、总经理，兼任湖北国际贸易集团有限公司党委书记、董事长。

（3）李成俊，男，汉族，1966 年 9 月出生，湖北枝江人，中共党员，大学本科学历，高级政工师，公司董事。1987 年 7 月参加工作，历任湖北省清江开发公司公安处警察及机要员、湖北清江水电开发有限责任公司团委副书记、湖北清江水电开发有限责任公司人事部劳资科科长、湖北清江水电开发有限公司社会保险管理中心主任、湖北清江水电开发有限公司人力资源部副主任兼社会保险管理中心主任、湖北能源集团股份有限公司人力资源部副主任、湖北鸿信资产公司党委委员及副总经理。现任湖北文化旅游集团有限公司董事、湖北清能投资发展集团有限公司党委委员及副总经理。

（4）刘清华，男，汉族，1971 年 10 月出生，湖北枝江人，中共党员，大学本科学历，公司董事。1995 年 7 月参加工作，历任湖北省宜昌市计委、清江

公司高坝洲建设公司计划经营部合同科副主任科员、清江公司计划经营部经营管理科科长、清江公司计划经营部副主任、清江公司水布垭建设公司副总经济师、清江工程管理公司及清江水布垭建设公司总经济师、清江公司水布垭工程建设公司党委委员、副经理兼总经济师、中国长江三峡工程开发总公司计划发展部水电前期办公室、中国长江三峡工程开发总公司计划发展部水电前期办公室技术经济评价主管、中国长江三峡集团公司工程建设管理局、中国长江三峡集团公司工程建设管理局水电前期工作部副主任、中国长江三峡集团公司工程建设管理局工程管理部副主任、中国长江三峡集团公司计划发展部投资控制处处长、中国长江三峡集团有限公司工程建设管理部投资控制处处长。现任湖北文化旅游集团有限公司董事、三峡基地发展有限公司总经济师。

（5）李成强，男，汉族，1973 年 11 月出生，湖北荆门人，中共党员，武汉大学工程硕士，公司董事。1996 年 8 月参加工作，历任中建三局三公司综合办公室秘书、中建三局三公司综合办公室副主任、中建三局三公司办公室副主任、中建三局三公司办公室主任、中建三局三公司经理助理及办公室主任、中建三局三公司经理助理及中南分公司经理、中建三局房地产公司副总经理、中建三局房地产公司党委副书记及副总经理、中建三局房地产公司党委书记及副总经理、中建三局房地产公司总经理兼党委副书记、中建三局房地产开发有限公司党委书记及总经理、中建三局房地产开发有限公司董事长、总经理及党委书记、中建三局房地产开发有限公司董事长及党委书记，现任中国建筑第三工程局有限公司副总经理、湖北文化旅游集团有限公司董事。

（6）张云，男，汉族，1963 年 9 月出生，湖北罗田人，中共党员，中南财经政法大学工商管理硕士。1982 年 8 月参加工作，历任省黄冈地区建委干部、省黄冈地区建筑设计室勘察设计院勘察室副主任、中南勘察设计院技术干部、省住房制度改革办公室干部、省住房制度改革办公室副科长、省城乡建设厅房地产业办公室科长、省城乡建设厅房地产业办公室副处长、省建设厅房地产业处副处长、省建设厅房地产业处处长、省建设厅机关党委副书记、省建设厅住房公积金监管处处长、省交通厅副厅长、省交通运输厅副厅长、中南工程咨询设计集团有限公司党委书记和总经理、湖北省人大城乡建设与环境资源保护委员会委员、湖北文化旅游集团有限公司党委委员和监事会主席，现任湖北

省人大城乡建设与环境资源保护委员会委员、湖北文化旅游集团有限公司董事。

（7）刘林青，男，汉族，1974 年 10 月出生，四川泸州人，中共党员，武汉大学博士研究生。1995 年 7 月参加工作，历任重庆师范高等专科学校助教、武汉大学经济与管理学院工商管理系讲师、武汉大学经济与管理学院工商管理系副教授，现任武汉大学经济与管理学院工商管理系教授、湖北文化旅游集团有限公司董事。

2、非董事高级管理人员

（1）罗迈，男，汉族，1976 年出生，湖北江陵人，在职硕士研究生学历。2010 年毕业于华中师范大学经济史专业。1996 年 9 月至 1999 年 12 月在深圳京山高科集团公司工作；1999 年 12 月至 2004 年 5 月在武汉证券有限责任公司曾任武珞路营业部副经理，投行三部经理，并购业务总部副总经理、总经理，董事会办公室副主任；2004 年 5 月至 2011 年 5 月在中国保监会湖北监管局曾任中介监管处处长助理、副处长、处长，财产险监管处处长；2011 年 5 月至 2012 年 4 月任湖北文化旅游集团有限公司总经理助理；2012 年 4 月至今，任集团党委委员、副总经理。

（2）罗钦，男，汉族，1967 年出生，湖北汉川人，毕业于合肥工业大学管理工程专业。历任省政府发展研究中心研究处科员；省政府发展研究中心城市处、综合处、战略处副处长；鄂西圈办协调处副处长；湖北文旅集团投资证券部部长、综合办公室主任兼投资证券部部长，投资总监、投资证券部部长，投资总监、企划投资部部长；董事会秘书；现任集团党委委员、副总经理。

（3）徐诚，男，1968 年出生，汉族，湖北天门人，大学学历，经济学学士，高级会计师。历任省一轻工业局审计室科员；省欣达科技发展公司财务部副经理；省轻工业局财务审计处副主任科员、主任科员；省轻工行业管理办公室企业处副处长；省国资委国有企业第一监事会专职监事、副处长、调研员；湖北文旅集团计划财务部部长、财务总监，现任集团党委委员、总会计师。

（4）吴传彪，男，1969 年出生，汉族，湖北宜城人，在职大学学历，公共管理硕士。历任襄樊市政府法制办公室副主任，襄阳市政府法制办公室副主任，襄阳市政府办公室党委委员、市政府法制办公室主任，襄阳市政府法制办

公室主任，襄阳市人大常委会党组成员、秘书长、市人大常委会办公室主任、机关党组书记，襄阳市委组织部副部长（协助部长负责日常工作），现任集团党委委员、副总经理。

（5）周永彪，男，1967 年出生，汉族，湖北利川人，中南财经大学数理统计专业本科。历任武汉市旅游局计财处处长、规划法规处处长，湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司工程管理部部长、计划财务部部长，恩施旅游集团有限公司党委书记、董事长，兼任湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司董事长。现任集团党委委员、副总经理。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员最近三年不存在违法违规及受处罚的情况，发行人董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，未违反《中华人民共和国公务员法》《公司法》及《公务员职务任免与职务升降规定（试行）》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不含子公司）兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在在股东单位及其他单位（不含子公司）兼职的情况。

五、发行人独立性情况

公司具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人的独立性表现在以下五个方面：

（一）资产独立

发行人拥有独立完整的资产结构，房产、设备、土地等产权清晰，不存在资产、资金被控股股东及其关联方违规占用的情况。同时，发行人不存在以自身资产、权益或信誉为股东提供担保情形，发行人对所有资产有完全的控制和支配权。

（二）机构独立

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、经营管理层等决策及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（三）人员独立

发行人在公司劳动、人事、工资及社保等方面实行独立管理，并设立了独立的劳动人事职能部门。公司的董事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违规占用公司资金的行为。

（五）业务独立

发行人具有独立完整的业务及自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务，与控股股东及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人业务员以发行人名义办理相关事宜，发行人相对于控股股东在业务方面是独立的。

六、发行人法人治理机构及组织机构设置情况及运行情况

（一）发行人法人治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、法规的规定，设立了董事会、监事会等决策及监督机构的法人治理机构，对其全资企业、控股

公司、参股公司的全部国有资产和相应股权行使出资人权利，对上述企业的国有资产依法进行经营、管理和监督，并相应承担保值增值责任。

发行人系经湖北省人民政府批准设立的国有控股公司，公司根据国家有关法律法规及公司章程的规定，设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构。按照《公司法》《湖北文化旅游集团有限公司章程》等规定，发行人的控股股东为湖北省国资委。根据《公司法》和《湖北文化旅游集团有限公司章程》相关规定，股东会是发行人的权力机构，发行人设董事会、监事会和经理及其他高级管理人员，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

发行人建立健全了公司管理机制，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。自公司成立以来，公司董事会、监事会均能按照有关法律、法规和公司章程的规定独立运作。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司经营方针和投资计划；（2）根据股东的提名或推荐，选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；（3）根据股东的提名或推荐，选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；（4）审议批准董事会的报告；（5）审议批准监事会的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（9）对发行公司股票、债券作出决议；（10）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；（11）修改公司章程；（12）审议公司股东的提案；（13）审议法律、法规和公司章程规定应当由股东会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 9 名董事组成，其中，省政府国资委委派 5 名董事（其中外部董事 2 名），湖北清能投资发展集团有限公司委派 1 名，三峡基地发展有限公司委派 1 名，中国建筑第三工程局有限公司委派 1 名；设职工董事 1 名。外部董事人数应超

过董事会全体成员的半数。董事会设董事长 1 名。董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

董事会对股东会负责，是公司的经营决策主体，定战略、作决策、防风险，行使下列职权：（1）召集股东会会议，执行股东会的决定，向股东会报告工作；（2）制定贯彻党中央和省委、省政府决策部署，落实国家、湖北省发展战略重大举措的方案；（3）决定公司经营方针、战略和发展规划；（4）决定公司年度投资计划和经营计划；（5）制订公司的年度财务预算和决算方案。

（6）制订公司的利润分配和弥补亏损方案；（7）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（8）制订发行公司债券方案；（9）制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；（10）制订公司章程草案和公司章程修订方案；

（11）决定公司 50000 万元以上重大资产处置、子企业产权变动方案；（12）制定公司投资、融资、资产处置、对外担保、对外捐赠等基本管理制度；

（13）决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等机构的设立或者撤销；（14）聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总法律顾问等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书，按照有关规定，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；（15）制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等；批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；（16）决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；（17）指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计部门的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告；（18）决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；（19）决定 50000 万元以上的主业投资，非主业投资、境外投资及融资（除发行公司债券外）方案；

（20）批准公司对外捐赠、赞助以及担保事项（严禁对公司无股权关系的企业提供任何形式担保，严格控制对控股企业超股比担保，严禁对参股企业超股比担保）（21）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会

决议的执行情况；（22）决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；（23）决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的事项。

3、经理层

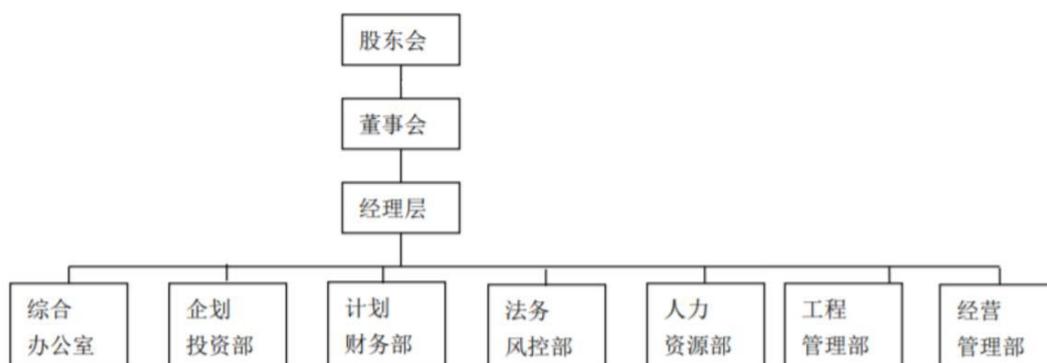
公司设总经理 1 名，副总经理若干名，总会计师 1 名，总法律顾问、总工程师、总经济师、营销总监、人力资源总监等高级管理人员。总经理负责召集和主持总经理办公会，行使如下职权：

（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；（2）拟订公司战略和发展规划、经营计划，并组织实施；（3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；（4）拟订公司 50000 万元以上的主业投资方案、资产处置方案、融资（发行公司债券除外）方案；拟订非主业投资方案、境外投资方案、发行公司债券方案、对外担保方案和对外捐赠、赞助方案；（5）批准 50000 万元（含）以内的主业投资方案、资产处置方案、融资（发行公司债券除外）方案；（6）根据经董事会审议通过的年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；（7）拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；（8）依据公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；（9）提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；（10）聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员。结合公司实际，建立员工公开招聘、管理人员选聘竞聘、末等调整和不胜任退出等符合市场化要求的选人用人机制；（11）拟订公司的职工收入分配方案、企业年金方案；（12）拟订公司风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；（13）法律、行政法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（二）发行人内部机构设置

截至 2023 年 9 月末，发行人组织架构图如下所示：

图：截至2023年9月末公司组织架构图



1、综合办公室职责

综合办公室是公司党委和公司行政工作综合部门，负责公司日常管理、秘书、机要、档案、行政后勤事务、安全保卫及信息化等方面的工作。

（1）综合协调管理：围绕公司的发展战略和规划，协助公司领导日常工作安排，保证公司正常运转；加强与省委、省政府、省直各部门、各地市政府及有关单位的联系，保持与股东单位、董事、监事的必要沟通；负责公司重要事务的综合协调。

（2）党群工作：推进公司党委重要决定和部署的贯彻落实；加强公司党组织建设，组织学习党的政治思想理论和方针政策，培养教育入党积极分子，开展各项党务活动；指导二级单位建立和完善党组织，强化党建工作意识；加强干部管理，通过民主推荐、考核、竞聘等多种方式，推荐和管理干部。

（3）文秘文书管理：负责起草公司主要文件及报告，审核公司发文以及文稿打印；负责公司董事会、监事会、总经理办公会议的组织、记录，起草会议纪要以及重大事项督办工作；负责公司文书档案、机要文件管理及保密工作；负责公司内外文件和资料的收发、流转；负责公司印章、法定代表人签章及各类证件的使用管理。

（4）行政后勤管理：负责公司重要活动和会议的组织 and 安排；负责公司办公设备、办公用品采购及维护，固定资产管理；负责通讯管理及报刊、邮件收发；负责安排工作餐，以及办公运转相关的维护保障工作；负责公司日常接待和其它行政事务。

（5）信息宣传管理：负责公司内部信息收集，公司网站、内刊及其它宣传刊物的编辑管理工作；加强公司对外宣传，建立与媒体的良好合体关系。

（6）车队管理：负责公司总部车辆管理；负责二级单位车辆配备审批及统计。

2、企划投资部职责

规划并管理公司的资产组合。通过项目策划和方案论证，根据合理风险测算提出最佳风险规避建议，以完成公司投资、融资和资本运营业务，确保项目成功实施并且达到预期盈利。具体包括以下职责：

（1）拟定公司投资、融资和资本运营业务等各项投资管理制度，并经批准后实施。

（2）参与分析和论证企业投资项目的可行性。

（3）监管项目投资，控制投资风险。

（4）统一管理公司融资工作，负责制定公司本部间接融资工作方案和实施，指导下属单位的间接融资工作，负责公司直接融资方案的制定和实施工作。

（5）负责公司招商引资工作。

（6）配合财务部门做好资金管理工作。

3、计划财务部职责

（1）负责组织贯彻执行国家有关企业国有资本与财务规章制度，建立、健全与公司发展战略相适应的内部资本与财务管理办法。

（2）负责公司综合计划和财务管理体制建设。按照公司章程要求，组织拟定公司综合计划和财务管理工作各项规章制度，报公司董事会审议；组织制定综合计划、财务管理工作规则和流程，组织实施并监督检查，确保公司整体运营稳健有序。

（3）负责编制公司财务预算与财务会计报告。组织预算编制及批复，并对各类预算指标、预算定额、预算项目进行分库的管理；组织制定、修订技术经济定额、费用限额、内部核算价格，并检查执行情况；组织拟订预算考核指标，参与公司对全资和控股企业的经营绩效考核；组织编制月度财务会计报告和财务情况说明书，按有关要求做好报送工作；组织年度财务预算和年度财务决算工作。

（4）负责公司资金集中统一管理与项目财务管理。组织公司及全资和控股企业实行收支两条线的资金集中统一管理运行模式；建立资金信息报告制度，加强公司及全资和控股企业资本金、日常营运资金，银行结算、银行账户、债权债务等业务的管理与指导；组织公司及全资和控股企业项目财务建账、核算、结算、银行账户、资金平衡表等业务的管理与指导工作。统一管理公司融资工作，负责制定公司本部间接融资工作方案和实施，指导下属单位的间接融资工作，负责公司直接融资方案的制定和实施工作。

（5）负责会计核算与会计监督。组织公司及全资和控股企业各项收入、成本和费用的归集与核算，按照交易或事项的经济实质进行会计核算，确保各项成本、费用的核算信息可靠，支出合理；负责公司组织纳税申报、上缴利税及利润分配的核算与管理，做好税务筹划工作；做好会计档案管理工作；组织对公司全资和控股企业会计基础工作的监督检查；加强及全资和控股企业会计电算化管理，制定会计电算化管理制度，并做好硬件的保养及软件资料的保管、保密工作。

（6）负责对公司全资和控股企业财务负责人的任免提出意见和建议。负责整个公司财务人员的定期培训与管理，加强财务人员业务素质的培养，增强风险预警能力，监督检查财务纪律执行情况。

（7）负责开展经济分析，按月检查财务及生产经营主要指标执行情况，提出经济分析报告，提出有关增收节支措施。

（8）定期向国资委、财政厅及其他职能部门报告相应的财务信息。

（9）根据工作需要，积极协助相关部门开展工作。

4、法务风控部职责

（1）负责集团法律事务工作。审核公司法律文书，提出法律意见，参与公司合同谈判，参与重大技术改造和对外投资项目的可行性分析、论证；起草、修订集团诉讼管理相关制度和业务流程，负责集团对外诉讼事务，并对聘请专项法律顾问的选聘和管理提出建议；参与集团与有关司法机关的关系维护和工作对接，参与日常法律咨询、普法宣传、法律培训工作。

(2) 负责集团内部审计和工程建设项目结算审核工作。制定和完善集团内部审计监督和工程结算审核各项工作规划、规章制度和流程并组织实施督导执行。

(3) 负责集团改制和维稳工作。协调并督导子公司的改制和维稳工作，负责处理群众来信来访接待工作，办理群众信访事项和集团信访案件复审复核工作，定期开展矛盾纠纷排查，积极与公安、司法、信访等部门联系，预防和减少重大矛盾纠纷和群体性事件的发生；

(4) 完成领导交办的其他工作。

5、人力资源部职责

(1) 负责制定并组织实施公司人力资源战略及规划，建立、推行、完善人事管理制度；

(2) 负责公司总部中层干部及以下、子公司干部的任免、推荐、调动、考核等事项的管理；负责公司后备干部队伍建设；负责公司派出董事、监事的管理工作；

(3) 负责公司总部的员工教育培训管理；

(4) 负责公司人事档案管理工作；

(5) 负责公司二级单位及各部室的年度绩效考核管理工作；

(6) 负责公司系统人力资源信息系统建设，做好各类信息的统计管理工作；

(7) 负责公司劳动关系管理工作；

(8) 负责制定公司总部社会保险及住房公积金管理

(9) 制度并组织实施；负责公司总部员工的社保管理工作；

(10) 负责公司总部离退休人员管理及服务工作；

(11) 完成公司领导交办的其他工作。

6、工程管理部职责

工程管理部的主要职责：主要是对各二级单位工程建设项目进行服务指导、技术协助和监督管控。具体包括：

(1) 研究制定圈投公司的工程建设项目管理规章制度；

(2) 检查和监督各二级单位项目建设程序的执行情况；

（3）负责牵头组织完成尚未正式注册成立的二级单位项目的规划、策划工作，对已经组建正式成立的二级单位项目的规划、策划工作提供技术指导和技术支持，协助完成单位的选定和合同的签订；

（4）参与重大项目的设计评审工作，审查重点项目的初步设计及概算、施工图设计与预算；

（5）协助、指导、监督各二级单位项目的招投标。对公司所属二级单位的招标活动原则上由各二级单位负责。对于管理力量不够，工程技术人员力量较薄弱的二级单位，施工单项合同估算价在 1,000 万元以上的工程项目经二级单位提出申请，报公司总经理办公会批准后可由工程管理部在总部组织招标；

（6）协助法务风控部委托造价咨询机构完成拟招标工程工程量清单以及拦标价的编制；

（7）跟踪检查各二级单位在建项目实施情况，提出意见和建议；

（8）开展阶段性的项目稽查；

（9）参与重大项目的竣工验收；

（10）参与公司建设项目的前期研究以及报批工作，协助可行性研究和项目投资效益评估等工作；

（11）参与项目后评价工作；

（12）完成领导交办的其他工作。

7、经营管理部职责

（1）负责集团子公司经营管理与经济活动分析，子公司经营目标拟订与业绩考核；

（2）负责集团品牌建设、营销预算管理、营销规划与市场统筹；

（3）集团内部存量产权、股权管理，加强资产管理，做好存量资产处置与增量资产审核报批，组织推进子公司重组、整合及僵尸企业清理等相关工作；

（4）推动集团各景区、酒店和度假区标准化建设，构建标准化质量管理体系；

（5）推动落实安全生产责任制，督促子公司建立健全安全生产管理体系；

（6）促协调子公司经营活动中的其他相关工作。

（7）完成领导交办的其他工作。

七、发行人主要业务基本情况

（一）发行人主营业务范围及所属行业

发行人的主营业务范围：对鄂西生态文化旅游基础设施、相关产业及其他政策性建设项目的投资；委托投资与资产管理业务、股权投资及企业并购、项目融资、风险投资业务；景区建设、工业园区建设、土地开发和整理；循环经济及环保开发产业；房地产开发；项目评估咨询服务；国际技术经济合作业务。

（二）发行人主营业务总体情况

发行人以湖北生态文化旅游圈总体规划和相关专业规划为依据，以旅游产业为切入点和突破口，以生态经济、循环经济、文化产业为重点，促进湖北地区景区、旅行社、酒店等旅游产业加快发展。发行人原主要业务板块分为旅游服务板块和住宿餐饮板块。其中旅游服务板块主要包括景区业务和旅行社业务，住宿餐饮板块主要包括酒店业务。2013 年新增粮油收入板块，由于 2013 年 5 月 29 日，湖北省国资委发文“省国资关于同意湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司重组湖北省粮油食品进出口（集团）公司的批复”（鄂国资改革〔2013〕104 号），同意将湖北省粮油食品进出口（集团）公司整体划入公司，划转基准日、清产核资日、评估基准日以及资产重组基准日定为 2013 年 5 月 31 日。

公司于 2013 年 11 月 7 日成立了湖北省鄂西圈恒泰投资管理有限公司（以下简称“恒泰投资”）。恒泰投资由公司和深圳市硅谷天堂武科创投资发展合伙企业共同出资设立，注册资本 1 亿元。恒泰投资的主要投资方向是以股权形式参与特色小镇建设、拟上市公司，包括但不限于新能源、矿产资源、优势制造业、消费品和现代农业等行业；上市公司再融资，证券市场周期性阶段化投资；其他股权投资项目，包括投资符合市场化优质标准的中小企业股权投资并积极培养发展壮大无风险中等固定回报投融资项目等。

公司在开展旅游项目的过程中，得到项目所在地政府给予的土地补偿和支持。为充分利用所拥有的土地资源，支持鄂西地区特色小镇建设，公司于 2011 年 8 月成立湖北省鄂旅投置业集团有限公司（以下简称“鄂旅投置业公司”），

主要负责旅游酒店、度假村、旅游公寓以及商品房的开发与经营，近年来鄂旅投置业公司开发了圆梦城项目、龙凤生态城项目、江南生态新城项目、红莲湖新区等特色小镇项目。

2018 年，湖北文旅集团根据服务全省文化旅游产业发展的需要，加快转型跨越发展，将名称变更为“湖北省文化旅游投资集团有限公司”，在产业布局上明确为围绕文化旅游主业，发展关联产业，形成了涵盖文化旅游、产业金融、保税贸易、特色小镇建设的“一业为主、多业协同”四大产业板块。发行人在 2018 年末对主要经营业务构成进行了重新划分，业务划分与集团确定的产业板块紧密结合并保持一致，主要经营业务未发生变化，只是按产业板块进行归类，统一口径。

2021 年 12 月，湖北省委、省政府召开省属国资国企改革推进会，深入贯彻落实习近平总书记关于国有企业改革发展和党的建设的重要论述，全面落实国企改革三年行动方案及湖北省实施意见，突出主业主责，注重国企功能，聚焦创新发展，做强做优做大省属国有企业。根据本次国资国企改革方案，省委、省政府将湖北体育产业集团有限公司、湖北省对外友好服务中心、湖北省宏泰贸易投资有限公司、湖北华中糖酒有限责任公司、湖北省宏泰新城投资有限公司以及脱钩的省级行政事业单位所属宾馆、酒店、会议及培训中心等经营性资产或企业划入湖北文旅集团；与神农架林区政府以增资扩股方式组建湖北神农架文化旅游集团有限公司，林区政府以持有的湖北神农旅游投资集团有限公司资产出资，持股 30%，湖北文旅集团以子公司湖北鄂旅投神农架旅游发展有限公司及现金出资，持股 70%；将湖北文旅集团原持有的湖北省粮油食品进出口集团有限公司划转至湖北农业发展集团有限公司。本轮改革省属文旅要素资源进一步向优势企业集中、向优势主业集中，是全省旅游战略的重大提升，是核心文旅资源的大整合。改革重组后的湖北文旅集团将以文化旅游、体育康养、商业贸易为主业，进一步推进文旅融合、体旅融合、商旅融合、康旅融合，打造文化旅游龙头企业。自 2022 年度起，湖北省粮油食品进出口集团有限公司不再纳入发行人保税贸易业务营业收入统计；新划入的湖北宏泰贸易投资有限公司、湖北华中糖酒有限责任公司、湖北省对外交流服务中心纳入保税贸

易业务板块。后期发行人将根据改革部署深度优化其业务模式，进一步明确主责主业范围、明晰业务板块。

发行人主营业务主要包括文化旅游、体育康养、商贸物流、新型城镇建设、产业投资和其他板块，其中文化旅游、体育康养、商贸物流为发行人三大主业。

表：发行人近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
文化旅游	214,150.27	7.57	190,921.32	7.30	207,567.39	19.47	205,284.21	15.05
体育康养	8,909.82	0.32	7,861.40	0.30	—	—	—	—
商贸物流	2,495,486.18	88.26	2,126,554.96	81.27	644,263.38	60.43	1,017,666.17	74.59
新型城镇建设	103,885.96	3.67	279,823.78	10.69	189,652.68	17.79	122,723.37	8.99
产业投资	1,074.46	0.04	982.85	0.04	493.31	0.05	787.25	0.06
其他业务	4,037.54	0.14	10,566.24	0.40	24,144.46	2.26	17,895.65	1.31
合计	2,827,544.24	100.00	2,616,710.55	100.00	1,066,121.22	100.00	1,364,356.64	100.00

表：发行人近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
文化旅游	156,215.80	5.71	167,052.83	6.64	187,421.60	19.16	187,774.13	14.79
体育康养	8,016.22	0.29	5,955.00	0.24	—	—	—	—
商贸物流	2,464,023.87	90.06	2,097,559.37	83.37	638,368.09	65.25	972,113.44	76.55
新型城镇建设	104,600.92	3.82	240,145.76	9.54	133,483.63	13.64	100,155.56	7.89
产业投资	17.36	0.00	27.52	0.00	0.88	0.00	3.73	0.00
其他业务	2,990.99	0.11	5,265.62	0.21	19,042.24	1.95	9,851.28	0.78
合计	2,735,865.16	100.00	2,516,006.10	100.00	978,316.44	100.00	1,269,898.14	100.00

表：发行人近三年及一期各业务板块毛利润构成情况

单位：万元、%

板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
文化旅游	57,934.47	63.19	23,868.49	23.70	20,145.79	22.94	17,510.08	18.54
体育康养	893.60	0.97	1,906.40	1.89	—	—	—	—
商贸物流	31,462.31	34.32	28,995.59	28.79	5,895.29	6.71	45,552.73	48.23
新型城镇建设	-714.96	-0.78	39,678.02	39.40	56,169.05	63.97	22,567.81	23.89
产业投资	1,057.10	1.15	955.33	0.95	492.43	0.56	783.52	0.83
其他业务	1,046.55	1.14	5,300.62	5.26	5,102.22	5.81	8,044.37	8.52
合计	91,679.08	100.00	100,704.45	100.00	87,804.78	100.00	94,458.50	100.00

表：发行人近三年及一期各业务板块毛利率情况

板块	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
文化旅游	27.05%	12.50%	9.71%	8.53%
体育康养	10.03%	24.25%	—	—
商贸物流	1.26%	1.36%	0.92%	4.48%
新型城镇建设	-0.69%	14.18%	29.62%	18.39%
产业投资	98.38%	97.20%	99.82%	99.53%
其他业务	25.92%	50.17%	21.13%	44.95%
合计	3.24%	3.85%	8.24%	6.92%

1、文化旅游板块分析

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，文化旅游板块收入分别为 205,284.21 万元、207,567.38 万元、190,921.32 万元和 214,150.27 万元，占营业收入的比例分别为 15.05%、19.47%、7.30%和 7.57%。2021 年度文化旅游板块收入较上年度增加 2,283.18 万元，增幅 1.11%，主要系景区收入增加。2022 年度文化旅游板块收入较上年度减少 16,646.06 万元，减幅 8.02%，主要系景区收入减少。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，文化旅游板块成本分别为 187,774.13 万元、187,421.60 万元、167,052.84 万元和 156,215.80 万元，占营业成本的比例分别为 14.79%、19.16%、6.64%和 5.71%，与营业收入变化趋势一致。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人文化旅游业务营业毛利率分别为 8.53%、9.71%、12.50%和 27.05%，2020 至 2022 年度毛利率出现下降主要系受

疫情影响，旅游业营收增长乏力，但人工成本、折旧摊销及利息费用等固定成本偏高且压降困难所致，2023 年 1-9 月前述情况已经较大程度改善，毛利率水平有所提升。

2、体育康养板块分析

体育康养为发行人新增主业板块，运营主体主要包括根据湖北省国企改革战略安排于 2021 年末整体划入的湖北体育产业集团有限公司，以及发行人根据湖北省委省政府发展湖北养老服务产业战略部署于 2023 年 2 月新设立的全资子公司湖北健康养老集团有限公司。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，体育康养板块收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、7,861.40 万元和 8,909.82 万元，占营业收入的比例分别为 0.00%、0.00%、0.30%和 0.32%。2022 年度体育康养板块收入较上年度增加 7,861.40 万元，主要系新增相关业务所致。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，体育康养板块成本分别为 0.00 万元、0.00 万元、5,955.00 万元和 8,016.22 万元，占营业成本的比例分别为 0.00%、0.00%、0.24%和 0.29%，与营业收入变化趋势一致。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人体育康养业务营业毛利率分别为 0.00%、0.00%、24.25%和 10.03%。

3、商贸物流板块分析

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，商贸物流板块收入分别为 1,017,666.17 万元、644,263.38 万元、2,126,554.96 万元和 2,495,486.18 万元，占营业收入的比例分别为 74.59%、60.43%、81.27%和 88.26%。报告期内发行人商贸物流板块收入增长较大，2022 年收入增长较多主要为新成立的湖北国际贸易集团业务扩张及部分业务收入确认方式调整所致。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，商贸物流板块成本分别为 972,113.44 万元、638,368.09 万元、2,097,559.37 万元和 2,464,023.87 万元，占营业成本的比例分别为 76.55%、65.25%、83.37%和 90.06%，商贸物流板块成本变化幅度基本与收入一致。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人商贸物流板块营业毛利率分别为 4.48%、0.92%、1.36%和 1.26%。

4、新型城镇建设板块分析

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，新型城镇建设板块收入分别为 122,723.37 万元、189,652.68 万元、279,823.78 万元和 103,885.96 万元，占营业收入的比例分别为 8.99%、17.79%、10.69%和 3.67%。2022 年新型城镇建设板块收入较上年增加 90,171.10 万元，增幅为 47.55%，主要系存量项目完成交房。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，新型城镇建设板块成本分别为 100,155.56 万元、133,483.63 万元、240,145.76 万元和 104,600.92 万元，占营业成本的比例分别为 7.89%、13.64%、9.54%和 3.82%。与营业收入变化趋势一致。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人新型城镇建设板块营业毛利率分别为 18.39%、29.62%、14.18%和-0.69%。最近三年，发行人新型城镇建设板块营业毛利率保持合理范围波动。2023 年 1-9 月，该业务板块毛利率为负主要系新型城镇化项目结算及收入确认主要集中在年末，但年度过程中根据项目建设进度正常确认成本所致。

5、产业投资板块分析

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，产业投资板块收入分别为 787.25 万元、493.31 万元、982.85 万元和 1,074.46 万元，占营业收入的比例分别为 0.06%、0.05%、0.04%和 0.04%。2022 年产业投资板块收入较上年增加 489.54 万元，增幅为 99.24%。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，产业投资板块成本分别为 3.73 万元、0.88 万元、27.52 万元和 17.36 万元，占营业成本的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人产业投资板块营业毛利率分别为 99.53%、99.82%、97.20%和 98.38%。

6、其他业务板块分析

其他板块主要包括租赁收入，公司景区为游客提供机场、火车站或汽车站接送服务以及旅游观光车、游览车运输服务的服务费收入和旅游纪念品销售收入等，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，其他业务板块收入分别为 17,895.65 万元、24,144.46 万元、10,566.24 万元和 4,037.54 万元，占营业收入的比例分别为 1.31%、2.26%、0.40%和 0.14%，占比较小。

（三）各业务板块经营情况

1、文化旅游板块

发行人旅游服务板块主要包括景区业务、酒店业务、旅行社业务及文旅园区等四大类。发行人最近三年及一期文化旅游板块收入构成情况如下表所示：

表：发行人最近三年及一期文化旅游板块收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
景区	103,532.78	48.35	48,035.78	25.16	59,075.74	28.46	35,899.86	17.49
酒店	25,913.71	12.10	22,439.84	11.75	31,525.67	15.19	31,664.62	15.42
旅行社	29,139.39	13.61	19,089.51	10.00	11,557.96	5.57	12,670.11	6.17
文旅园区	55,564.38	25.95	101,356.19	53.09	105,408.02	50.78	125,049.61	60.92
合计	214,150.26	100.00	190,921.32	100.00	207,567.38	100.00	205,284.21	100.00

表：发行人最近三年及一期文化旅游板块成本构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
景区	74,807.40	47.89	51,531.53	30.85	63,936.22	34.11	49,487.14	26.35
酒店	15,751.56	10.08	17,095.62	10.23	20,102.66	10.73	18,930.17	10.08
旅行社	15,813.88	10.12	16,739.60	10.02	10,420.45	5.56	12,973.63	6.91
文旅园区	49,842.95	31.91	81,686.08	48.90	92,962.27	49.60	106,383.19	56.65
合计	156,215.79	100.00	167,052.83	100.00	187,421.60	100.00	187,774.13	100.00

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，文化旅游板块收入分别为 205,284.21 万元、207,567.38 万元、190,921.32 万元和 214,150.27 万元，占营业收入的比例分别为 15.05%、19.47%、7.30%和 7.57%。2021 年度文化旅游板块收入较上年度增加 2,283.18 万元，增幅 1.11%，主要系景区收入增加。2022 年度文化旅游板块收入较上年度减少 16,646.06 万元，减幅 8.02%，主要系景区、酒店及文旅园区收入减少所致。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人的旅游景区业务收入分别为 35,899.86 万元、59,075.74 万元、48,035.78 万元和 103,532.78 万元，处于波动增长态势。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，酒店业务收入分别为 31,664.62 万元、31,525.67 万元、22,439.84 万元及 25,913.71 万元。报告期内，发行人所运营酒店受疫情管控影响，接待量受到一定影响。随着当前社会面放开、商旅住宿需求回暖，发行人酒店业务收入有所改善；

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人的旅行社收入分别为 12,670.11 万元、11,557.96 万元、19,089.51 万元和 29,139.39 万元。发行人的旅行社业务，尤其是出境游和入境游业务受疫情管控和国际政治局势影响较大，报告期内发行人的旅行社业务收入有一定波动，但整体处于增长态势；

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人的文旅园区收入分别为 125,049.61 万元、105,408.02 万元、101,356.19 万元和 55,564.38 万元。报告期内发行人文旅园区收入有一定下滑，主要系受此前疫情影响，景区配套的可售物业及商铺租金收入下降。

发行人拥有湖北省内最优质的旅游资源。随着旅游资源开发建设的推进，发行人的旅游项目设施逐渐完善，旅游景区的品质逐步提升，旅游景区接待的游客人数也将迅速回升，旅游项目的经济效益将逐步体现，未来旅游业务的发展前景广阔。

发行人同时持续对旅行社内部优势资源进行重组整合，旅行社资源的重组整合对公司整个旅游产业链的发展具有很强的协同作用，可以充分发挥规模经济和经营效益。发行人的旅行社业务目前仍然稳居湖北省内旅行社行业的第一方阵。

在具体应对措施上，发行人继续加大对各个旅游景区的营销力度，充分利用优质景区的知名度，深挖湖北省内周边市场，不断充实“软件”能力，扩大市场份额；同时对旅游景区的硬件设施进行规划与改造，全面提升旅游景区的游客接待能力和服务能力；在重大节假日时，通过在重点旅游景区组织开展富有特色的精准营销主题活动来带动人气，提升游客流量。

同时，发行人还注重提高游客在景区内的二次消费需求，通过在景区内增加特色餐饮、休闲娱乐游玩项目和旅游纪念品小商场零售等多种方式，多维度增加景区内的游客二次消费收入，同时也通过招商引资的方式将部分旅游项目进行外包，并在外包的过程中，引入专业管理团队，不断提升旅游项目的综合运营能力。

（1）景区业务

景区业务是公司的核心业务之一，公司目前主要拥有 5 家国家 5A 级景区，包括：神农架旅游区、恩施大峡谷风景区、长阳清江画廊旅游度假区、襄阳古隆中风景名胜区、三峡大坝-屈原故里旅游区；16 家国家 4A 级景区：恩施坪坝营休闲度假区、咸丰黄金洞风景区、荆州古城历史文化旅游区、洪湖悦兮半岛温泉旅游区、松滋澧水风景区、荆门漳河风景区、黄梅五祖风景区、咸宁九宫山风景名胜区、随州大洪山风景名胜区、黄石东方山风景区、英山桃花冲风景区、新疆五师双河市怪石峪风景区、五峰柴埠溪大峡谷、秭归九畹溪风景区、鄂州梁子岛生态旅游区、荆门极客公园；以及多家国家 3A 级风景区：大薤山、张居正故居、关帝庙、石首桃花山景区、仙桃沔阳排湖度假区等；另外，神农架滑雪场和恩施清江画廊由于景区落成不久，还在边经营边整合规划，正在启动评级拟于近两年达到 4A，神农架国际滑雪场为中国十大体育旅游精品景区和中国八大滑雪胜地。

表：发行人主要景区运营权属关系

序号	运营公司	持股比例 (%)	是否并表	景区名称	景区评级	经营权和收费权时间区间
1	湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司	70.00	是	恩施大峡谷	5A	2006 年 6 月至 2056 年 6 月
	恩施大峡谷旅游开发有限公司	70.00	是			
2	湖北清江画廊旅游开发有限公司	56.00	是	长阳清江画廊	5A	2010 年 12 月至 2080 年 12 月
3	湖北神农旅游投资集团有限公司	70.00	是	神农架生态旅游区	5A	2019 年 12 月至 2039 年 12 月
4				神农架国际滑雪场	暂未评级	不限期
5	湖北襄阳隆中文化园投资有限公司	65.22	是	古隆中景区	5A	2010 年 6 月至 2060 年 6 月

序号	运营公司	持股比例 (%)	是否并表	景区名称	景区评级	经营权和收费权时间区间
6	湖北省三峡平湖旅游发展有限公司	24.50	否	屈原故里景区	5A	2010年3月至2060年3月
7				秭归九畹溪风景区	4A	
8	湖北省九宫山旅游开发有限公司	74.03	是	咸宁九宫山风景名胜	4A	合同法规定的最长期限
9	荆州旅游投资开发集团有限公司	70.00	是	荆州古城历史文化旅游区	4A	不限期
10				关帝庙	3A	
11				张居正故居	3A	
12	湖北半岛温泉旅游开发有限公司	60.00	是	洪湖悦兮半岛温泉旅游区	4A	2008年1月至2058年1月
13	湖北唐崖河风景名胜区旅游发展有限公司	100.00	是	唐崖土司城、咸丰黄金洞风景区	4A	2009年9月至长期
14	湖北省坪坝营旅游发展有限公司	100.00	是	恩施坪坝营休闲度假区	4A	2007年5月至2057年5月
15	湖北涪水旅游发展有限公司	100.00	是	松滋涪水风景区	4A	不限期
16	湖北柴埠溪旅游股份有限公司	14.59	否	五峰柴埠溪大峡谷	4A	2010年11月至2080年11月
17	湖北省漳河旅游发展有限公司	96.40	是	荆门漳河风景区	4A	不限期
18	随州大洪山旅业发展有限公司	100.00	是	随州大洪山风景名胜	4A	2010年4月至2060年4月
19	新疆双河怪石峪旅游开发有限公司	70.00	是	新疆怪石峪风景区	4A	2019年8月至2069年8月
20	湖北文旅梁子湖发展有限公司	70.00	是	鄂州梁子岛生态旅游区	4A	2021年10月至2071年10月
21	鄂旅投荆门旅游投资开发有限公司	68.34	是	荆门极客公园	4A	不限期
22	湖北文旅问梅文化有限公司	61.22	是	黄梅五祖风景区	4A	2014年3月至2064年3月
23	湖北文旅黄石投资发展有限公司	42.94	是	黄石东方山风景区	4A	不限期
24	湖北宏泰英山旅游投资开发有限公司	70.00	是	英山桃花冲风景区	4A	不限期
25	恩施清江风景旅游发展有限公司	67.55	是	恩施清江画廊	暂未评级	2013年10月至2063年10月
26	湖北大蕪山旅游发展有限公司	100.00	是	大蕪山	3A	2016年5月至2056年5月

序号	运营公司	持股比例 (%)	是否并表	景区名称	景区评级	经营权和收费权时间区间
27	恩施大清江国际旅游度假区有限公司	70.00	是	恩施大清江	无	2013 年 10 月至 2063 年 10 月

注 1：神农架滑雪场由于景区落成不久，还在边经营边整合规划，所以景区暂未评级。虽没有国家旅游局的评级，但连续 8 年入选中国体育旅游精品景区，被评为 2016 中国十大体育旅游精品景区，2016 中国八大滑雪胜地。

注 2：恩施清江画廊由于景区落成不久，还在边经营边整合规划，已申报评级 4A，截至目前已过初审。

注 3：漳河目前尚未并表，产权改制理顺后明确。

景区运营权的权属关系：发行人景区除了古隆中景区和九宫山景区是公司与当地合作开发，景区门票收入需向政府分成之外，其余景区都由发行人独立自主经营开发，景区运营权和收费权属于发行人所有，不需向政府分成。

古隆中景区和九宫山景区的具体分成模式如下：

1) 隆中管委会与鄂西圈投于 2010 年 6 月 8 日签订了《襄樊市隆中风景名胜区合作开发合同书》及补充协议，授权发行人隆中风景名胜区的开发经营权和收益权，根据该协议，景区门票由隆中管委会统一收取，并按实际收入的 94% 拨付给发行人成立的项目公司（即湖北襄阳隆中文化园投资有限公司），在合同期内，管委会在古隆中景区门票收入的留存每年不低于 300 万元，每月固定留存 25 万元，超过部分（即古隆中景区门票收入留存超过 300 万元的部分）和索道项目、观光车项目票证收入的 3% 在年终结算时一并结清。合作开发期限三十年，自合同生效之日起计算，如国家法律法规无限制，合同期满后延续二十年。

2) 九宫山景区由咸宁市通山县人民政府作为九宫山现有旅游资源及经营项目的经营管理主体，划转九宫山景区现有相关经营性资产给鄂西圈投，由鄂西圈投成立项目公司（即湖北省九宫山旅游开发有限公司），负责九宫山旅游资源的综合开发与经营管理。通山县人民政府与鄂西圈投于 2010 年 11 月签订了《九宫山旅游开发合作协议》，约定由通山县人民政府成立门票中心，双方共同负责门票的管理和销售工作。根据该协议，湖北省九宫山旅游开发有限公司按照九宫山大门票收入（扣除销售折扣）的 5% 分配给通山县人民政府，并确保协议生效后前三年每年不低于 280 万元人民币，自协议生效第四年起每年不低于 300 万元人民币。于 2016 年 12 月签订了《九宫山旅游开发合作补充协

议》，约定按通山县人民政府实际出资比例进行分红，并在甲方没有分红或分红少于 450 万元时，确保每年在大门票收入中按不低于 450 万元予以分配。按照中共咸宁市委办公室印发的《关于鄂旅投领导调研白水畈综合体九宫山旅游项目的备忘录》文件要求，自 2019 年至 2023 年，湖北文旅集团每年从九宫山景区门票总收入中支付 450 万元给九宫山管委会的基础上，再增加支付 120 万元，由九宫山管委会统筹使用。

景区自主经营模式：公司景区以收取门票为主，带动客房、餐饮、电瓶车等二次消费的盈利方式，结算模式为以现金结算为主，兼有预收和应付的结算方式，其中预收账款主要是和旅行社以及电商平台之间的结算价款，应付账款主要是和景区、客房相关供应商之间的结算价款。

上述发行人景区项目收费手续齐备，合法合规，且符合国家相关产业政策。目前，发行人有三个景区项目位于风景名胜区，包括隆中文化园建设项目、咸宁九宫山项目和随州大洪山项目，分别位于隆中风景名胜区、九宫山风景名胜区和大洪山风景名胜区。公司已与风景名胜区管理机构签订合作开发合同，确定了公司作为上述风景名胜区的经营者，并依法确定了各自的权利义务。公司通过竞争性谈判的公平竞争的方式被确定为三个名胜区的经营者。隆中文化园建设项目、咸宁九宫山项目和随州大洪山项目的开发建设符合《风景名胜区条例》及《风景名胜区建设管理规定》等相关法律法规的规定。

景区运营成本分析：景区运营成本主要有工成本、能源成本（水、电费）、折旧费、景区日常维护所需材料费用及其他一些杂费等。对于涉及分成的古隆中景区，在账务处理上，公司将门票收入全额反映为营业收入，上交地方政府部门的分成金额确认为资源占用费，同景区其他运营维护的相关费用加总一起作为公司的营业成本；对于涉及分成的九宫山景区，在账务处理上，公司将门票收入全额反映为营业收入，上交地方政府部门的部分确认为利润分成。

表：发行人主要景区收入情况

单位：万元

景区名称	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润	营业收入	净利润	营业收入	净利润

景区名称	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润	营业收入	净利润	营业收入	净利润
恩施大峡谷	35,104.00	15,121.00	14,497.95	-1,419.36	20,413.13	720.87	9,344.01	-11,921.74
长阳清江画廊	4,609.00	-68.00	2,858.20	-2,021.76	3,553.19	1,297.03	2,644.18	209.96
神农架滑雪场	3,024.00	292.00	3,001.36	33.11	1,777.87	-1,651.74	1,253.69	-649.68
襄阳古隆中	3,661.00	7,412.00	1,976.22	5,016.56	2,667.82	16,533.26	2,166.72	-8,095.18
九宫山	2,611.00	-2,830.00	2,093.24	-3,733.62	1,244.26	-2,117.29	1,439.40	-3,998.94
恩施清江	3,700.00	-299.00	1,070.60	-2,338.32	2,123.39	-1,502.16	477.77	-2,574.04
涪水风景区	18,420.00	-2,260.00	9,416.03	-5,641.70	39,604.58	-2,945.09	33,382.01	-2,922.00
大洪山风景区	1,471.00	-2,599.00	1,373.10	766.98	1,562.33	-4,835.86	1,023.89	-4,664.50
合计	72,600.00	14,769.00	36,286.70	-9,338.11	72,946.57	5,499.02	51,731.67	-34,616.12

注：涪水景区运营公司拥有建设资质，主要开展景区项目建设，此处所列示的收入包含了该部分景区建设收入。襄阳古隆中景区 2021、2022 和 2023 年 1-9 月净利润大于营业收入主要是收到政府补助所致。

此前受疫情影响，疫情期间发行人旗下景区营业收入受限，但景区折旧摊销等固定成本偏高，导致主要景区净利润为负。

表：发行人主要景区经营情况

单位：万人次、元/人

景区名称	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	人次	平均票价	人次	平均票价	人次	平均票价	人次	平均票价
恩施大峡谷	320.29	109.60	108.51	133.61	152.59	133.78	101.05	92.47
长阳清江画廊	43.40	106.20	18.80	152.03	25.44	119.52	31.96	82.73
神农架滑雪场	18.28	165.43	19.05	157.55	9.81	181.23	7.88	159.1
古隆中	97.78	37.44	43.86	45.06	36.14	48.03	73.00	29.68
九宫山	20.32	128.49	14.48	144.56	11.65	106.8	17.83	80.73
恩施清江	21.59	171.38	8.54	125.36	11.75	180.71	2.54	188.1
涪水风景区	82.57	223.08	47.85	196.78	37.5	77.12	44.14	50.69
大洪山风景区	11.23	130.99	10.18	134.88	12.87	121.39	16.45	59.46

1) 恩施大峡谷景区

恩施大峡谷景区（以下简称“大峡谷”）由全资子公司恩施旅游集团有限公司下辖的湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司和恩施大峡谷旅游开发有限公司负责运营。

湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司成立于 2006 年 6 月 14 日。截至 2023 年 9 月末，公司注册资本 11,600.00 万元，经营范围为旅游接待、服务；旅游信息咨询；旅游客运（县内）；地面缆车运输；索道运输；第一类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理业务（湖北省内）；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限湖北省内的互联网信息服务，不含新闻、出版、教育、医疗保健品和医疗器械、文化、广播电影电视节目、电子公告内容）；企业管理咨询服务。

恩施大峡谷旅游开发有限公司成立于 2010 年 7 月 16 日。截至 2023 年 9 月末，公司注册资本为 22,380 万元，经营范围为旅游接待、服务；旅游商品开发、销售；旅游资源开发；旅游地产开发、组织举办与旅游相关的贸易活动；旅游信息咨询；综合文艺表演；住宿、餐饮服务（限分公司经营）；预包装食品销售；房屋、商铺、场地租赁；汽车租赁。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

大峡谷属清江民俗生态旅游板块（鄂西生态文化旅游圈旅游板块分为三个板块：“一江两山”板块、清江民俗生态旅游板块、荆襄文化旅游板块）的重点与核心，位于恩施州屯堡乡和板桥境内，总面积 300 余平方公里，大峡谷沿线总长 108 公里，景区规划面积 23.90 平方公里，是国家 5A 级旅游景区。大峡谷包括两个重点区块，即七星寨景区和朝东岩景区。公司于 2010 年 6 月与恩施州政府签署《战略合作框架协议》，开始大规模的展开投资。2011 年 1 月 27 日，公司与大峡谷公司其他股东签署了《股权转让意向协议》，正式接管恩施大峡谷风景区。

恩施自治州民俗文化深厚，域内喀斯特地形独特，发育完善，生态旅游资源丰富。近几年来，恩施州市两级政府抢抓鄂西生态文化旅游圈建设机遇，实施“文化主导、旅游拉升、城市发展”的战略，调整产业结构，将文化旅游产业作为全市重大支柱产业之一重点培育。恩施旅游是环长江三峡、张家界大旅游区的重要组成部分。恩施大峡谷景区距恩施市 60 公里，交通通达性较好，有 G318 国道、005、006 县道连通。随着屯渝公路的变线拉直，交通的时效性也大为改善。

恩施大峡谷景区从 2008 年 4 月正式对外开放，根据恩施州物价局《关于核定恩施大峡谷七星寨旅游景区门票价格及停车收费标准的批复》（恩施州价〔2008〕68 号），景区门票价格为：旺季（当年 3 月 1 日至 11 月 30 日）120 元/人/次，淡季（当年 12 月 1 日至次年 2 月 28 日）80 元/人/次。恩施大峡谷景区 2022 年度和 2023 年 1-9 月的平均票价分别为 133.61 元和 109.60 元。

恩施大峡谷景区管理良好，在客流量高速发展的情况下，近三年未发生过景区事故，商业发展有条不紊。

2020 年恩施大峡谷实现营业收入 9,344.01 万元，实现净利润-11,921.74 万元，接待游客 101.05 万人次，门票均价为 92.47 元/人。2021 年恩施大峡谷实现营业收入 20,413.13 万元，实现净利润 720.87 万元，接待游客 152.59 万人次，门票均价为 133.78 元/人。2022 年，恩施大峡谷实现营业收入 14,497.95 万元，实现净利润-1,419.36 万元，接待游客 108.51 万人次，门票均价为 133.61 元/人。2022 年度净利润为负，主要是因疫情及疫情反复影响所致。

恩施大峡谷景区是湖北文旅集团文化旅游板块的龙头项目，是继“一江两山”之后湖北旅游的第四增长极，2016 年被评为国家 5A 级景区，与美国科罗拉多大峡谷结为“姊妹峡谷”，2019 年 3 月，人民网舆情数据中心权威发布《2018 年全国 5A 级旅游景区影响力排行榜 TOP50》，恩施大峡谷景区位列第三，成为湖北乃至全国的一张旅游名片。为进一步推进恩施大峡谷旅游事业的发展，公司计划将湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司建设成为旅游上市公司。公司正在进行大峡谷二期建设项目，项目总投资 14.70 亿元，建设期 5 年，截至 2023 年 9 月末，该项目已累计投资 14.05 亿元，旅游客运索道、女儿寨酒店、地缝开发及升级等已建成投运。

2) 长阳清江画廊景区

长阳清江画廊景区（以下简称“清江景区”）由控股子公司湖北清江画廊旅游开发有限公司负责运营。湖北清江画廊旅游开发有限公司成立于 2006 年 6 月 2 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围包括清江画廊景区管理、景点开发；水上旅游客运；日用百货、食品、饮料销售；咖啡、茶座、停车场服务。

清江发源于鄂西利川市龙洞沟，流经恩施、长阳、巴东，在枝城注入长江，全长 423 公里。长阳清江画廊风景区位于湖北省西南部宜昌的长阳土家族

自治县，距武汉 360 公里，涵盖隔河岩大坝以上至水布垭盐池温泉沿清江一线的所有旅游景观及景区景点，是三峡地区面积最大的一个国家级景区，位于宜昌市长阳土家族自治县境内，目前已开放的景点有倒影峡、仙人寨、武落钟离山等。2013 年 1 月，长阳清江画廊景区被评为国家 5A 级景区。

2020 年清江景区实现营业收入 2,644.18 万元，实现净利润 209.96 万元，接待游客 31.96 万人次，门票均价为 82.73 元/人。2021 年清江景区实现营业收入 3,553.19 万元，实现净利润 1,297.03 万元，接待游客 25.44 万人次，门票均价为 119.52 元/人。2022 年，清江景区实现营业收入 2,858.20 万元，实现净利润-2,021.76 万元，接待游客 6.49 万人次，门票均价为 132.20 元/人。2023 年 1-9 月，实现营业收入 4,609.00 万元，实现净利润-68.00 万元，接待游客 43.40 万人次，门票均价 106.20 元/人。

3) 神农架滑雪场景区

神农架滑雪场景区由全资子公司湖北鄂旅投神农架旅游发展有限公司负责运营。神农架滑雪场应国家体育总局“北雪南展”的构想于 2004 年建成，位于湖北省神农架国家森林公园内，距木鱼 30 公里，是华中地区第一家规模最大、功能齐全的高山天然滑雪场，滑雪场总占地 1,000 余亩，集户外滑雪、观光游览、休息度假、户外探险为一体的综合性旅游地，是鄂西生态文化旅游圈的重要支点。

神农架旅游滑雪场冬季月平均温度为-4℃，全年积雪时间约 150 天，总面积约 10,000 平方米，可同时容纳 3,000 人进行雪上娱乐活动。共建有高中初雪道 13 条。神农架旅游滑雪场在海拔 2,000 米高的酒壶坪，配有初级和中级旅游滑雪下坡雪道，坡度 5-15 度，设有拖迁式索道。就其地理位置而言，神农架滑雪场是最接近东南沿海的一座滑雪场，209 国道从侧面经过，交通便利。2011 年以来，公司 6 次被评为林区年度十佳旅游企业，神农架国际滑雪场在 2016 年被国家体育总局授予中国体育旅游十佳精品景区，湖北省体育产业示范项目。2017 年 1 月，被人民网评为“中国十大最受欢迎滑雪场”，是黄河以南地区唯一入选的滑雪场。在 2017 年 9 月中国体育旅游博览会上荣获“2017 中国体育旅游精品景区”。

2020 年神农架旅游滑雪场实现营业收入 1,253.69 万元，实现净利润-649.68 万元，接待游客 7.88 万人次，门票均价为 159.10 元/人。2021 年神农架旅游滑雪场实现营业收入 1,777.87 万元，实现净利润-1,651.74 万元，接待游客 9.81 万人次，门票均价为 181.23 元/人。2022 年，神农架旅游滑雪场实现营业收入 3,001.36 万元，实现净利润 33.11 万元，接待游客 19.05 万人次，门票均价为 157.55 元/人。

4) 古隆中景区

古隆中景区由襄樊市（现襄阳市）隆中风景名胜区管理委员会（“隆中管委会”）作为隆中风景名胜区现有旅游资源及经营项目的经营管理主体，提供优惠政策和隆中风景名胜区现有相关经营性服务项目，授权鄂西圈投投资建设和经营管理，双方共同合作开发，除原有核心景区（双方共同合作开发部分）外，发行人新规划的隆中文化园景区中已建好开发的部分资产属于发行人所有。隆中管委会与鄂西圈投于 2010 年 6 月 8 日签订了《襄樊市隆中风景名胜区合作开发合同书》及补充协议，授权发行人隆中风景名胜区的开发经营权和收益权，根据该协议，景区门票由隆中管委会统一收取，并按实际收入的 94% 拨付给发行人成立的项目公司（即湖北襄阳隆中文化园投资有限公司），在合同期内，管委会在隆中景区门票收入的留存每年不低于 300 万元，每月固定留存 25 万元，超过部分（即隆中景区门票收入留存超过 300 万元的部分）和索道项目、观光车项目票证收入的 3% 在年终结算时一并结清。合作开发期限三十年，自合同生效之日起计算，如国家法律法规无限制，合同期满后再接续二十年。

古隆中景区由全资子公司湖北襄阳隆中文化园投资有限公司负责经营管理。2010 年 6 月发行人、武汉三特索道集团股份有限公司共同出资注册成立了湖北荆楚风情文化旅游开发有限公司。2010 年 8 月起，公司正式担负隆中风景区经营管理的职责。2011 年 12 月 1 日鄂西圈投公司独家全面接管隆中。2012 年 10 月，湖北荆楚风情文化旅游开发有限公司更名为湖北襄阳隆中文化园投资有限公司。

隆中风景名胜区位于古城襄阳西域，规划面积 209 平方公里，包括古隆中、鹤子川、承恩寺、七里山、水镜庄五大景区，其中主景区——古隆中景区位于襄阳城西 13 公里处，是一个以诸葛亮故居为主体的近郊文物风景区，总面

积十二平方公里，景区地处群山，主峰隆中山海拔 306 米，有隆中山、乐山、大旗山、小旗山及其所属的谷地。古隆中已列为国家重点风景名胜区和 5A 国家级旅游景区。现保存和修复的纪念建筑面积共占地十三亩（不包括庭院），建筑风格朴实，具有浓厚的鄂西北民居风味。现是湖北省重点文物保护单位和风景名胜区之一。

根据襄阳市物价局《关于隆中风景名胜区门票价格有关问题的通知》（襄价服字〔2010〕179 号），景区门票价格为 50 元/人/次，旅游旺季（每年 3 月 1 日至 11 月 30 日）门票价格可上浮 20%，每张不超过 60 元/人/次；旅游淡季（当年 12 月 1 日至次年 2 月 28 日）门票价格下浮 20%，为每张 40 元/人/次。2020 年，古隆中景区实现营业收入 2,166.72 万元，实现净利润-8,095.18 万元，接待游客 73 万人次，门票均价为 29.68 元/人。古隆中景区处于市场培育期，固定成本高，游客量难以覆盖，叠加疫情影响，所以 2020 亏损。

2020 年，古隆中景区实现营业收入 2,166.72 万元，实现净利润-8,095.18 万元，接待游客 73 万人次，门票均价为 29.68 元/人。2021 年，古隆中景区实现营业收入 2,667.82 万元，实现净利润 16,533.26 万元，接待游客 36.14 万人次，门票均价为 48.03 元/人。2022 年，古隆中景区实现营业收入 1,976.22 万元，实现净利润 5,016.56 万元，接待游客 43.83 万人次，门票均价为 45.06 元/人。2023 年 1-9 月，实现营业收入 3,661.00 万元，实现净利润 7,412.00 万元，接待游客 97.78 万人次，平均票价 37.44/人。

5) 九宫山景区

九宫山景区由咸宁市通山县人民政府作为九宫山现有旅游资源及经营项目的经营管理主体，划转九宫山景区现有相关经营性资产给鄂西圈投，由鄂西圈投成立项目公司（即湖北省九宫山旅游开发有限公司），负责九宫山旅游资源的综合开发与经营管理。通山县人民政府与鄂西圈投于 2010 年 11 月签订了《九宫山旅游开发合作协议》，约定由通山县人民政府成立门票中心，双方共同负责门票的管理和销售工作。根据该协议，湖北省九宫山旅游开发有限公司按照九宫山大门票收入（扣除销售折扣）的 5%分配给通山县人民政府，并确保协议生效后前三年每年不低于 280 万元人民币，自协议生效第四年起每年不低于 300 万元人民币。

九宫山景区由控股子公司湖北省九宫山旅游开发有限公司负责经营管理。湖北省九宫山旅游开发有限公司成立于 2010 年 3 月 29 日。截至 2023 年 9 月末，公司注册资本 12,087.81 万元，经营范围为：对九宫山及围边区域生态文化旅游基础设施、酒店业、相关产业及其他政策性建设项目的投资、建设；景区建设和经营管理，土地开发及整理；循环经济及环保产业、房地产开发业务；旅行社业务；休闲健身活动；不动产租赁；汽车租赁；文化、体育运动；省际包车客运；省际旅游客运；县内旅游客运。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

九宫山景区位于湖北通山县境内，横亘鄂赣边陲的幕阜山脉中段，距通山县城 5 公里，距武汉市 178 公里。九宫山景区四周的交通网络发达，106 国道从景区中穿过，邻近 107 国道，与 316 国道对接，公路交通方便。景区总面积 210 平方公里。森林覆盖率达 96.60%。景区是湖北省的国家级风景名胜区之一，同时是国家级自然保护区，景区内我国特有的珍贵树种鹅掌楸、银杏、三尖杉等国家保护植物 40 余种，药用植物 500 多种，野生动物 160 多种。还有中科院武汉植物研究所研究基地，三峡濒危植物保护基地和武汉大学生命科学学院教学实践基地。

根据通山县物价局的批复（通价〔2008〕54 号和通价〔2007〕61 号），景区门票价格为旅游旺季（每年 3 月 1 日至 11 月 30 日）77 元/人/次，旅游淡季（当年 12 月 1 日至次年 2 月 28 日）62 元/人/次。2020 年，九宫山景区实现营业收入 1,439.40 万元，实现净利润-3,998.94 万元，接待游客 17.83 万人次，门票均价为 80.73 元/人。2021 年，九宫山景区实现营业收入 1,244.26 万元，实现净利润-2,117.29 万元，接待游客 11.65 万人次，门票均价为 106.8 元/人。2022 年，九宫山景区实现营业收入 2,093.24 万元，实现净利润-3,733.62 万元，接待游客 14.48 万人次，门票均价为 144.56 元/人。2023 年 1-9 月，实现营业收入 2,611.00 万元，实现净利润-2,830.00 万元，接待游客 20.32 万人次，门票均价为 128.49 元/人。

6) 恩施清江画廊景区

恩施清江画廊景区由全资子公司恩施旅游集团有限公司下辖的恩施清江风景旅游发展有限公司负责开发经营。恩施清江画廊景区自恩施市汾水河至巴东

县水布垭，全长 87 公里，是清江最美、最深、最具原生态特色的河段。全程共分为红花峡、千瀑峡、蝴蝶峡三个峡段，峡谷两岸屏峦入画，石峰雄奇，绝壁林泉，瀑布飘逸，更有两岸的吊脚楼群和土家田园掩映在青山碧水之间，风景迷人，风情醉人，被中外游客赞誉为：中国最清江，土家最美河。

公司目前拥有 280 客座“清江之翼”游船 1 艘，设有大厅、茶座、包厢，小商品售卖部等；还有 200 客座“清江风景”系列游船，加设 KTV 包房、无障碍观景平台等；以及 60 座“清江之星”游船、25 座“水布垭观光”系列快艇。总运力 1,000 余人。

2020 年，恩施清江画廊景区实现营业收入 477.77 万元，实现净利润-2,574.04 万元，接待游客 2.54 万人次，门票均价为 188.10 元/人。2021 年，恩施清江画廊景区实现营业收入 2,123.39 万元，实现净利润-1,502.16 万元，接待游客 11.75 万人次，门票均价为 180.71 元/人。受疫情影响，景区部分时间歇业。2022 年，恩施清江画廊景区实现营业收入 1,070.60 万元，实现净利润-2,338.32 万元，接待游客 8.54 万人次门票均价为 125.36 元/人。2023 年 1-9 月，恩施清江画廊景区实现营业收入 3,700.00 万元，实现净利润-299.00 万元，接待游客约 21.59 万人次，门票均价为 171.38 元/人。

7) 涪水风景区

涪水风景区，位于湖北省松滋市西南部，地处长江三峡、荆州古城、湖南张家界三个著名旅游区的中心部位，距长江三峡 80 公里，距张家界 100 公里，从三峡至张家界湘鄂省级公路、焦柳铁路穿越景区，是“三峡-涪水-张家界”这条黄金旅游线上的一颗璀璨明珠。风景区由涪水人工淡水湖、涪水国家森林公园和以华夏奇洞--新神洞为代表的溶洞群等三大板块组成，总面积 286 平方公里，既有江南山水之秀色，又有北国风光之壮美，融山、水、洞、林、泉于一体，碧水洞天，珠联璧合，为省级风景名胜区，国家级森林园。涪水水库属亚洲著名的人工淡水湖，涪水大坝全长 8968 米，属亚洲第一大人工型土坝。湖水浩淼碧澄，天水一色，500 个湖心岛在水中崛起，使水面多处分割，几经收放，形成连续的风景区域，湖中有岛，岛中有湖，湖光山色尽在其中；500 个半岛群峰毗连，层峦叠嶂，山水相依，可谓“山得水而活，水得山而媚”。有“楚南仙境千岛湖”之美誉。涪水汽车露营地，是集户外运动、观光旅游、休

闲养生、度假居住为一体的全国首个五星级汽车自驾运动营地。获露营行业最高奖“鹿鹰奖”。营地依托滢水国家水利风景区森林、湿地、岛屿等多样化自然特色条件，在滢水大坝下的丛林中依势而建，以丛林为主题风格，强化人与自然环境互动。

2020 年，滢水风景区实现营业收入 33,382.01 万元，实现净利润-2,922.00 万元，接待游客 44.14 万人次，门票均价为 50.69 元/人。2021 年，滢水风景区实现营业收入 39,604.58 万元，实现净利润-2,945.09 万元，接待游客 37.5 万人次，门票均价为 77.12 元/人。2022 年，滢水风景区实现营业收入 9,416.03 万元，实现净利润-5,641.70 万元，接待游客 47.85 万人次，门票均价为 196.78 元/人。2023 年 1-9 月，滢水风景区实现营业收入 18,420.00 万元，实现净利润-2,260.00 万元，接待游客 82.57 万人次门票均价为 223.08 元/人。

8) 大洪山风景区

随州大洪山风景区是国家级风景名胜区，位于湖北省中北部，西临襄（阳）钟（祥）江汉谷地，东接沮水河谷丘陵，南连江汉水网平原，北与桐柏山遥相呼应，距随州市 65 公里，面积约 330 平方公里，主峰海拔 1636 米，素有“楚北天空第一峰”盛誉。主峰顶峰的黄龙池，水质清澈醇甜，可供千人饮用而不涸。海拔 850 米的白龙池，澄泓 2 公顷，享有“鄂中瑶池”盛誉，为华中地区罕见。景区内始建于唐代的洪山寺，曾是湖北的佛教胜地之一。1987 年 5 月，湖北省政府批准大洪山为省级风景名胜区，1988 年 8 月 1 日，国务院批准大洪山为国家重点风景名胜区，2006 年 5 月团中央命名为全国第四批青少年爱国主义教育基地，2006 年 10 月批准为国家森林公园。

2020 年，大洪山风景区实现营业收入 1,023.89 万元，实现净利润-4,664.50 万元，接待游客 16.45 万人次，门票均价为 59.46 元/人。2021 年，大洪山风景区实现营业收入 1,562.33 万元，实现净利润-4,835.86 万元，接待游客 12.87 万人次，门票均价为 121.39 元/人。2022 年，大洪山风景区实现营业收入 1,373.10 万元，实现净利润 766.98 万元，接待游客 10.18 万人次，门票均价为 134.88 元/人。2023 年 1-9 月，大洪山风景区实现营业收入 1,471.00 万元，实现净利润-2,599.00 万元，接待游客 11.23 万人次门票均价为 130.99 元/人。

（2）酒店业务

酒店业务也是发行人的核心产业之一，主要由五星级酒店洪山宾馆、五星级酒店武汉光谷皇冠假日酒店和四星级酒店悦兮半岛酒店运营。湖北饭店自 2013 年开始正式歇业，目前项目改造完成，即将正式运营。

公司酒店业的运营模式为自主经营；公司的酒店业采取传统的以销售酒店住宿、娱乐、餐饮、会议等主打产品，在产品功能调整和提升基础上，实施专业化服务、信息化操作，并根据顾客的需求提供人性化的解决方案，实现产品的高品质和顾客的高满意度，最终实现酒店的盈利。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人酒店业务营业收入分别为 31,664.62 万元、31,525.67 万元、22,439.84 万元和 25,913.71 万元，营业成本分别为 18,930.17 万元、20,102.66 万元、17,095.62 万元和 15,751.56 万元。

酒店业的运营成本主要包括人工成本、能源成本（水、电、煤等）、折旧费、餐饮原材料成本、客人用品及其他一些杂费等。

表：2023 年 1-9 月发行人主要酒店经营情况

酒店名称	星级	位置	权属	占地面积 (万平米)	建筑面积 (万平米)	客房间数	入住率 (%)	平均房价 (元/天)
洪山宾馆	五星	市区	自有	2.01	5.38	374.00	75.90	386.47
武汉光谷皇冠假日酒店	五星	市区	自有	0.87	5.00	311.00	72.11	553.11
悦兮半岛酒店	四星	景区	自有	33.54	3.95	308.00	26.10	403.04

注：发行人于 2013 年 2 月 1 日开始歇业实施湖北饭店改造项目，根据湖北省委省政府要求，湖北饭店项目由一栋写字楼和一栋酒店变更为两栋写字楼，后续不作酒店经营用，因此本处不再统计客房间数。

1) 洪山宾馆

经湖北省人民政府办公厅鄂政办函〔2009〕91 号文批准，洪山宾馆由湖北省国资委按 2009 年 10 月 31 日账面值划转给鄂西圈投。洪山宾馆的经营范围包括为顾客提供住宿、餐饮、会议、健身、娱乐、购物等为一体的综合配套服务。其运营模式为自主经营。

洪山宾馆始建于 1957 年，由湖北省人民政府投资兴建，是中共八届六中全会会址，曾多次接待党和国家领导人及外国元首。2009 年洪山宾馆耗资 3 亿按照国际白金五星级酒店标准重新装修改造，建筑风格豪华庄重，硬件配套设施

齐全。2009 年 12 月 9 日，作为发行人旗下酒店板块的龙头企业，洪山宾馆欲打造“为武汉定义五星级酒店新高度”的行政、商务、会议首选场所。洪山宾馆地理位置优越，地处武汉市政治、经济、文化中心的黄金地段武昌中北路 1 号，交通便利，停车方便，改造后占地 2.01 万平方米，拥有各类高级客房 374 间（套），包括一间 700 平米的豪华总统套房；各类宴会厅、多功能厅、风格高雅的中西餐厅、大堂吧，洪宾国际宴会厅可同时容纳千人宴会，还可分成三个中型会场，配备同声传译、视频等国际化商务会议要求的先进设备；大型水疗会所、美容美发、健身房、恒温游泳馆、网球场、商业购物街等娱乐配套设施一应俱全。酒店新近装修时间 2010 年 5 月，楼高 7 层，共有客房总数 374 间（套），标间面积 22 平方米。洪山宾馆近期没有装修计划，也没有在建项目。

2023 年 1-9 月，洪山宾馆入住率 75.90%。洪山宾馆的住宿服务主要为政务接待，在中央八项规定出台之后，政务接待市场客房入住率有所下降。

2) 武汉光谷皇冠假日酒店

武汉光谷皇冠假日酒店是由发行人打造的国际高端品牌酒店，委托洲际酒店集团经营。酒店坐落在高新大道与光谷三路交汇处，毗邻光谷生物城。酒店紧邻地铁 11 号线，与武汉天河国际机场直线距离约 40 公里，与武汉火车站直线距离约 14 公里。周边有 K11 购物广场、光谷步行街，畅享休闲购物和品味特色美食，或轻松游览东湖风姿风景区以及黄鹤楼等名胜，领略江城神韵。品臻全日餐厅为客人提供早餐/自助餐服务，提供中、西式多种的自助品种供客人选择，另外还有更多热菜可即点即做。在提供多样的选择的同时，美味可口的味道也是很多客人对酒店的早餐赞不绝口的原因之一。针对商务人士行程节奏快，注重效率的特质，酒店除了提供打包服务外，还推出了“早餐同步退房”的服务，客人可以在享用美味早餐的同时请酒店服务员同步办理退房手续，免去了排队等候退房的时间，使您的旅程更轻松更高效。武汉光谷皇冠假日酒店拥有 2,600 平方米多功能会议场地，共 8 间会议室，其中 1,100 平方米无柱大宴会厅挑高 9 米能轻松容纳 1,000 人同席。所有场地均可灵活分隔，并配有现代化视听设备，满足各类会务活动的高品质需求。酒店的健身房占地 185 平方米，配备各式采购自国际大牌的健身设备，在保证安全的前提下，提高客人的健身

效果。酒店的游泳池 140 平方米，尺寸为 20 米乘 7 米，深水区 1.4 米，浅水区 0.9 米；儿童游泳池 4 平方米，深度 0.6 米；水温保持 26-28 摄氏度恒温。

武汉光谷皇冠假日酒店于 2021 年 7 月正式对外营业，2021 年实现营业收入 0.00 万元，主要由于试运营阶段不确认收入，经营收入冲减在建工程，2023 年 1-9 月客房入住率为 72.11%。

3) 悦兮半岛酒店

悦兮半岛酒店是悦兮半岛国际温泉度假区所拥有的一家温泉类四星级酒店，运营模式为自主经营。悦兮半岛国际温泉度假区的运营主体为湖北半岛温泉旅游开发有限公司，成立于 2007 年，截至 2023 年 9 月末，注册资本为 12,500.00 万元，之前全部由自然人股东出资。2011 年 12 月，该公司引入湖北省鄂西生态文化旅游发展投资有限公司控股悦兮半岛国际温泉度假区，组建了新的董事会和新的经营班子。湖北文旅入主后于 2012 年 6 月增资至 12,500.00 万元。其中：湖北文旅占 60%，两位自然人股东分别占比 34.80%和 5.20%。

悦兮半岛国际温泉度假区位于洪湖市乌林镇，经汉洪高速距武汉中心城区 85 公里，距岳阳古城 56 公里。北靠荆州古城，拥有水温高达 76 度的偏硅酸天然医疗保健温泉。悦兮半岛国际温泉度假区一期于 2010 年 12 月正式开业，主要从事景区景点及配套设施开发、酒店旅游咨询、餐饮、住宿、温泉洗浴服务、旅游用品等项目经营。悦兮半岛酒店主要业务分为客房、餐饮和温泉三个板块。

目前悦兮半岛二期项目建设工作正在有序进展中，预计总投资 6.00 亿元，截至 2023 年 9 月末已投资 3.97 亿元。

2023 年 1-9 月，悦兮半岛酒店平均入住率 26.10%，悦兮半岛度假村地处乡村，受交通和地理位置不便的影响，加之该酒店已经投入运营十多年，设施老化，其他二次消费降低，使得悦兮半岛酒店入住率偏低。

4) 湖北饭店

湖北饭店是经湖北省人民政府办公厅鄂政办函（2009）91 号文批准，由湖北省国资委于 2009 年 10 月 31 日划转给鄂旅投。湖北饭店的经营范围包括住宿、酒吧、餐馆、院内停车服务、日用百货。其运营模式为自主经营。

湖北饭店位于武汉市武昌水果湖，占地 2.02 万平方米，与东湖风景区、洪山宝塔、科教大厦、洪山体育馆等旅游、文化胜地相邻，环境幽雅，交通便捷。湖北饭店创建于 1955 年，毗邻省委、省政府，前身是湖北省人民政府第一招待所，历史上曾承担来鄂中外贵宾接待工作，是湖北省最早的三星级旅游涉外饭店之一。湖北饭店由三幢主楼组成，碧云楼为三星级，可同时为 1,000 人提供食宿。饭店拥有客房 524 间；宴会厅、舞厅、卡拉 OK 美食娱乐厅、KTV 包房 12 间；大中小型会议室 29 个；并有健身房、美容室、桑拿按摩室、购物商场、商务中心、飞机票代售处和大型停车场，适合接待各类旅游、会议及商务活动，是湖北省党政机关出差和会议定点饭店。

随着湖北省旅游资源开发步伐的加快，湖北饭店的服务设施落后，经营管理弱化，主体建筑和硬件设施相对陈旧，在武汉高档次酒店中已不突出。发行人于 2013 年 2 月 1 日开始歇业实施湖北饭店改造项目。湖北饭店改造项目于 2013 年开始实施，改造计划为在湖北饭店原址上将原建筑物拆除后，在原址进行改建。改造项目总投资 13.55 亿元，主要建设内容包括：一栋 23 层、高 99.9 米的写字楼塔楼及 4 层写字楼裙房，一栋 29 层、高 129.9 米的写字楼塔楼及 4 层写字楼裙房。截至 2022 年 6 月末，湖北饭店改造项目已投资 12.74 亿元，已基本完工，并由在建工程转入投资性房地产。近年来，湖北饭店未产生住宿收入，仅产生少量餐饮和利息收入，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，收入分别为 260.94 万元、1,025.92 万元、1,370.70 万元及 2,869.93 万元。湖北饭店写字楼项目位于武汉市武昌区中南商圈，毗邻湖北省省委、省政府，坐拥武昌地区政治、文化和商业的城市中心，地理位置优越，区域范围内高档写字楼数量稀少，未来发行人计划将写字楼整体对外出租以实现租赁收入、物业收入及停车位收入，可为公司创造较为稳定的现金流入。

（3）旅行社业务

旅行社业务是发行人盈利增长的重要支撑点，主要由子公司湖北中旅（集团）有限公司（以下简称“湖北中旅”）和湖北省海外旅游（集团）有限公司（以下简称“湖北海外”）负责。

公司旅行社业务以传统旅行社组团和接待为主的经营模式；盈利模式为收取客人团费和代客人支付房、餐、车费等，以赚取差价为主，结算模式采取以

现收现付、预收预付、应收应付为主的结算模式。近年来，公司的旅行社也寻找新的盈利模式，与景区建立长期的战略合作伙伴关系，建立资源整合、优势互补，全方位、深层次、多角度的合作。

公司旅行社业务立足全省，依托鄂西地区生态、文化、民俗等资源优势，以长江三峡、三峡大坝、武当山、神农架、神农溪、襄樊古隆中、荆州古城、荆门明显陵、当阳关陵等人文、自然生态旅游资源为纽带，巩固传统客源市场，并大力开拓国内、国际客源市场，开发利用旅游资源，整合推广旅游线路。目前湖北中旅推出的国内精选旅游线路主要包括：武汉、西双版纳、腾冲（热海、环飞六天）；最美苏杭·灵山西塘乌镇 3 日游；西安兵马俑延安壶口市内双卧 6 日游；岛屿部落——三亚双飞 5 日游；贵州黄果树瀑布、西江、南江双卧六日游；快乐老人，相约京津——北京风韵老年团；长江三峡、白帝城、九畹溪峡谷观光动车三日游；张家界硬座去、高铁回三日游；以及云台山、龙门石窟、少林寺周末 4 日游等。湖北中旅推出的国际精选旅游线路主要包括：大溪地茉莉雅岛 5 晚 7 日游；加拿大精彩大西岸九天游；美国的波利尼西亚之恋；以及乐游·法瑞意三国十一天等。湖北海外推出的国内精选旅游线路主要包括：悦兮半岛温泉直通车一日游；乘船玩恩施·水布垭品质四日游；神农架大九湖四日游；新三峡、神农溪、三峡大坝动车两日游；昆明大理丽江温泉 SPA 双飞六日游；厦门鼓浪屿休闲双飞四日游；三亚传奇小月湾双飞五日游；连云港日照双卧五日游；九寨黄龙四飞五日游；桂林阳朔冠岩品质双卧五日游；以及闯关东·山海关、北戴河、海拉尔、呼伦贝尔大草原、长白山空调专列十一日游等。湖北海外推出的国际精选旅游线路主要包括：亚洲巨无霸加勒比邮轮“海洋水手号”仁川首尔济州日游；浪漫沙巴五日游；巴厘岛小清新六日游；法意瑞深度精华三国十一日游；以及加拿大西海岸浪漫九日游等。

旅行社收入是公司重要的收入来源，但受行业特点所限，旅行社行业利润很薄，基本是零利润经营，但为公司其他业务提供了重要的客源支持。旅行社业务的成本主要包括旅游团队交通费、住宿费、餐费、签证费、景点门票、导游服务等。

近一年及一期受此前整体经济下行影响，发行人入境游和出境游人数有所下降。

表：近三年湖北海外接待人数

单位：人次

指标	2022 年	2021 年	2020 年
入境游	—	—	790
出境游	—	—	695
国内游	115,775	93,575	382,077
合计	115,775	93,575	383,562

（4）文旅园区业务

2018 年，湖北文旅根据服务全省文化旅游产业发展的需要，加快转型跨越发展，将名称变更为“湖北省文化旅游投资集团有限公司”，将文化旅游板块明细确定为“景区、酒店、旅行社、文旅园区”等业务。2021 年，发行人将公司名称变更为“湖北文化旅游集团有限公司”，进一步明确文化旅游定位。文旅小镇建设与运营是湖北文旅“旅游+”发展模式的实现路径，是旅游产品转型升级的主要载体。目前，集团文旅园区业务主要有龙凤生态城一级开发项目、仙桃市沔阳特色小镇产业配套设施建设项目、黄梅五祖风景区东山小镇项目、松滋市洩水镇风景区旅游运动休闲小镇项目等文旅园区的建设与运营。

发行人文旅园区业务 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月营业收入分别为 125,049.61 万元、105,408.02 万元、101,356.19 万元及 55,564.38 万元。2021 年营业收入为 105,408.02 万元，较 2020 年下降 19,641.59 万元，降幅为 15.71%，主要系部分项目内可售物业部分收入略有降低。2022 年营业收入为 101,356.19 万元，较 2021 年下降 4,051.83 万元，降幅为 3.84%，主要系部分项目内可售物业部分收入略有降低。

截至 2023 年 9 月末，发行人文旅园区板块已完工项目 1 个，在建项目包括 10 个，其中除恩施农产品加工园园区土地整理及基础设施建设项目是恩施市人民政府委托并与恩施龙凤投资开发有限公司在 2013 年签订委托协议外，其他项目均为自有项目，项目主要情况如下：

表：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月发行人文旅园区业务收入明细表

单位：万元

项目名称	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
------	--------------	--------	--------	--------

项目名称	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
黄梅非遗文化旅游区五祖景区综合开发东山小镇项目	2,552.82	1,708.95	426.82	36.55
浣水运动休闲小镇一期项目	2.69	—	1,330.51	1,107.12
仙桃排湖风景区沔阳特色产业配套设施建设项目	3,128.23	2,087.32	—	1,565.87
恩施农产品加工园园区土地整理及基础设施建设项目	3,760.24	65,650.25	99,190.32	70,042.31
黄石东方山文化园小镇建设	510.56	2,590.03	4,387.90	7,615.31
襄阳隆中文化园耕读小镇	1,484.59	17,375.71	—	7,246.75
随州大洪山自在小镇-御景南山	39,504.79	21.73	—	37,435.70
三峡茶旅小镇	260.56	2,335.81	72.47	—
悦兮温泉小镇	136.70	2,466.99	—	—
爱飞客飞行小镇	4,223.21	7,119.40	—	—
小计	55,564.38	101,356.19	105,408.02	125,049.61

表：截至 2023 年 9 月末发行人文旅园区业务已完工项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资额	实施时间	立项方	未来结算和回款安排	预期收益来源	主要批文情况
鄂旅投白水畷田园综合体首开区建设项目	1.95	2018 - 2022	湖北鄂旅投咸宁投资开发有限公司	由咸宁公司运营，根据运营情况收款	门票、住宿、餐饮、研学等	咸宁市发改委登记备案项目代码 018-421202-89-03-032731；咸宁环审【2019】13 号

1) 鄂旅投白水畷田园综合体首开区建设项目

鄂旅投白水畷田园综合体由湖北鄂旅投咸宁投资集团有限公司投资建设，项目位于“朝廷贡品，白水畷萝卜”主产地咸宁市咸安区东南部的高桥镇，距离咸宁市主城区约 20 公里。田园综合体控制区 7 平方公里，核心区 313 公顷。项目以“乡村振兴”的大环境为背景，以萝卜产业为基础，以“花间要塞、水中花洲”为景观吸引核，将项目定位为咸宁“仙萝花洲”国家级田园综合体。项目包含现代农业、田园社区、文旅休闲等板块。湖北省政府高度重视，将高桥镇白水畷打造成湖北省第一个国家级田园综合体试点项目。首期项目已于 2020 年“十一”正式投运。截至募集说明书签署日，整体项目建设已完工。

盈利模式：本项目营业收入主要包括门票收入、租金收入、住宿餐饮、会议、研学游和其他体验消费收入等。

收入确认及结算方式：收费项目主要是会议住宿餐饮、项目体验等收入，发生业务实时确认收入，以现金/银行存款结算。

会计处理方式：业务投入时，计入“在建工程”，达到转固条件由“在建工程”转为“固定资产”，项目实现收入时，借记“银行存款”或“货币资金”，贷记“主营业务收入”。

表：截至 2023 年 9 月末发行人文旅园区业务在建项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资额	已投资额	实施时间	立项方	未来结算和回款安排	预期收益来源	主要批文情况
恩施农产品加工园园区土地整理及基础设施建设项目	21.34	13.97	2014 - 2023	恩施龙凤投资开发有限公司	根据政府审计确定的土地整理成本进行支付。	餐饮收入、物业经营收入、租金收入和景区演艺门票收入等	恩市发改审批[2014]138号、恩市发改审批[2014]301号、恩市发改审批[2015]36号、恩市发改审批[2018]229号
涇水运动休闲小镇一期项目	10.96	5.66	2018 - 2024	湖北涇水投资发展集团有限公司	由涇水公司运营，根据运营情况收款	景区门票、酒店餐饮、物业租赁销售等	松发改审批[2018]170号 松发改审批[2018]55号地字第2018-166号建字第2019-157号施工许可4210871910220001-SX-001
仙桃排湖风景区沔阳特色产业配套设施建设项目	18.00	17.35	2017 - 2023	湖北鄂旅投仙桃旅游投资开发有限公司	由仙桃公司运营，根据运营收款	土地整理、可售物业、住宿餐饮等	仙发改投资（2016）216号、仙土资预审函（2016）45号、仙环建函（2016）99号
黄石东方山文化园小镇建设	16.10	15.10	2016 - 2023	黄石东方山文化旅游投资开发有限公司	根据运营和可售物业销售情况回款	可售物业等	黄下发改【2016】3号、黄下发改【2014】18号、黄下发改【2015】3号、登记备案项目代码:2018-420204-89-03-031146、登记备案项目代码:2109-420204-89-01-162065、黄下发改【2016】42号、黄下发改【2016】102号

项目名称	总投资额	已投资额	实施时间	立项方	未来结算和回款安排	预期收益来源	主要批文情况
三峡茶旅小镇项目一期	10.88	1.36	2019-2026	湖北云华乡村文化旅游发展有限公司	由云华乡村旅游公司运营	物业经营收入等	夷环审[2020]11号、夷住建消复[2021]第001号、登记备案代码2019-420506-82-03-025792
合计	79.23	54.85					

1) 恩施农产品加工园园区整理（龙凤生态城一级开发项目）是湖北省委省政府为贯彻落实《关于实施农产品加工业“四个一批”工程的意见》（鄂发〔2009〕27号）精神确定的20个省级农产品加工园区之一，也是恩施经济开发区的核心产业园区，以富硒农副产品加工为主导，主抓绿色富硒食品、信息产业，重点服务烟草产业，兼顾生态文化旅游产业，集硒农产品加工、研发、展示、服务外包、检测、交易、物流等功能于一体，打造成“立足恩施、带动武陵、辐射全国”的富硒农产品集散中心，建成“中国硒谷”。园区占地5,000亩，以恩施富硒资源和富硒产业发展为契机，规划打造集硒产业发展、硒产业旅游、养疗居住等多功能为一体的产业园区和生活配套服务区。园区整体规划为“一轴、两片、三大组团”。“一轴”是指以规划二路为核心，打造园区综合产业发展轴。主轴两侧将分布有政务、产业、教育、酒店、商业、居住等综合功能；“两片”以富硒产业发展为主导的富硒产业片区，以文旅综合发展为主导的文旅发展片区，“三大组团”是指以富硒产业为特色的产业组团，以金马水库公园为依托的生态文旅组团，围绕两核建设的生活配套组团。项目建成后，力争打造成以绿色富硒产业为主导的省级特色园区，同时可实现实施“5个5工程”，即在5,000亩版图上，实现500亿元收入目标，实现税收50亿元，满足5万人居住需求，提供5万人的就业岗位。

目前阶段运营模式：该项目由发行人子公司恩施旅游集团有限公司（以下简称“恩旅集团”）负责建设。恩旅集团与恩施市政府签订了《恩施市农产品加工园区基础设施建设及土地整治项目投资建设协议》及补充协议，根据协议约定，由恩旅集团对园区内进行土地整理及基础设施建设，主要包括土地征用，房屋拆迁、补偿、安置，园区内场平及基础设施建设等方面。

盈利模式：1、园区土地出让的土地出让收益扣除土地出让净收益省级财政提留部分后由恩施市政府全额支付给项目公司，由项目公司进行园区基础设施建设；2、园区内工业用地、学校、医院用地整治的内容、标准及整治成本核算依据，双方在签订协议后另行协商约定。恩施市政府与项目公司初步达成的意见是园区内工业用地、学校、医院用地按照 30 万/亩计算土地出让成本。

收入确认及结算方式：园区土地整理业务在收到政府下发的下达土地出让净收益的通知和相关的成本费用核算清单时确认收入并结转成本。

会计处理：建设阶段发生相关业务投入时，借记“存货”，贷记“银行存款”等科目；项目达到收入确认条件时，借记“应收账款/预收账款”，贷记“主营业务收入”“应交税费-应交增值税”。

2) 涪水运动休闲小镇项目

涪水运动休闲小镇项目由湖北涪水投资发展集团有限公司（简称“涪水投资集团”）投资建设和运营。涪水投资集团是发行人全资子公司，成立于 2016 年 10 月 9 日，注册资金 1.50 亿元。涪水运动休闲小镇项目是一个集“生态观光景区、体育产业园区、宜居养生社区”三位一体的新型体育休闲小镇。依托涪水水库周边顶级的自然山水生态资源和“亚洲第一人工土坝”涪水水库大坝独特的人工景观资源，通过四心一核三社区的打造，将小镇建成全国体育旅游示范区；以水资源为优势，以皮划艇产业为核心，辅以多样化水上项目，建成国际水上运动基地；提升青少年素质教育，丰富培训项目，构建全国专业的青少年教育培训基地。最终建成以运动、生态、文旅为主题，打造差异化、独具特色的运动休闲小镇。涪水运动休闲小镇地处涪水镇，其位于湖北省松滋市西南部，地处长江三峡、荆州古城、湖南张家界三个著名旅游区的中心部位，距长江三峡 80 公里，距张家界 100 公里，从三峡至张家界湘鄂省级公路、焦柳铁路穿越景区，是“三峡-涪水-张家界”这条黄金旅游线上的一颗璀璨明珠。小镇紧邻的涪水风景区由涪水人工淡水湖、涪水国家森林公园和以华夏奇洞-新神洞为代表的溶洞群等三大板块组成，总面积 286 平方公里，既有江南山水之秀色，又有北国风光之壮美，融山、水、洞、林、泉于一体，碧水洞天，珠联璧合，为省级风景名胜區，国家级森林园。本项目将兴建一系列的运动休闲与旅游设施，并采用一次规划、分期实施的方式，总用地面积 5,457 亩，分三期开发。其中，一

期开发 994 亩，建设内容具体有：1.趣味运动中心：ATV 赛车场；2.研学教育中心：主要建设场馆、培训中心、滨河走廊；3.文旅特色小镇：主要包括游客服务中心、文化娱乐商业、餐饮、配套办公、酒店民宿客栈、生态农业观光园、停车场、景观广场。

目前阶段建设内容：低密度住宅、员工公寓等可售性旅游资产；商业、餐饮、配套办公、民宿客栈等自持经营项目；建设场馆、培训中心、ATV 赛车场等旅游项目；滨河走廊、生态农业观光园、广场等景观建设及安置房、游客服务中心、停车场、道路等相关配套设施。本项目采取“旅游+”的开发模式进行分期开发，一期建设内容已基本完毕。

盈利模式：本项目盈利来源于四个方面，（1）自营+招商方式运营，收取 ATV 赛场、研学基地、农业观光的门票收入；（2）出售可售物业；（3）自营+招商方式运营民俗客栈、餐饮，收取住宿及服务收益；（4）收取商铺出租的租金。

收入确认及结算方式：根据项目运营经济实质确认相应收入，其中可售物业部分根据产权交付及货款收取情况确认收入。

会计处理方式：业务投入时，计入在建工程或开发成本，后续项目实现收入时，借记“银行存款”或“预收账款”，贷记“主营业务收入”，其中物业进行销售时，借记“应收账款”或“预收账款”，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”。

3) 仙桃排湖风景区沔阳特色产业配套设施建设项目

仙桃排湖风景区沔阳特色产业配套设施建设项目由湖北鄂旅投仙桃旅游投资开发有限公司投资建设和运营，湖北鄂旅投仙桃旅游投资开发有限公司（简称“仙旅投”）成立于 2016 年 8 月 8 日，注册资本 10,000.00 万元人民币，由发行人和仙桃市文化旅游产业投资有限公司共同出资组建，股东双方出资比例 8:2，按照“整体方案、分步实施”的总体思路，稳步、有序推进仙桃排湖休闲谷开发，将仙桃市打造成湖北旅游大市、旅游强市和全国旅游名市，成为环武汉都市圈休闲度假游的首选目的地。项目位于仙桃市郊排湖之滨，排中河以南，胡郭公路以西，皇河以东，距离仙桃市区约 7 公里。2011 年，仙桃市按照国家 5A 级旅游风景区标准，启动“中国休闲谷”建设；2012 年完成总体规划和专项

设计；2013 年启动市政基础设施建设，加快休闲运动板块和休闲农业板块建设。风景区旅游环线串联起景区内各功能模块，进而形成“中国休闲谷”生态景观大格局。2016 年 7 月 26 日，仙桃市人民政府与鄂旅投签订项目合作开发框架协议，以排湖风景区 10000 亩土地作为项目开发用地，打造仙桃排湖中国休闲谷。充分发挥排湖优越的地理资源、环境生态等优势，双方加强合作，利用特色资源，挖掘文化内涵，将沔阳小镇项目作为鄂旅投在全省范围内重点打造的 6 个特色小镇建设项目作为首批启动实施重点项目之一，该项目成功入选《2017 年湖北省优选旅游项目名录》，将优先获得省市各级政府及银行信贷支持。主要建设内容包括：沔阳小镇文化旅游产业扶贫配套基础设施建设（景观生态修复）、河湖及雨污排水环境整治、文化体验、休闲娱乐、餐饮、民宿、交通集散中心及游船码头、电瓶车、自行车换乘站、旅游购物、景区园林景观绿化与亮化等配套设施建设。

目前阶段运营模式：本项目采取“旅游+产业”的开发模式进行开发，有效提供项目初期阶段的消费者导流最终发展成为宜居宜玩的集旅游、产业、文化、社区一体化的复合体。本项目作为首开区，占地面积约 1,500 亩，其中水面约 500 亩建筑面积 22.2 万平方米。主要建设内容包括以“一河两街”为主体的旅游区和以可售物业为主体的产业区以及相关配套设施。其中旅游区主要是自持运营物业，总建筑面积约 98,000 平方米，包括街铺、独栋商业、商墅民宿、地标建筑和游客中心。可售物业总建筑面积约 124,000 平方米，主要包括独栋住宅 49,600 平方米和联排住宅 74,400 平方米。自持物业：旅游区商铺、酒店、餐饮等门面全部对外招租；可售物业销售聘请社会专业销售团队，自 2018 年开始预售，2020 年 1 月竣工交房，目前销售过半，受房地产市场下行影响，去化偏慢。景区门票及电瓶车、游船票由公司统一运营与管理。目前项目已基本完工并对外开放。

盈利模式：本项目的盈利模式是分阶段，分步骤开发。先建以“一河两街”为主体的旅游区建设，同时启动部分旅游地产建设，并开始预售以平衡投资；最后再逐步完成剩余部分的建设，景区投入正式运营，并售卖剩余的旅游地产。本项目盈利来源于以下四块：景区门票直接收入+可售物业销售收入+自持物业出租收入+电瓶车与游船交通收入。本项目的盈利模式为“景区门票+商铺

出租+独栋与联排住宅出售+景区电瓶车与游船营运”；景区门票实现一票制，景区内文化体验馆、零售、餐饮、地标建筑及住宿等商业门面统一对外招租，公司收取一定租金，其它水、电、气及物业卫生管理费等均由租户承担；独栋住宅与联排住宅全部对外公开销售，房价由市场定价，公司收取全部房产销售收入回笼建设投资。住宅全部销售后由社会物业公司单独运营管理。

收入确认及结算方式：根据项目运营经济实质确认相应收入，其中可售物业部分根据产权交付及货款收取情况确认收入。

会计处理方式：业务投入时，计入“在建工程”或“开发成本”，后续项目实现收入时，借记“银行存款”或“预收账款”，贷记“主营业务收入”，其中物业进行销售时，借记“应收账款”或“预收账款”，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”。

4) 黄石东方山文化园小镇建设

黄石东方山坐落于中国湖北省黄石市下陆区，海拔高度 475 米，是湖北省风景名胜区及省级森林公园，国家 AAAA 级旅游风景区。东方山被誉为“三楚第一山”，主要由曼倩垴、揽胜垴、走马寨三大主峰组成，方圆面积十八平方公里三峰鼎足而立，各具特色。森林覆盖率百分之九十以上，是黄石城区中最大的林区。保存有“青松倒插、白莲频开、铁牛懒卧、石船高撑、月涌禅关、仙履日暄、灵泉卓锡、道洞云停”等古八景。

为全力支持黄石市转型发展，推动黄石市各界热盼的东方山旅游大开发，发行人与黄石市政府合资组建黄石公司，全面负责实施东方文化园项目。项目以休闲观光、文化体验为核心，按照“休闲观光+景区+文化体验”的开发思路，打造以旅游观光、健身休憩、康体休闲、文化传承等为一体的城市综合型文化旅游景区。项目建设主要包括景区升级改造、游客中心建设、园区和可售物业建设等。目前建设进度已达到 80%。

盈利模式：项目营业收入主要包括景区门票收入、旅游交通收入、物业出租收入和物业出售收入等。

收入确认及结算方式：景区门票、租金及旅游交通等收入，发生业务实时确认收入，以现金/银行存款结算。可售物业根据收款和交付情况确认收入。

会计处理方式：业务投入时，计入“在建工程”，后续项目实现收入时，借记“银行存款”或“货币资金”，贷记“主营业务收入”。

5) 三峡茶旅小镇项目一期

三峡茶旅小镇项目是有湖北文旅集团的三级子公司湖北云化乡村文化旅游发展有限公司实施建设，项目融合了景区、园区、社区，将有力推进乡村地区三生（生产、生活、生态）、三产（农业、加工业、服务业）深度融合，具备打造有乐、有业、有田、有养、有居为一体的高品质复合型美丽乡村小镇的基础条件。三峡茶旅小镇项目分四大片区建设，主要包括国营茶场茶旅田园综合体、茅垭云上康养休闲区、店子垭林海避暑度假区、邓家坪高山民宿野奢度假区。一期项目分两大片区建设，主要包括：1) 国营茶场茶旅田园综合体，项目计划在维护国营茶场茶园基底的基础上，通过现有道路、建筑、空间的优化利用，分区域进行游览、餐饮、住宿、购物、文化等设施建设。该区域物业持有主要为自持运营；2) 茅垭片区项目主要以高山茶园生态环境为基础，以茶产业后端市场孵化基地、健康养生度假为核心。充分发挥高山气候、土地、环境、自然景观、茶园等资源优势，通过“产业+和旅游+”的模式发展茶产业和康养。该区域物业持有主要为可销售型和自持型。

盈利模式：项目收入主要包括酒店住宿收入、游客旅游服务收入、一亩茶园项目收入、茶产业孵化基地销售及出租收入、康养服务收入等。

收入确认及结算方式：景区门票、游客旅游服务、一亩茶园项目等收入，发生业务实时确认收入，以现金/银行存款结算。可售物业根据收款和交付情况确认收入。

会计处理方式：业务投入时，计入“在建工程”，后续项目实现收入时，借记“银行存款”或“货币资金”，贷记“主营业务收入”。

2、商贸物流板块

发行人保税贸易板块在业务上主要分为“粮油”和“贸易”板块。粮油业务主要经营单位为湖北省粮油进出口（集团）有限公司，细分业务为“养殖业”和“粮油商品贸易”，主要包含活猪、活牛、活羊养殖与销售和以粮油食品为主的物资贸易。2022 年一季度，根据湖北省委、省政府国企改革方案及相关文件精神，发行人原持有的湖北省粮油进出口（集团）有限公司 100%股权划出，2022 年

以来湖北省粮油进出口（集团）有限公司不再纳入企业合并范围，粮油业务板块不再产生收入。

2021 年及以前，发行人湖北贸易板块主要经营单位为武汉金宇综合保税发展有限公司和湖北南方集团有限公司，主要为进口保税商品贸易及供应链大宗商品贸易。2022 年 1 月，发行人按照湖北省委、省政府改革部署要求，以本次改革划入的湖北省宏泰贸易投资有限公司、湖北华中糖酒有限责任公司、湖北省对外友好服务中心及发行人原持有的湖北南方集团有限公司和武汉金宇综合保税发展有限公司出资组建成立湖北国际贸易集团有限公司，负责经营商业贸易业务。

报告期内，发行人商贸物流板块营业收入及成本情况如下：

表：报告期内发行人商贸物流板块营业收入明细

单位：万元、%

板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
粮油	—	—	—	—	355,234.97	55.14	448,544.15	44.08
贸易	2,495,486.18	100.00	2,126,554.96	100.00	289,028.41	44.86	569,122.02	55.92
合计	2,495,486.18	100.00	2,126,554.96	100.00	644,263.38	100.00	1,017,666.17	100.00

表：报告期内发行人商贸物流板块营业成本明细

单位：万元、%

板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
粮油	—	—	—	—	359,790.89	56.36	414,777.75	42.67
贸易	2,464,023.87	100.00	2,097,559.37	100.00	278,577.20	43.64	557,335.69	57.33
合计	2,464,023.87	100.00	2,097,559.37	100.00	638,368.09	100.00	972,113.44	100.00

（1）粮油业务

2013 年，由于湖北省粮油食品进出口集团有限公司（原“湖北省粮油食品进出口（集团）公司”，以下简称“粮油进出口公司”）的并入，发行人新增粮油收入板块。随着粮油公司新建、扩建养殖基地，扩大生产规模，业务多元化，粮油公司收入持续增加，成为公司营业收入的主要来源。该板块 2020-2021 年

实现收入 448,544.15 万元和 355,234.97 万元，占营业收入比例分别为 32.88%和 33.32%。

自新冠肺炎疫情发生以来，武汉市联防联控措施不断升级，民生物资尤其是肉类物资供应持续紧张，粮油进出口公司在 24 小时内加急搭建惠民电商平台“鄂旅投·粮油商城”（以下简称“粮油商城”），开展“保供应、稳物价、惠民生”工作，调度旗下金宇公司向市场供应 1,000 吨进口冻肉，线上线下配送订单达 6 万余份，累计配送 1,000 多个小区，为 5 万多个家庭提供了平价生活物资，粮油商城入选为武汉市商务局公开推荐的线上买菜购物平台。粮油进出口公司也成为了全国疫情防控重点保障企业及湖北省疫情防控民生保供企业。

湖北省粮油食品进出口集团有限公司是湖北省农业重点龙头企业，华中地区大型国有外向型进出口公司，公司成立于 1950 年，总部位于九省通衢的湖北省武汉市。主营：自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），包括黄大豆、大米、玉米等商品，其他国家规定专营进出口的商品和国家禁止进出口等特殊商品除外，经营进料加工和“三来一补”业务；开展对销贸易和转口贸易。兼营：批零兼营、钢材、五金矿产品、电子仪器、化工原料（不含化学危险品）、汽车配件、服装、轻纺产品、土畜产品；散装食品、预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售。

目前粮油进出口公司主要经营猪牛羊养殖与销售和一般商品贸易业务。农业养殖与销售业务方面，公司在湖北省鄂州市等地的多个养殖基地开展猪、牛、羊等农产品养殖，通过广南行有限公司、五丰行有限公司等专业代理商向香港供应农产品，少量农产品内销。

发行人粮油业务板块主要包括农业养殖与销售、一般商品贸易板块，各板块的营业收入、营业成本、毛利润和毛利率情况如下表所示：

表：粮油业务营业收入明细

单位：万元、%

业务名称	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
1、农业养殖与销售	63,910.03	17.99	91,980.41	20.51
其中：活猪养殖与销售	58,577.11	16.49	83,193.34	18.55

活牛养殖与销售	4,738.09	1.33	8,265.72	1.84
活羊养殖与销售	594.84	0.17	521.35	0.12
2、一般商品贸易	291,324.94	82.01	356,563.74	79.49
其中：外贸（食用油等）	3,765.62	1.06	10,859.89	2.42
内贸（芝麻、橄榄油、食用油等）	287,559.32	80.95	345,703.85	77.07
合计	355,234.97	100.00	448,544.15	100.00

表：粮油业务营业成本明细

单位：万元、%

业务名称	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
1、农业养殖与销售	70,972.03	19.73	63,430.82	15.29
其中：活猪养殖与销售	65,194.84	18.12	54,616.20	13.17
活牛养殖与销售	5,185.55	1.44	8,278.81	2.00
活羊养殖与销售	591.64	0.16	535.81	0.13
2、一般商品贸易	288,818.86	80.27	351,346.93	84.71
其中：外贸（食用油等）	3,624.54	1.01	10,744.05	2.59
内贸（芝麻、橄榄油、食用油等）	285,194.32	79.27	340,602.88	82.12
合计	359,790.89	100.00	414,777.75	100.00

表：粮油业务毛利率明细

单位：%

业务名称	2021 年度	2020 年度
1、农业养殖与销售	-11.05	31.04
其中：活猪养殖与销售	-11.30	34.35
活牛养殖与销售	-9.44	-0.16
活羊养殖与销售	0.54	-2.77
2、一般商品贸易	0.86	1.46
其中：外贸（食用油等）	3.75	1.07
内贸（芝麻、橄榄油、食用油等）	0.82	1.48
合计	-1.28	7.53

报告期内，发行人活猪、活牛、活羊营业收入、毛利率波动较大，主要原因系养殖行业是受周期性影响较大的行业，价格受到供求关系、饲料价格等因素的影响呈现周期性的波动，行业周期对养殖行业产生较大的影响，发行人相关业务随市场行情和宏观因素波动。

1) 农业养殖与销售

发行人农业养殖与销售主要包括活猪、活牛、活羊的养殖和销售。具体情况如下：

①活猪方面

活猪目前由粮油进出口公司下属湖北金旭农业发展股份有限公司运作，公司采用部分自营和部分外部采购的方式进行活猪采购与销售，基本为现款现货方式。

湖北金旭农业发展股份有限公司通过七个大规模生猪养殖基地和一家现代化饲料厂，年出栏良种商品猪 17 万头，商品种猪近 3 万头；同时公司也从其他采购商进行小批量采购，第三方采购商地点较为分散，结算方式均为现款现货；下游销售企业是第三方公司广南行有限公司，该公司销售占公司活猪销售业务总量的绝大部分（广南行有限公司为香港上市公司“广南集团”的全资附属公司，是原外经贸部和广东省人民政府授权经营广东省供港鲜活商品唯一的代理商，代理的品种有鸡、猪、牛等，同时亦从事销售冰鲜家禽、冰鲜猪肉、冻家禽及大米等食品贸易），结算方式为现款现货。

湖北金旭农业发展股份有限公司的内销下游客户为各地猪场所在地的个体商品猪经销商，数量较多且各家占比不大，经销商自行到猪场进行运输，猪场不承担任何运输费用，结算方式与周期均为现款现货。

表：2021 年粮油业务-活猪前五大客户情况

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	主要结算方式	是否为关联方
1	粤海广南行有限公司	17,802.24	30.39	电汇	否
2	刘玲	4,576.13	7.81	电汇	否
3	郭小志	2,956.60	5.05	电汇	否
4	王彬	2,640.85	4.51	电汇	否

序号	名称	金额	占比	主要结算方式	是否为关联方
5	邹刚	2,546.75	4.35	电汇	否
	合计	30,522.57	52.11		

2019 年-2021 年发行人实现生猪养殖及销售业务收入分别为 59,859.55 万元、91,980.41 万元和 63,910.03 万元；实现该业务毛利分别为 8,632.23 万元、28,577.14 万元及-7,062.00 万元。2018 年，非洲猪瘟疫情严重。根据《湖北省非洲猪瘟疫情应急实施方案》，发行人组织全体员工进行了非洲猪瘟防控和生物安全要求的相关培训，让每一名员工都清楚非洲猪瘟的危害和防疫要求的重要性，并与全体员工签订了非洲猪瘟防控责任书。截至募集说明书出具日，发行人活猪养殖业务未发生猪瘟疫情。2019 年，毛利润由负转正，原因是养殖业特别是生猪销售市场行情大幅上涨。2020 年毛利润增幅较大，原因是作为疫情民生物资保障企业，生猪销售和粮油食品供应规模同比扩大所致。2021 年毛利润为负，主要系集团猪养殖与销售遭遇“史上最惨猪周期”，生猪销售价格大幅下降，叠加饲料原材料价格上涨等因素。

②活牛方面

活牛由粮油进出口公司下属湖北良友金牛畜牧科技有限公司（以下简称“良友金牛公司”）经营，公司占地规模 280 亩，设计存栏规模 2,500 头，年出栏育肥牛 2,500 头，架子牛 2,500 头。良友金牛公司饲养的主要品种——西门塔尔、夏洛莱，来自内蒙古科尔沁大草原，是欧洲的优良品种。良友金牛公司是襄阳市农业产业化重点龙头企业，农业部认定的“肉牛标准化示范场”，取得了农业部“无公害农产品”认证。

良友金牛公司采用部分自营和部分外部采购的方式进行活牛采购与销售，基本为现款现货方式。良友金牛公司通过下属自有牛场饲养活牛，是湖北省最大规模的、标准化的育肥场，同时良友金牛公司从其他采购商进行小批量采购，第三方采购商地点较为分散，结算方式均为现款现货。后续良友金牛公司将引进国外先进的屠宰深加工生产线，同时将建设大型的活牛交易市场。

良友金牛公司根据湖北省商务厅下达的年度和月度出口配额，按期按量出口活牛给香港五丰行有限公司，目前公司全部活牛均通过香港五丰行出口至香港。五丰行有限公司隶属华润（集团）有限公司，是中国外经贸部授权之内地

主要鲜活冷冻食品在香港之统一代理，落实执行政府对香港食品供应的政策，确保食品稳定供港，及做到优质、适量、均衡、应时。香港五丰行目前已发展为集生产、加工、分销、批发、零售、屠宰、运输及国际贸易于一体的大型食品综合食品集团。

发行人向香港出口活猪活羊方面，其中活猪的出口销售主体为湖北金旭农业发展股份有限公司及其各个下属子公司、活牛的出口销售主体为湖北金楚牧业有限公司及其下属子公司湖北良友金牛畜牧科技有限公司。

根据规定，国内所有供港活畜禽统一由商务部进行配额管理，每年年末湖北省商务厅对外贸易处会下发关于次年活畜禽出口配额的通知，湖北金旭农业发展股份有限公司、湖北浠水长流牧业有限公司、湖北金楚牧业有限公司均在湖北省商务厅的年度供港活畜禽出口配额名单内。经查询中华人民共和国海关总署网站，发行人经营活猪业务的养殖场：湖北龙王畜牧有限公司龙王猪场、浠水长流牧业有限公司、博罗县泰美畜牧有限公司、英德市金旭畜牧有限公司，经营活牛业务的养殖场：湖北良友金牛畜牧科技有限公司、湖北省粮油食品进出口集团有限公司团风分公司养殖场，均在《内地供港澳活动物养殖场》（2018 年 5 月 26 日更新）名单内。

发行人向香港出口活猪、活牛业务的相关资质齐全。发行人出口的活牛、活猪每头都要进行检验检疫，均符合国家的相关规定。

③粮油商品贸易

发行人粮油业务中粮油商品贸易业务主要为发行人子公司湖北省粮油食品进出口集团有限公司开展的内贸和外贸业务。

发行人根据多年来积累的专业的内外贸易经验，开展了无纺布、化工产品、地毯、香菇等产品的出口业务和牛奶、矿泉水等产品的进口业务。由于出口需求的持续低迷，粮油公司正逐步调整业务结构，拟从过去的出口为主转变为进口为主。

发行人粮油业务的内贸和外贸业务以农产品为主，以其他产品为辅，实现产品聚焦，加强重点产品的进出口及国内贸易，重点是围绕玉米、油脂等大宗农产品，通过贸易的基差业务、期货点价、供应链金融等模式的应用，在利用

进销差价、传统增值服务赚取利润的基础上，加强商情研究，推动实现贸易的服务化、金融化、互联网化。

发行人粮油业务的内贸和外贸业务同时积极推进特色农产品的贸易经营。积极推进与湖北省内特色农产品（如茶叶、食用菌、蜂产品水产品、芝麻、山野茶等）实体经营企业的多元合作，整合特色农产品资源，推动品牌产品的出口，重点挖掘香港、日本、韩国、东南亚、欧盟、北美、俄罗斯等地出口市场。同时围绕旅游资源（景区、酒店等）实现特色农产品及旅游商品的销售。

发行人粮油业务的内贸业务主要客户及供应商情况如下：

表：2021 年内贸销售金额前五大客户情况

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	主要产品	主要结算方式	是否为关联方
1	通威股份有限公司	39,842.64	13.69	饲料：豆粕、菜粕、玉米	电汇	否
2	武汉恒信国泰贸易有限公司	54,970.50	18.89	钢材	电汇	否
3	武汉市通和物资发展有限公司	31,652.12	10.88	汽车	电汇	否
4	中铁大桥局集团物资有限公司	46,253.61	15.89	桥梁钢	银承	否
5	湖北日月玉树油脂有限公司	18,260.16	6.27	食用油	电汇	否
合计		190,979.02	65.62			

表：2021 年内贸金额前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	主要产品	主要结算方式	是否为关联方
1	成都京和贸易有限公司	39,830.07	13.82	饲料：豆粕、菜粕、玉米	电汇	否
2	湖北汇通工贸集团有限公司	53,934.29	18.71	钢材	电汇	否
3	湖北圆通汽车集团有限公司	31,842.12	11.05	汽车	电汇	否
4	江苏永钢集团有限公司	23,152.25	8.03	桥梁钢	银承	否

序号	名称	金额	占比	主要产品	主要结算方式	是否为关联方
5	宝武集团鄂城钢铁有限公司	12,404.98	4.30	桥梁钢	银承	否
合计		161,163.71	55.92			

发行人粮油业务的外贸业务主要客户及供应商情况如下：

表：2021 年外贸销售金额前五大客户情况

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	主要产品	主要结算方式	是否为关联方
1	湖北刚好行实业有限公司	2,106.89	55.95	冻肉	电汇	否
2	连云港泰来米业有限公司	1,658.73	44.05	冻肉	电汇	是
合计		3,765.62	100.00			

表：2021 年外贸金额前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	主要产品	主要结算方式	是否为关联方
1	CARNICAS CINCO VILLAS S.A.U	1,169.93	32.28	进口冻猪肉	电汇	否
2	PATEL S.A.U	456.82	12.60	进口冻猪肉	电汇	否
3	FLC FOODS TRADING LIMITED	350.43	9.67	进口冻猪肉	电汇	否
4	泰丰贸易股份有限公司 (出口商)	1,647.36	45.45	进口大米	电汇	否
合计		3,624.54	100.00			

(2) 贸易业务

发行人贸易业务 2021 年及以前主要由发行人子公司武汉金宇综合保税发展有限公司及湖北南方集团有限公司所经营，主要产品为进口保税商品和供应链大宗物资贸易，主要贸易商品包括肉类、钢材、豆粕等。2022 年 1 月，发行人按照湖北省委、省政府改革部署要求，以本次改革划入的湖北省宏泰贸易投资有限公司、湖北华中糖酒有限责任公司、湖北省对外友好服务中心及发行人原持有的湖北南方集团有限公司和武汉金宇综合保税发展有限公司出资组建成立

湖北国际贸易集团有限公司，负责经营商业贸易业务。报告期内，发行人贸易业务的营业收入及成本情况如下：

表：报告期内发行人贸易业务营业收入明细

单位：万元

板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
贸易	2,495,486.18	2,464,023.87	2,126,554.96	2,097,559.37	289,028.41	278,577.20	569,122.02	557,335.69

表：报告期内发行人贸易业务毛利润及毛利率

单位：万元、%

板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 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
贸易	31,462.31	1.26	28,995.59	1.36	10,451.21	3.62	11,786.33	2.07

报告期内，发行人实现贸易业务收入分别为 569,122.02 万元、289,028.41 万元、2,126,554.96 万元和 2,495,486.18 万元，占当期营业收入的比重分别为 41.71%、27.11%、81.27%和 88.26%。近三年及一期，发行人贸易业务收入增加，主要原因系金宇公司和南方集团业务规模扩大，同时新并入了贸易经营主体。发行人贸易业务真实，不存在虚增贸易业务收入美化报表行为，不存在偷税漏税行为。

武汉金宇综合保税发展有限公司位于中国内陆（湖北武汉）自贸区核心区—武汉东湖国家自主创新示范区武汉东湖综合保税区内，发行人拥有占地 300 余亩的保税物流园和食品加工物流园，能满足预包装食品、水果、肉类等进口消费品所需的检验检疫、商务管理服务以及提供仓储、转运、展示、经销和电子商务平台设施，是华中地区规模最大、专业化程度最高的食品保税、加工基地以及公共跨境电商平台。

在进口贸易方面，发行人具备海外牛羊肉、水产、水果直采能力，并获得自营进口资质，能够实现上述产品的国内大宗贸易、零散批发及多样零售。此外，发行人在东湖综合保税区内建设肉类水果交易批发市场，华中地区进口肉

类水果可直接来武汉报关，一站式陆运或长江水运抵达武汉港口后，可直达金宇保税查验仓库清关，从而使商品在中国境内的运输成本大幅下降。

在出口贸易方面，发行人为湖北农产品出口搭建公共服务平台，打造华中地区首家保税出口基地，配有完善的出口供应链及设施，为企业代理进出口、仓租、物流等服务，极大满足了境内农业产业化龙头企业扩大加工出口业务的需求。

湖北南方集团有限公司前身是组建于 1986 年的广州军区后勤部武汉企业管理局，1998 年整体移交地方。2004 年 7 月，成为由省国资委履行出资人职责的首批 28 家企业之一。2016 年 4 月，根据省政府关于深化国有企业改革的总体部署，南方集团整体划入湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司（简称湖北文旅），成为湖北文旅的全资子公司。南方集团划转以后，逐步形成以供应链营运与服务、资产经营为主营业务的运营模式，供应链营运与服务主要是为中央企业、大型国有企业建设施工提供钢材等重点工程物资供应业务，同时还开展部分农产品和生活品贸易。

湖北省宏泰贸易投资有限公司（现已更名为“湖北国贸供应链管理有限公司”）成立于 2017 年 9 月 15 日，注册资本 60,000 万元，公司经营范围为对实业的投资（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）；化工建材、废旧物资（不含危险废物、报废汽车等需经相关部门批准的项目）、木材、建筑材料、橡胶制品、黄金制品、五金矿产、机械设备（不含国家限制和禁止的商品和技术）、电子产品（不含电子出版物）、汽车的国内贸易、金属材料、燃料油（闪点高于 60°C）（不在禁燃区内销售）、化工原料（不含危险品）、有色金属、塑料原料及制品、母婴用品、初级农产品、保健食品、预包装食品兼散装食品的批发兼零售、网上批发兼零售；乳制品（含婴幼儿配方奶粉）的批发兼零售；煤炭的批发（不在禁燃区内经营）；网站建设；物流仓储服务（不含危险品）；供应链服务；电信增值服务；自有房屋租赁；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物及技术）；玻璃制品、纸浆及纸制品、汽车配件、混凝土、沥青、有色矿粉、稀土矿产品的批发兼零售；经销铝矾土。（依法须经审

批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。大宗商品贸易业务是宏泰贸易的传统核心业务。

表：近一年及一期发行人主要贸易商品毛利情况

单位：万元、%

产品	2023 年 1-9 月				2022 年			
	收入	成本	毛利	毛利率	收入	成本	毛利	毛利率
肉类	319,759.26	311,592.18	8,167.08	2.55	439,409.84	431,342.02	8,067.82	1.84
钢材	519,723.87	512,753.43	6,970.44	1.34	291,620.10	284,622.09	6,998.01	2.40
豆粕	—	—	—	—	6,489.19	6,489.19	—	0.00
汽车贸易	—	—	—	—	15,771.29	15,579.17	192.12	1.22
煤炭	462,866.59	457,794.76	5,071.83	1.10	349,444.54	345,737.88	3,706.65	1.06
有色金属	1,049,236.08	1,045,486.37	3,749.71	0.36	852,870.69	851,005.86	1,864.83	0.22
酒	8,101.45	5,163.40	2,938.05	36.27	—	—	—	—
其他	135,373.87	130,535.02	4,838.85	3.57	169,951.55	161,776.09	8,175.46	4.81

①肉类贸易

I、基本情况

2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人肉类贸易实现销售收入分别为 439,409.84 万元和 319,759.26 万元，占贸易业务收入的比例分别为 20.67%和 12.81%。原经营肉类贸易业务的金宇公司位于中国内陆（湖北武汉）自贸区核心区—武汉东湖国家自主创新示范区武汉东湖综合保税区内，拥有占地 300 余亩的保税物流园和食品加工物流园，其名下的武汉东湖综保区保税物流园拥有湖北省唯一进口肉类指定查验场，同时也是华中地区最大的保税冷库，拥有 30,000 吨专用冷库容量、3,050 平方米查验平台面积以及 40.9 万吨一体化设施综合进口能力，该查验及冷链一体化储存设施是目前湖北省内唯一可以实现进口肉类保税仓储的区域。华中地区进口商可将货物直接运至武汉，从码头上岸后，经过海关、检验检疫，再运输至保税园区内冷藏、销售。从而使商品在中国境内的运输成本和运输时间大幅下降，减少了商户的资金占压，降低终端销售价格。立足于武汉东湖综保区保税物流园，金宇公司致力于打造华中地区最大的肉类水果保税冷链仓储物流平台以及最大的专业肉类及水果食品公共展示、交易平台。

表：近一年及一期发行人主要贸易商品采购及销售情况

单位：吨

产品	2023 年 1-9 月		2022 年	
	采购数量	销售数量	采购数量	销售数量
肉类	68,239.51	62,396.29	114,983.94	101,016.88

II、业务模式

发行人子公司利用保税物流园的平台优势，与多个国家的多个肉类工厂以及国内大型肉类进口企业建立了良好的长期合作关系，在进口肉类货源上拥有较强的渠道优势。同时，为发挥肉类口岸和进口肉类查验平台的作用，金宇公司发起设立湖北省冷冻肉进口行业协会，聚集了一批湖北省内从事肉类进口业务的企业，拥有较丰富的下游经销商资源。因此在肉类贸易上公司具有一定主导地位，主要采取“以销定采”的模式，由下游经销商向发行人子公司发送采购订单确定采购数量和品种后，根据市场行情与上游供应商签订采购协议，先行采购各种肉类商品，再向下游经销商进行销售，从中赚取差价。

III、采购方式

金宇公司肉类产品主要采购自澳大利亚、西班牙、巴西等地，上游供应商为《符合评估审查要求的国家或地区输华肉类产品名单》中的国外肉类工厂或国内大型肉类进口企业。发行人子公司通过自营进口或者通过其他大型肉类进口企业向国外工厂采购肉类，进口肉类运至武汉，经海关清关、检验检疫后，再运输至保税物流园区内冷藏、销售。公司对上游供应商主要采用先款后货的方式，与国外肉类工厂的结算方式主要为 T/T，与国内进口商的结算方式主要为现汇、银承等。

IV、销售方式

公司肉类产品主要销往湖北、江苏、浙江等区域，下游客户以二级经销商为主。下游经销商向发行人子公司发送采购订单并支付 20%-30% 的定金，再由发行人子公司完成进口肉类采购，待完成上述流程后，下游经销商自行至保税物流园区提货，并交付尾款。公司与国内进口商的结算方式主要为现汇等。

V、购销价格

发行人肉类贸易购销价格均由买卖双方根据市场情况协商确定。

VI、仓储物流方式

公司主要负责进口肉类的仓储，名下保税物流园区拥有冷库 7.5 万 m²，恒温库 4 万 m²，常温库 3.5 万 m²，是华中地区最大的肉类水果保税冷链仓储物流平台之一，冷库设备均来自于国内外知名制造商，拥有较为先进的物流处置设备，可为供应链上下游提供全面的保税仓储、分拨、中转、配送、VMI 等服务。

VII、前五大供应商和客户

表:最近一年及一期肉类贸易前五名供应商情况

单位：万元，%

年份	供应商名称	采购金额	占采购金额的比例	是否关联方
2023 年 1-9 月	湖北澳路凯国际贸易有限公司	130,334.35	39.81	否
	莲丛（武汉）农业科技发展有限公司	121,867.28	37.22	否
	武汉禾隆记食品有限公司	60,469.93	18.47	否
	天津珺晟天弘国际贸易有限公司	5,136.43	1.57	否
	上海利宝特食品有限公司	2,635.64	0.81	否
	合计	320,443.63	100.00	
2022 年度	湖北澳路凯国际贸易有限公司	158,706.47	30.28	否
	莲丛（武汉）农业科技发展有限公司	149,741.88	28.57	否
	武汉禾隆记食品有限公司	85,511.50	16.31	否
	武汉金控凌瑞商贸有限公司	22,399.80	4.27	否
	BodyTreatsEnterprisesLtd	451.70	0.09	
	合计	416,811.35	79.52	

表:最近一年及一期肉类贸易前五名客户情况

单位：万元，%

年份	客户名称	销售金额	占销售金额的比例	是否关联方
2023 年 1-9 月	蒙福（湖北）牧业有限公司	105,271.72	32.92	否
	武汉鲜俱全食品有限公司	94,665.31	29.61	否
	武汉泰达诚合食品有限公司	69,467.51	21.72	否
	湖北良友好福食品有限公司	22,147.77	6.93	否

年份	客户名称	销售金额	占销售金额的比例	是否关联方
	武汉久创农产品贸易有限公司	5,351.01	1.67	否
	合计	296,903.32	92.85	
2022 年度	武汉鲜俱全食品有限公司	145,101.27	33.02	否
	蒙福（湖北）牧业有限公司	142,217.90	32.37	否
	浙江佳润进出口有限公司	46,616.69	10.61	否
	武汉泰达诚合食品有限公司	42,083.49	9.58	否
	浙江博瑞文进出口有限公司	22,976.05	5.23	否
	合计	398,995.40	90.80	

②钢材贸易

I、基本情况

2021 年及以前钢材贸易是发行人子公司南方集团的主要贸易品种，2022 年该业务板块主要来源除南方集团外，新增湖北省宏泰贸易投资有限公司（简称“宏泰贸易”）。2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人实现钢材贸易收入分别为 291,620.10 万元和 519,723.87 万元，占公司贸易业务收入的比例分别为 13.71% 和 20.83%。公司钢材贸易品种有螺纹钢、钢筋等。

表：近一年及一期发行人主要贸易商品采购及销售情况

单位：吨

产品	2023 年 1-9 月		2022 年	
	采购数量	销售数量	采购数量	销售数量
钢材	1,650,783.79	1,649,266.84	720,838.77	713,131.59

II、业务模式

发行人钢材贸易主要采取“以销定采”模式，即发行人通过与华中地区近十家央企、大型国企建立的长期稳定供应链合作关系，或者通过招投标的方式获得建筑施工企业的采购订单，与之约定钢材销售价格，再据此向钢厂或者上游供应商进行采购，并由上游直接负责将货物运输至下游建筑施工项目现场，由合同中指定的收货人确认收货后再向供应商支付货款，以解决建筑施工企业的工程物资供应问题。

III、采购模式

公司钢材主要通过公开竞价、资格审查的方式确定单个建筑项目的钢材采购供应商。在“以销定采”的模式下，公司接受建筑施工企业如中交集团子公司、葛洲坝集团子公司等单位的订单委托后，向上游钢厂或者贸易商采购钢材，由上游供应商负责钢材运输至建筑施工项目现场，由合同中指定的收货人确认收货后再向供应商支付货款，从中赚取差价。公司主要采取货到付款的支付方式，与上游供应商主要结算手段为现汇、银行承兑汇票、国内信用证等方式。

IV、销售模式

发行人钢材销售至全国，南方集团主要有华中、华东、华南、东三省等区域，宏泰贸易销售区域主要集中在湖北、二广地区、湖南、江西等周边区域。在“以销定采”模式下，下游主要销往建筑施工企业的项目所在地，即通过与上述建筑施工企业签订销售合同，向上游钢厂或者贸易商采购，从中赚取差价。公司销售结算方式主要有现汇、银行承兑汇票、保理融资平台等。

V、购销价格

钢材采购价格根据指定网站公布的到货当天对应的项目所在地区同类产品的发布价作为基准价格，并在此基准上进行一定的浮动，具体浮动金额由买卖双方协商确定。在合同执行期间，如果出现市场价格波动、实际数量增减、供应时间调整等情况，固定浮动金额在合同执行期间可与上游供应商协商后进行适当调整。最终结算数量以双方共同验收的实际合格量为准。

VI、仓储物流模式

在货到付款的方式下，为了降低仓库存放或价格波动的风险，公司没有自有的仓储和运输设备，由供应商自行负责直接发货至下游建设施工工地。钢材运费等相关费用包含在结算的钢价中。

VII、应收账款管理

公司下游客户主要为大型央企或地方国企，信用较为良好，公司应收账款账期主要为 2-3 月。公司与主要下游客户均已开展长期合作，双方已建立较为深入的相互信任关系，应收账款的回收较为稳定。

VIII、前五大供应商和客户

表:最近一年及一期钢材前五名供应商情况

单位：万元，%

年份	供应商名称	采购金额	占钢材采购金额的比例	是否关联方
2023 年 1-9 月	山东泰山不锈钢有限公司	98,054.62	19.82	否
	鞍钢联众（广州）不锈钢有限公司	94,970.82	19.20	否
	广州聚创供应链有限公司	68,283.08	13.80	否
	广州宝钢南方贸易有限公司	58,272.73	11.78	否
	四川德润钢铁集团航达钢铁有限责任公司	36,417.02	7.36	否
	合计	355,998.27	71.96	
2022 年度	武汉信达丰有限公司	33,071.00	11.62	否
	广州钢领钢铁供应链有限公司	22,337.87	7.85	否
	广州聚创供应链有限公司	21,828.69	7.67	否
	河南领信供应链管理有限公司	17,421.00	6.12	否
	广州建发物资有限公司（钢材）	17,077.83	6.00	否
	合计	111,736.40	39.24	—

表:最近一年及一期钢材前五名客户情况

单位：万元，%

年份	客户名称	销售金额	占钢材销售金额的比例	是否关联方
2023 年 1-9 月	中建三局集团（深圳）有限公司	36,413.51	7.01	否
	华南物资集团有限公司	34,942.21	6.72	否
	厦门翔钢鑫贸易有限公司	29,209.87	5.62	否
	武汉航科物流有限公司	23,268.58	4.48	否
	中建三局云采供应链有限公司	19,284.60	3.71	否
	合计	143,118.77	27.54	
2022 年度	武汉航科物流有限公司	46,302.00	15.88	否
	中建三局集团（深圳）有限公司	20,871.63	7.16	否
	厦门翔钢鑫贸易有限公司	18,600.39	6.38	否
	中建三局集团有限公司	16,584.96	5.69	否
	上海宝冶集团有限公司	14,512.00	4.98	否
	合计	116,870.98	40.08	—

②煤炭贸易

I、基本情况

煤炭板块的主要经营主体为湖北南方大集实业有限公司和湖北国贸供应链管理有限公司。其中南方大集公司 2022 年以来增幅相对比较稳定。国贸供应链公司 2022 年以来增幅较大，主要原因系 2022 年公司一方面扩大业务运营范围，另一方面继续深耕电煤客户，积极拓展华中市场，与电厂建立直接联系，积极参与投标，拓展诸多新客户。

表：近一年及一期发行人主要贸易商品采购及销售情况

单位：吨

产 品	2023 年 1-9 月		2022 年	
	采购数量	销售数量	采购数量	销售数量
煤炭	4,965,265.27	4,854,384.36	3,769,348.27	3,150,135.78

II、主要业务模式

主要业务模式为两种，一是与核心上游客户合作，通过在核心线路建立物流站点，开展仓储和物流运输服务，将“三西”煤炭供应到华中和两湖一江，特别是湖北省五大电力系统企业，取得物流服务收入和价差收入，资金投入主要沉淀为对各央企和地方大型国企的应收账款和合理的存货。二是以销定采，在与下游企业签订销售合同后，向央企或者世界 500 企业预付账款，通过集采分销模式销售成品油，公司不承担运输和仓储服务，资金投入主要沉淀为预付账款。公司现主要开展第一类业务，第二类业务刚开始启动。

III、前五大供应商和客户

表：最近一年及一期煤炭前五名供应商情况

单位：万元、%

年份	供应商名称	采购金额	占煤炭采购金额的比例	是否关联方
2023 年 1-9 月	南证能源（海南）有限公司	180,702.44	39.01	否
	鲲鹏（舟山）供应链管理有 限公司	70,847.60	15.29	否
	武汉合投贸易有限公司	54,546.10	11.77	否
	舟山圣科能源科技有限公司	22,750.75	4.91	否
	山西俊安楼东能源科技有 限公司	19,173.02	4.14	否
	合计	348,019.91	75.12	

年份	供应商名称	采购金额	占煤炭采购金额的比例	是否关联方
2022 年度	鲲鹏（舟山）供应链管理有 限公司	195,064.89	47.75	否
	武汉合投贸易有限公司	120,569.43	29.51	否
	舟山圣科能源科技有限公司	38,782.85	9.49	否
	武汉经发贸易有限公司	2,580.57	0.63	否
	TrafiguraAsiaTradingPte.Ltd	2,549.18	0.62	否
	合计	359,546.91	88.01	

表：最近一年及一期煤炭前五名客户情况

单位：万元、%

年份	客户名称	销售金额	占煤炭销售金额的比例	是否关联方
2023 年 1-9 月	浙江越证能源科技有限公司	49,777.55	10.75	否
	陕西广盛融昌工贸有限责任公 司	45,265.31	9.78	否
	陕煤重庆储运有限公司	38,006.05	8.21	否
	晋能控股煤业集团朔州乐亭销 售有限公司	28,373.85	6.13	否
	陕有色（天津）供应链有限公 司	19,440.00	4.20	否
	合计	180,862.76	39.07	
2022 年度	陕西广盛融昌工贸有限责任公 司	53,111.74	15.20	否
	中煤西北能源有限公司榆林分 公司	38,303.77	10.96	否
	浙江浙能富兴燃料有限公司	30,670.92	8.78	否
	陕煤重庆港物流有限公司	27,966.56	8.00	否
	陕煤重庆储运有限公司	19,185.68	5.49	否
	合计	169,238.68	48.43	

④有色金属贸易

I、基本情况

有色金属板块的主要经营主体为湖北南方大集实业有限公司和湖北国贸供应链管理有限公司。表：近一年及一期发行人主要贸易商品采购及销售情况

单位：吨

产品	2023 年 1-9 月	2022 年
----	--------------	--------

	采购数量	销售数量	采购数量	销售数量
有色金属	1,304,310.82	1,031,902.84	176,490.27	172,990.98

II、主要业务模式

业务模式为以销定采，在与下游企业签订年度长协后，定期向核心上游客户购买货物，公司通过物流运输，将湖北大冶铜金矿配送给中国大型冶炼厂和制造企业，取得物流服务收入和价差收入，资金投入主要沉淀为对各央企和地方大型国企的应收账款。

III、前五大供应商和客户

表：最近一年及一期有色金属前五名供应商情况

单位：万元、%

年份	供应商名称	采购金额	占有色金属采购金额的比例	是否关联方
2023 年 1-9 月	大冶市众冶矿业有限公司	79,139.08	7.36	否
	厦门建发原材料贸易有限公司	78,171.94	7.27	否
	江西荣辉贸易有限公司	76,409.09	7.10	否
	托克投资（中国）	47,326.82	4.40	否
	江西龙天勇有色金属有限公司	41,331.50	3.84	否
	合计	322,378.43	29.97	
2022 年度	江西荣辉贸易有限公司	209,117.64	22.87	否
	大冶有色金属集团上海投资贸易有限公司	145,731.33	15.94	否
	厦门建发原材料贸易有限公司（金属矿产）	115,180.99	12.60	否
	南昌市市政公用项目投资建设有限公司	56,517.37	6.18	否
	上海科裕有色金属有限公司	47,233.00	5.17	否
	合计	573,780.33	62.76	

表：最近一年及一期有色金属前五名客户情况

单位：万元、%

年份	客户名称	销售金额	占有色金属销售金额的比例	是否关联方
2023 年 1-9 月	湖北正晔铜业有限公司	227,275.53	21.66	否
	河南中原黄金冶炼厂有限责任公司	137,860.34	13.14	否
	中铜国际贸易集团有限公司	74,725.90	7.12	否
	大冶乾盛（上海）进出口有限公司	68,440.67	6.52	否

年份	客户名称	销售金额	占有色金属销售金额的比例	是否关联方
	紫金国际控股有限公司	55,558.24	5.30	否
	合计	563,860.68	53.74	
2022 年度	湖北正晔铜业有限公司	242,341.00	28.41	否
	河南中原黄金冶炼厂有限责任公司	129,530.59	15.19	否
	河北物流集团金属材料有限公司	77,652.97	9.10	否
	金川集团贸易有限公司	54,622.58	6.40	否
	公航旅(浙江自贸区)供应链管理有限公司	53,551.16	6.28	否
	合计	557,698.30	65.39	

3、新型城镇建设板块

目前，发行人新型城镇建设板块主要是由公司下属子公司湖北省鄂旅投置业集团有限公司（现已更名为“湖北文旅园区建设发展集团有限公司”以下简称“建发集团”）负责。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，新型城镇建设板块收入分别为 122,723.37 万元、189,652.68 万元、279,823.78 万元和 103,885.96 万元，占当期营业收入的比例分别为 8.99%、17.79%、10.69%和 3.67%。报告期内，发行人新型城镇建设业务收入明细如下：

表：近三年及一期发行人新型城镇建设板块收入明细情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
住宅	78,902.72	75.95	209,845.57	74.99	161,768.51	85.30	69,419.11	56.57
一级开发	24,983.24	24.05	69,978.21	25.01	27,884.17	14.70	53,304.26	43.43
合计	103,885.96	100.00	279,823.78	100.00	189,652.68	100.00	122,723.37	100.00

表：近三年及一期发行人新型城镇建设板块成本明细情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
住宅	81,035.02	77.47	171,640.19	71.47	106,386.25	79.70	47,721.16	47.65
一级开发	23,565.90	22.53	68,505.57	28.53	27,097.38	20.30	52,434.40	52.35

项目	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
合计	104,600.92	100.00	240,145.76	100.00	133,483.63	100.00	100,155.56	100.00

表：近三年及一期发行人新型城镇建设板块毛利润、毛利率情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 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
住宅	-2,132.30	-2.70	38,205.38	18.21	55,382.26	34.24	21,697.95	31.26
一级开发	1,417.34	5.67	1,472.64	2.10	786.79	2.82	869.86	1.63
合计	-714.96	-0.69	39,678.02	14.18	56,169.05	29.62	22,567.81	18.39

(1) 房地产项目情况

报告期内，发行人房地产项目确认收入情况如下：

表：发行人报告期内房地产项目收入确认情况

单位：万元

序号	项目名称	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年
1	圆梦城二期	—	—	—
2	圆梦城三期	—	—	385.43
3	松滋 99 庄园	156.38	702.23	927.70
4	书院世家项目	13,585.00	8,266.95	140,805.87
5	岭南悦府项目	24,106.00	120,455.51	—
6	红莲湖御和苑项目	145.00	146.50	15,479.46
7	江南新城 URD	35,656.22	1,303.35	1,195.91
8	御景南山项目	—	70,800.02	—
9	其他（物业收入、商业地产出租出售等）	1,625.12	2,291.41	2,974.14
10	珞珈国际	3,629.00	—	—
	合计	78,902.72	203,965.97	161,768.51

截至 2023 年 9 月末，发行人已完工房地产项目情况如下所示：

表：截至 2023 年 9 月末发行人主要已完工的房地产项目

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目类别	所在地	建筑面积	建设起始日	建设完工日	总投资金额	已投资	累计确认收入	批文情况
1	圆梦城一期	住宅/商业	洪湖	5.25	2013.04	2014.12	1.71	1.71	1.55	齐全
2	圆梦城二期	住宅/商业	洪湖	7.65	2014.11	2016.06	2.81	2.81	2.49	齐全
3	圆梦城三期	住宅/商业	洪湖	3.06	2017.08	2018.12	1.45	1.45	1.26	齐全
4	松滋 99 庄园一期	住宅/商业	松滋	4.40	2016.06	2018.05	1.82	1.82	0.71	齐全
5	松滋 99 庄园二期	住宅/商业	松滋	5.24	2018.10	2020.12	1.50	1.50	0.09	齐全
6	龙凤生态城-A 区（一、二、三期）	住宅/商业	恩施	17.34	2014.12	2022.01	7.53	5.94	5.31	齐全
7	龙凤生态城-C 区	住宅/商业	恩施	15.71	2018.01	2021.03	5.57	4.68	5.55	齐全
8	龙凤生态城-D 区	住宅/商业	恩施	28.13	2018.06	2021.11	10.16	8.14	7.40	齐全
9	鄂旅投·书院世家	住宅/商业	武汉	32.45	2017.03	2021.12	17.67	18.47	25.62	齐全
10	江南生态城一期	住宅/商业	宜昌	40.00	2016.02	2021.12	15.00	13.63	12.47	齐全
11	江南生态新城二期	住宅/商业	宜昌	20.00	2018.12	2022.12	16.64	14.39	1.99	齐全
12	鄂旅投·御合院项目	住宅/商业	武汉	15.00	2015.08	2023.07	7.99	7.11	4.74	齐全
13	珞珈国际	住宅/商业	武汉	8.47	2018.11	2023.07	12.09	13.89	0.78	齐全

表：截至 2023 年 9 月末发行人主要已完工的房地产项目去化率情况

单位：万平方米、%

序号	项目名称	项目类别	所在地	建筑面积	销售面积	可售面积	去化率	基本情况
1	圆梦城一期	住宅/商业	洪湖	5.25	4.83	5.23	92.35	位于洪湖市茅江大道洪林路，地处洪湖市政中心，项目总占地约 100 亩，总建筑面积达 16 万平方米，住宅小区容积率 2.4，绿化率 30%，可容纳 1,366 户约 4,781 人入住。
2	圆梦城二期	住宅/商业	洪湖	7.65	7.61	7.61	100.00	
3	圆梦城三期	住宅/商业	洪湖	3.06	2.68	3.06	87.58	
4	松滋 99 庄园一期	住宅/商业	松滋	4.40	1.70	3.65	46.70	位于湖北省松滋市城东工业园金松大道南侧。项目规划用地面积 63,850.58 平方米，总建筑面积 85,975.76 平方米，地下建筑面积 19,214.81
5	松滋 99 庄园二期	住宅/商业	松滋	5.24	0.16	2.82	5.34	

序号	项目名称	项目类别	所在地	建筑面积	销售面积	可售面积	去化率	基本情况
								平方米，商业面积 3,096.84 平方米，建筑密度 37.24%，容积率 1.05，绿化率 30%。项目由 36 栋联排别墅、4 栋 11 层小高层商住楼和 19,214.81 平方米地下车库组成。 去化率低的原因：项目位于开发区，周边相应的学校、医院等配套设施正在补充，另外别墅产品非刚需去化较慢。
6	龙凤生态城-A 区（一、二、三期）	住宅/商业	恩施	17.34	13.13	14.59	89.99	恩施龙凤生态城项目是恩施农产品加工园的配套项目（恩施农产品加工园是湖北省委、省政府确定的首批 20 个省级农产品加工园之一），启动区占地约 180 亩，总建筑面积约 16.00 万平方米，其中包括住宅、公共配套设施和地下车库。项目共分 A、B、C、D 三区。
7	龙凤生态城-C 区	住宅/商业	恩施	15.71	12.72	13.12	96.95	
8	龙凤生态城-D 区	住宅/商业	恩施	28.13	22.30	24.98	89.27	
9	鄂旅投·书院世家	住宅/商业	武汉	32.45	23.06	29.14	80.36	-
10	江南生态新城一期	住宅/商业	宜昌	40.00	18.88	19.01	99.32	低于 80%的原因：项目位于开发区，周边相应的学校、医院等配套设施正在补充，另外别墅产品非刚需去化较慢。
11	江南生态新城二期	住宅/商业	宜昌	20.00	6.04	13.97	45.16	低于 80%的原因：项目位于开发区，周边相应的学校、医院等配套设施正在补充，

序号	项目名称	项目类别	所在地	建筑面积	销售面积	可售面积	去化率	基本情况
								另外别墅产品非刚需去化较慢。应对策略：转变销售模式，采用“案场+渠道”拓客的模式，引入专业销售机构，同时采用高佣金、高激励的全民营销策略；
12	鄂旅投·御合院项目	住宅/商业	武汉	15.00	6.55	9.32	70.25%	规划总用地面积 13.82 万平方米，地上总建筑面积 15 万平方米，容积率为 1.08，开发的主要产品为别墅、洋房、高层住宅、多层
13	珞珈国际	住宅/商业	武汉	8.47	0.48	6.41	7.54%	公司项目规划建设 T1 和 T2 两栋塔楼，总建筑面积为 84,538.55 平米，由五层商业裙房、两栋百米办公塔楼及两层地下室组成，建成后将成为区域内新地标性建筑。

①圆梦城项目

圆梦城项目位于洪湖市茅江大道洪林路，地处洪湖市政中心，项目总占地约 100 亩，总建筑面积达 16 万平方米，住宅小区容积率 2.4，绿化率 30%，可容纳 1,366 户约 4,781 人入住。项目配套有建筑面积约 1.80 万平方米的沿河特色商业步行街、综合服务中心等。

圆梦城项目共分三期进行开发，其中，一期工程已完成，总建筑面积约 5.25 万平方米，可容纳 476 户约 1,666 人入住。截至 2023 年 9 月末，圆梦城项目一期工程累计投资 1.71 亿元，已完工 5.25 万平方米（其中包括 4,001.20 平方米商业），住宅部分已完成 5.25 万平方米可供销售，住宅销售均价 3,200.52 元/平方米，商业部分暂未对外销售。目前，该项目已实现销售收入 1.55 亿元。圆梦城项目二期工程累计投资 2.81 亿元，已完工 7.65 万平方米（均为住宅），其

中 7.61 万平方米可供销售，住宅销售均价 3,361.05 元/平方米。目前，该项目已实现销售收入 2.49 亿元。圆梦城项目三期工程累计投资 1.45 亿元，已完工 3.06 万平方米，其中 3.06 万平方米可供销售，住宅销售均价 4,199.69 元/平方米，商铺尚未出售，目前，该项目已实现销售收入 1.26 亿元。

②松滋 99 庄园项目

松滋 99 庄园项目位于湖北省松滋市城东工业园金松大道南侧。项目规划用地面积 63,850.58 平方米，总建筑面积 85,975.76 平方米，地下建筑面积 19,214.81 平方米，商业面积 3,096.84 平方米，建筑密度 37.24%，容积率 1.05，绿化率 30%。项目由 36 栋联排别墅、4 栋 11 层小高层商住楼和 19,214.81 平方米地下车库组成。项目总投资额 3.32 亿元。其中一期项目建筑面积 4.4 万平方米，可售面积 3.65 万平方米，总投资 1.82 亿元；二期建筑面积 5.24 万平方米，可售面积 2.82 万平方米，总投资 1.5 亿元。截至 2023 年 9 月末，松滋 99 庄园一期、二期项目均已完工，分别实现收入 0.71 亿元和 0.09 亿元。

③龙凤生态城

恩施龙凤生态城项目是恩施农产品加工园的配套项目（恩施农产品加工园是湖北省委、省政府确定的首批 20 个省级农产品加工园之一），启动区占地约 180 亩，总建筑面积约 16.00 万平方米，其中包括住宅、公共配套设施和地下车库。项目共分 A、B、C、D 三区。

截至 2023 年 9 月末，龙凤生态城项目 A 区（一、二、三期）、C 区、D 区均已完工。

发行人主要房地产在建项目情况如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人重点在建房地产项目

单位：万平方米，亿元

序号	项目名称	所在地	建筑面积	建设起始日	预计建设完工日	总投资金额	已投资	批文情况	基本情况
1	江南生态新城三期	宜昌	13.00	2021.04	2026.12	18.21	8.87	齐全	总建筑面积 13.00 万平方米，项目位于开发区
2	正信花园	黄石	36.93	2017.01	2023.12	14.07	11.48	齐全	定位为高品质商业住宅综合体

序号	项目名称	所在地	建筑面积	建设起始日	预计建设完工日	总投资金额	已投资	批文情况	基本情况
3	光谷总部中心	武汉	18.05	2020.04	2023.12	12.47	7.79	齐全	定位为光谷总部中心，旨在打造光谷领先的高标准、地标性的商务办公楼及配套零售。

发行人主要房地产在建项目情况如下：

①江南生态新城

江南生态新城项目由宜昌江南文化旅游实业发展有限公司负责开发，公司具备房地产开发二级资质，资质合格。项目规划总投资约 16.4 亿元，首先选取朱市街-巴王店片区（江南大道与将军路交汇处）作为启动区，开发建设面积约 350 亩，建筑面积约 32.45 万方。启动区建设包括 3.90 万方休憩式景观商业街区、14.10 万方花园式商务中心、24 万方生态高品质居住区及 3.40 万方综合办公楼。江南生态新城项目三期计划总投资 18.21 亿元。

截至 2023 年 9 月末，江南生态新城一期及二期已完工，三期项目已投资 8.87 亿元。

②正信花园

正信花园项目是黄石下陆区“极具性价比的、区域标杆性的高品质商业住宅综合体”的定位开发完毕后，不仅聚集了一个上万人居住的中高档小区，提供巨大的消费能力，项目本身将通过招商引进大型超市、娱乐、特色餐饮、酒店等业态，助推区域性商业中心的形成，优化城市环境和消费环境，并以向流动人口和外来游客提供多元化游购娱选择的方式，积极呼应和支持城市型景区东方山的开发。鄂旅投·正信花园项目由黄石正信置业有限公司负责开发，公司具备房地产暂定级1，资质合格。项目征用地面积 8.94 万平米，实用地面积 8.73 万平米，规划总建筑面积 37.53 万平方米，其中地上建筑面积 31.28 万平米，地下建筑面积 6.25 万平凡米^m。建筑密度 21.05%，绿地率 30.90%，容积率 3.51，

1 根据《房地产开发企业资质管理规定》，新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内申请备案，房地产开发主管部门应当在收到备案申请后 30 日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》，申请《暂定资质证书》的条件不得低于四级资质企业的条件。

总户数 2,304 户，机动停车位 1,791 个。本项目分割为 ABC 三个地块，A 地块位于铜都大道以北，铜花南路以西，A 地块布置 9 栋 20/24/26/30/32/11+1 层高层住宅、一层地下车库、沿铜都大道北侧 4 层临街商业（局部 2 层）、3 层幼儿园、靠铜花南路一侧的 12 层公寓（其中 1-2 层为社区物业用房）。B 地块位于铜都大道以南，铜花南路以西，布置 7 栋 30-32 层高层住宅、靠铜都大道南侧 2-4 层临街商业及铜花南路 2-4 层临街商业。C 地块为一栋地上 15 层、地下 1 层的商业组成。正信花园 2017 年 1 月开工，预计 2023 年 12 月竣工。截至 2023 年 9 月末，正信花园项目已投资金额 11.48 亿元。

③光谷总部中心

光谷总部中心项目由武汉光谷传奇文化旅游开发有限公司负责开发建设，公司具备房地产暂定级，资质合格。公司于 2016 年 8 月成立，注册资本 1,100 万元。该项目定位为光谷总部中心，旨在打造光谷领先的高标准、地标性的商务办公楼及配套零售。项目总占地面积 2.62 万平方米，总建筑面积 11.5 万平方米，其中商业楼群部分 1 万平方米、甲级办公楼 3.5 万平方米、类甲级办公楼 T2、T3 部分 7 万平方米。该项目预计总投资 12.47 亿元，预计完工时间 2023 年 12 月。截止 2023 年 9 月末累计投资 7.79 亿元。

(2) 主要房地产项目销售情况

表：江南生态新城销售与库存情况

单位：平方米，元

时间	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年销售面积	14,598.57	16,284.26	18,345.58	17,040.24
当年销售均价	8,345.96	8,952.23	8,817.21	9,791.98
期末库存面积	73,888.17	88,476.81	62,012.49	80,358.07

表：恩施龙凤生态城销售与库存情况

单位：平方米，元

时间	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年销售面积	29,685.22	20,195.62	70,055.75	97,408.74

当年销售均价	5,940.71	5,389.38	5,309.95	5,432.40
期末库存面积	142,860.68	172,545.90	181,223.50	107,843.40

表：鄂旅投·御合院项目销售与库存情况

单位：平方米，元

时间	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年销售面积	167.87	167.87	6,975.91	6,657.00
当年销售均价	9,416.65	9,512.32	10,702.66	10,905.00
期末库存面积	28,994.35	29,162.22	29,330.09	36,080.00

表：鄂旅投·书院世家销售与库存情况

单位：平方米，元

时间	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年销售面积	5,710.19	5,236.68	2,816.24	2,454.68
当年销售均价 (套)	别墅：21,052.00	21,362.00	25,737.68	高层 12,097.46 别墅 29,238.74
期末库存面积	20,713.15	25,860.96	33,805.60	1,9615.16

表：圆梦城一期销售与库存情况

单位：平方米，元

时间	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年销售面积	—	—	—	4,206.58
当年销售均价	—	—	—	3,269.47
期末库存面积	4,058.53	4,058.53	218.36	218.36

表：圆梦城二期销售与库存情况

单位：平方米，元

时间	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年销售面积	0.00	0.00	63.70	69.77
当年销售均价	0.00	0.00	3,774.00	3,087.3

时间	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
期末库存面积	0.00	0.00	0.00	63.70

表：圆梦城三期销售与库存情况

单位：平方米，元

时间	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年销售面积	—	—	355.88	1,298.05
当年销售均价	—	—	11,209.88	5,968.42
期末库存面积	3,893.76	3,893.76	3,893.76	4,249.64

表：99 庄园项目销售与库存情况

单位：平方米，元

时间	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年销售面积	134.23	1,578.27	1,228.66	2,036.77
当年销售均价	3,218.36	小高层 3,211.00 别墅 7,146.54	小高层 3,200.00 别墅 6,800.00	小高层 3,296.75 别墅 7,158.63
期末库存面积	44,854.74	44,988.97	46,567.24	47,878.85

（3）新型城镇建设在建项目

此外，公司还负责部分新型城镇建设项目，主要项目情况如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人的新型城镇建设项目明细

单位：亿元、%

项目名称	经营类型	总投资额	已投资额	截至 2023 年 9 月末项目回款金额
江南生态新城（一级开发项目）	自建	20.80	14.65	12.87
红莲湖新区项目（一级开发项目）	自建	16.90	6.70	0.00
荆州市城南片区金龙单元和中心单元棚户区改造项目	合作开发	27.53	28.76	3.85
荆州区梅村片区棚户区改造项目	政府购买服务	15.20	9.16	2.20

①江南生态新城

江南生态新城项目一级开发主要为“宜昌新区”江南点军片区核心区范围内的土地一级开发整理，宜昌新区建设推进办公室与发行人 2013 年 12 月签订的《宜昌点军生态新城开发战略合作框架协议》和 2014 年 5 月签订的《宜昌点军生态新城合作开发投资协议》，对江南点军片区核心区范围内的整体用地范围进行征地、拆迁、安置、补偿、报批、场地平整。

收入确认：成本的回收来自项目范围内可出让用地的土地出让收入（扣除相关税费），主要包含居住用地、商业用地的土地出让收入。土地一级开发收入在扣除土地成本及相关税费后增值部分的收益，按投资额年化收益率 12% 的保底收益与超额收益分成熟高者执行。

会计处理：发生相关业务投入时，借记“开发成本”，贷记“银行存款”等科目；收到项目相关款项时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，项目达到收入条件时，借记“应收账款”或“预收账款”，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”。

②红莲湖新区项目

红莲湖新区一级开发项目为红莲湖新城范围及与其毗邻的水上训练中心以南、梧桐湖以东原庙岭镇区域部分。依据发行人与鄂州市政府 2013 年 9 月签订的《框架协议》约定，发行人对上述区域土地进行一级开发整理。发行人推进完成红莲湖新区内政府协议区域的土地一级开发，使土地达到可出让条件，由政府通过土地市场公开出让，将土地收益以专项补助资金的形式返还发行人。目前，红莲湖新区项目由于红莲湖新区规划调整，不再继续投资开发，根据公司与鄂州市委市政府在 2019 年 12 月达成的共识，公司已与鄂州市华容区政府于 2022 年 12 月 23 日签订《补充协议》，对前期投资代建项目进行审计结算，完成结算后返还公司的投资成本和收益，目前等待审计机构进场进行项目决算审计。

收入确认：补充协议签订后，由鄂州市审计部门对该项目的投资成本进行审计以确认发行人实际完成投资金额，作为发行人投资成本，并按照实际投资成本的 8% 和经过审核认定的计入项目注册资本金的 12%/年计算应向发行人支付的投资收益。

会计处理：发生相关业务投入时，借记“开发成本”，贷记“银行存款”等科目；收到项目相关款项时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，项目达到收入条件时，借记“应收账款”或“预收账款”，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”。

③荆州市城南片区金龙单元和中心单元棚户区改造项目

该项目总征地 131.62 万方（约 1975 亩），其中金龙单元片区棚户区位于城南开发区南环路北侧，其四至范围：东至九龙渊，南至学苑路，西至屈原南路，北至荆南路，项目改造收储土地面积 755 亩；城南中心单元片区位于城南开发区南环路南侧，其四至范围：东至工民路，南至荆江大堤，西至学府路，北至学苑路；项目改造收储土地面积 1220 亩。涉及被搬迁居民 3768 户（其中城南中心单元 1526 户、金龙单元 2242 户），全部采用货币化补偿安置，拆迁房屋总建筑面积为 35.8 万方（其中城南中心单元 14.5 万方、金龙单元 21.3 万方）。项目于 2015 年经荆州市发改委同意立项，经省住建厅批准，纳入 2016 年度棚户区改造计划。根据 2016 年 3 月 7 日签订政府购买服务协议，未来 20 年政府购买服务资金总额 25.6 亿元。

收入确认：依据荆州区人民政府及荆州旅游投资开发有限公司（以下简称“荆州旅投”）2018 年 7 月签订的《荆州市城南金龙和中心单元片区改造合作开发协议》，土地具备出让条件后，荆州市国土部门组织土地出让，土地净收益由双方按 1:1 比例分享，荆州区人民政府盈利部分的 40%可以用于补偿荆州旅投关公义园“关公圣像”的项目投资，荆州旅投收益主要用于荆州区文化旅游项目再投资。

会计处理：发生相关业务投入时，借记“开发成本”，贷记“银行存款”等科目；收到项目相关款项时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，项目达到收入条件时，借记“应收账款”或“预收账款”，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”。

④荆州区梅村片区棚户区改造项目

该项目总征收面积为 24.73 万方，腾退土地面积 1521.01 亩，可出让土地 1150.67 亩，涉及 2790 户，四至范围为北至东堤街，南至荆江大堤，西至工民

路，东至屈原南路。项目于 2017 年经荆州市发改委同意立项，估算总投资约 15.2 亿元，经省住建厅批准，纳入 2017 年度棚户区改造计划。

根据荆州市房产局及荆州旅投 2017 年 12 月 31 日签订的《政府购买服务协议》。未来 20 年政府购买服务资金总额 22.74 亿元。

收入确认：依据《政府购买服务协议》，建设期届满前，荆州旅投的服务费用根据其服务完成进度进行核定，建设期届满或乙方完成项目建设内容后，荆州旅投工作经荆州市房产局验收合格后，荆州市房产局按照协议约定的购买服务费用年度支付计划逐年向乙方支付服务费用。

会计处理：发生相关业务投入时，借记“开发成本”，贷记“银行存款”等科目；收到项目相关款项时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，项目达到收入条件时，借记“应收账款”或“预收账款”，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”。

4、产业投资板块

报告期内，发行人产业投资板块营业收入分别为 787.25 万元、493.31 万元、982.85 万元及 1,074.46 万元，占营业收入比为 0.06%、0.05%、0.04%及 0.04%。报告期内，发行人产业投资板块营业收入减幅较大，主要原因是作为基金管理人收取的基金管理费计入营业收入，该类业务逐步减小，项目投资收到的回报计入投资收益。

发行人产业投资板块业务占发行人主营业务收入的比重较小，详情如下：

表：报告期内发行人产业金融板块营业收入及成本明细

单位：万元

板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
产业投资	1,074.46	17.36	982.85	27.52	493.31	0.88	787.25	3.73

表：报告期内发行人产业金融板块毛利润构成情况表

单位：万元、%

板块	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 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
产业投资	1,057.10	98.38	955.33	97.20	492.43	99.82	783.52	99.53

发行人产业投资业务主要由子公司湖北文旅资本控股有限公司（以下简称“文旅资本”）及湖北省鄂西圈恒泰投资管理有限公司（以下简称“恒泰投资”）开展，详情如下：

（1）文旅资本

截至 2023 年 9 月末，公司共审议通过 28 个投资项目，已投放项目 27 个，已退出 10 个，主要投资方面以战略性新兴产业为主要投资方向，涉及高端设备制造、高新电子技术、新能源、人工智能等国家战略新兴产业，在投项目 31.36 亿元。投资业务范围涉及股权投资、资产管理、顾问咨询、证券投资、金融产品 5 个领域，具体情况如下：

1) 股权投资。充分发挥省属集团优势，放大资本规模，通过发起设立或作为 LP 参与并购投资基金，投资 Pre-IPO 企业股权或参与上市公司定增计划，获得长期、高回报的投资收益，同时采用多元化退出机制，孵化优质项目。

2) 资产管理。充分整合湖北文旅集团内、外部资源，实现资源有效化融合；发展多维度可引资机构，拓展销售渠道，布局基金资管。

3) 顾问咨询。以提供财务顾问、资本运作、PPP 项目咨询的服务方式和模式，打开咨询业务格局，利用公司投融资和资本运作的专业能力，发挥低成本优势，提供专业服务，探索金融与产业需求结合的产融结合路径。

4) 证券投资。旅投资本长期持有优质股票，积极推动与持股公司联动发展，参与具有较高流动性与安全性的证券投资业务，包括可转换债券、新股申购等。

5) 金融产品。以“基金+”的方式进一步发展更多元化业务，主要通过运用自有资金，购买债券、基金、信托、资管计划等相关金融产品，获得稳定、较低风险的中短期投资收益。

（2）恒泰投资由公司和深圳市硅谷天堂武科创投资发展合伙企业共同出资设立，注册资本 1 亿元。恒泰投资的主要投资方向是以股权形式参与新型城镇建设、拟上市公司，包括但不限于新能源、矿产资源、优势制造业、消费品和现代农业等行业；上市公司再融资，证券市场周期性阶段化投资；其他股权投资项目，包括投资符合市场化优质标准的中小企业股权投资并积极培养发展壮大无风险中等固定回报投融资项目等。

恒泰投资的股权投资业务主要为以股权形式参与特色小镇建设、拟上市公司，包括但不限于新能源、矿产资源、优势制造业、消费品和现代农业等行业；上市公司再融资，证券市场周期性阶段化投资；其他股权投资项目，包括投资符合市场化优质标准的中小企业股权投资并积极培养发展壮大无风险中等固定回报投融资项目等。

恒泰投资在进行股权投资等相关业务时，具体业务形式主要包括：

1) 使用自有资金、设立直投资基金或者有限合伙的方式对企业进行股权投资或债权投资。

2) 为客户提供与股权投资、债权投资相关的财务顾问服务。

3) 在有效控制风险、保持流动性的前提下，可以以现金管理为目的，将闲置资金投资于依法公开发行的国债、央行票据、短期融资券、投资级公司债、货币市场基金及保本型银行理财产品等风险较低、流动性较强的票券以及证券投资基金、集合资产管理计划、专项资产管理计划，或进行债券逆回购。

4) 经中国证券投资基金业协会认可开展的其他私募业务。

发行人为确保储备项目的风险位于可控的范围内，相关的项目来源的渠道比较多样化，包括：

①与国内外私募股权投资基金结为策略联盟，互通信息，联合投资。

2) 与各级发改委、科技局、金融办、高新区等政府部门及高等院校保持长期有效的沟通，获取项目资源。

3) 与证券、银行、担保等金融机构保持长期稳定的联系，通过业务协同实现项目投资。

4) 派出专门人员通过项目洽谈、寄送资料、报刊资料、电话查询、项目库推荐、访问企业或网上搜索等方式寻找项目信息，做好项目储备。

5) 通过行业研究，了解和挖掘潜在的优质项目。

发行人针对股权投资业务和债权投资业务分别制定了完善的项目筛选机制，以确保发行人将储备项目的风险维持在可控的范围内。

股权投资业务项目筛选机制包括：

1) 股权投资业务可投资于符合国家产业政策、具有成长性高、科技含量高，符合新经济、新服务、新农业、新材料、新能源和新商业模式的、处于初

创期、成长期及扩展期不同阶段的未上市企业。公司自有资金主要投资于成长期及扩展期的、创新性或处于行业龙头地位的、具有高成长性的拟上市企业。

2) 公司对投资的行业和投资的地域没有特别限制，对单一企业的投资期限原则上不超过 5 年，预期 3 年内可申请 IPO 或被并购。

3) 退出导向原则，即公司对直投项目的投资以未来增值变现为主要目的。组合投资原则，即在充分把握及平衡投资报酬与风险关系的基础上进行组合投资，一般情况下单一项目投资比例不超过直投基金的 20%（专项直投资基金以合同约定的比例为准）。重点投资原则，即公司投资的重点领域集中在对拟上市企业的投资。风险控制原则，即公司严格执行投资决策制度，遵守投资决策程序，谨慎投资。

债权投资业务项目筛选机制包括：

1) 企业所处行业符合国家产业政策，属于国家重点支持发展的战略性新兴产业，或是其他行业中成长性好的有投资价值的企业。

2) 企业在所处领域中具有较突出的行业地位或是新兴产业中的代表性企业。

3) 企业具有可持续发展的商业模式；企业经营管理团队具有深厚的行业背景和较强的经营管理能力；企业产品的目标市场规模较大并具有明显的成长空间；企业的产品、技术或服务具有较强的市场竞争力；项目具有理想的预期财务回报，投资风险可控；项目具有较为可行的退出方案，包括但不限于上市、并购等。

公司设立了合理的退出机制，确保公司在投项目在风险可控的前提下，获得投资收益。项目负责人对项目的退出全面负责，风险控制委员会负责对股权退出项目进行初审，投资决策委员会负责对拟退出项目进行审核，并做出最终的退出决策，公司的在投项目遵循退出导向原则，以未来增值变现为主要目的，公司项目的退出方案，包括但不限于上市、并购等。投资项目退出主要分为被投资企业上市后退出和被投资企业上市前退出，以发行上市形式退出的，由公司另行安排专人进行二级市场退出操作，以其他形式退出的，由投资经理依照投资决策委员会批准的方法组织实施。

发行人设立了完善的内控机制和风控体系来有效确保发行人经营活动的合法合规和资产安全。

发行人建立了《直接投资业务管理暂行办法》，规范可直接投资业务的基本制度，覆盖涉及项目投资各环节之间的业务关系、各个环节的权责。

1) 公司设总经理办公会，负责决定拟投资项目和财务顾问项目的立项、公司资源投入及项目终止。

2) 公司设风险控制委员会，负责对股权投资项目及股权退出项目进行初审，以及对财务顾问项目进行审核并做出最终决策。

3) 公司设投资决策委员会，负责对拟投资项目及拟退出项目进行审核，并做出最终的投资或退出决策，投资决策委员会可根据需要决定是否聘请外部专家担任投资决策委员会的非常任委员。

4) 公司建立投资决策回避机制，公司投资决策委员会成员、项目内核委员会成员、总经理办公会成员与拟投资项目或拟退出项目存在利益关联的（包括仅作为项目开发人员），应在该项目决策时回避表决。

《直接投资业务管理暂行办法》确定了尽职调查流程，对尽职调查的范围、方式、方法与是否聘请第三方中介机构进行了明确约定。《直接投资业务管理暂行办法》确定了全条线的投资流程，从项目搜集、签订保密协议、立项申请、尽职调查、风险控制委员会评审、投资决策委员会决策、实施投资、跟踪管理、投资退出、档案管理等环节进行风险进行控制。

《风险控制委员会议事规则》确定了风险控制委员会作为负责公司风险控制、管理、监督和评估的专门机构，提高公司投资管理和所投资基金资产管理业务的风险控制的能力和水平，建立健全股权投资基金投资风险管理体系，及时有效防范投资过程的风险。风险控制委员会主要负责评估公司和受托资金资产的投资风险控制，监督、检查投资决策的执行情况，提出完善公司风险控制和内部控制的建议等相关职责。

《风险控制管理办法》明确了公司风险控制体系的构成、风险识别与评估的对象与方法、信息报告制度、对直投基金的风险管理、风险监控及责任追究等风险管理方法。

《股权投资项目投后管理暂行规定》规范了公司股权投资项目的投后管理工作，公司投资部负责组织、协调和监督公司股权投资项目投后管理，为企业提供战略发展、公司治理、资本营运、投融资等咨询和财务顾问服务。投资经理作为项目负责人，负责股权投资项目投后管理实施。公司各职能部门按照各自的职责，协助做好公司股权投资项目的投后管理工作。明确了公司投后管理的具体工作执行安排。

《投资决策委员会议事规则》确定了投资决策委员会是董事会设立的专门工作机构，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。主要职责权限包括：对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议、对须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议、对须经董事会批准的重大资产经营项目进行研究并提出建议、对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议、在董事会授权范围内，决定公司对外投资事宜、决定公司管控模式、机构设置、部门职能的设计与调整；同时对投资决策委员会会议的会议安排和会议表决结果进行了规定。

《立项管理暂行规定》明确了立项委员会的职责，明确了立项委员会会议的召开方式与表决形式、明确了立项条件与程序，确定了立项后续事项的执行过程，同时明确了立项项目终止程序。

《总经理办公会议事规则》明确内部机构设置、调整，公司领导分工和各部门职能的划分、按权限审议批准公司经营管理工作各项规章制度、职工工资、奖金标准及调整方案，有关职工福利方面的其他重要安排、公司各部门的人事安排、金额在 10 万元以上的非项目投资开支、重大奖励、处分事项，重大事故调查、处理和责任追究等、公司从事投资项目、资本营运、资产经营等方面的重要事项须经办公会研究决定。同时明确了经董事会授权后，办公会有权决定的公司事项。对总经理办公会的议事程序和总经理办公会决定事项的督促和落实均进行了约定。

发行人分别制定了《直接投资业务管理暂行办法》，《风险控制委员会议事规则》、《风险控制管理办法》、《股权投资项目投后管理暂行规定》、《投资决策委员会议事规则》、《立项管理暂行规定》和《总经理办公会议事

规则》等规定对公司的投资业务的各个环节均制定了相应的制度进行了规范，可以有效确保发行人经营活动的合法合规和资产安全。

总体来看，公司的金融板块尚处于发展初期，目前经营规模较小，但金融业务已经成为公司未来拓展方向之一，未来将获得较快发展。

5、其他板块

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，其他板块收入分别为 17,895.65 万元、24,144.46 万元、10,566.24 万元和 4,037.54 万元，占营业收入的比例分别为 1.31%、2.26%、0.40%和 0.14%，占比较小。

（1）景区服务业务

景区服务业务主要包括公司景区为游客提供机场、火车站或汽车站接送服务，提供旅游观光车、游览车运输服务，而收取服务费收入；以及销售特色旅游纪念品取得的收入。

（2）租金收入业务

租金收入主要是指子公司洪山宾馆将自有房产进行对外出租所收到的租金收入，承租方包括家乐福及多家知名餐饮企业。

（四）公司未来发展规划

“十三五”时期，湖北文旅集团认真贯彻新发展理念，抢抓机遇加快发展，推进“二次创业、转型突破”。经过五年努力，湖北文旅集团培育了以恩施大峡谷、长阳清江画廊、襄阳古隆中等一批引领性、支撑性、标杆性项目，形成了景区、酒店、旅行社、旅游交通、演艺、商品、电商、文化创意、规划设计九大业态的文旅全产业链格局，形成“多轮驱动、多极支撑”发展格局，为“十四五”发展奠定坚实基础。

“十四五”时期，湖北文旅集团将准确把握新型文化旅游集团的新定位、新使命、新任务，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，服务构建新发展格局，加快转型突破，深化二次创业，打造新型文化旅游集团。文化引领更加鲜明，创新驱动更加强劲，经营能力更加突出，产融结合更加紧密，党建保障更加有力，推动从大型文旅企业向新型文旅集团转型，从四大产业板块支撑向产业板块深度融合转型、从区域性

企业向全国性行业标杆转型、从跨越式发展向高质量发展转型，建成具有国际影响力、国内一流、行业标杆的国有控股文旅投资集团。十四五时期末，资产总额过 1,000 亿元、综合收入 300 亿元、利税 30 亿元。

湖北文旅集团计划在十四五时期进一步突出重点、强化引领，优化省域空间布局，着力构建“一环三带一域”的整体布局。充分发挥武汉作为国家中心城市、长江经济带核心城市的龙头引领和辐射带动作用，以武汉为中心，以环武汉 1.5 小时车程为半径，积极掌控武汉中心城市及周边优质资源，大力发展城市旅游，使“环武汉都市旅游休闲圈”成为厚底盘、增收入、创利润的新动力和展示对外形象的新名片。布局大清江国际旅游目的地，打造大清江流域集山水观光休闲度假、文化体验于一体的国际旅游品牌和世界知名旅游目的地；布局长江国际黄金旅游带和汉江荆楚文化旅游带，加强线路联动，加大品牌推广，由点及面、连线成片，积极推进城市群文旅产业一体化发展；布局神农架全域旅游，围绕“三亿人上冰雪”“北雪南展西扩”国家战略，以冰雪旅游产业为切入点，加大对神农架生态旅游产业的布局，推动神农架打造世界著名生态旅游目的地。

（五）发行人所在行业状况及行业地位

2012 年，根据省政府《关于进一步推进省出资企业改革发展的意见》（鄂政发〔2012〕84 号文）精神，湖北省委省政府为加快推进“两圈一带”发展战略，将发行人定位为服务鄂西生态文化旅游圈建设的专业公司。湖北文化旅游集团有限公司作为实现鄂西生态文化旅游圈总体规划的大型国有控股企业，其经营范围涉及景区、旅行社、酒店等旅游业务板块。

1、旅游行业

（1）国内旅游业发展概况

旅游业是全球最大的产业和发展最快的新兴产业之一，被称为“无烟产业”和“永远的朝阳产业”，与石油业、汽车业并列为世界三大产业。旅游业与我国国民经济的 109 个产业、行业和 39 个部门相关联，相关产业的发展对旅游业都有不同程度的促进作用，相关产业的发展很大程度上也得益于旅游业的发展。据世界旅游组织测算，旅游收入每增加 1 元，可带动相关行业增收 4.30 元。

我国旅游业自 1978 年作为一个经济产业起步以来，经过 40 多年的发展，产业形象日益鲜明，规模不断壮大，已成为国民经济中发展速度最快、最具国际竞争优势的产业之一。

根据文旅部《2020 年文化和旅游发展统计公报》，受新冠肺炎疫情影响，2020 年，全年国内旅游人数 28.79 亿人次，比上年同期下降 52.1%。国内旅游收入 2.23 万亿元，同比下降 61.1%。2020 年，我国加强了旅游景区建设，年末全国共有 A 级旅游景区 13,332 个，比上年末增加 930 个。其中，5A 级旅游景区 302 个，增加 22 个；4A 级旅游景区 4,030 个，增加 310 个；3A 级旅游景区 6,931 个，增加 733 个。2020 年，全国文化和旅游事业费 1,088.26 亿元，比上年增加 23.51 亿元，增长 2.1%；全国人均文化和旅游事业费 77.08 元，比上年增加 1.01 元，增长 1.3%。2020 年，我国努力克服新冠肺炎疫情严重影响，强化政策应对力度，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，我国文化建设和旅游发展整体取得积极进展。

2021 年年末，全国共有 A 级景区 14196 个，从业人员 157 万人，全年接待总人数 35.4 亿人次，实现旅游收入 2228.1 亿元。国内旅游总人次 32.46 亿，同比增长 12.8%。国内旅游收入（旅游总消费）2.92 万亿元，同比增长 31.0%。

2022 年，国内旅游总人次 25.30 亿，比上年同期减少 7.16 亿，同比下降 22.1%。国内旅游收入(旅游总消费)2.04 万亿元，比上年减少 0.87 万亿元，同比下降 30.0%。

2023 年前三季度，国内旅游总人次 36.74 亿元，比上年同期增加 15.80 亿元，同比增长 75.5%。国内旅游收入(旅游总花费)3.69 万亿元，比上年增加 1.97 万亿元，增长 114.4%。

“十四五”期间，预计中国旅游业发展的整体环境仍然较好，经济增长依然乐观，交通条件将继续改善，中国旅游业将步入黄金发展期。根据《“十四五”文化和旅游发展规划》，到 2025 年，我国旅游业体系更加健全，旅游业对国民经济综合贡献度不断提高，大众旅游深入发展，旅游及相关产业增加值占 GDP 比重不断提高，国内旅游和入境旅游人次稳步增长，出境旅游健康规范发展。文化和旅游市场体系日益完备，文化和旅游市场繁荣有序，市场在文化和旅游资源配置中的作用得到更好发挥，市场监管能力不断提升。

（2）行业政策

由于旅游业对于带动居民就业、助推经济增长等方面作用巨大，国家出台多项政策支持旅游业的发展。其中，以 2009 年 12 月 3 日国务院发布《关于加快发展旅游业的意见》（国发〔2009〕41 号）为标志，将发展旅游业纳入国家战略体系。金融支持方面，中国人民银行等七部委于 2012 年 2 月 16 日联合发布《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》，支持旅游企业通过各种途径进行融资。与旅游业相关的主要行业政策如下表所示：

表：与旅游业相关的主要行业政策

序号	名称	发文机关	发布时间	政策摘要
1	《国民经济和社会发展规划第十一个五年规划纲要》	全国人大	2006 年 3 月 16 日	全面发展国内旅游，积极发展入境旅游，规范发展出境旅游。合理开发和保护旅游资源，改善基础设施，推进重点旅游区、旅游线路建设，规范旅游市场秩序。继续发展观光旅游，开发休闲度假、科普、农业、工业、海洋等专题旅游，完善自助游服务体系。加快旅游企业整合重组。鼓励开发特色旅游商品。
2	《国务院关于加快发展服务业的若干意见》	国务院	2007 年 3 月 19 日	大力发展旅游、文化、体育和休闲娱乐等服务业，优化服务消费结构，丰富人民群众精神文化生活。
3	《国务院关于加快发展旅游业的意见》	国务院	2009 年 12 月 3 日	大力发展旅游、文化、体育和休闲娱乐等服务业，优化服务消费结构，丰富人民群众精神文化生活。实现 2020 年我国旅游产业规模、质量、效益基本达到“世界旅游强国水平”的旅游行业中长期目标。
4	《关于加快发展旅游业意见重点工作分工方案》	国务院	2010 年 7 月 23 日	1、发改委、旅游局等负责旅游业的改革开放；2、旅游局、交通部等负责改善旅游消费环境；3、发改委、旅游局负责促进区域旅游协调发展；4、证监会、银监会、人民银行负责加大对旅游业的金融支持。
5	《国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》	全国人大	2011 年 3 月 16 日	全面发展国内旅游，积极发展入境旅游，有序发展出境旅游。推进重点旅游区、旅游线路建设。推动旅游业特色化发展和旅游产品多样化发展，全面推动生态旅游，深度开发文化旅游，大力发展红色旅游。
6	《产业结构调整目录（2011 年本）》	国家发改委	2011 年 3 月 27 日	将“乡村旅游、生态旅游、森林旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发服务”列入鼓励类产业投资项目。

序号	名称	发文机关	发布时间	政策摘要
7	《中国旅游业发展“十二五”规划纲要》	全国人大	2011年12月	坚持旅游资源保护和开发并重，加强旅游基础设施建设，推进重点旅游区、旅游线路建设。全面推动生态旅游，深度开发文化旅游，大力发展红色旅游。
8	《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》	中国人民银行等七部委	2012年2月16日	支持旅游资源丰富、管理体制清晰、符合国家旅游发展战略和发行上市条件的旅游企业上市融资；积极通过企业债、公司债、短期融资券、中期票据、中小企业集合票据等债务融资工具，进一步加强债券市场对旅游企业的支持力度。
9	《国民旅游休闲纲要（2013-2020）》	全国人大	2013年	落实带薪休假制度，推进休闲旅游基础设施建设，增加休闲旅游公共设施建设的资金投入，鼓励社会力量投资建设旅游休闲设施，开发特色旅游路线和优质旅游休闲产品。
10	《关于促进旅游业改革发展的若干意见》	国务院	2014年8月	落实带薪休假制度，加强旅游基础设施建设，加强财政金融支持，扩大旅游购物消费
11	《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》	国务院	2015年7月	实施旅游基础设施提升计划，改善旅游消费环境；实施旅游投资促进计划，开辟旅游消费市场；实施旅游消费促进计划，培育新的消费热点；实施乡村旅游提升计划，开拓旅游消费空间；加大改革创新力度，促进旅游投资消费持续增长
12	《全国旅游标准化发展规划（2016-2020）》	国家旅游局	2016年4月15日	到2020年，我国旅游国家标准将达45项以上，行业标准达60项以上，地方标准达300项以上，新建200个以上全国旅游标准化试点示范单位。
13	《“十三五”旅游业发展规划》	国务院	2016年12月	到2020年，旅游业总收入达到7万亿元，年均复合增长率为11.18%；国内旅游人数达到64亿人次，年均增长率为9.86%；入境旅游人数达到1.5亿人次，年均增长率2.28%；出境旅游人数达到1.5亿人次，年均增长率为5.09%；旅游投资规模达到2万亿元，年均增长14.65%；旅游业对国民经济的综合贡献度达到12%，对餐饮、住宿、民航、铁路客运业的综合贡献率达到85%以上，年均新增旅游就业人数100万人以上
14	《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》	中央	2017年2月5日	提出大力发展乡村休闲旅游业，充分发挥乡村各类物质与非物质资源富集的独特优势，利用“旅游+”“生态+”等模式，推进农业、林业与旅游、教育、文化、康养等产业深度融合，丰富乡村旅游业态和产品，打造各类主题乡村旅游目的地和精品线路，发展富有乡村特色的民宿和养生养老基地，鼓励农村集体经济组织创办乡村旅游合作社，或与社会资本联办乡村旅游企业，多渠道筹集建设资

序号	名称	发文机关	发布时间	政策摘要
				金，大力改善休闲农业、乡村旅游、森林康养公共服务设施条件，完善休闲农业、乡村旅游行业标准等
15	《全国旅游厕所建设管理新三年行动计划（2018-2020）》	国家旅游局	2017年11月19日	明确提出 2018 年至 2020 再建旅游厕所 6.4 万座，实现厕所革命“数量充足、分布合理，管理有效、服务到位，环保卫生、如厕文明”的新三年目标
16	《关于促进全域旅游发展的指导意见》	国务院办公厅	2018年6月	发展全域旅游要落实好八个方面重点任务。一是推进融合发展，创新产品供给。做好“旅游+”，推动旅游与城镇化、工业化以及商贸业、农业、林业、水利等融合发展。二是加强旅游服务，提升满意指数。以标准化提升服务品质，以品牌化提升满意度，推进服务智能化。三是加强基础配套，提升公共服务。扎实推进“厕所革命”，构建畅通便捷交通网络。四是加强环境保护，推进共建共享。推进全域环境整治，大力推进旅游扶贫和旅游富民。五是实施系统营销，塑造品牌形象。把营销工作纳入全域旅游发展大局，坚持以需求为导向，实施品牌战略。六是加强规划工作，实施科学发展。将旅游发展作为重要内容纳入经济社会发展规划和城乡建设等相关规划中，完善旅游规划体系。七是创新体制机制，完善治理体系。推进旅游管理体制改革，加强旅游综合执法，创新旅游协调参与机制。八是强化政策支持，认真组织实施。进一步加强财政金融、用海用地、人才保障和专业支持，优化全域旅游发展政策环境
17	《国务院办公厅关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》	国务院	2019年8月	提出提高移动支付便捷程度、开发入境旅游产品及特色商品、鼓励把文化消费嵌入各类消费场所、打造特色类文化旅游演艺产品、推动旅游最区提质扩容、大力发展夜间文旅经济、丰富新型文化和旅游消费业态、加大文化和旅游市场监管力度等 9 项措施。
18	《关于新时代服务业高质量发展的指导意见》	国家发展改革委、市场监管总局	2019年10月	持利用农村自然生态、历史遗产、地域人文、乡村美食等资源，发展乡村旅游、健康养老、科普教育、文化创意、农村电商等业态，推动农业“接二连三”
19	《国家级旅游度假区管理办	文化和旅	2019年12	规范国家级旅游度假区的认定和管理，促进旅游度假区高质量发展，满足人民日益增长的旅游度假休

序号	名称	发文机关	发布时间	政策摘要
	法》	游部	月	闲需求，明确国家级旅游度假区受到取消等级处理的，自取消等级之日起 3 年内不得申报国家级旅游度假区。
20	《文化和旅游部贯彻落实国务院在自由贸易试验区开展“证照分离”改革全覆盖试点实施方案》	文化和旅游部	2020 年 1 月	按照党中央、国务院决策部署，持续深化“放管服”改革，进一步明晰政府和企业责任，全面清理文化和旅游领域涉企经营许可事项，分类推进审批制度改革，完善简约透明的行业准入规则，进一步扩大文化和旅游企业经营自主权，创新和加强事中事后监管，优化营商环境，激发市场活力，推动产业高质量发展。
21	《国家全域旅游示范区验收、认定和管理实施办法（试行）》和《国家全域旅游示范区验收标准（试行）》	文化和旅游部	2020 年 5 月	一是将《国家全域旅游示范区验收、认定和管理实施办法（试行）》第十五条第 4 点“供给体系”中“具有不少于 1 个国家 5A 级旅游景区,或国家级旅游度假区, 或国家级生态旅游示范区；或具有 2 个以上国家 4A 级旅游景区”修订为“具有不少于 1 个国家 5A 级旅游景区,或国家级旅游度假区, 或国家级生态旅游示范区；或具有 2 个以上国家 4A 级旅游景区；或具有 2 个以上省级旅游度假区；或具有 1 个国家 4A 级旅游景区和 1 个省级旅游度假区”。 二是将《国家全域旅游示范区验收标准（试行）》“公共服务”中的“游客服务中心”项分值由 25 分修订为 20 分，“智慧旅游”项分值由 30 分修订为 35 分。将“扣分事项”中的“一票否决项”修订为“不予审核项”。
22	《全国乡村产业发展规划（2020-2025 年）》	农业农村部	2020 年 7 月	休闲农业和乡村旅游政策从原有的重旅游转换为重农业，重点培育家庭农场、农民合作社等新型农业经营主体，培育农业产业化联合体，通过订单农业、入股分红、托管服务等方式，将小农户融入农业产业链。
23	《政府工作报告》	国务院	2021 年 3 月	应延续支持文旅产业发展的政策，尤其是促进文旅产业与金融合作的政策措施，通过用好地方政府专项债券、成立文旅产业主题基金、完善文化和旅游投融资项目库建设、建设文化旅游金融服务中心等举措，进一步强化金融对文旅产业发展的支撑作用。建议开展文旅产业赋能乡村振兴计划，探索文旅产业助力乡村振兴的新模式，重点对具备一定文旅资源基础的乡村进行对接帮扶，通过引入文旅创客、文旅专业机构等，发挥文旅产业对乡村发展的带动作用。
24	《“十四五”文化和旅游市场发展规划》	文化和旅游部	2021 年 7 月	《规划》明确了“十四五”时期文化和旅游市场发展基本原则，即坚持繁荣发展、坚持改革创新、坚

序号	名称	发文机关	发布时间	政策摘要
	场发展规划》	游部	月	持依法行政、坚持包容审慎、坚持安全底线。同时提出发展目标，到 2025 年，文化和旅游市场监管机制进一步完善，市场主体活力进一步增强，服务质量进一步提升，市场治理能力进一步提高，文化市场综合执法改革深入推进，综合执法效能进一步增强，高标准现代文化和旅游市场体系基本建成，为社会主义文化强国建设打下坚实基础。
25	《“十四五”旅游业发展规划》	国务院	2022 年 1 月	《规划》明确“以文塑旅、以旅彰文，系统观念、筑牢防线，旅游为民、旅游带动，创新驱动、优质发展，生态优先、科学利用”的原则。到 2025 年，旅游业发展水平不断提升，现代旅游业体系更加健全，旅游有效供给、优质供给、弹性供给更为丰富，大众旅游消费需求得到更好满足。国内旅游蓬勃发展，出入境旅游有序推进，旅游业国际影响力、竞争力明显增强，旅游强国建设取得重大进展。文化和旅游深度融合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，红色旅游、乡村旅游等加快发展。
26	《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》	国务院	2023 年 9 月	关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施如下。一是加大优质旅游产品和服务供给；推进文化和旅游深度融合、实施美好生活度假休闲工程、实施体育旅游精品示范工程、开展乡村旅游提质增效行动、发展生态旅游产品、拓展海洋旅游产品、优化旅游基础设施投入、盘活闲置旅游项目。二是激发旅游消费需求；改善旅游消费环境、完善消费惠民政策、调整优化景区管理、完善旅游交通服务、有序发展夜间经济、促进区域合作联动。三是加强入境旅游工作；实施入境旅游促进计划、优化签证和通关政策、恢复和增加国际航班、完善入境旅游服务、优化离境退税服务、发挥旅游贸易载体作用。四是提升行业综合能力；支持旅游企业发展、加强导游队伍建设、提升旅游服务质量、规范旅游市场秩序。五是保障措施；健全旅游工作协调机制、强化政策保障、拓宽融资渠道、加强用地和人才保障、做好旅游安全监管、完善旅游统计制度。

随着国家政策对旅游业和文化产业的支持力度不断加大，由此衍生出的文化旅游产业逐渐成为旅游业未来发展的重要方向。近年来国家相继出台了《国务院文化产业振兴规划》《关于金融支持文化产业振兴和发展繁荣的指导意

见》等支持旅游业与文化产业的利好政策。十七届六中全会通过《中共中央关于深化文化体制改革、推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》，自上而下的政策与自下而上的需求结合，将会造就中国文化产业大发展的长周期。十七届六中全会还提出，要推动文化产业与旅游、体育、信息、物流、建筑等产业融合发展，增加相关产业文化含量，延伸文化产业链，提高附加值。国家政策的支持使旅游产业搭上了文化产业的顺风车，并且从旅游行业本身具有的文化属性来说最能和文化产业进行无缝衔接，从而形成独特的文化旅游产业。旅游和文化两大产业所处的大发展大繁荣周期决定了文化旅游产业受多重利好，将迎来景气度不断上行的黄金时期。

（3）子行业发展现状

①景区行业

景区作为旅游业发展的基础和核心要素，是我国旅游业形象的重要体现，在地方经济发展中作出了突出的贡献。景区从产品类型方面可分为自然景区、人文景区和人造景区，中国百强景区中三类景区各占 55%、35%和 10%的比例；从行政管理角度，则包含风景名胜区（国家级 208 处）、自然保护区（2,541 处）、A 级景区（2,560 处）等。

随着人均 GDP 的上升，我国经济快速增长推动旅游行业从休闲游向度假游的结构性升级，而具有文化底蕴和自然禀赋的景区行业是休闲游和度假游的主要载体和最大收益者。近年来，我国高速公路和高速铁路发展迅速，极大地缩短了游客的出行时间，降低了游客的出行成本，提高了游客的出游率，推动景区行业市场的进一步发展。与此同时，全国民用汽车拥有量大幅上升。汽车拥有量的增加使居民出游的交通方式更加便捷，极大拓展了景区业的发展空间，未来景区行业经营效益将得到显著的提升。

随着我国旅游业市场需求的结构性调整、人们旅游消费能力的提高以及国家政策对文化产业的支持，文化旅游产业有望得到较快发展。近年来，各旅游景区积极响应国家相关部门的决定，利用非物质文化遗产资源优势，大力开展文化旅游活动，开发文化旅游产品，引导文化旅游消费，以文化推动景区的旅游发展。

②旅行社行业

伴随着中国旅游业的高速发展，中国旅行社行业也发生了巨大的变化，近二十年来行业规模不断扩大，从业人员不断增加，旅行社行业已经成为中国拉动经济增长、扩大就业渠道的重要的服务行业之一。

截至 2023 年 6 月 30 日，第二季度全国旅行社总数为 50,780 家，比 2022 年末增长 12.44%。2023 年第二季度全国旅行社国内旅游组织 3861.26 万人次、9729.39 万人天；接待 4470.13 万人次、9729.96 万人天。国内旅游单项服务达 1.88 亿人次。

从行业竞争格局来看，目前中国的旅行社行业仍呈现过度竞争特征，表现为旅行社进入门槛低、数量多、产业集中度低、产品同质性强、长期利润水平低等特点。众多企业为了争夺市场份额，不得不进行恶性价格竞争，导致整个行业在收入不断增加的同时，利润率却不断下降，甚至出现负利润的现象。这种情况下，不仅消费者不能从旅游中获得高质量的服务，旅行社企业也不能从中获得发展的足够利润，直接影响了产业的发展。

未来产业融合和业态创新将是中国旅行社业发展的核心增长点。产业融合包括旅行服务业与信息产业、供应链上游产业或下游产业融合；业态创新主要以旅游者的需求变化为导向。

③酒店行业

酒店行业作为旅游业的重要子行业，已成为社会消费品零售业中增幅较大的行业之一。近年来，随着人民生活水平的不断提高，我国旅游人数和人均消费量不断攀升，我国酒店业迎来突飞猛进的时代。近年来，酒店业市场环境较好，驻扎一线城市的外资品牌纷纷布局二三线城市，中档酒店迅速崛起，四星、五星级酒店的比重持续上升。

随着中国居民可支配收入持续增长，酒店业成为社会消费品零售业中增幅较大的子行业之一。根据《2022 年度全国星级饭店统计调查报告》数据显示，2022 年，全国星级饭店统计管理系统中共有星级饭店 7337 家，其中一星级 14 家，二星级 768 家，三星级 3487 家，四星级 2285 家，五星级 783 家。2022 年，全国 7337 家星级饭店的营业收入合计 1177.68 亿元，其中餐饮收入为 467.881 亿元，占营业收入的 39.73%；客房收入为 474.84 亿元，占营业收入的 40.32%。全国星级饭店 2022 年平均房价为 318.48 元/间夜，同比下降 4.92%；

平均出租率为 38.35%，同比下降 8.19%；每间可供出租客房收入为 122.14 元/间夜，同比下降 12.71%；每间客房平摊营业收入为 105.70 千元/间，同比下降 14.10%。

从未来发展看，中国未来经济、人均 GDP 将继续保持增长的趋势，经济的健康稳定发展将给酒店业的发展带来契机。未来大众旅游需求呈现多样性、商务客源增多等因素促使高星级酒店与经济型酒店成为行业中表现较为活跃的两部分。

总体来看，近年来酒店业增长较快，但也表现出较强的周期性。随着酒店行业竞争的加剧，单体酒店受制于营销渠道与品牌影响力，竞争力日趋下降，未来酒店业将呈现品牌化、规模化和集团化的趋势。酒店管理业由于资本支出小、利润率高、风险小，从中长期看，旅游产业政策推动和旅游需求拉动将成为驱动中国旅游业长期高速增长的基本动力，随着中国旅游业的持续发展，酒店行业仍面临良好的发展机遇。

2、粮食行业发展环境分析

（1）国内粮油发展现状

我国人口基数大，国民传统饮食以植物性料为主，是稻谷、小麦等粮食的生产及消费大国。从我粮食波动发展的历史来看，经常出现连续丰收之后伴随着连续减产，主要由于丰收导致了粮食的相对过剩价格下行使得农民种粮积极性受挫；为提高农民种粮的积极性，自 2004 年以来，我国出台了包括对重要粮食实行最低价托市收购（当市场粮价低于国家确定的最低收购价时，国家委托符合一定资质条件的粮食企业，按确定的最低收购价格收购农民粮食）等一系列宏观调控政策，实现粮产量连续十二年增长综合生产能力稳定在较高水平。

自 2004 年以来，党中央、国务院采取一系列宏观调控政策措施，调动了农民种粮积极性，粮食生产实现恢复性增长。2004-2015 年，中国粮食总产量实现连续十三年增产，其中 2008-2017 年连续 10 年稳定在 5 亿吨以上，2015-2020 年连续 6 年稳定在 6.5 亿吨以上，主要是受粮食播种面积不断扩大和单产量持续提高等影响。

2017 年粮食种植面积 117,989.06 千公顷，较上年减少 607.13 千公顷，下降 0.36%；全国粮食产量 66,160.72 万吨，比上量增产 117.2 万吨，粮食产量略有

提升。其中稻谷产量 21,267.59 万吨，减产 0.28%；小麦产量 13,433.39 万吨，增产 0.80%，玉米产量 25,907.07 万吨，减产 1.72%。2018 年粮食种植面积 117,038.21 千公顷，较上年减少 950.85 千公顷，下降 0.81%；全国粮食产量 65,789.22 万吨，比上年减产 371.5 万吨，粮食产量略有下降。其中稻谷产量 2,1212.90 万吨，减产 0.28%；小麦产量 13,144.05 万吨，减产 2.15%，玉米产量 25,717.39，减产 0.73%。2019 年，粮食种植面积 116,063.60 千公顷，较上年减少 974.61 千公顷，下降 0.83%；全国粮食产量 66,384.34 万吨，比上年增产 595.12 万吨，粮食产量略有上升其中。其中稻谷产量 20,961.40 万吨，减少 1.19%；小麦产量 13,359.63 万吨，增加 1.64%；玉米产量 26,077.89，增加 1.40%；2020 年，粮食种植面积 116,768 千公顷，较上年增加 704.40 千公顷，增长 0.6%；全国粮食产量 66,954.77，比上年增产 570.43 万吨，增长 0.86%。其中稻谷产量 21186 万吨，增加 1.07%；小麦产量 13,425 万吨，增加 0.48%；玉米产量 26,067 万吨，略有下降。2020 年，粮食种植面积 116,768 千公顷，较上年增加 704.40 千公顷，增长 0.61%；全国粮食产量 66,949 万吨，比上年增产 565 万吨，粮食产量略有上升。2022 年，全国粮食播种面积 118332 千公顷（177498 万亩），比 2021 年增加 701 千公顷（1052 万亩），增长 0.6%。

目前，从粮食品种种植分布来看，我国已初步形成小麦、水稻、玉米和大豆 4 种主要粮食作物的 9 个优势产业带。我国粮食产销区域分布不平衡、粮油品种结构的矛盾产生了粮油产品流通的需求，为粮食贸易企业带来了巨大的市场空间。

（2）需求方面

近年来我国粮食一直处于紧平衡状态，但基本能够自给。同时畜牧业是农业的重要组成部分，养殖和肉食加工是其重要的环节。

中国畜牧业是市场充分竞争性行业，从事畜牧业企业多为分散的传统的个体经营方式，集约经营的规模化企业较少。从中国畜牧产业结构来看，中国畜牧业下游精深加工方面还比较薄弱，以养殖产业为主导，由于养殖进入门槛较低，从事养殖的企业和个体数量较多，多以农户和小型养殖企业为主，规模较小，品种较差，养殖技术水平较低，难以抵抗养殖行业多发的疫情和市场风险，可持续发展能力较差。从鸡肉消费来看，近十几年来，人均鸡肉消费量显

著提升，但与世界其他国家相比，中国鸡肉人均消费量仍处于较低水平，主要是由于中国肉类消费偏重猪肉所致。目前中国前三大鸡肉消费地区为广东省、广西省和海南省，这三大地区人均鸡肉消费水平基本等同于欧盟地区人均鸡肉消费水平。从肉鸡市场价格来看，影响肉鸡价格的因素主要包括：需求量、疫情、肉鸡存出栏量和饲料成本。由于农产品定价的市场化程度较高，对市场的供需调节能力较强，因此需求量、疫情和肉鸡存出栏量对肉鸡短期市场价格影响较大，但饲料成本则影响肉鸡长期价格走势。

猪肉作为中国第一大消费肉类，近十年来，随着中国人口的增长，加之生活水平的提升，对猪肉需求逐步增多，目前中国猪肉产量已占世界总产量的一半。从猪肉市场价格来看，影响猪肉价格的因素基本与肉鸡相同，疫情和生猪存出栏量对猪肉短期市场价格影响较大，只是由于猪的成长周期相对鸡而言较长，因此短期市场价格调整周期相对有所延长；饲料成本仍是影响猪肉长期价格走势的重要因素。此外，由于养猪相对养鸡的占地面积较大，对土地的需求较多，因此土地成本也成为影响猪肉长期市场价格走势的重要间接因素。

2020 年 1-2 月受双疫情影响，猪价处于高位。3 月以后，我国猪头价格有所回落。自 6 月起，随着新冠疫情之后的复工复产积极进行，大学食堂、餐饮部门开始营业，猪价又有所回升。2020 年 9 月猪肉平均市场价格又开始回落，主要是因为生猪产能持续恢复，猪肉供给持续改善影响。整体来看，全年猪肉价格呈倒“S”趋势。2020 年前三季度，我国新建投产 1.25 万个养猪场，复养 1.34 万个空栏的规模养猪场，总量超过 2 万个。

（3）我国粮油行业发展前景展望

粮食是关系国计民生的重要商品，关系着我国经济发展、社会稳定和国家自立的基础，保障国家粮食安全是一国治国安邦的头等大事。随着我国人口增加，我国粮食消费呈刚性增长，同时，城镇化、工业化进程加快，水土资源、气候等制约因素使粮食持续增产的难度加大。生物燃料发展，全球粮食消费增加，国际市场粮源偏紧，粮价波动变化加剧，利用国际市场调剂余缺的空间越来越小。因此，我国必须坚持立足国内实现粮食基本自给的方针，着力提高粮食综合生产能力，确保国家粮食安全。

增强科技支撑能力；更加重视农业基础设施建设，改善粮食生产条件；更加重视落实粮食省长负责制，明确各级政府粮食安全责任；更加重视完善粮食生产扶持政策，调动农民种粮积极性；更加重视加强粮食市场调控，促进产销衔接；更加重视构建长效机制，促进粮食生产稳定发展。

根据国务院 2010 年中央一号文件，未来国家将继续加大对农业农村的投入力度、完善农业补贴制度和市场调控机制、提高农村金融服务质量和水平、积极引导社会资源投向农业农村、大力开拓农村市场、稳定发展粮食等大宗农产品生产、大力建设高标准农田、提高农业科技创新和推广能力、健全农产品市场体系、构筑牢固的生态安全屏障等。

2016 年 6 月《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，统筹考虑种养规模和资源环境承载力，推广粮改饲和种养结合模式，发展农区畜牧业。分区域推进现代草业和草食畜牧业发展。提高畜禽、水产标准化规模化养殖水平。

2016 年 6 月《农业部关于促进现代畜禽种业发展的意见》（以下简称“意见”）针对我国畜禽种业发展的现状和要求提出了六项重要任务：一是提升育种创新能力；二是完善育种评价机制；三是加快优良种畜推广；四是强化畜禽遗传资源保护；五是培育壮大龙头企业；六是加强种畜禽疫病净化。意见明确了到 2025 年，主要畜种核心种源自给率达到 70%，国家级保护品种有效保护率达到 95%以上，基本建成与现代畜牧业相适应的良种繁育体系的发展目标。

2021 年 3 月《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出，推动农业供给侧结构性改革，优化农业生产结构和区域布局，加强粮食生产功能区、重要农产品生产保护区和特色农产品优势区建设，推进优质粮食工程。完善粮食主产区利益补偿机制。保障粮、棉、油、糖、肉等重要农产品供给安全，提升收储调控能力。开展粮食节约行动。发展县域经济，推动农村一二三产业融合发展，丰富乡村经济业态，拓展农民增收空间。

2023 年，中央一号文件《中共中央国务院关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》中，粮食安全和种业振兴依旧位于重要战略位置。文件第一部分指出要抓紧抓好粮食和重要农产品稳产保供，包括：全力抓好粮食生

产；加大扩种大豆油料；发展现代设施农业；构建多元化食物供给体系；统筹做好粮食和重要农产品调控。

整体看，随着人口的增长，加之生活水平的提升，未来中国畜牧行业的发展空间仍然较大，但粮食价格的高位运行以及产品市场价格的大幅波动给畜牧养殖企业带来了较大经营压力，行业将进一步整合，具有较完整产业链及经营规模优势的企业将表现出更强的抗风险能力。

3、房地产行业状况

（1）行业发展状况

房地产业是我国新的发展阶段国民经济的一个重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。近几年，房地产投资快速增长，已经成为全社会投资的一个重要组成部分、成为当前拉动经济增长的一个重点。由于房地产投资的速度比较快，它在整个社会固定资产投资中的比重也是逐步上升的。1998 年房改以来，中国城镇化率快速推进、人均居住条件显著改善，也催生了房地产开发销售这个百万亿级市场。作为资源整合行业，房企数量随着市场规模扩大迅速增加。随着行业规模结束快速增长、房价快速上涨引发政策调控，行业出现短周期波动和整体毛利率缓降，房企竞争压力陡增。

（2）行业政策

2010 年，房地产政策已由此前的支持转向抑制投机，政府为遏制房价过快上涨，先后采取了土地、金融、税收等多种调控手段。2010 年 1 月 10 日，国务院出台国十一条，严格二套房贷款管理；4 月 14 日国务院常务会议出台“新国四条”，确定了以下政策：抑制不合理住房需求，将二套房首付提高至 50%；增加住房有效供给，依法加快处置闲置房地产用地，对收回的闲路土地，优先安排用于普通住房建设，在坚持和完善土地招拍挂制度的同时，探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等土地出让方式；加快保障性安居工程建设，各级地方政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠政策，确保完成 2010 年建设保障性住房 300 万套，各类棚户区改造住房 280 万套的工作任务，大力发展公共租赁住房；加强市场监管，严格依法查处土地闲路及炒地行为，对存在捂盘惜售、土地闲路等违法违规行为的房地产开发企业，限制新购路土地，暂

停批准上市、再融资和重大资产重组，商业银行不得发放新开发项目贷款。4 月 17 日，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（新国十条）出台。4 月 18 日，国务院发布通知指出，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。9 月 29 日，国家有关部委要求在房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数。完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；切实增加住房有效供给。11 月 3 日，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行、银监会联合印发《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》。公积金新政强调，第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.10 倍，首付款比例不得低于 50%，严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房，并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款等一系列调控政策。

2011 年，国家出台了比较严厉的房地产调控措施。2011 年 1 月 26 日，国务院推出八条房地产市场调控措施（“新国八条”）：要求强化差别化住房信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.10 倍，省会居民暂停购买第三套房；严格住房用地供应管理。各地要增加土地有效供应，落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%的要求。在新增建设用地年度计划中，单列保障性住房用地，做到应保尽保；合理引导住房需求。各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。

2012 年，房地产调控政策稳中趋紧，在保证经济发展的背景下坚持调控不放松，通过差别化信贷等手段，支持合理自住需求，抑制投资投机需求，保障房建设力度持续加大。主要表现在：一是在稳增长的背景下，调控方向不变，保护合理自住需求。2012 年，央行、住建部、国家发改委等部门多次表示支持首套房，多个城市的首套房贷利率从去年下半年的基准利率下浮至 85 折，针对首套房贷政策松动迹象明显。地方政府微调楼市政策，促进释放刚需，但未突破限购、限价等政策红线。

2013 年，房地产市场调控仍然延续，持续限购，差别化信贷税收政策愈加深化，保障房建设力度仍将加大，保护支持合理住房需求，抑制投资投机需求的调控思路将是总体方向。在总结过去十年房地产市场变化和房地产调控经验之后，新一届政府进一步认识到，房地产市场特别是房价平稳对宏观经济至关重要。

2014 年，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.70 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。10 月 9 日，住房城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（以下简称《通知》），通知要求各地降低公积金门槛，包括取消数项收费，只要连缴 6 个月就能申请贷款，实行异地互认，支持二次使用公积金等。

2015 年，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷

款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。2015 年 8 月，住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%。9 月 15 日，国务院印发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》，其中对于房地产行业的开发项目实施保障性住房和普通商品住房项目维持 20% 不变，其他项目由 30% 降为 25%。

2016 年，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2017 年起，中共中央政治局会议明确“坚决遏制房价上涨”，为房地产政策走向定下基调；央行货币政策预期转向中性偏积极；棚改货币化安置逐步退出房价上涨压力大的城市。各地继续出台政策完善限购、限售，强化差别化信贷，积极开展房地产市场乱象治理行动，同时调整住房和土地供应结构。

2019 年，根据中国房地产业协会分析，从房地产市场运行来看，2019 年房地产投资增速较去年明显上升平稳；项目新开工增速回落；土地成交价款和土地购置面积大幅下跌；商品房销售面积负增长，销售金额增速回落；商品房库存持续减少后有所回升；季度内国房景气指数逐月回升。

2020 年，全国商品房销售额 17.36 万亿，同比增长 8.7%，其中商品住宅销售额 15.46 万亿，同比增长 10.8%；办公楼销售额 0.50 万亿，同比下降 5.3%；商业营业用房销售额 0.99 万亿，同比下降 11.2%，其他未列明属性商品房销售额 0.41 万亿，同比增长 7.7%。商品住宅销售额占商品房整体的 89%，较 2019 年同期增长 1.7%，对商品销售额增长贡献度为 109%。办公楼、商业营业用房主要以投资和企业自购为主，受实体经济影响较大，需求不振，占比分别为 2.9%、5.7%。

全年商品房销售面积 17.61 亿 m²、同比增长 2.6%，销售均价 9,858 元/m²、同比增长 5.9%，总体呈现量价齐升，稳中向好。全国商品房待售面积 4.99 亿

m²，较去年基本持平；新开工面积 22.4 亿 m²、竣工面积 9.1 亿 m²，分别同比下降 1.2%、4.9%，考虑到疫情原因，总体较为平稳。从全年商品房销售额的增速来看，显著高于销售面积增速，主要是住宅价格同比高增所致。

2020 年，“房住不炒”与“三稳”是主基调，但由于对冲疫情和“六保”的需要，货币宽松力度较大，多地政府上半年也出台扶持政策托底楼市，使得销售持续超预期。疫情之下，全年流动性宽松，保值和避险需求骤升，住宅量价齐升，而以投资和企业购置为主的商办萎靡不振。住宅方面长三角、珠三角、西北及部分区域核心城市领衔量价齐升，但区域间分化仍较大，二线的郊县及非核心城市群的三四线城市大多以价换量。

2021 年，全国房价总体稳定。12 月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 4.4%和 5.3%，二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 2.8%和 1.5%。商品房销售和房地产开发投资同比增速稳定。2021 年商品房销售面积比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%，房地产开发投资比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。

2022 年 3 月，刘鹤副总理主持国务院金融委会议，指出“关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施”；11 月，央行、银保监会发布金融 16 条，供给侧“三支箭政策”接连落地。

2023 年 7 月 24 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。会议未提及“房住不炒”，并首次提出“我国房地产市场供求关系发生重大变化”，当前房地产行业供给端持续去化以及需求端慢复苏的背景下，行业过热发展的阶段已经成为过去式，“适时调整优化房地产政策”成为必要手段，过去在行业供需较旺时期出台的限制性政策有望进一步松动。

发行人的业务涉及房地产行业，房地产行业受到宏观因素影响较大。从中长期的角度，房地产行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

房地产行业产业链长、行业容量大、相关产业占国民经济比重大，是国家调控经济运行的重要抓手。近年来，随着金融危机的发生和不断发展深化，国家多次通过调控地产行业的发展速度达到稳定经济增速的目的。与此同时，随着房地产行业的蓬勃发展，住宅价格迅速攀升，已经成为影响社会稳定和民生福祉的重要经济指标，对此，中央政府亦多次出台抑制房价快速上涨的政策。

随着国民经济持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格在过去十年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生福祉的重要因素。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于 40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地 1 年以上纳税证明的，商业银

时间	名称	主要内容
		行对其停发贷款；明确 10 年底完成建设 300 万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%；贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的 20%计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套，新开工 630 万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以 40 平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。

时间	发布机构	主要内容
2012/01/10	住房信息系统联网	住建部启动的全国 40 个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该 40 个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。
2015/9/1	住建部、财政部、人民银行	二套房公积金贷款首付比例降低至 20%。
2016/2/2	人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2016/2/17	人民银行、住建部、财政部	《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》：职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，目前为 1.50%。
2016/2/19	财政部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》：非普通住宅购买首套房契税比例为 1.5%，二套房为 2%；2 年以上非普通住宅营业税统一减免；北上广深对于首套房购买非普通住宅契税由 3%调降至 1.5%。
2016/2/22	财政部	调整房地产交易环节契税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税；财政部调整营业税优惠政策，90 平方米及以下住房减按 1%的税率征收契税，90 平米以上减按 1.5%征收契税。
2017/9/21	住建部	正式发布《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，支持两地深化发展共有产权住房试点，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快推进住房保障和供应体系建设。
2016-2017	上海、广	2016 年 3 月，上海深圳升级限购限贷政策，其中上海外地户籍

时间	发布机构	主要内容
	州、深圳、北京等地方政府	人员购房要求连续缴纳社保年限由 2 年提高到 5 年，深圳由 1 年提高到 3 年。2016 年 9 月，核心一二线城市大面积出台限购限贷等调控政策，标志着调控正式进入新一轮紧缩周期。2017 年 3 月，北京、广州、天津、郑州、成都、杭州、厦门等城市进一步升级限购限贷，此后调控政策继续向三四线城市扩散。
2018-2019 年	中央经济工作会议	中央经济工作会议继续坚持“房住不炒”的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任。2019 年 7 月，中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。
2020/5/22	两会政府工作报告	弱化经济增速目标，稳住经济基本盘，集中精力抓好“六稳”、“六保”，尤其要守住“六保”底线。积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。
2020/12/16	中央经济工作会议	宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。
2021/7/23	住建部发改委等	《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》：房子是用来住的、不是用来炒的定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，加强市场监管、净化市场环境，突出整治、房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等重点政策方面。
2021/08/10	人民银行	《2021 年第二季度中国货币政策执行报告》：牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。
2022 年	央行、银保监会、证监会	政策面支持房企融资的“三支箭”连续射出。在“第一支箭”信贷融资领域，除了央企、地方国企，有 25 家优质民企获得授信超过 4000 亿元(人民币，下同)；“第二支箭”债券发行方面，近期，混合所有制及民营房企发债申请总规模超过 1200 亿元；“第三支箭”股权融资方面，目前最近半个月，已有万科、旭辉控股集团、雅居乐集团、合景泰富集团等 7 家港股上市房企抛出了配售融资计划，拟募集资金净额约 73 亿港元；新城发展、建发国际集团等 4 家港股上市房企已完成了一轮配售融资，筹资净额约 74 亿港元。
2022 年	央行、银保监会	金融 16 条出台，具体涵盖了 6 大方面内容，涉及房地产开发贷、个人贷款、存量融资展期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等共计 16 条措施
2023 年	两会政府工作报告	①房地产市场风险隐患较多。 ②有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。

时间	发布机构	主要内容
		③加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。
2023 年	中央政治局会议	要有效防范化解重点领域风险，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。要加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务。

（3）房地产业务所在区域基本情况

发行人的房地产业务体量较小，主要由发行人下属房地产子公司负责，发行人的房地产业务覆盖区域主要包括湖北省鄂州市、恩施州、荆州市、宜昌市等地。

（六）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人行业地位

（1）旅游板块

发行人是省委、省政府为实施“两圈一带”战略，推进鄂西圈发展成立的大型国有控股旅游投资集团，于 2009 年 5 月正式挂牌。公司由省政府，宜昌、襄阳、十堰、荆州、荆门、恩施、随州、神农架等 8 市（州、林区）政府以及长江三峡集团、中建三局、湖北清能集团等大型企业共同出资组建，注册资本金 19.50 亿元，由省政府控股。公司定位为服务鄂西生态文化旅游圈建设、助推鄂西生态文化旅游圈跨越发展的专业性旅游投资集团，重点是对鄂西圈景区景点、酒店、旅行社等相关产业及其他项目进行投资。目前省内无全业务同质竞争对手。

自成立以来，公司始终牢牢把握主业，精心履行职责，以旅游产业为切入点，认真履行“投资、融资、资本营运”三大职能，充分发挥“龙头引领、资源整合、资本放大、品质提升”四大作用，迅速发展成为产业特色鲜明、运转规范有序、核心竞争力较强的大型国有控股旅游投资集团，成为振兴湖北旅游经济的引擎，开始为鄂西圈乃至全省经济跨越发展发挥作用。

2008 年 11 月 18 日，湖北省委、省政府提出《关于建设鄂西生态文化旅游圈的决定》，着力建设鄂西生态文化旅游圈，公司应时而生，定位为服务鄂西生态文化旅游圈建设、助推鄂西生态文化旅游圈跨越发展，重点是对鄂西圈文化旅游景区景点、酒店及相关产业进行投资。公司作为湖北省旅游业中综合实力最强的企业，资产总量、经济实力、经营成果等主要经济指标均在湖北省旅游企业中处于绝对领先地位。公司拥有旅游景区、旅行社、酒店等旅游产业板块，是推动湖北省旅游业发展的龙头企业。

同时，湖北省委、省政府作出重大战略决策，在着力开展国家批准的“武汉城市圈”两型社会建设，长江中游城市群的同时，运用后现代理念，激活鄂西地区丰富的生态、文化等资源优势，破解交通、体制、机制等瓶颈障碍，协调组织建设“鄂西生态文化旅游圈”，使其成为国内著名、国际知名的旅游目的地，以推进鄂西地区经济社会更好更快地发展。

行业地位：湖北文旅集团是湖北省唯一的省属旅游投资集团企业，是全省旅游产业龙头企业，是世界旅游联盟成员，2015 年在国家旅游局发布的中国百强旅游投资企业中排名第 11 位，2018 年以来，连续五年入选全国旅游集团 20 强（排名不分先后），连续两年入选全国最佳省级文旅集团，逐步成长为全国一流的大型旅游投资集团。

社会影响：顺应文旅融资新趋势，湖北文旅集团经省政府批准于 2021 年更名为湖北文化旅游集团有限公司；应邀参加上合组织旅游合作研讨会、世界旅游联盟·湘湖对话、央视《魅力中国城》等大型活动，举办世界旅游联盟 2019 年会员日活动；荣获全国脱贫攻坚奖组织创新奖、全国社会扶贫先进集体，旅游产业扶贫经验入选世界旅游联盟减贫案例；荣获全国旅游厕所革命突出贡献企业、全省五一劳动奖状、全省旅游产业发展突出贡献企业、全省党建工作示范单位、全省纪检监察系统先进集体等荣誉称号；2020 年，湖北文旅集团作为湖北企业代表获评 2020 年度中国旅游影响力社会责任企业、文旅投资机构典范、中国企业社会责任典范、中国旅游影响力社会责任企业。2021 年，党中央、国务院授予湖北文旅集团“全国脱贫攻坚先进集体”荣誉称号。

（2）粮油板块

湖北省粮油食品进出口（集团）公司成立以来，积极发展湖北省农产品生产及出口创汇业务，是湖北省内历史较长、规模较大、产业链发展较完备的国有外向型企业。获得 9 项国家级养殖企业资质，拥有 8 个供港基地，挂牌 1 家农业“新三板”公司，拥有 3 家湖北省农业产业化重点龙头企业。不菲的经营业绩，使该公司获得了一系列荣誉称号：全国外贸质量效益型先进企业、商务部授予“信用等级 AAA”企业、全国守合同重信用企业、湖北出口名牌、省外贸出口先进单位、农业产业化省级重点龙头企业、省十大重点产业化龙头企业、全省农产品出口先进企业、省农业产业化出口十强龙头企业、湖北外贸企业百强、省农产品出口最佳龙头企业等殊荣。

2、发行人竞争优势

（1）政策优势

湖北省委、省政府十分重视和支持全省旅游业的发展，为贯彻落实《国务院关于加快发展旅游业的意见》，于 2010 年 6 月 17 日出台了《关于加快培育旅游支柱产业推进旅游经济强省建设的决定》，明确提出要把旅游业作为全省的支柱产业来发展，推进旅游经济强省建设，更好地发挥旅游业在促进武汉城市圈“两型”社会建设中的抓手作用、在构建鄂西生态文化旅游圈中的引擎作用。相关规划明确指出，将鄂西圈打造成中华民族可以永续利用的洁净水资源与清洁能源供给基地、民族民间文化遗产保护与区域经济社会协调发展试验示范区、东亚北纬 30 度区域生态多样性保护示范区、全国生态旅游发展和旅游扶贫工作的典型示范区。

近年来，地方政府加大了对鄂西圈旅游业发展的政策扶持力度。2011 年 11 月，恩施市财政局于向公司下达 2011 度中央预算内基建支出预算指标 800 万元，用于恩施大峡谷旅游建设。2012 年 1 月 12 日，“2012 年鄂西圈工作会暨十大旅游总规会审会议”在武汉召开，会议明确要求“鄂西生态文化旅游圈发展全面提速”。2016 年 12 月 19 日，湖北省政府发布《鄂西生态文化旅游圈发展“十三五”规划》，提出通过五年发展，生态文化旅游品牌进一步彰显，生态文明建设加快推进，人民生活水平快速提高，脱贫攻坚战取得决定性胜利，将鄂西圈建设成为全国知名的绿色发展先行区、生态文化旅游产业聚集区、小

康幸福生活示范区。到 2020 年，圈域地区生产总值达到 1.9 万亿元左右，占全省地区生产总值的 43%以上，服务业增加值比重达到 37%，三次产业结构进一步优化，居民人均可支配收入达到 29,000 元，全面建成小康社会。公司是湖北省委、省政府为实施“两圈一带”战略，推进鄂西圈发展成立的国有控股旅游投资集团。随着湖北“两圈一带”战略深入推进，建设旅游强省的政策措施不断推出，公司将迎来巨大的政策扶持和市场机遇。

（2）旅游区域优势

我国中西部地区具备较好的旅游业发展条件，拥有的国家 5A 级、4A 级旅游区分别占全国的 51.30%和 55.70%，庞大的人口基数也蕴含了广阔的客源市场和巨大的旅游需求。此外，伴随着“西部大开发”战略的推进，全国性和区域性旅游规划陆续获批，国家旅游局与中西部各省陆续建立战略合作关系，交通、住宿等基础设施也在不断改善。因此，“十三五”期间，中西部地区旅游业发展必将提速，并不断缩小与东部地区的差距。

湖北省作为中部旅游大省，“代表了中部地区旅游业发展的水平，在推进我国由旅游大国向旅游强国迈进中，发挥了十分重要的作用，湖北旅游业在华中地区举足轻重”。湖北省“两圈一带”发展战略提出后，湖北省旅游业的发展进入爆发式增长阶段。根据湖北省旅游相关规划，湖北省将以十大旅游区建设为抓手，以创新体制机制为动力，加大资源整合与营销策划，加快品牌建设，完善公共服务体系，推动旅游与文化、生态融合发展，促进鄂西圈与武汉城市圈及圈外联动发展。

鄂西生态文化旅游圈作为湖北省旅游板块的重要组成部分，包括位于湖北西部的襄阳、荆州、宜昌、十堰、荆门、随州、恩施、神农架等 8 个市州（林区），其人口总量、版图面积分别约占全省的 50%和 70%，是全国重要的生态功能区、最大的水电基地，也是湖北重要的农产品基地和制造业基地公司拥有的旅游区全部位于湖北省鄂西生态文化旅游圈，核心景区位于恩施州及神农架，为鄂西生态文化旅游圈的重要组成部分。

（3）旅游资源优势

鄂西地区生态文化旅游资源十分丰富。据统计，鄂西地区拥有 2 个世界文化遗产、1 个世界非物质文化遗产、9 个国家自然保护区、35 个国家非物质文

化遗产、4 个国家级风景名胜区及 3 个国家级地质公园。生态、文化旅游资源及旅游景区等占全省比例均在一半以上。公司拥有恩施大峡谷景区（5A 级）、屈原故里文化旅游区（5A 级）、清江画廊景区（5A 级）、古隆中景区（5A 级）、柴埠溪景区（4A 级）、九宫山景区（4A 级）、古隆中景区（4A 级）、龟峰山景区（4A 级）、坪坝营旅游区（4A 级）、漳河景区（4A 级）、蕪山景区（3A 级）等风景名胜旅游区；漳河风景名胜区和洩水水利风景区两个国家级水利景区；同时涉足包括三峡大坝旅游区（5A 级）、神农架旅游区（5A 级）、十堰武当山景区（4A 级）、荆州古城旅游区（4A 级）、九畹溪景区（4A 级）等国内知名景区。

（4）旅游交通优势

鄂西圈将大力发展旅游区交通设施，包括公路、铁路、水路、航空建设、管道建设、综合交通枢纽建设和支持系统建设。目前，鄂西圈公路总里程已达 12.68 万公里，占全省的 62.7%。其中高速公路 1,662 公里，占全省一半。到 2020 年，鄂西圈综合交通网总规模里程达到 13.50 万公里（不含空中航线、城市内道路），基本形成布局合理、衔接紧密、辐射周边、通达全国的一体化综合交通体系；完成“两纵两横”的干线铁路建设，形成“三纵三横”的高速公路骨架和二级标准以上的国省干道，推进乡镇公路向村级延伸；打造完成以宜昌三峡机场、襄樊刘集机场为两干，恩施许家坪机场、神农架机场、武当山机场为三支的“两干三支”航空枢纽体系。鄂西交通基础设施的快速升级，增强了旅游交通优势，将使“快旅慢游”成为现实。

（5）旅游产业链优势

旅游业属于典型的“一链多珠”的集群型产业，其产业链条包括了旅行社、旅游资源和旅游设施等多个环节。从目前我国旅游业的实际情况来看，大多数旅游企业经营的旅游业务都是旅游业产业链中的个别环节，如旅行社、旅游区等。但随着旅游业竞争的加剧，部分企业已经开始对旅游产业链中的相关要素进行有效整合，以提高企业的盈利水平和行业竞争力。但由于旅游区等旅游要素具有较强的排他性和不可复制性，同时，受经营经验等因素的制约，多数旅游企业并不具备获取旅游资源的能力或条件，因此，形成完整产业链的旅游企业在我国并不多见。

公司经营涵盖旅游主业食、住、行、游等要素，形成了多元化的、互动的完整产业链条，使得发行人的获利能力和抗风险能力得到进一步增强。为了更好的实现产业链条各环节的有机结合，公司正在对现有经营资源中旅游主业的景区、酒店、旅行社三大板块进行关联性的业务整合，借助企业自身的经营经验及旅游营销渠道等优势，通过对游客系统性需求的关注和把握，对旅游业产业链内部各要素进行有机整合。同时，为了进一步提升发行人的产业链优势，公司近年来加大了与其他优势企业的合作。2009 年，公司参股湖北宜昌交运集团股份有限公司，进一步向旅游交通业延伸。宜昌交运作为中国道路运输协会评定的道路旅客运输一级企业、交通运输部重点联系企业，于 2011 年首次公开发行 A 股上市。2010 年，公司与长江三峡旅游发展有限责任公司、秭归县人民政府共同出资组建湖北省三峡平湖旅游发展有限公司，注册资本一亿元人民币，致力于开发屈原故里文化旅游区。2012 年 1 月，发行人收购湖北半岛温泉旅游开发有限公司股权并对其增资，增资完成后发行人持有其 60% 股权，致力于开发和经营悦兮半岛国际温泉度假村。公司积极与其他优势企业进行合作，不仅拓展了公司的产业链，也进一步丰富了公司的景区资源。

（6）品牌优势

发行人旗下的景区、旅行社和酒店拥有较高的知名度和美誉度，具有一定的品牌优势。景区业务，2011 年，经国家工商行政管理总局批准，发行人获得“清江画廊”注册商标。清江画廊景区曾先后被评为“全国文化旅游新兴十大品牌”、“2010 青年最喜爱的鄂西旅游十大景区”、“湖北省优秀旅游景区”和“湖北十大高铁主题旅游线路”等称号。旅行社业务，“湖北中旅”品牌在湖北省内业中有较强的影响力，2010 年湖北中旅荣获中国百强旅行社第 15 名，2011 年被评为 5A 级旅行社，是湖北省内广大游客普遍认知的诚信品牌旅行社之一；湖北国旅为中国旅游协会会员、中国旅行社协会常务理事单位和国际航协成员，荣获 2008 年、2009 年武汉市文明旅行社称号，2011 年被评为 4A 级旅行社。除此之外，发行人旗下还拥有多家旅行社，包括湖北友好旅行社、荆门漳河旅行社、湖北中旅商务国际旅行社、湖北襄樊假日旅行社和五峰柴埠溪旅行社。酒店业务，公司旗下洪山宾馆、湖北饭店和丽江饭店均位于武汉中南商圈，毗邻湖北省省委、省政府，坐拥武昌地区政治、文化和商业的城市中

心，地理位置优越，其中洪山宾馆曾多次接待党和国家领导人及外国元首，并成功接待多次国际及国内重大会议，是湖北省政务及商务活动首选。

八、相关机构、人员违法违规情况

（一）发行人最近三年及一期内是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及重大行政处罚的情况。

（二）发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年及一期是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

（三）发行人的董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情况

发行人的董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定的情况，符合担任公司董事、监事、高级管理人员的条件。

九、发行人资金占用情况

（一）发行人最近三年及一期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

（二）发行人最近三年及一期内是否存在为控股股东、实际控制人及关联方提供担保的情况

最近三年及一期，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情况。

十、内部控制制度

（一）财务管理

为加强公司财务管理，规范财务行为，保护公司及其相关方的合法权益，根据《会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》等相关法律法规和

《公司章程》，结合公司实际情况，公司制定了《财务管理制度》、《会计核算制度》、《财务会计报告管理办法》、《重大财务会计事项报告制度》、《差旅费管理暂行办法》等一系列具体规定，从制度上完善和加强了财务管理、会计核算的职能和权限。

（二）关联交易

公司制定的《财务管理制度》要求各下属单位要规范关联方的交易行为，严格执行公司关于关联交易的有关规定。在公司与关联方发生交易的情况下，必须在会计报表附注中披露关联方关系的性质、交易类型及其交易要素。这些要素一般包括：交易的金额或相应的比例、未结算项目的金额或相应比例、定价政策。

（三）预算管理制度方面

公司的预算管理主要在《湖北省鄂西文化旅游圈投资有限公司财务管理制度》中进行规范。《财务管理制度》要求：公司建立由董事会、预算管理委员会、预算责任部门组成的三级预防风险；目标控制，分级实施；权责明确，严格考核的预算管理基本原则，要求公司本部和各全资及控股子公司在经营管理中切实围绕预算开展经济活动，建立健全预算管理的组织机构及相应的管理制度，明确预算责任，分级设立责任中心，将预算指标逐级分解、落实到基层责任中心，做到全员参与、逐级负责，确保公司总体预算目标的实现。

（四）投资管理制度方面

公司制定了《项目投资审批管理办法》、《并购管理办法》等有关规定，对外投资需进行科学的投资决策分析，建立严格的审查和决策程序，公司股东会、董事会决定公司的年度投资计划和投资方案；总经理对董事会负责，组织实施公司投资方案，在董事会授权范围内对投资方案进行决策。项目投资在 20,000 万元以内的，董事会授权公司总经理决策，并报董事会备案；项目投资超过 20,000 万元（含 20,000 万元）的，依据相关规定报董事会、股东会决策。并购工作要按照公司发展战略，坚持以文化旅游及配套项目并购为主，积极拓展金融行业的项目并购，适度开展新型城镇化项目并购和生态农业延伸项目并购。所有并购项目均要符合国家产业政策、发展规划及国资管理要求。公司总

部是并购工作的最高管理和决策机构，根据公司章程及董事会等议事规则规定的权限进行决策。

（五）融资管理制度方面

公司制定了《财务管理制度》，要求公司本部和各全资及控股子公司按照“量入为出”的原则，对资金筹集及运用、资本运营、成本控制、收益分配等实施资金预算管理。各下属单位依法以吸收直接投资、发行（增发）股份、发行可转债、发行债券等直接融资方式筹集资金的，必须拟订筹资方案，确定筹资规模，报请公司批准后上报董事会（或股东会）核准；各下属单位依法以借款、融资租赁等间接融资方式筹集资金的，由经营层在年度预算范围内，组织实施；超出预算范围，须报请公司、董事会（或股东会）批准；各单位资金使用在批准的预算项目和额度内，由单位负责人或授权人审签；超出预算范围，须报请公司总部、董事会（或股东会）批准；各单位应按要求，归集其存量资金，以建立公司现金池。公司总部有权查询各单位开户银行、存量资金、票据等与资金有关的信息。对各单位自有存量额度的资金，不因资金归集改变其所有权、使用权和基本收益权。

（六）对外担保管理制度方面

公司为加强担保事项管理，控制担保风险，根据《中华人民共和国担保法》、《企业国有资产法》、《湖北省国资委出资企业对外担保管理暂行办法》等法律法规的规定，结合《公司章程》及公司实际情况制定了《担保管理制度》，明确了担保审批权限，担保审批程序，担保事项的日常管理，担保人的权利和责任，以及违反审批权限和审议程序的责任追究机制。担保生效后，被担保人须接受并积极配合公司对其生产、经营、财务状况进行监督检查。当发现被担保债务人违反主合同的约定或有欺诈等行为，可能影响公司权益时，应及时通知被担保债务人采取纠正和补救措施。公司提供担保必须经总经理办公会审批，属于以下情形之一的还应当报董事会审批：公司对所属企业内同一个担保申请人提供的担保总额累计超过公司净资产的 20%；公司对所属企业提供的单笔担保额超过公司净资产的 10%。

（七）对下属子公司的管理方面

公司遵循“依法管理，维护权益，有效沟通，合作共赢”的原则，加强对全资及控股子公司的有效管理。公司依据对全资及控股子公司资产控制和规范运作要求，通过向全资及控股子公司委派董事、监事等人员和实施日常持续动态监管等两条途径行使股东权利，并负有对全资及控股子公司指导、监督和提供相关服务的义务。公司决定全资子公司国有资产重组、转让、租赁及外部资产的收购、兼并等事宜；公司审批和管理全资子公司重大投资、重大资产购置和资产处置事项；公司审批全资子公司发行债券、股票和对外举债、抵押和担保事项。全资子公司在公司授权范围内行使企业经营自主权，公司支持全资及控股子公司依法自主经营，除履行控股股东权利和职责外，不干预企业的日常生产经营活动，子公司负责各自的日常收支活动。

（八）工程管理方面

为规范公司建设项目工程管理，确保工程项目的质量与安全，减少投融资风险，强化公司对所属单位的监管，建设阳光工程、优质工程，依据国家相关法律、法规和政策，结合公司实际情况，公司制定了《工程建设项目管理办法》、《工程建设招标投标管理规定》、《工程建设造价管理规定》、《工程建设进度管理规定》、《工程建设质量管理规定》等一系列具体规定，明确了工程管理的机构和职责，项目基本建设程序，项目策划、规划、设计管理，招标及采购管理，合同管理，施工现场管理与竣工验收，工程结算管理，以及工程项目效能监察机制。

（九）人力资源管理方面

公司制定了《劳动合同管理办法》、《员工等级工资制和薪酬分配管理暂行办法》、《员工请休假及假期待遇和考勤管理暂行规定》、《中层干部选拔、聘任、管理工作规定》、《员工年度考评暂行办法》等一套人力资源管理制度。为贯彻实施公司发展战略，公司按照以岗定薪、以业绩与能力定薪的原则，兼顾公司利益与个人利益，制定了公司绩效与个人绩效挂钩的薪酬激励制度。同时公司制定了规范的中层干部选拔、聘任、管理工作机制，促进优秀人才脱颖而出，充分调动干部积极性创造性，推动公司的健康快速发展。公司已将各项人事政策在实际运作中贯穿执行，使绩效考核科学、公正、公平、客观合理。

（十）内部审计方面

为规范公司内部审计工作，强化内部控制，根据《审计法》、审计署《关于内部审计工作的规定》、《企业内部控制基本规范》，结合公司具体情况，公司制定了《公司内部审计管理办法》、《基建投资项目审计办法》、《经济责任审计办法》、《经济效益审计办法》等内部监控管理机制。公司法务风控部代表公司履行内部审计职责，对公司投资项目及子公司经济活动、内部控制的真实性、合法性和有效性进行监督和评价。

（十一）安全生产管理方面

公司高度重视安全生产管理工作，制定了《安全生产管理办法》及《安全生产目标考核办法》，理顺安全管理关系，落实安全生产主体责任，规范安全管理行为，防止和减少生产安全事故，保障员工的生命安全，促进发行人生产经营的安全发展。公司设立安全生产工作领导小组（以下简称“安全领导小组”），全面领导、组织、协调、监督管理公司各级单位安全生产工作，负责研究解决安全生产重大政策措施、建立健全安全生产管理体制、事故追责、年度考核奖惩等。公司负责人为公司安全领导小组组长；安全领导小组下设安全生产管理办公室（以下简称“安全办”），安全办设在公司安全生产管理职能部门，负责日常安全生产管理工作。二级单位应明确安全生产工作的分管领导，设置安全生产管理职能部门，从业人员在一百人以下、安全生产任务较少的单位可不设安全生产管理职能部门，但需配备专职或兼职的安全生产管理人员。

（十二）资金管理方面

为加强公司资金集中管理，根据相关法律法规，结合公司实际，公司制定了《资金集中管理办法》，公司实施资金集中管理原则是：资金归属不变、主体资格不变、有偿存贷和使用、保证安全和操作方便。公司计划财务部是负责公司资金管理的职能部门。资金中心是公司计划财务部的内设机构，承办公司资金集中管理的各项具体工作，检查、监督、指导成员单位的资金集中管理工作。各成员单位的财务部门（资金管理部門）负责本单位及下级子公司的资金管理工作。

（十三）突发事件应急方面

公司建立并执行应急处置与调查处理逐级报告制度。安全事故发生后，不得以任何理由拖延报告、谎报或隐瞒不报；并服从上级机关的指挥、调度，积极参与或者配合事故调查、救援、善后等工作，将事故损失降到最低限度。较大事故以上等级的生产安全事故发生后，公司设立事故应急救援领导小组，组长由公司负责人担任，领导小组下设办公室。事故单位成立事故现场指挥部，总指挥由事故单位负责人担任，成员由事故单位的其他领导和相关职能部门负责人担任。

（十四）信息披露管理方面

公司制定了《湖北省鄂西文化旅游圈投资有限公司信息披露事务管理制度》，规定在公司准备发行或已发行且尚未兑付的债券存续期间，公司需要依据该制度，履行公开对外披露信息义务。公司披露信息后，因更正已披露信息差错及变更会计政策和会计估计、募集资金用途或发行计划的，应及时披露相关变更公告。公司变更已披露信息的，变更前已公开披露的文件应在原披露网站予以保留，不得对其进行更改或替换。公司变更募集资金用途，应至少于变更前五个工作日披露变更公告。公司变更债券发行计划，应至少于原发行计划到期日前五个工作日披露变更公告。

十一、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

第五节 发行人主要财务情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。在本节中，2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-9 月的财务报表统一按照新会计准则编制披露。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2021）第 01110410 号）。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2022）第 01111296 号）。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2023）第 01110678 号）。

除有特别注明外，本节中出现的财务信息均来源于发行人的 2020 年度-2022 年度经审计的财务报告以及 2023 年 1-9 月未经审计的合并及母公司财务报表。由于发行人的主要业务依托下属子公司来开展，合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务实力，本章只针对发行人以合并财务报表的数据进行财务分析并做出结论性意见。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）2020 年会计政策/会计估计变更及会计差错情况

1、会计政策变更情况

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。发行人于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间上年年末之前或 2020 年 1

月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期上年年末（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。子公司湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司、湖北金旭农业发展股份有限公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元

合并资产负债表	2019 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	新收入准则影响	2020 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
负债：			
预收款项	783,362,893.09	-9,065,155.15	774,297,737.94
合同负债	—	8,941,572.82	8,941,572.82
其他流动负债	1,400,000,000.00	123,582.33	1,400,123,582.33

2、会计估计变更情况

无。

3、会计差错更正情况

(1) 子公司湖北金旭农业发展股份有限公司结合实际生产经营情况，将供港活猪销售收入确认方法由净额法调整为总额法；将生产性生物资产-种猪预计净残值调整为 10%，折旧年限调整为 3 年；将供港收入、内销收入、成本及期间费用等其他各类跨期事项调整至正确的会计期间。

(2) 子公司湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司结合实际生产经营情况，将银行存款中的结构性理财调整为交易性金融资产；将预付的长期索道设备款调整为其他非流动资产；调整补记固定资产折旧；将成本及期间费用等其他各类跨期事项调整至正确的会计期间。

(3) 子公司荆州旅游投资开发集团有限公司将以前年度确认政府补助计提的应交税费所得税调整为年初未分配利润。

(4) 上述前期会计差错更正对 2019 年 12 月 31 日合并资产负债表、2019 年合并利润表各项目的影响汇总如下：

表：合并资产负债表影响

单位：元

合并资产负债表项目	调整前 2019 年 12 月 31 日 余额	前期会计差错更正影 响	调整后 2019 年 12 月 31 日 余额
资产：			
货币资金	3,127,920,847.66	-55,000,000.00	3,072,920,847.66
交易性金融资产		55,101,010.38	55,101,010.38
应收账款	1,060,929,418.59	-3,224,538.80	1,057,704,879.79
预付款项	774,501,229.47	-7,765,324.14	766,735,905.33
其他应收款	2,045,114,036.30	-2,995,207.45	2,042,118,828.85
存货	11,570,382,326.04	1,212,051.33	11,571,594,377.37
其他流动资产	539,401,595.91	-90,538.89	539,311,057.02
固定资产	5,969,760,128.35	-5,741,663.18	5,964,018,465.17
在建工程	7,851,242,785.32	26,891.40	7,851,269,676.72
生产性生物资产	45,970,454.50	-751,220.92	45,219,233.58
无形资产	5,470,586,382.09	-110,471.83	5,470,475,910.26
长期待摊费用	702,120,432.30	-198,085.16	701,922,347.14
递延所得税资产	7,372,989.51	359,767.82	7,732,757.33
其他非流动资产	4,685,865,253.40	3,275,981.99	4,689,141,235.39
负债：			
应付账款	1,862,658,531.28	51,230.34	1,862,709,761.62
预收款项	783,012,893.09	350,000.00	783,362,893.09
应付职工薪酬	80,095,004.77	1,374,378.01	81,469,382.78
应交税费	382,001,819.36	-19,030,398.08	362,971,421.28
其他应付款	1,140,888,927.20	4,010,286.01	1,144,899,213.21
递延所得税负债	771,040,694.13	15,151.56	771,055,845.69
专项储备	1,973,776.12	62,463.60	2,036,239.72
未分配利润	514,459,266.67	-1,354,513.53	513,104,753.14
少数股东权益	3,532,750,134.39	-1,379,945.36	3,531,370,189.03

表：合并利润表影响

单位：元

合并利润表项目	调整前 2019 年发生额	前期会计差错更正影响	调整后 2019 年发生额
营业收入	11,740,237,419.74	8,816,235.34	11,749,053,655.08
营业成本	10,492,360,724.92	4,671,293.01	10,497,032,017.93
税金及附加	109,483,877.68	77,141.55	109,561,019.23
销售费用	195,387,799.51	6,026,609.65	201,414,409.16
管理费用	554,916,379.47	328,976.83	555,245,356.30
财务费用	444,636,492.07	2,240,095.16	446,876,587.23
投资收益	548,478,368.86	1,886,638.09	550,365,006.95
公允价值变动收益	38,157,026.97	101,010.38	38,258,037.35
信用减值损失	-544,423.87	-566,249.15	-1,110,673.02
资产减值损失	-4,095,726.33	35,367.70	-4,060,358.63
资产处置收益	-6,529,050.27	8,442,055.60	1,913,005.33
营业外支出	22,706,537.18	6,515,593.35	29,222,130.53
所得税费用	227,501,624.30	-458,522.20	227,043,102.10
少数股东损益	86,289,931.22	9,728,492.24	96,018,423.46

（二）2021 年会计政策/会计估计变更及会计差错情况

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》（上述四项准则统称“新金融工具准则”）。本公司（除子公司湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司、湖北金旭农业发展股份有限公司已于 2019 年 1 月 1 日起执行以外）于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整。

（2）财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）。本公司（除子公司湖北省鄂旅投旅游发展股份有

限公司、湖北金旭农业发展股份有限公司已于 2020 年 1 月 1 日起执行以外）于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整。

（3）财政部于 2018 年发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁。

公司执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的的影响汇总如下：

单位：元

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新金融工具准则 影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日 余额
资产：					
交易性金融资产		119,260,938.79			119,260,938.79
应收票据	82,156,555.07	-55,593,067.07			26,563,488.00
应收账款	1,560,613,943.50		-299,886,459.49		1,260,727,484.01
应收款项融资		55,593,067.07			55,593,067.07
预付款项	1,691,892,723.98			-100,000.00	1,691,792,723.98
其他应收款	3,791,176,353.94	3,053,990,258.33			737,186,095.61
存货	11,775,027,550.96		2,345,762,139.22		14,120,789,690.18
合同资产			299,886,459.49		299,886,459.49
其他流动资产	769,814,868.57		11,415,285.40	-16,776,120.11	764,454,033.86
债权投资		3,053,990,258.33			3,053,990,258.33
可供出售金融资产	3,052,748,928.39	3,052,748,928.39			
其他权益工具投资		3,068,850,271.64			3,068,850,271.64
其他非流动金融资产		3,424,495,634.78			3,424,495,634.78
在建工程	8,609,002,919.30			-110,000.00	8,608,892,919.30
使用权资产				301,464,779.58	301,464,779.58
长期待摊费用	704,089,170.10			142,161,094.53	561,928,075.57
其他非流动资产	6,383,497,093.13	3,494,500,149.86	1,456,310.68		2,890,453,253.95
负债：					

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新金融工具准则 影响	新收入准则影响	新租赁准则影 响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日 余额
短期借款	6,120,684,814.39	8,158,916.71			6,128,843,731.10
应付账款	2,678,489,933.61		207,476.73		2,678,697,410.34
预收款项	757,766,184.41		-742,648,991.32		15,117,193.09
合同负债	2,286,687.84		3,674,925,870.01		3,677,212,557.85
其他应付款	1,129,254,823.90	-191,815,473.54	26,347,479.21	-2,516,334.00	961,270,495.57
一年内到期的 非流动负债	4,663,523,302.71			21,983,284.75	4,685,506,587.46
其他流动负债	1,400,158,543.43	183,656,556.83	62,314,234.98		1,646,129,335.24
租赁负债				128,567,088.13	128,567,088.13
递延所得税负 债	871,627,533.20	16,590,219.79			888,217,752.99
股东权益：					
其他综合收益	300,091,475.63	27,227,484.58			327,318,960.21
未分配利润	744,151,222.00	14,770,702.82	-661,933,912.74	-2,594,569.75	94,393,442.33
少数股东权益	6,666,072,196.82	6,769,359.77	-578,421.57	-3,121,904.19	6,669,141,230.83

2、会计估计变更情况

无。

3、会计差错更正情况

无。

（三）2022 年会计政策/会计估计变更及会计差错情况

1、会计政策变更情况

（1）《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”）。根据解释 15 号：

1) 本集团将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固

定资产成本或者研发支出，自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团在 2022 年度财务报表中对 2021 年 1 月 1 日之后发生的试运行销售追溯应用解释 15 号的上述规定。

2) 本集团在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团按照解释 15 号的规定，对于首次实施日 2022 年 1 月 1 日尚未履行完成所有义务的合同，累积影响数调整 2022 年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，未调整 2021 年比较财务报表数据。

执行解释第 15 号未对本集团 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表产生重大影响。

（2）《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

1) 本集团作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本集团在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该等应付股利确认于 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，进行追溯调整。

2) 对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），本集团在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益，自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团按照解释 16 号的规定，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，未调整 2021 年比较财务报表数据。

执行解释第 16 号未对本集团 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表产生重大影响。

2、会计估计变更情况

无。

3、会计差错更正情况

无。

（四）2023 年 1-9 月会计政策/会计估计变更及会计差错情况

1、会计政策变更情况

无。

2、会计估计变更情况

无。

3、会计差错更正情况

无。

二、公司最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	579,414.70	503,577.64	379,031.00	286,659.55
交易性金融资产	2,137.02	11,111.72	23,611.23	—
应收票据	15,257.53	13,704.08	5,604.98	8,215.66
应收账款	298,499.40	263,385.23	127,085.00	156,061.39
应收账款融资	-	—	8,984.56	—
预付款项	114,265.91	83,032.01	99,523.13	169,189.27
其他应收款	129,587.01	125,215.82	72,740.69	379,117.64
存货	1,782,472.29	1,995,986.54	1,387,932.44	1,177,502.76
合同资产	29,121.14	9,448.11	13,560.32	—
其他流动资产	179,453.68	84,619.39	90,129.91	76,981.49

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产合计	3,130,208.69	3,090,080.54	2,208,203.26	2,253,727.75
非流动资产：				
可供出售金融资产	—	—	—	305,274.89
债权投资	283,773.82	240,213.16	359,862.12	—
其他债权投资	280	—	—	—
长期应收款	79.16	79.16	79.16	79.16
长期股权投资	155,829.90	134,359.45	63,668.06	63,573.23
其他权益工具投资	285,857.84	280,429.09	300,442.47	—
其他非流动金融资产	304,297.08	252,396.60	251,943.38	—
投资性房地产	811,646.72	828,114.31	735,628.64	513,883.02
固定资产	1,005,082.71	1,008,557.10	822,291.71	759,554.83
在建工程	964,131.58	853,626.64	884,704.18	860,900.29
生产性生物资产	803.14	889.14	10,014.22	12,702.26
使用权资产	13,343.13	15,464.55	26,737.21	—
无形资产	658,536.58	662,471.06	551,554.02	513,360.53
开发支出	1,929.63	954.72	2,418.62	—
商誉	18,741.58	18,741.58	4,096.56	4,482.58
长期待摊费用	70,698.01	55,422.70	52,699.08	70,408.92
递延所得税资产	8,075.39	8,078.17	5,493.36	6,511.58
其他非流动资产	534,247.89	531,193.86	248,934.89	638,349.71
非流动资产合计	5,117,354.14	4,890,991.29	4,320,567.67	3,749,080.99
资产总计	8,247,562.84	7,981,071.83	6,528,770.92	6,002,808.74
流动负债：				
短期借款	898,849.99	645,207.09	376,438.74	612,068.48
应付票据	115,917.64	144,993.43	72,962.79	28,371.34
应付账款	221,800.54	291,018.75	174,542.78	267,848.99
预收款项	18,955.21	12,932.85	2,240.01	75,776.62
合同负债	203,871.64	344,252.09	213,630.65	228.67
应付职工薪酬	5,965.35	8,109.60	8,509.24	8,486.81
应交税费	14,789.52	32,025.63	35,752.05	33,209.44
其他应付款	70,675.15	109,149.28	72,936.64	112,925.48
一年内到期的非流动负债	345,036.57	890,369.14	244,875.15	466,352.33
其他流动负债	239,346.05	144,124.57	247,514.40	140,015.85
流动负债合计	2,135,207.66	2,622,182.42	1,449,402.45	1,745,284.02
非流动负债：				
长期借款	2,680,470.17	2,141,473.23	1,940,079.57	1,524,141.46

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付债券	653,257.03	502,213.20	729,728.12	601,886.62
租赁负债	3,178.14	3,744.53	14,929.93	—
长期应付款	120,263.83	108,119.50	117,734.82	39,669.31
预计负债	2,408.10	2,886.20	—	51.07
递延所得税负债	35,984.23	106,615.84	112,299.26	87,162.75
递延收益	106,603.21	38,263.47	24,155.50	27,010.11
其他非流动负债	34,494.00	34,494.91	43,367.00	46,198.37
非流动负债合计	3,636,658.70	2,937,810.88	2,982,294.20	2,326,119.68
负债合计	5,771,866.36	5,559,993.30	4,431,696.65	4,071,403.70
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	367,388.16	367,388.16	367,388.16	365,935.73
其他权益工具	390,922.40	410,020.00	378,959.00	247,900.00
资本公积	569,527.10	567,271.15	567,223.15	540,081.94
其他综合收益	22,469.10	17,886.06	43,501.68	30,009.15
专项储备	212.18	252.83	277.28	247.99
盈余公积	6,871.47	6,871.47	6,898.62	6,207.89
未分配利润	5,324.26	20,370.74	50,229.62	74,415.12
归属于母公司所有者权益合计	1,362,714.66	1,390,060.41	1,414,477.51	1,264,797.82
少数股东权益	1,112,981.82	1,031,018.12	682,596.76	666,607.22
所有者权益合计	2,475,696.48	2,421,078.53	2,097,074.27	1,931,405.04
负债和所有者权益总计	8,247,562.84	7,981,071.83	6,528,770.92	6,002,808.74

表：合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	2,827,544.24	2,616,710.55	1,066,121.22	1,364,356.64
其中：营业收入	2,827,544.24	2,616,710.55	1,066,121.22	1,364,356.64
二、营业总成本	2,908,836.51	2,700,156.68	1,165,247.24	1,413,159.21
其中：营业成本	2,735,865.16	2,516,006.10	978,316.44	1,269,898.14
营业税金及附加	10,024.73	9,921.79	9,020.94	7,371.45
销售费用	22,210.20	22,882.70	25,968.41	20,044.16
管理费用	58,729.54	67,101.99	69,589.52	56,990.21

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
研发费用	29.89	33.92	1,175.03	1,204.19
财务费用	81,976.99	84,210.18	81,176.90	57,651.06
加：其他收益（损失以“-”号填列）	25,533.43	32,482.80	68,755.84	74,796.02
投资收益（损失以“-”号填列）	46,953.18	47,010.89	42,429.20	28,123.69
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13,832.67	35,815.87	59,759.89	5,269.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,071.26	1,620.40	-4,503.81	55.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8.16	-295.03	-18,677.68	-5,097.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-48.24	94.51	583.28	-430.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,041.87	33,283.31	49,220.71	53,914.77
加：营业外收入	507.33	10,939.45	6,971.52	3,843.27
减：营业外支出	823.01	1,068.55	3,665.97	1,584.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,726.19	43,154.21	52,526.27	56,173.65
减：所得税费用	4,291.52	24,467.35	22,978.41	12,760.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,434.67	18,686.86	29,547.85	43,413.01
归属于母公司所有者的净利润	505.27	1,022.27	50,857.53	34,246.05
少数股东损益	929.40	17,664.59	-21,309.68	9,166.96

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,993,717.78	2,567,334.59	1,234,918.73	1,392,214.24
收到的税费返还	8,312.06	28,677.66	12,506.34	6,278.61
收到的其他与经营活动	247,075.98	217,262.19	255,691.26	239,901.43

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
有关的现金				
经营活动现金流入小计	3,249,105.81	2,813,274.44	1,503,116.34	1,638,394.27
购买商品、接受劳务支付的现金	2,903,738.56	2,513,428.71	1,168,856.83	1,280,501.25
支付给职工以及为职工支付的现金	65,840.93	76,600.52	88,410.31	69,209.75
支付的各项税费	48,302.96	37,289.35	37,526.45	49,178.86
支付的其他与经营活动有关的现金	174,944.47	155,403.73	158,285.39	196,507.50
经营活动现金流出小计	3,192,826.92	2,782,722.31	1,453,078.99	1,595,397.35
经营活动产生的现金流量净额	56,278.89	30,552.13	50,037.35	42,996.92
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	18,267.27	38,256.06	129,034.21	174,658.73
取得投资收益所收到的现金	5,081.05	44,838.65	11,164.05	8,692.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	832.77	37.44	393.20	110.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,909.62	—	254.53	697.05
收到其他与投资活动有关的现金	86,944.38	329,405.45	194,255.86	158,741.31
投资活动现金流入小计	113,035.09	412,537.61	335,101.84	342,900.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	135,668.83	174,545.73	222,486.70	286,906.86
投资支付的现金	61,050.01	439,947.21	61,914.31	315,599.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	966.90	29,611.98	—	—
支付其他与投资活动有关的现金	131,755.53	266,718.22	407,059.27	422,179.35
投资活动现金流出小计	329,441.27	910,823.14	691,460.29	1,024,685.63
投资活动产生的现金流量净额	-216,406.18	-498,285.54	-356,358.44	-681,785.15

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	12,300.00	457,891.00	432,453.70	222,610.08
取得借款收到的现金	2,306,524.33	1,722,323.09	2,318,820.51	1,252,066.06
发行债券收到的现金	570,608.40	—	—	260,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,624.61	79,855.46	52,275.12	32,896.41
筹资活动现金流入小计	2,907,057.35	2,260,069.55	2,803,549.33	1,767,572.56
偿还债务支付的现金	2,470,362.47	1,268,619.39	1,933,316.07	895,800.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	177,658.98	227,031.92	191,820.63	172,966.79
支付其他与筹资活动有关的现金	23,080.41	152,433.60	292,402.48	88,297.00
筹资活动现金流出小计	2,671,101.86	1,648,084.92	2,417,539.17	1,157,063.84
筹资活动产生的现金流量净额	235,955.49	611,984.63	386,010.15	610,508.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8.87	-2.35	-3.77	-7.70
五、现金及现金等价物净增加额	75,837.07	144,248.86	79,685.29	-28,287.21
加：期初现金及现金等价物余额	503,577.64	345,602.35	265,917.06	294,204.28
六、期末现金及现金等价物余额	579,414.70	489,851.22	345,602.35	265,917.06

(二) 母公司财务报表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	239,789.39	198,835.47	212,317.16	156,694.57
交易性金融资产	22,100.00	200.00	12,591.23	—
预付款项	26.29	16.92	4.27	4.27
其他应收款	1,865,963.62	1,764,041.01	1,532,075.51	1,506,221.31

项目	2023 年 1-9 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他流动资产	-	—	—	29.17
流动资产合计	2,127,879.30	1,963,093.39	1,756,988.16	1,662,949.32
非流动资产：				
债权投资	10,339.54	10,344.54	9,978.62	—
可供出售金融资产	-	—	—	212,613.62
长期股权投资	1,712,399.10	1,564,623.41	1,221,772.88	1,086,732.54
其他权益工具投资	155,292.02	155,221.93	172,909.40	—
其他非流动金融资产	74,474.58	74,474.58	60,000.00	—
固定资产	13,175.43	13,427.74	14,212.28	14,571.12
无形资产	131.10	204.25	135.13	26.88
长期待摊费用	150.00	186.00	234.00	282.00
递延所得税资产	3.75	3.75	503.75	503.75
其他非流动资产	94,631.71	94,631.71	94,631.71	144,631.71
非流动资产合计	2,060,597.22	1,913,117.91	1,574,377.77	1,459,361.63
资产总计	4,188,476.53	3,876,211.31	3,331,365.93	3,122,310.95
流动负债：				
短期借款	436,591.27	378,313.16	219,302.79	353,000.00
应付账款	-	—	—	16.09
应付职工薪酬	761.16	665.78	556.20	494.78
应交税费	1,098.89	1,434.56	272.97	356.63
其他应付款	571,363.42	584,189.81	378,794.79	578,006.00
一年内到期的非流动负债	279,183.40	520,123.40	81,156.00	322,283.94
其他流动负债	215,884.98	116,206.47	240,783.36	140,000.00
流动负债合计	1,504,883.11	1,600,933.18	920,866.12	1,394,157.44
非流动负债：				
长期借款	1,000,616.60	707,640.00	615,700.00	164,366.00
应付债券	572,564.91	422,634.49	699,813.42	601,886.62
递延所得税负债	-	—	1,599.25	—

项目	2023 年 1-9 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
非流动负债合计	1,573,181.51	1,130,274.49	1,317,112.68	766,252.62
负债合计	3,078,064.62	2,731,207.67	2,237,978.80	2,160,410.05
所有者权益：				
实收资本	367,388.16	367,388.16	367,388.16	365,935.73
其他权益工具	390,922.40	410,020.00	378,959.00	247,900.00
资本公积	352,368.48	352,368.48	299,024.28	302,051.71
其他综合收益	-	—	2,704.34	—
盈余公积	7,284.83	7,284.83	6,898.62	6,207.89
未分配利润	-7,551.96	7,942.17	38,412.74	39,805.57
所有者权益合计	1,110,411.91	1,145,003.64	1,093,387.13	961,900.90
负债和所有者权益总计	4,188,476.53	3,876,211.31	3,331,365.93	3,122,310.95

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	20,023.21	23,035.77	24,074.69	16,236.56
二、营业总成本	23,784.57	22,261.88	21,668.70	13,942.88
营业税金及附加	259.25	331.38	358.94	310.43
销售费用	375.58	57.04	113.37	50.38
管理费用	4,666.90	5,884.97	5,187.02	4,436.94
财务费用	18,482.84	15,988.49	16,009.36	9,145.12
加：其他收益（损失以“-”号填列）	4.19	37.25	577.38	111.76
投资收益（损失以“-”号填列）	3,800.00	14,703.47	4,343.34	24,128.11
资产处置收益	14.60	—	-1.16	-1.56
公允价值变动收益	-	—	485.13	—
信用减值损失	-	-18,000.00	-263.50	—
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	57.42	-2,485.38	7,547.19	26,531.99

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
加：营业外收入	0.20	2.50	34.26	—
减：营业外支出	0.00	—	9.54	0.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	57.62	-2,482.88	7,571.91	26,531.95
减：所得税费用	-	672.72	664.60	-1,321.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	57.62	-3,155.60	6,907.30	27,853.71

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
收到其他与经营活动有关的现金	3,109,814.68	3,374,577.48	2,289,096.23	1,209,633.37
经营活动现金流入小计	3,109,814.68	3,374,577.48	2,289,096.23	1,209,633.37
购买商品、接受劳务支付的现金	-	—	—	0.98
支付给职工以及为职工支付的现金	4,122.03	4,561.86	4,679.74	3,652.60
支付的各项税费	2,002.52	1,645.61	2,481.82	4,101.10
支付其他与经营活动有关的现金	3,285,251.20	3,275,080.80	2,532,171.52	1,085,779.86
经营活动现金流出小计	3,291,375.76	3,281,288.27	2,539,333.07	1,093,534.54
经营活动产生的现金流量净额	-181,561.07	93,289.21	-250,236.84	116,098.84
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	26,000.00	38,150.00	5,743.72
取得投资收益收到的现金	3,000.00	6,261.74	6,350.24	6,414.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22.82	—	—	14.65
收到其他与投资活动有关的现金	94,073.64	75,144.03	1,608,275.71	1,423,951.52
投资活动现金流入小计	97,096.46	107,405.77	1,652,775.95	1,436,123.92

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74.73	111.71	220.05	28.68
投资支付的现金	152,470.09	230,881.93	26,963.00	191,723.41
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	76,174.58	—	—
支付其他与投资活动有关的现金	24,798.00	60,311.48	1,673,129.80	1,485,312.39
投资活动现金流出小计	177,342.82	367,479.70	1,700,312.85	1,677,064.48
投资活动产生的现金流量净额	-80,246.36	-260,073.93	-47,536.90	-240,940.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	109,856.00	329,484.00	50,000.00
取得借款收到的现金	976,497.89	1,016,761.80	1,764,398.88	792,967.00
发行债券收到的现金	570,608.40	—	—	—
收到其他与筹资活动有关的现金	5,922.41	14.05	507.01	3,711.05
筹资活动现金流入小计	1,553,028.70	1,126,631.84	2,094,389.89	846,678.05
偿还债务支付的现金	1,161,975.00	854,812.04	1,451,802.00	632,514.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,907.18	115,862.69	86,460.77	83,381.89
支付其他与筹资活动有关的现金	1,385.17	2,877.34	202,730.79	34,601.94
筹资活动现金流出小计	1,250,267.35	973,552.07	1,740,993.56	750,498.10
筹资活动产生的现金流量净额	302,761.35	153,079.77	353,396.33	96,179.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-			
五、现金及现金等价物净增加额	40,953.92	-13,704.95	55,622.58	-28,661.70
加：期初现金及现金等价物余额	198,835.47	209,610.91	153,988.32	182,650.09
六、期末现金及现金等价物余额	239,789.39	195,905.95	209,610.91	153,988.32

三、公司最近三年及一期合并报表范围的变化情况

（一）2020 年末公司纳入合并报表范围变化情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的二级子公司 33 家，与 2019 年度纳入合并报表范围的二级子公司相比减少湖北省房县温泉旅游投资有限公司、湖北省武当山五龙索道有限公司、鄂旅投荆门爱飞客投资有限公司。新增湖北鄂旅投梁子湖投资有限公司。

（二）2021 年末公司纳入合并报表范围变化情况

2021 年发行人合并范围较 2020 年减少以下子公司：湖北九宫山全景国际大酒店有限公司、湖北碧海置业有限公司、襄阳智慧隆中文化旅游开发有限公司、湖北省武当山五龙索道有限公司、武汉金恒昇投资有限公司、湖北省农银恒泰股权投资基金管理有限公司、广德农银恒泰生态文化旅游投资合伙企业（有限合伙）、湖北鄂旅投人信置业有限公司、恩施鄂旅投物业管理有限公司、武汉良友鲜生科技有限公司、湖北好福牧业有限公司、湖北房县金旻畜牧有限公司、湖北金旻（长阳）畜牧有限公司、武汉永易达信息管理咨询有限责任公司、武汉康拜司信息管理咨询有限公司、武汉上龙信息管理咨询有限责任公司。

2021 年发行人合并范围较 2020 年新增以下子公司：湖北体育产业集团有限公司、湖北鄂旅投梁子湖航运有限公司、襄阳古隆中旅游服务有限公司、鄂旅投黄石客运服务有限公司、湖北西岸壹期文旅投资合伙企业（有限合伙）。

（三）2022 年末公司纳入合并报表范围变化情况

2022 年末公司合并报表范围与 2021 年末相比，新增湖北国际贸易集团有限公司、湖北数字文旅集团有限公司、湖北文旅产业发展有限公司、湖北文旅集团资产管理有限公司、湖北神农旅游投资集团有限公司、湖北洪宾有礼文化服务有限公司、湖北文旅趣野营地度假旅游有限公司、湖北南方工贸有限公司、湖北国贸供应链管理有限公司、湖北华中能源发展有限公司、湖北华中糖酒有限责任公司、湖北省对外友好服务中心、厦门汉发供应链管理有限公司、湖北国贸鹭岛供应链有限公司、湖北逸宝宾馆、湖北武汉国宾大酒店管理有限责任公司、鄂旅（恩施）茶叶有限公司、石首文旅加油站有限公司、广州星旅

房地产开发有限公司、湖北梁子岛梦天湖酒店管理有限公司；原合并范围内的湖北洪鹏博物业管理有限公司、武汉恒阔投资管理有限公司、武汉鄂旅恒阔股权投资合伙企业（有限合伙）、湖北省房县温泉旅游投资有限公司、湖北悦兮旅游开发有限公司、宜昌点军区优德外国语学校、荆州市荆街置业有限公司、湖北省粮油食品进出口集团有限公司不再纳入合并范围。

（四）2023 年 9 月末公司纳入合并报表范围变化情况

2023 年 9 月末公司合并报表范围与 2022 年末相比，增加了湖北国贸金属矿产有限公司、湖北国贸进出口有限公司、国贸进出口贸易（红安）有限公司、湖北省神农架林区送郎山旅游开发有限责任公司、湖北京旅绿色建筑材料有限公司、荆州市御景置业有限公司、荆州市御园置业有限公司、湖北健康养老集团有限公司、湖北宜昌楚馨健康养老有限公司、湖北康养楚馨养老服务有限公司、湖北文旅贸易发展有限公司、湖北辰隆经济开发有限公司、澳门楚韵投资及管理咨询有限公司、武汉融体康复专科门诊有限责任公司、湖北文旅集团工程咨询管理有限公司等 15 家企业新增纳入合并范围；原合并范围内的神农架大自然民宿产业发展有限公司、神农架神农云国际旅行社有限公司、神农架梆鼓演艺有限公司、神农架神仙谷旅游有限公司、随州乐居置业有限公司、咸丰县唐崖土司城址旅游发展有限公司等 6 家公司不再纳入合并范围。

四、发行人最近三年及一期主要财务指标

发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月的合并报表主要财务指标情况见下表：

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2023 年 9 月末 /1-9 月	2022 年末/度	2021 年末/ 度	2020 年末/ 度
总资产（亿元）	824.76	798.11	652.88	600.28
总负债（亿元）	577.19	556.00	443.17	407.14
全部债务（亿元）	493.29	446.84	361.16	337.28
所有者权益（亿元）	247.57	242.11	209.71	193.14
营业总收入（亿元）	282.75	261.67	106.61	136.44
利润总额（亿元）	0.57	4.32	5.25	5.62
净利润（亿元）	0.14	1.87	2.95	4.34

归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.05	0.10	5.09	3.42
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	—	-6.37	-4.72	2.61
经营活动产生现金流量净额（亿元）	5.63	3.06	5.00	4.30
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-21.64	-49.83	-35.64	-68.18
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	23.60	61.20	38.60	61.05
流动比率（倍）	1.47	1.18	1.52	1.29
速动比率（倍）	0.63	0.42	0.57	0.62
资产负债率（%）	69.98	69.66	67.88	67.82
债务资本比率（%）	66.58	64.86	63.26	63.59
营业毛利率（%）	3.24	3.85	8.24	6.92
平均总资产回报率（%）	1.08	1.87	2.19	2.39
平均净资产收益率（%）	0.06	6.02	3.80	2.79
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	—	-2.82	-2.34	1.50
EBITDA（亿元）	—	18.27	24.34	17.92
EBITDA 全部债务比（%）	—	4.09	6.74	5.31
EBITDA 利息倍数（倍）	—	1.57	1.27	1.04
应收账款周转率（次/年）	10.06	13.40	7.53	10.41
存货周转率（次/年）	1.43	1.49	0.76	1.09

注：2023 年 9 月末/1-9 月部分财务指标已进行年化处理。

上述财务指标计算公式如下：

- 1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他流动负债；
- 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、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 8、EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
- 9、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；
- 10、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额；
- 11、存货周转率=营业成本/存货平均余额。

第六节 发行人信用状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

（一）发行人主体评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2020 年 1 月 13 日出具《湖北省文化旅游投资集团有限公司 2020 年度第一期中期票据信用评级报告》（信评委函字〔2019〕2300D 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AA+。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2020 年 3 月 3 日出具《湖北省文化旅游投资集团有限公司 2020 年度第一期短期融资券（疫情防控债）信用评级报告》（信评委函字〔2018〕2263D 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AA+。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2020 年 3 月 26 日出具《湖北省文化旅游投资集团有限公司 2020 年度第一期中期票据（疫情防控债）信用评级报告》（信评委函字〔2020〕0091D 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 A-1。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2020 年 8 月 28 日出具《湖北省文化旅游投资集团有限公司 2020 年度跟踪评级报告》（信评委函字〔2020〕跟踪 3523 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，维持公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2021 年 2 月 9 日出具《中诚信国际关于调升湖北省文化旅游投资集团有限公司主体及相关债项信用等级的公告》（信评委公告〔2021〕134 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定将公司的主体信用等级由 AA+ 调升至 AAA，维持评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2021 年 3 月 9 日出具《湖北省文化

旅游投资集团有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告》（信评委函字〔2021〕0613D 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2021 年 5 月 31 日出具《湖北省文化旅游投资集团有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字〔2020〕1730D 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2021 年 6 月 22 日出具《湖北省文化旅游投资集团有限公司 2021 年度第二期中期票据信用评级报告》（信评委函字〔2019〕2300D 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2021 年 6 月 25 日出具《湖北省文化旅游投资集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告》（信评委函字〔2021〕跟踪 1414 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定相关债券的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2022 年 6 月 27 日出具《湖北省文化旅游投资集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》（信评委函字〔2022〕跟踪 1485 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定相关债券的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2023 年 6 月 14 日出具《湖北文化旅游集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》（信评委函字〔2023〕跟踪 0455 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定相关债券的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2023 年 9 月 6 日出具《湖北文化旅游集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）》（编号：CCXI-20213011D-04），经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分

析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定相关债券的信用等级为 AAA。

发行人聘请了中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券的资信情况进行评级。根据中诚信国际出具的《湖北文化旅游集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）》（编号：CCXI-20234232D-02），本期债券信用等级为 AAA。

（二）关于评级差异的说明

报告期内，发行人存在同一评级机构评定的评级上调情况，根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 2 月 9 日出具《中诚信国际关于调升湖北省文化旅游投资集团有限公司主体及相关债项信用等级的公告》（信评委公告〔2021〕134 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析和评估，确定将公司的主体信用等级由 AA+ 调升至 AAA，维持评级展望为稳定。

此次中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人的信用等级调升主要考虑了公司文化旅游板块持续快速发展；业务多元化并取得了良好的经营业绩；获得各级政府大力支持，资金、资产的注入带动公司所有者权益不断增长；金融机构的支持力度较大等信用优势。

发行人为湖北省唯一省属大型国有控股旅游集团，在湖北省旅游业建设发展中具有突出地位。依托省内丰富的旅游资源，公司保持快速发展并连续三年获评“中国旅游集团 20 强”。2017-2019 年公司文化旅游板块分别实现营业收入 13.48 亿元、17.94 亿元和 25.17 亿元，复合增长率达 36.65%，营业收入大幅增长。此外，《省人民政府办公厅关于印发支持文化旅游产业恢复发展振兴若干措施实施细则的通知》（鄂政办函〔2021〕7 号）中提出要推动公司下属子公司湖北省发行人旅游发展股份有限公司加快上市进程。

与此同时，公司其他业务板块也快速发展。2017-2019 年，公司商贸物流板块分别实现营业收入 29.53 亿元、43.29 亿元和 69.71 亿元，复合增长率达 53.64%；新型城镇化板块分别实现营业收入 10.39 亿元、14.61 亿元和 21.77 亿元，复合增长率达 44.75%。2020 年，日趋多元化的收入结构提升了公司的抗风险能力，其他业务板块的良好发展弥补了由新冠肺炎疫情给文化旅游板块带来的不利影响。2020 年 1-9 月，公司实现营业收入 90.12 亿元，同比增长

21.88%。

公司在资产及资金注入、政府补助和政策倾斜等方面获得各级政府大力支持，同时叠加享受文旅产业恢复振兴及疫情防控相关政策支持。资产及资金注入方面，湖北省政府协调各方资产划转至公司，2020 年以来，公司子公司获得相关股东货币增资共计 19.90 亿元，公司所有者权益持续增长。政府补助方面，2020 年前三季度，公司已获得各类政府补助 4.48 亿元，是去年全年获得政府补助的 2.89 倍。政策支持方面，公司旗下多个文旅项目已纳入湖北省政府专项债项目库，并在争取政府专项债资金上获得湖北省国资委、湖北省财政厅等政府部门支持。公司作为重要的疫情防控单位，在融资方面也获得了相关政策支持。公司根据承担疫情防控任务要求获得防疫贷款，旗下多家小微企业及纾困企业获批银行授信，2020 年，公司新增银行授信 157.09 亿元。同时，公司充分利用优惠政策，争取到多家银行低息贷款和政策贷款，2020 年 1-9 月，已累计获取 8 家 11 笔金融机构存量贷款减息免息，按基准利率比较，可为公司节约利息支出约 1.55 亿元。

综合上述因素考虑，中诚信国际上调了发行人的主体及相关债项评级。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标示所代表的含义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《湖北文化旅游集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本次债券的信用等级为 AAA。

公司主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、基本观点

中诚信国际认为湖北省 2022 年以来经济财政情况稳中向好，潜在支持能力

很强；湖北文化旅游集团有限公司（以下简称“湖北文旅”或“公司”或“发行人”）作为湖北省委省政府首批改革重组的五家省属企业之一与湖北省政府维持很高的紧密关系。同时，需关注文旅板块易受行业政策和宏观经济形势影响，经营性业务利润呈亏损状态及公司财务杠杆处于较高水平且面临一定债务集中到期压力等对其经营和整体信用状况造成的影响。

2、正面

（1）良好的外部环境。2022 年以来，湖北省经济财政情况稳中向好，且经济总量在全国 31 个省（市、自治区）处于中上游水平，为公司发展提供了良好的外部环境。

（2）定位明确且地位突出。公司系 2021 年湖北省委省政府首批改革重组的五家省属企业之一，是湖北省唯一省属大型国有控股旅游集团，定位于以文化旅游、体育康养、商业贸易为主业打造文化旅游龙头企业，公司在湖北省旅游业建设发展中具有突出地位，目前参股及控股 5 个 5A 级景区和 16 个国家 4A 级景区，拥有 40 家酒店和 2 家旅行社等相关产业。

（3）公司获得各级地方政府支持力度大。按照湖北省国资国企改革战略部署，2022 年以来省政府将多项资产划入公司；同时，近年来公司持续获得各级政府补助。

3、关注

（1）文旅板块易受行业政策和宏观经济形势影响。文旅板块的产业关联度很强，受行业政策和国内宏观经济形势影响较大，近年来景区业务处于亏损状态，且目前旅行社出入境旅游业务接待游客人次仍较少，文旅板块未来恢复情况需持续关注。

（2）经营性业务利润呈亏损状态。2021 年以来，公司经营性业务利润持续为负，未来业务运营和盈利的改善情况需持续关注。

（3）公司财务杠杆处于较高水平，且面临一定债务集中到期压力。截至 2023 年 9 月末，公司资产负债率和总资本化比率分别为 69.98%和 74.61%，处于较高水平，且公司未来两年债务到期较为集中，面临一定集中偿债压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在信用评级结果有效期内，持续关注本期债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本期债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，中诚信国际将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

三、发行人的资信情况

（一）公司获得主要金融机构的授信情况

公司与农发行、工商银行、进出口银行等金融机构建立了良好的合作关系。

截至 2023 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 754.33 亿元，已经使用 433.46 亿元，剩余 320.87 亿元，明细如下：

表：截至 2023 年 9 月末公司金融机构授信情况

单位：亿元

序号	银行名称	授信余额	已使用授信	剩余授信
1	国开行	17.08	12.46	4.61
2	农发行	126.78	61.31	65.47

3	进出口银行	53.83	32.54	21.29
4	工商银行	31.14	18.03	13.11
5	农业银行	74.52	46.76	27.76
6	中国银行	39.26	36.82	2.44
7	建设银行	43.46	26.39	17.07
8	交通银行	21.46	13.93	7.53
9	邮储银行	23.27	18.44	4.83
10	中信银行	19.10	0.40	18.70
11	兴业银行	17.20	9.54	7.66
12	光大银行	13.21	3.52	9.69
13	平安银行	6.00	2.98	3.02
14	招商银行	8.50	4.83	3.67
15	广发银行	12.80	10.77	2.03
16	民生银行	7.47	5.24	2.23
17	浦发银行	3.00	3.00	0.00
18	恒丰银行	5.50	0.00	5.50
19	华夏银行	3.10	1.41	1.70
20	渤海银行	12.00	0.00	12.00
21	湖北银行	31.86	20.44	11.42
22	汉口银行	33.25	14.20	19.05
23	农商行	35.16	25.57	9.60
24	浙商银行	5.30	0.00	5.30
25	广州农商行	10.05	10.05	0.00
26	太平洋资产	7.30	7.30	0.00
27	百年保险	14.82	9.12	5.70
28	光大永明	9.00	5.70	3.30
29	平安租赁	13.01	5.51	7.50
30	航天金租	8.34	3.26	5.07
31	中外租赁	10.50	7.58	2.92
32	越秀租赁	5.00	0.00	5.00
33	恒嘉租赁	5.00	3.15	1.85

34	交银租赁	3.00	2.70	0.30
35	招商局租赁	4.00	0.00	4.00
36	前海兴邦租赁	3.00	3.00	0.00
37	其他金融机构	17.06	7.51	9.55
	合计	754.33	433.46	320.87

（二）与主要客户业务往来的资信情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未曾出现严重违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约记录或延迟支付本息的情况。

（四）报告期内存续的债券及偿还情况

1、发行人存续期债券情况

截至募集说明书签署日，发行人存续期债券情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	23 鄂旅 01	2023-04-07	2026-04-11	2028-04-11	3+2	3.00	3.63	3.00
2	21 鄂旅 Y2	2021-06-29	—	2024-06-30	3+N	7.00	4.85	7.00
3	23 鄂旅 Y1	2023-09-19	—	2025-09-21	2+N	6.10	3.60	6.10
公募公司债券小计						16.10		16.10
4	21 鄂旅 01	2021-03-02	2024-03-04	2026-03-04	3+2	9.00	4.20	9.00
5	19 鄂旅 01	2019-03-06	2022-03-07	2024-03-07	3+2	7.00	5.05	7.00
6	21 云华 01	2021-01-05	2024-01-05	2028-01-05	3+2+2	3.00	4.80	3.00
7	22 江南投	2022-07-22	—	2025-07-26	3	4.50	4.50	4.50
私募公司债券小计						23.50		23.50
公司债券小计						39.60		39.60
8	23 鄂文旅 MTN005	2023-12-11	—	2026-12-13	3	6.00	3.32	6.00
9	23 鄂文旅 MTN004	2023-11-09	—	2026-11-10	3	5.00	3.30	5.00
10	23 鄂文旅 MTN003	2023-10-16	—	2026-10-18	3	7.00	3.40	7.00
11	23 鄂文旅 MTN002	2023-07-21	—	2026-07-25	3	5.00	3.33	5.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
12	23 鄂文旅 SCP005	2023-06-14	—	2024-03-11	1	4.00	2.48	4.00
13	23 鄂文旅 SCP004	2023-06-01	—	2024-02-27	1	6.00	2.62	6.00
14	23 鄂文旅 MTN001	2023-05-12	—	2026-05-16	3	7.00	3.43	7.00
15	23 湖北文旅 CP001	2023-03-02	—	2024-03-06	1	10.00	3.25	10.00
16	22 鄂文旅 MTN001	2022-04-19	—	2024-04-22	2+N	8.00	4.45	8.00
17	21 湖北文旅 MTN004	2021-12-17	—	2023-12-21	2+N	7.00	4.70	7.00
18	21 湖北文旅 MTN001	2021-03-23	2024-03-25	2026-03-25	3+2	4.00	4.28	4.00
19	19 湖北文旅 MTN001	2019-08-26	—	2024-08-28	5	8.00	4.59	8.00
债务融资工具小计						77.00		77.00
企业债券小计						—	—	—
合计						116.60		116.60

注：1、上述债券中：21 湖北文旅 MTN004、21 鄂旅 Y2、23 鄂旅 Y1 和 22 鄂文旅 MTN001 为永续债券，会计处理记入所有者权益，且附有赎回权、利率调整机制等特殊条款。

2、“21 云华 01”系发行人三级子公司湖北云华乡村文化旅游发展有限公司发行的项目收益专项公司债券；“22 江南投”系发行人二级子公司湖北宜昌江南新城投资开发有限公司（现已更名为“湖北文旅江南新城产业发展有限公司”）发行的非公开发行公司债券。

2、截至最近一期末发行人存续境内外永续类负债情况

截至 2023 年 9 月末，发行人存续的境内外永续类债券情况如下：

债券简称	发行日期	发行总额	余额	期限	票面利率	利率调整机制
23 鄂旅 Y1	2023-09-19	6.10	6.10	2+N	3.60	如果发行人不行使赎回权，则从上述该期公司债券的第 3 个计息年度开始，每 2 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。
21 鄂旅 Y2	2021-06-29	7.00	7.00	3+N	4.85	如果发行人选择不赎回本期永续票据，则从第 4 个计息年度开始，每 2 年票

						面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点
22 鄂文旅 MTN001	2022-04-19	8.00	8.00	2+N	4.45	如果发行人选择不赎回本期永续票据,则从第 3 个计息年度开始,每 2 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点
21 湖北文旅 MTN004	2021-12-17	7.00	7.00	2+N	4.70	如果发行人选择不赎回本期永续票据,则从第 3 个计息年度开始,每 2 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点
21 湖北文旅 MTN003	2021-11-15	5.00	5.00	2+N	4.70	如果发行人选择不赎回本期永续票据,则从第 3 个计息年度开始,每 2 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点
合计	—	33.10	33.10	—	—	—

发行人所发行债券均按期支付了利息及本金，不存在债券融资违约情况。

（五）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次发行后累计公开发行公司债券余额为 20.00 亿元，占发行人截至 2023 年 9 月末净资产的比例为 8.08%。

（六）发行人近三年及一期主要财务指标

表：近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动比率（倍）	1.47	1.18	1.52	1.29
速动比率（倍）	0.63	0.42	0.57	0.62
资产负债率（%）	69.98	69.66	67.88	67.82
项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
EBITDA 利息保障倍数（倍）	—	1.57	1.27	1.04

上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产－存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

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

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花

税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

四、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，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律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税务机关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 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：湖北文化旅游集团有限公司

住所：湖北省武汉市武昌区中北路 86 号汉街总部国际 E 座

法定代表人：陈忠

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 86 号汉街总部国际 E 座

联系人：龚俊杰

联系电话：027-87818712

传真：027-87816605

（二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 20 号丰铭国际大厦 B 座 6/7 层

联系人：张骏康

联系电话：010-56839578

传真：010-56839500

（三）联席主承销商：

联席主承销商一：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号

法定代表人：金才玖

联系地址：湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号

联系人：冯欢、潘远舟、邱紫铂

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

联席主承销商二：国元证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市梅山路 18 号

法定代表人：沈和付

联系地址：上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 3 楼

联系人：李睿敏、曾江月、曾琳颖

联系电话：0571-87687573

传真：021-68880586

（四）发行人律师：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 31、33、36、37 层

负责人：张学兵

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 31、33、36、37 层

经办律师：秦大海、王荟清

联系电话：027-85557988

传真：027-85557588

（五）审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

法定代表人：周含军

联系地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

经办注册会计师：李亚东、赵青、尹传松、王宁

联系电话：010-84715612

传真：010-88312386

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系地址：武汉市武昌区中北路 86 号汉街国际总部 E 座 31 层

联系人：胡娟、盛芬

联系电话：027-87339288

传真：010-66426100

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（八）本次债券登记、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**

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话：021-38874800

传真：021-68870311

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人孙公司湖北省鄂旅投创业投资有限责任公司持有本期债券主承销商长江证券股份有限公司股票 100,000,000 股，占其总股本比例为 1.81%。中国长江三峡集团有限公司控股子公司三峡基地发展有限公司持有发行人股权 2.72%，同时中国长江三峡集团有限公司子公司湖北能源集团股份有限公司和三峡资本控股有限责任公司分别持有长江证券股份有限公司股票 529,609,894 股和 332,925,399 股，占其总股本比例分别为 9.58% 和 6.02%。

除上述事项外，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、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。

第十节 备查文件

一、募集说明书的备查文件

- (一) 发行人 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报表及审计报告；
- (二) 发行人 2023 年 1-9 月未经审计的会计报表；
- (三) 主承销商出具的核查意见；
- (四) 律师事务所出具的法律意见书；
- (五) 资信评级机构出具的资信评级报告；
- (六) 《债券持有人会议规则》；
- (七) 《债券受托管理协议》；
- (八) 中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、备查文件查阅时间及地点

(一) 查阅时间

交易日：每日9:00-11:30，14:00-16:30。

(二) 查阅地点

1、发行人：湖北文化旅游集团有限公司

住所：湖北省武汉市武昌区中北路 86 号汉街总部国际 E 座

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 86 号汉街总部国际 E 座

联系人：龚俊杰

电话号码：027-87818712

传真号码：027-87816605

邮政编码：430071

2、牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系地址：北京市西城区丰盛胡同20号丰铭国际大厦B座6/7层

联系人：张骏康

联系电话：010-56839578

传真：010-56839500

3、联席主承销商：

长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区淮海路88号

法定代表人：金才玖

联系地址：湖北省武汉市江汉区淮海路88号

联系人：冯欢、潘远舟、邱紫铂

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

国元证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市梅山路18号

法定代表人：沈和付

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼3楼

联系人：李睿敏、曾江月、曾琳颖

联系电话：0571-87687573

传真：021-68880586

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅本期债券募集说明书及摘要。