

咸宁城市发展（集团）有限责任公司

2024年度第一期短期融资券募集说明书

发行人：咸宁城市发展（集团）有限责任公司

主承销商：中信建投证券股份有限公司

存续期管理机构：中信建投证券股份有限公司

注册金额：10.00 亿元

本期发行金额：3.90 亿元

发行期限：1 年

担保情况：无担保

评级情况：本期短期融资券未安排评级

主承销商/簿记管理人/存续期管理机构



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

二〇二四年二月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人等

主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书出具日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	2
目录	4
重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、投资人保护机制相关提示	10
第一章 释义	12
第二章 风险提示及说明	14
一、本期债务融资工具的投资风险	14
二、发行人相关风险	15
三、特有风险	30
第三章 发行条款	32
一、主要发行条款	32
二、含权条款	33
三、发行安排	33
四、招标发行	35
第四章 募集资金运用	36
一、募集资金用途	36
二、募集资金管理	38
三、发行人关于募集资金用途的承诺	38
四、本期短期融资券的偿债保障	39
第五章 发行人基本情况	43
一、发行人基本情况	43
二、发行人历史沿革	46
三、发行人股权结构及股东情况	50
四、发行人独立经营情况	51
五、发行人权益投资情况	52
六、发行人组织机构设置及运行情况	55
七、企业人员基本情况	69

八、发行人业务范围及主营业务情况	73
九、发行人在建项目和拟建项目	127
十、发行人发展战略及目标	127
十一、发行人所在行业情况和前景	131
十二、发行人关于地方政府融资平台问题的情况说明	144
第六章 发行人的主要财务状况	151
一、发行人财务报表信息	151
二、发行人重大会计科目及主要财务指标分析	166
三、发行人有息债务情况	219
四、关联方关系及其交易	223
五、或有事项	224
六、资产受限情况	225
七、金融衍生产品投资情况	226
八、重大投资理财产品情况	226
九、海外投资情况	226
十、重大资产重组情况	226
十一、直接债务融资计划	227
第七章 发行人资信状况	228
一、信用评级情况	228
二、金融机构授信情况	228
三、债务违约记录	229
四、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况	229
第八章 发行人 2023 年 1-9 月基本情况	231
一、主营业务情况	231
二、财务情况	232
三、资信情况	246
四、其他重要事项	249
第九章 债务融资工具信用增进	250
第十章 税项	251
一、投资债务融资工具所缴纳的税项	251

二、声明	252
第十一章 主动债务管理	253
第十二章 信息披露安排	254
一、发行前的信息披露	254
二、存续期内重大事项的信息披露	255
三、存续期内定期信息披露	256
四、本息兑付前的信息披露	256
第十二章 持有人会议机制	258
第十三章 受托管理人机制	265
第十四章 投资者保护条款	266
第十五章 违约、风险情形及处置	267
第十六章 发行有关机构	271
第十七章 备查文件	273
一、备查文件	273
二、文件查询地址	273
附录一：有关计算指标公式	275

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、资产负债率较高的风险

发行人主营业务中的基础设施建设业务、建筑施工业务和土地整理业务都属于资本密集型行业，其业务特点决定了行业内公司资产负债率较高。2020年-2022年末及2023年3月末，发行人资产负债率分别为57.09%、57.32%、57.62%和57.95%，资产负债率整体呈现增长趋势，总体处于行业适中水平；一方面，较高的资产负债率会影响发行人未来的融资空间；另一方面，较高的负债水平会增加公司的利息支出，侵蚀经营成果，降低盈利水平，从而影响公司的长期偿债能力。因此，发行人存在资产负债率较高的风险。

2、应收账款金额较大的风险

2020-2022年末及2023年3月末，发行人应收账款账面价值分别为250,793.92万元、307,573.71万元、297,982.67万元和296,964.70万元，占当期总资产的比例分别为7.34%、8.83%、7.61%和7.53%，报告期内，应收账款规模及占比均保持较高水平。近一年及一期末，发行人应收账款前五名占比金额较高，应收账款集中度较高。虽然前五大应收单位以政府部门或大型国有企业为主，产生坏账的可能性较小，但未来一旦外部环境发生变化，造成应收账款未能按时支付，将给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

3、经营性现金流量波动较大且持续为负的风险

2020-2022年度及2023年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-148,492.71万元、-160,382.37万元、-165,031.57万元和-69,411.68万元，其中经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖较大。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要因为发行人工程项目大多处于建设期，城市基础设施项目及棚改项目建设周期长、资金需求量大，报告期内在建及已完工项目的资金回笼量相对有限。如果未来发行人经营性现金流量净额持续为负或进一步下降，将对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

（二）情形提示

1、发行人涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.4表（重大资产重组）的情形。

2022年，根据《关于市属国有企业优化整合第一批经营性国有资产划入咸宁城市发展（集团）有限公司的通知》（咸国资产权[2022]6号），咸宁市国资委将咸宁市交通投资（集团）有限公司及子公司（以下简称“咸宁交投”）整体划入咸宁城市发展（集团）有限责任公司，合并基准日为2022年1月1日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人2022年经审计的财务报告（[2023]京会兴审字第57000049号）已完整涵盖咸宁交投2022年全年的经营及财务情况。2022年11月10日，咸宁交投完成工商变更。根据咸宁市交通投资（集团）有限公司2021年度经审计的财务报告（武方会审字[2022]241号），截至2021年末，咸宁市交通投资（集团）有限公司总资产为409,848.18万元，净资产为183,303.20万元；2021年度，咸宁市交通投资（集团）有限公司的营业收入为119,663.28万元，净利润为1,968.06万元。截至2021年末，发行人总资产为3,484,752.58万元，净资产为1,487,195.85万元；2021年度发行人的营业收入为141,317.92万元。完成重组前一年（即2021年），咸宁交投的收入与发行人的收入之比为84.68%，超过50%，使发行人发生重大资产重组。

具体情况详见“第五章 发行人基本情况”之“二、发行人历史沿革”之“（二）报告期内重大资产重组”。

2、发行人不涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.8表（股权委托管理）的情形。

3、发行人触发了《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之“MQ.7-3企业财务情况”之重大财务不利变化，具体情况如下：

（1）年度报表或季度报表新出现亏损或亏损同比持续扩大

发行人2023年一季度净利润为负：2020-2022年度及2023年1-3月，发行人净利润分别为6,306.97万元、9,153.99万元、15,243.43万元和-1,465.15万元。2023年一季度发行人净利润为负，一方面系发行人2020-2022年对净利润贡献较大的工程代建业务及土地整理业务在2023年一季度尚未确认收入；另一方面系

发行人2023年1-3月管理费用水平较高。上述主要原因导致发行人2023年一季度营业总成本大于营业总收入，进而导致营业利润和净利润为负，较上年同期新出现亏损。

发行人作为咸宁市最重要的城市基础设施建设主体和国有资本经营主体，随着年底代建业务和土地整理业务收入成本的确认以及各项业务的均衡发展，发行人的盈利能力将不断提高。同时发行人自2022年以来贯彻落实国有企业“精政简从”原则，不断精简公司架构，压降管理费用成本，从而提高公司经营效率和资金使用效率。

相关风险提示见本募集说明书“第二章 风险提示及说明”。

4、发行人触发了《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之“MQ.7-4企业资质状况”之“如果企业债务融资工具注册发行相关业务的经办律师事务所、经办律师、会计师事务所及会计师受到有关部门的处罚，请在相应部分披露相关情况。”，具体情况如下：

根据交易商协会自律处分信息（2019年第10次、第13次自律处分会议审议决定）：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为债务融资工具发行人康得投资集团有限公司（简称“康得集团”）2015年和2016年年度财务报告的审计机构，在审计工作中存在以下违反银行间市场相关自律管理规则的行为：一、对康得集团货币资金的审计证据不足，未获得其资金归集账户的银行对账单，大额收支检查未获取银行收款回单。二、对“其他应付款”的抽查未关注到部分收款无银行回单的异常情况，相关收款记账是根据资金划出情况对应记账，无银行收款凭证。三、未对“其他应付款”的异常往来调整保持职业怀疑并实施进一步审计程序，相关调整的依据和记账方式存在明显异常。依据相关自律规定，经2019年第10次、第13次自律处分会议审议，给予兴华所严重警告处分，暂停债务融资工具相关业务9个月；责令其针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改。给予签字注册会计师贾俊伟严重警告处分，认定债务融资工具市场不适当人选2年；给予签字注册会计师马继华、高国庆警告处分，认定债务融资工具市场不适当人选1年。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年度财务报表进行

了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（[2021]京会兴审字第57000012号），签字注册会计师为谢定德、夏亚。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年度财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（[2022]京会兴审字第57000017号），签字注册会计师为谢定德、夏亚。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年度财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（[2023]京会兴审字第57000049号），签字注册会计师为黄梦妮、夏亚。上述签字注册会计师黄梦妮、谢定德、夏亚均未曾受到行业协会惩戒及有关行政主管部门的处罚，与上述中国银行间市场交易商协会自律处分项目无关。上述北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）的交易商协会自律处分未对本期短期融资券的发行及发行人的还本付息能力造成重大不利影响。

二、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

（二）违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形未设置宽限期。

2、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

（2）【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

（三）受托管理人机制

本期债务融资工具暂未聘任受托管理人。

（四）投资者保护条款

本期债务融资工具不设投资者保护条款。

（五）主动债务管理

本期债务融资工具不涉及主动债务管理。

请投资者仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

咸宁城发/公司/本公司/发行人/城发集团	指咸宁城市发展（集团）有限责任公司
非金融企业债务融资工具（简称“债务融资工具”）/债务融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本次短期融资券/本次债务融资工具	指咸宁城市发展（集团）有限责任公司注册的接受注册通知书文号为“中市协注〔2023〕CP133号”、注册额度为10.00亿元的短期融资券
本期短期融资券/本期债务融资工具/本期债项/本期债券	指发行金额为3.90亿元的“咸宁城市发展（集团）有限责任公司2024年度第一期短期融资券”
本次发行/本期发行	指本期短期融资券的发行行为
募集说明书/本募集说明书	指发行人为本期短期融资券的注册和发行而根据有关法律法规划制作的《咸宁城市发展（集团）有限责任公司2024年度第一期短期融资券募集说明书》
簿记建档/集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的价格和配售方式确定最终发行利率（价格）及数量意愿，并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协议”，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构
承销协议	指主承销商与发行人为本期发行签订的《咸宁城市发展（集团）有限责任公司2023-2025年度短期融资券承销协议》
承销团协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》
主承销商/中信建投/中信建投证券	指中信建投证券股份有限公司
存续期管理机构/后续管理人	指中信建投证券股份有限公司
簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构。本期短期融资券发行期间由中信建投证券股份有限公司担任簿记管理人
余额包销	指主承销商按照承销协议的规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期短期融资券全部自行购入的承销方式
申购说明	指簿记管理人为本期短期融资券的发行而制作的《咸宁城市发展（集团）有限责任公司2024年度第一期短期融资券申购说明》
短期融资券	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
近三年	2020年、2021年及2022年

近三年及一期	2020年、2021年、2022年和2023年1-3月
近三年及一期末	2020年末、2021年末、2022年末及2023年3月末
报告期末	2023年3月末
国务院国资委	指国务院国有资产监督管理委员会
央行/人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
《管理办法》	指中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
咸宁市国资委、市政府国资委	指咸宁市国有资产监督管理委员会
董事会	指咸宁城市发展（集团）有限责任公司董事会
《公司章程》	指《咸宁城市发展（集团）有限责任公司章程》
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
咸宁城投/市城投公司	指咸宁市城市建设投资开发有限公司
城资公司	指咸宁市城市资产经营有限公司
宏业公司	指咸宁宏业土地整理经营有限公司
生态投公司	指咸宁绿意生态农业旅游投资开发有限公司
桂泉建筑	指湖北桂泉建筑工程有限公司
市政公司	指咸宁市市政工程有限公司
城发市政	指咸宁市城发市政工程有限公司
停车投公司	指咸宁城发停车场投资运营管理有限公司

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

第二章 风险提示及说明

本期短期融资券无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期短期融资券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期短期融资券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行承担。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期短期融资券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能。在本期短期融资券存续期限内，若市场利率波动，将使投资者投资本期短期融资券的收益水平相对降低。

（二）流动性风险

本期短期融资券虽具有良好资质及信誉，发行之后在银行间债券市场流通，但发行人无法保证本期短期融资券在银行间债券市场交易流通的交易量和活跃性。若本期短期融资券流通不活跃，投资人可能面临一定的流动性风险。

（三）偿付风险

本期短期融资券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期短期融资券的存续期内，如果由于经济环境发生重大不利变化或不可预见的原因，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能使本期短期融资券不能按期足额兑付。

（四）本期短期融资券安排所特有的风险

尽管在本期短期融资券发行时，发行人已根据实际情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本期短期融资券的还本付息风险，但是在本期短期融资券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期短期融资券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内贷款偿还率和利息偿付率均为100%，能够按约定偿付本期债务本息，目前公司不存在银行贷款延期偿付的状况。且在报告期内与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约行为。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。如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能导致本期短期融资券投资者面临一定的资信风险。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

发行人主营业务中的基础设施建设业务、建筑业务和土地整理业务都属于资本密集型行业，其业务特点决定了行业内公司资产负债率较高。2020年-2022年末及2023年3月末，发行人资产负债率分别为57.09%、57.32%、57.62%和57.95%，资产负债率整体呈现增长趋势，总体处于行业适中水平；一方面，较高的资产负债率会影响发行人未来的融资空间；另一方面，较高的负债水平会增加公司的利息支出，侵蚀经营成果，降低盈利水平，从而影响公司的长期偿债能力。因此，发行人存在资产负债率较高的风险。

2、有息债务较高风险

近一年及一期末，发行人有息负债规模分别为1,929,032.01万元和1,966,511.28万元，占发行人各期末总负债的比例分别为85.50%和86.07%。随着在建项目的持续投资和拟建项目的陆续开工，发行人债务规模可能将继续增长。较大的有息债务规模对发行人的盈利能力、持续融资能力等各方面提出更高的要求；此外，有息债务规模较大将直接导致资产负债率较高，从而在一定程度上削弱发行人的再融资能力。未来，若发行人不能高效统筹资金周转或不能维持较高的盈利能力和偿债能力而导致不能及时偿付有息债务，将对发行人的业务开展和本期短期融资券的按时偿还造成不利影响。

3、短期偿债压力较大的风险

近年来，发行人债务规模不断扩大。近一年及一期末，发行人流动负债分别为694,837.55万元和679,906.05万元；近一年及一期末发行人短期有息债务分别为427,243.65万元和421,789.65万元，占当期有息债务比例分别为22.54%和21.82%。近一年及一期末发行人资产负债率分别为57.62%和57.95%。发行人资产负债率总体上维持在中等水平，短期债务占比不高，但如果不能强化投融资管理能力，提高资金使用效率，发行人将存在因短期偿债压力较大而引起的债务管理风险。

4、经营性现金流量波动较大且持续为负的风险

2020-2022年度及2023年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-148,492.71万元、-160,382.37万元、-165,031.57万元和-69,411.68万元，其中经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖较大。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要因为发行人工程项目大多处于建设期，城市基础设施项目及棚改项目建设周期长、资金需求量大，报告期内在建及已完工项目的资金回笼量相对有限。如果未来发行人经营性现金流量净额持续为负或进一步下降，将对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

5、资本性支出压力较大的风险

公司作为咸宁市最重要的城市基础设施建设主体和国有资本运营管理主体，投资运营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期较长，未来三年发行人在建项目及拟建项目预计资本支出合计为62.39亿元，资金投入量较大。2020-2022年及2023年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-148,492.71万元、-160,382.37万元、-165,031.57万元和-69,411.68万元，净现金流出金额较大，随着咸宁市基础设施建设的稳步推进，发行人对资金投入的需求仍然较大，发行人承担着较大的资本性支出压力，一旦企业未能对现金流量进行合理安排，将可能面临资金短缺的风险。

6、应收账款金额较大的风险

2020-2022年末及2023年3月末，发行人应收账款账面价值分别为250,793.92万元、307,573.71万元、297,982.67万元和296,964.70万元，占当期总资产的比例分别为7.34%、8.83%、7.61%和7.53%，报告期内，应收账款规模及占比均保持较高水平。近一年及一期末，发行人应收账款前五名占比金额较高，应收账款

集中度较高。虽然前五大应收单位以政府部门或大型国有企业为主，产生坏账的可能性较小，但未来一旦外部环境发生变化，造成应收账款未能按时支付，将给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

7、受限资产规模较大的风险

截至2023年3月末，发行人合并资产负债表范围内受限资产账面价值为153,281.12万元，占发行人当期总资产及净资产的比重分别为3.89%和9.25%。发行人的受限资产主要为存货和固定资产等，受限资产金额较大，如果发行人未来债务偿还出现问题导致抵、质押财产被冻结或处置，将对发行人的业务运营产生不利影响，从而对其偿债能力产生不利影响。

8、有息负债集中到期风险

截至2023年3月末，发行人有息负债余额1,966,511.28万元，其中1年内到期部分金额为421,789.65万元，占比21.45%，未来1年内到期有息债务占比适中但金额较大。如发行人因自身经营不善或融资政策收紧导致不能实现到期债务的良性滚动，发行人可能面临较大的流动性风险，进而对本期短期融资券的按时、足额偿付造成一定不利影响。

9、其他应收款金额较大的风险

2020-2022年末及2023年3月末，发行人其他应收款账面价值分别为179,523.21万元、182,972.27万元、262,554.05万元和277,494.36万元，占当期总资产的比例分别为5.26%、5.25%、6.71%和7.04%。截至2022年末，发行人其他应收款中前五大应收单位占比较大，集中度较高。虽然前五大应收单位以政府部门或大型企业为主，违约风险较低，但如在极端情况下，发生违约或延期偿付的情况，将可能对发行人资金造成长时间占用，影响发行人流动性。

10、存货跌价造成资产损失的风险

2020-2022年末及2023年3月末，发行人存货账面价值分别为1,728,416.92万元、1,902,314.26万元、2,505,352.63万元和2,539,332.73万元，占当期总资产比例分别为50.61%、54.59%、63.99%和64.41%，规模及占比均处于较高水平。发行人存货主要为代建开发成本、土地、开发产品及开发成本（房地产）等，其中代建开发成本主要为棚户区改造项目、潜山林场项目等基础设施代建项目。如果发行人经营环境发生改变，存货一旦出现积压或大幅跌价，将会对发行人

盈利能力和偿债能力产生不利影响。此外，该类存货变现能力较弱，其回款对委托方存在较大的依赖性。

11、基础设施建设业务前期支付开发成本规模较大、结转较慢的风险

根据发行人与咸宁市政府签订的《综合开发建设协议》及其补充协议，发行人以委托代建形式开展基础设施建设业务，委托方根据完工进度结算前期投入资金。2020年度、2021年度和2022年度，发行人代建业务确认的收入分别为64,000.95万元、58,550.08万元和56,671.32万元。截至2023年3月末，发行人存货中代建开发成本账面价值为1,815,386.74万元，金额较大并且近年来结转较慢，给发行人的资金周转和偿债安排带来较大压力。

12、期间费用支出较大的风险

2020-2022年度及2023年1-3月，发行人期间费用逐年提高。其中，销售费用分别为413.91万元、653.08万元、694.16万元和71.22万元；管理费用分别为10,756.66万元、12,016.00万元、20,732.34万元和4,840.20万元；财务费用分别为4,358.88万元、7,094.86万元、8,321.55万元和753.32万元。未来随着发行人业务规模的不断拓展，对外融资额度也相应提高，发行人管理团队适时壮大，融资成本与管理成本随之不断提升，期间费用将不断增加，可能对发行人财务产生不利影响。

13、政府性往来款占比较高风险

作为咸宁市政府批准的国有资产经营公司，发行人从事了大量城市基础设施建设等具有一定社会外部性的业务，因此同政府部门形成了一定金额的往来款项。2023年3月末，发行人应收账款账面价值为296,964.70万元，欠款方主要集中于咸宁市财政局，对咸宁市财政局的应收账款账面价值为251,234.12万元，主要系项目未完成结算而形成的应收款。2023年3月末，发行人其他应收款账面价值为277,494.36万元，欠款方主要集中于咸宁市土地收购储备中心，对咸宁市土地收购储备中心的其他应收款账面价值为172,238.99万元。发行人应收款项中，涉及政府及政府相关部门部分，均具有基础设施代建业务、土地整理业务等相关业务背景。2023年3月末，发行人预付款项为145,379.32万元，预付地方政府部门的款项账面价值为92,730.50万元，均为预付工程款，具有项目建设业务背景。发行人对政府相关部门或单位的应收款项的回收风险较小。

但若未来政府相关款项回收政策变化导致应收政府性往来款结算进度不及预期，可能对发行人自身现金流状况造成一定不利影响并带来一定支付风险。

14、政府补助不确定风险

2020-2022 年度，发行人政府补助分别为 13,933.89 万元、13,510.46 万元和 4,937.14 万元。随着咸宁市经济建设的发展，市政府财政收入及政府对民生工程以及基础设施的投入都可能会有较大幅度增加，未来发行人获得政府补助的金额以及政府给予发行人的财政补贴资金能否及时足额拨付存在一定不确定性。

15、应收账款回收风险

2020 年-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 250,793.92 万元、307,573.71 万元、297,982.67 万元和 296,964.70 万元，主要集中于应收咸宁市财政局的工程款，形成原因主要系相关项目未完成结算而形成的应收款，如果未来相关政策发生不利变化，可能导致应收账款回收出现困难，因此发行人存在应收账款回收风险。

16、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

随着资产规模和业务规模的不断扩大，发行人负债规模快速上升。2020 年-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人总负债分别为 1,949,976.91 万元、1,997,556.73 万元、2,256,100.84 万元和 2,284,748.60 万元。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-148,492.71 万元、-160,382.37 万元、-165,031.57 万元和-69,411.68 万元，整体呈下降趋势且持续为负。发行人负债规模持续上升，经营活动现金流量净额持续下降且持续为负，发行人经营性现金流对债务的保障能力较弱。如果发行人未来无法有效控制债务规模，或经营业务受到市场冲击而导致经营性现金流出现持续下降，将对发行人的偿债能力造成较大的压力。

17、流动资产变现能力较弱的风险

2020 年-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人的流动资产分别为 2,781,271.64 万元、2,870,855.62 万元、3,509,170.91 万元和 3,530,591.19 万元，占总资产的比例分别为 81.43%、82.38%、89.63%和 89.55%。发行人流动资产主要包括存货、其他应收款等，其中，2020 年-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人存货账面价

值分别为1,728,416.92万元、1,902,314.26万元、2,505,352.63万元和2,539,332.73万元，占当期总资产比例分别为50.61%、54.59%、63.99%和64.41%，主要包括基础设施建设业务及棚户区改造业务形成的代建开发成本和土地使用权等。因此，虽然发行人流动资产占比较大，但存货、其他应收款等流动性较差的资产占比较大，发行人存在流动资产变现能力较弱的风险。

18、存货中土地存在未缴纳土地出让金及无法及时变现的风险

截至2023年3月末，发行人存货中存在44宗未缴纳土地出让金的划拨地，账面价值合计36.68亿元。由于该部分土地虽已经取得不动产权证明，但尚未缴纳土地出让金，发行人暂无对以上土地进行缴纳出让金的计划，如未来发行人对以上土地进行协议转让或其他相关处置时，发行人将依据相关规定对土地出让金进行补缴。因此，该部分土地未来可能存在无法及时变现从而影响发行人偿债能力的风险。

19、来自政府的资金流入占比较大风险

作为咸宁市重要的城市基础设施建设主体，发行人主要从事城市土地整理、基础设施建设等业务，来自政府的现金流入包括土地整理业务收入、基础设施代建业务收入和政府补贴等多个方面。发行人来自政府的资金流入额较大，占经营活动产生的现金流入比较高。未来，若因政策变化、业务模式调整、地区发展方向变化等各种原因导致发行人从政府单位获得的资金流入减少，将对发行人的资金周转和偿债能力产生不利影响。

20、盈利能力波动风险

2020-2022年度及2023年1-3月，发行人净利润分别为6,306.97万元、9,153.99万元、15,243.43万元和-1,465.15万元，呈波动趋势且2023年一季度新出现亏损。2020-2022年度及2023年1-3月，发行人净利润率分别为4.75%、6.48%、6.00%和-8.01%，呈波动趋势。未来，若发行人净利润持续呈现大幅波动状态，将对发行人的融资能力和偿债能力持续造成不利影响。

21、其他非流动资产中划拨资产盈利能力不稳定、存在一定减值风险

截至2023年3月末，发行人其他非流动资产中存在西凉湖渔场水域、滩涂土地的旅游资源经营权，账面价值为81,629.46万元，占发行人报告期末总资产

比例为 2.07%，系发行人成立时股东用于出资的划拨资产。由于水域滩涂具有盈利能力不稳定、资产流动性差的特点，故无法通过变现的方式获得流动资金，从而影响发行人偿债能力。

22、项目减值和结转风险

截至 2023 年 3 月末，发行人存货账面价值为 2,539,332.73 万元，主要由土地使用权、代建开发成本构成，其中代建开发成本的账面价值为 1,815,386.74 万元；对于部分已基本完工或大体完工的项目，由于竣工决算和成本审计等相关工作进度缓慢、项目收尾工作较为繁琐等各项原因，存货科目中项目进行结转的进度较为缓慢。若由于各种可能的原因导致发行人存货中的项目发生减值或延迟结转，将对发行人的盈利能力、经营状况和偿债能力产生一定不利影响。

23、存货中划拨取得的土地使用权减值风险

截至 2023 年 3 月末，发行人存货中存在划拨取得的土地使用权账面价值为 437,649.16 万元，占总资产的比例为 11.10%，占比较大。上述资产按评估价值入账，后续计量方式为按成本与可变现净值孰低计量。发行人受政府委托开始开发潜山林场，因此转入存货科目，后续按成本与可变现净值孰低计量；后由发行人对相应地块进行项目建设或土地整理开发，发行人目前业绩良好，减值风险很小，但不排除未来宏观经济环境变化而造成存货中土地使用权减值的风险。

24、“母弱子强”风险

报告期内，发行人合并口径营业收入分别为 132,905.71 万元、141,317.92 万元、254,013.45 万元和 18,299.20 万元，净利润分别为 6,306.97 万元、9,153.99 万元、15,243.43 万元及-1,465.15 万元；母公司口径营业收入分别为 0.00 万元、10.40 万元、6,254.82 万元和 5.00 万元，净利润分别为-718.81 万元、-3,649.78 万元、224.12 万元和-468.84 万元，故发行人盈利情况较为依赖下属子公司，存在“母弱子强”的风险。发行人母公司主要负责集团的战略发展规划、投融资规划、子公司的资金调控等方面的指导、监督、管理工作，自身营收能力一般，子公司的盈利能力对集团影响较大。若未来发行人投资环境或者子公司的生产经营出现重大变化，将有可能对发行人的偿债能力产生影响。

（二）经营风险

1、经济周期波动风险

发行人的基础设施建设业务、土地整理业务和建筑工程业务与宏观经济运行情况密切相关。近年以来，中国经济增长速度逐渐放缓，随着宏观经济调控和市场预期改变，发行人主营业务受到宏观经济形势变化的影响，未来将在一定程度上面临着宏观经济波动的风险。

2、原材料和劳动力等成本上涨的风险

建筑材料以及劳务是构成公司开发成本的主要内容。国内钢材、水泥等建筑材料价格的波动一直受到供求因素周期性变化的影响，在供应短缺时，公司可能需要以较高的价格购买所需的原材料。此外，由于人口红利的逐步消失，劳动力供给可能出现短缺，导致劳动力价格普遍上涨，进而可能造成公司建设项目总体人工成本大幅增长。未来发行人存货中的在建项目如因原材料价格及劳动力成本上涨造成总成本上升，将可能对发行人的盈利水平造成不利影响。

3、重大自然灾害和恶劣天气状况带来的风险。

发行人的业务包括土地整理、建筑施工、房地产开发等项目，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的重大自然灾害如地震、塌方、泥石流、山体滑坡、意外事故、突发状况等，对工程进度造成较大压力，从而影响项目进展。

4、生产安全风险

发行人所处建筑行业的业务作业环境较为复杂、艰苦。虽然现有条件和措施能满足安全法规条例相关要求，但依然不能排除配套设施不完善、关键技术创新不足、自然灾害及其他原因造成的安全事故等多种因素可能对企业生产经营造成的影响。虽然发行人始终高度重视安全生产工作，但是仍不能完全排除未来发生重大安全事故的可能性，一旦发生则可能给发行人的生产经营造成负面影响。

5、土地开发业务风险

发行人下属的土地开发业务板块受国家土地政策和地方财政政策的影响。土地是不可再生资源，土地开发具有先天的不可持续性。发行人对土地开发业务依赖较大，当地土地供应指标不足将会严重影响发行人盈利能力，进而影响本期短期融资券的还本付息情况。

6、公共服务运营风险

发行人以企业化方式运营，在追求经济效益的同时，也要承担部分公共服务职能，如建设保障性住房、市政基础设施等，对推动区域经济发展和改善民生起到了积极作用，但该类投资涉及部分为非营利性项目，可能会对发行人的盈利及现金流情况产生一定影响。

7、土地价格波动风险

2020-2022年，发行人土地整理业务收入分别为40,412.46万元、15,731.79万元及17,795.83万元，占发行人各年主营业务收入比重分别为30.75%、11.16%及7.03%。发行人的主营业务收入主要来自从事土地整理业务所产生的土地出让收入，土地价格的高低直接影响到发行人的主营业务收入。近年来，随着城区内基础设施的不断完善，新兴开发区影响力不断增强，城区和开发区土地需求也在不断增长，发行人土地出让均价也在逐年上升。如果未来土地出让价格走低，发行人将面临土地价格波动带来的风险。

8、合同定价风险

代建业务收入是发行人主要收入来源，交易对手方主要为当地政府。因此，发行人在合同定价方面的谈判能力偏弱。如果未来合同定价水平发生变化，有可能对发行人的收入和盈利能力造成影响。发行人存在政府定价风险。同时，建筑工程项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响发行人的盈利能力，存在一定的合同定价风险。

9、合同履行风险

发行人是咸宁市主要的城市基础设施建设投资主体，发行人和地方政府签订了综合开发协议，而城市建设具有超前性，资金需求量大且投入集中，未来的还款主要依靠地方财政的增长。在当前政策调控背景下，一旦咸宁市土地出让价格来源出现明显下滑，会影响发行人获得财政支持的力度，在一定程度上增大了发行人的资金压力，存在一定的合同履行风险。

10、土地出让计划不确定风险

根据咸宁市人民政府《咸宁市城市建设投资开发有限公司运行办法（试行）》（咸政办发【2006】12号），咸宁市土地收购储备中心授予发行人子公司咸宁城投土地整理开发的职能。发行人近三年土地整理收入分别为40,412.46

万元、15,731.79万元及17,795.83万元。未来咸宁市房地产市场在宏观经济下行背景下，可能对发行人的土地整理收入产生一定影响。

11、棚户区改造项目回款期较长的风险

截至2023年3月末，发行人在建的政府购买服务模式棚户区改造项目总投资金额较大。发行人前期资金投入来源主要包括自有资金筹措、政策性银行贷款和湖北省投资公司转贷款。项目建设完成后移交委托方，项目建设资金依据相关协议逐年回款。发行人政府购买服务模式棚户区改造项目回款期较长，可能对发行人现金流产生一定影响。若委托方不能按时、足额支付项目资金，可能对发行人的盈利能力和偿债能力造成影响。

12、建筑施工项目储备不足的风险

2020-2022年及2023年1-3月，发行人建筑施工业务的收入分别为13,726.37万元、27,020.22万元、140,368.34万元及12,052.70万元，占当年主营业务收入的比重较高，发行人建筑施工业务主要由下属子公司咸宁市交通投资集团有限公司和湖北南楚建筑工程有限公司承担，截至2023年3月末，发行人在建建筑施工项目建设面积超50万平方米，同时还有包括道路、桥梁在内的施工对象，若未来发行人在建项目面积缩小可能会对发行人主营业务造成一定的影响。

13、优质资产划转风险

发行人系咸宁市大型国有企业，控股股东和实际控制均为是咸宁市国有资产监督管理委员会。发行人优质资产主要为拥有的土地和旗下子公司股权，若未来受控股股东或实际控制人安排将优质资产划转给其他企事业单位，发行人整体资产规模和营业收入都将发生变化，可能对发行人的持续经营和本期短期融资券偿付产生不利影响。

14、业务回款不能按期支付的风险

发行人主要从事保障房建设、建筑施工及代建业务，偿债资金主要来自于保障房的销售收入、咸宁市人民政府的代建费用、已建成基础设施收入和其他业务收入。若因经济发展减缓等原因，导致咸宁市人民政府不能按时、足额支付项目委托代建资金，可能会对发行人的盈利能力和偿债能力造成影响。

15、业务结构单一风险

发行人最主要的业务板块为代建业务和建筑施工业务，2022年度此两类业

务占主营业务收入比例达77.88%，虽然能够为公司带来稳定的客户合作关系，但单一的业务模式也会带来因该区域经济及市场波动所导致的经营风险。如果该区域经济状况呈现下滑，可能会对发行人经营情况造成不利的影响。

16、工程委托方支付能力较弱风险

发行人主营业务中委托代建板块的工程委托方主要是咸宁市财政局等政府单位，工程委托方支付能力与地方区域经济和地方政府的财政能力有关，咸宁市政府单位尚未出现拖欠或未按合同支付发行人工程款的现象。未来，如果咸宁市政府单位出现未按期支付款项的情况，发行人将面临工程委托方支付能力较弱的风险。

17、工程委托方债务负担较重风险

发行人所涉工程委托方主要为地方政府，工程委托方已按照国家政策指导，对地方政府债务进行了梳理、置换，逐步化解地方政府债务负担。若未来该区域地方政府继续扩大政府债务，可能导致其面临债务负担较重的风险。

18、委托代建流程合法合规性风险

代建业务是发行人主要业务板块之一，由发行人与咸宁市人民政府签署综合开发协议，发行人负责资金筹措及城市基础设施项目建设。发行人代建业务板块，均采用委托建设模式，具体签订协议、业务模式、会计处理均符合国家相关规定。若未来相关政策发生改变，导致发行人现行委托代建业务不能完全符合新的法律法规要求，可能对发行人的业务开展造成不利影响。

19、政府购买服务合法合规性风险

发行人棚户区改造等业务涉及政府购买服务。发行人依据与咸宁市房地产管理局签订的《政府购买协议》或与咸宁市人民政府签订的《项目建设、贷款资金使用及偿还协议》开展棚改项目，项目建设完成后移交委托方，项目建设资金依据相关协议逐年回款。若因业务合规问题、相关政策变化、宏观经济环境动荡等因素导致政府购买服务无法正常开展，则可能对发行人的现金流和盈利状况造成不利影响。

20、区域性经济发展风险

发行人的业务范围基本集中在咸宁市内，公司的经济效益、财政补贴均与咸宁市的经济发展水平有着密切的联系。如果咸宁市经济发展受到重大不利因

素影响，将会对公司的正常经营及偿债能力带来不利影响。

21、运营风险

发行人是咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会直属的国有企业，承担咸宁市城市基础设施开发建设任务，是咸宁市最重要的国有资产运营主体。如果公司市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或者管理出现重大失误，将影响公司持续融资能力及运营效率，进而影响本期短期融资券偿付。

22、项目完工风险

发行人承建的保障性住房建设项目，建设周期较长，在项目建设期可能遇到不可抗拒的自然灾害，意外事故，突发状况对工程进度以及施工质量造成较大压力，若存在工程量进度较慢、预计费用超支或其他政策性困难，可能导致出现项目无法完工的风险。

23、群体性事件突发的风险

发行人承建的棚户区改造项目盈利性较弱。发行人按照国家棚户区改造相关拆迁补偿标准进行相关补偿工作，依靠配套建筑、车位销售及后期物业管理收入实现资金平衡，若住户不满意拆迁补偿标准、后期配套建筑销售价格，可能引起群体性事件突发。

24、建设施工和工程管理风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为道路建设等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成不利影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。目前发行人开工项目较多，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的管理风险。

（三）管理风险

1、投资控股型企业风险

发行人为投资控股型企业，主要经营业务均由下属子公司负责运行。发行人拥有多家子公司，未来随着政府整合咸宁市属国企战略的实施，将有更多分

子公司进入公司管理体系，发行人对内部控制制度的有效性要求将不断提高，可能出现管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致发行人战略难以如期顺利实施。

2、集团管理风险

发行人属于国有独资企业，在坚持城市基础设施代建和保障房建设等主营业务的同时，发行人根据自身转型发展战略以及市场环境变化，积极寻求业务多元化机遇，开展了客运、广告等业务。发行人多元化经营的趋势有助于形成较强的竞争优势，有效抵御行业周期波动风险，但多元化经营也会对发行人内部治理和管理提出更高的要求。如果发行人在内部治理、业务管理、人力资源等方面不能同步协调发展，则可能增加发行人管理和经营风险。同时政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。另外，发行人参股控股子企业较多，发行人的组织结构和管理体系将日趋复杂，使发行人经营决策和风险控制的难度大为增加。

3、安全、环保风险

发行人成立以来未发生违反安全和环保法律、法规的行为，未发生重大安全和环境污染事故。如果发行人出现安全生产或环保方面的意外事件，将可能对发行人的生产经营活动造成不利影响，重大意外事件甚至会导致生产经营活动的中断。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，发行人可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门对安全生产和环保的要求，这将可能导致发行人的运营成本上升。

4、下属子公司管理风险

截至2023年3月末，发行人纳入合并范围的二级子公司共17家，且下属子公司业务涉及的行业较多，组织结构和管理体系日益复杂，对公司的管理能力要求也越来越高。目前，公司面临着企业内部控制和财务管理等多方面的管理压力。如果公司内部管理制度不完善，管理体系不能正常运作、效率低下，或者下属子公司自身管理水平不高，均可能对公司开展业务和提高经营业绩产生不利影响。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已按现代企业制度和《公司法》的相关要求设有董事会、管理层等组织机构，并在《公司章程》中明确了股东、董事会、管理层的职责，但若发生突发事件且公司处理不善将可能导致公司董事、监事和高级管理人员无法正常履行相应职责，可能对公司治理机制的运行带来一定的影响，从而影响到公司的正常经营活动和偿债能力。

6、关联交易风险

发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保发行人的关联交易行为不损害发行人和非关联股东的合法权益。2022年度，发行人未与关联方之间发生提供/接受劳务、销售/购买商品等关联交易。若未来发行人与关联方之间出现不公平、不合理的关联交易，将会降低公司的竞争能力和独立性。

7、投融资管理风险

发行人投资运营的基础设施建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着咸宁市未来经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，投融资管理难度不断加大。同时，发行人投融资计划与咸宁市城市建设规划密切相关，就发行人所承担的市政工程建设而言，其投资和经营主要取决于政府决策，这增加了发行人投融资管理以及经营的难度和风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

国家宏观经济政策变动可能对发行人所从事的土地整理、建筑施工和基础设施建设业务产生影响。基础设施建设项目投资规模大，对于信贷等融资工具需求较大。紧缩的货币政策可能使得公司通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使公司从事的项目建设受到不利影响，进而对公司的持续经营和盈利能力产生负面影响。紧缩的财政政策可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对公司的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、产业政策风险

发行人主要从事土地开发整理、城市基础设施建设业务，受到国家和地方

产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家的土地整理政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持度的变化将对发行人的经营活动会带来一定影响。

3、土地政策风险

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严格，有关主管部门相继颁布关于《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知（财预〔2017〕50号）》、《坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知（财预〔2017〕87号）》等文件，对土地开发及其相关业务进行规范。上述政策的出台，体现了政府主管部门对土地开发相关业务的监管思路的调整。如果未来政府进一步加强监管，可能会对发行人的主营业务带来不确定性。

4、房地产政策风险

房地产部门对就业、消费、投资和地方政府收入具有重要的意义。随着中国经济形势的变化以及中国房价的起伏，政府对房地产行业的宏观调控政策频繁出台。政府对房地产行业的宏观调控政策，例如税收政策、信贷政策等都直接影响到房地产公司的财务成本、销售收入等，造成了房地产公司经营业绩大幅波动的风险。

5、地方政府债务政策变化风险

国务院、财政部、国家发改委等政府部门相继出台了财预〔2012〕463号文、发改办财金〔2012〕3451号文、国发〔2014〕43号文、发改投资〔2019〕796号等旨在规范地方政府举债行为、控制地方政府债务风险的政策措施。根据国发〔2014〕43号文件指导精神，财政部陆续出台《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》、《关于开展地方政府存量债务初步清理甄别结果自查工作的通知》、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》、《2015年地方政府专项债券预算管理办法》和《地方政府专项债券发行管理暂行办法》等文件。发行人主要从事城市土地整理开发、基础设施及保障房建设开发等业务，偿债能力在一定程度上受地方政府债务政策影响。未来，若地方政府债务政策进一步收紧，将可能对发行人未来融资及经营活动产生不利影响。

6、基础设施建设政策风险

作为咸宁市重要的城市基础设施建设主体，发行人主要从事城市基础设施建设等业务。政府对基础设施建设的投资通常受宏观经济影响，并具有一定的周期性。如果未来中央及地方政府大幅削减基建项目的投资预算，则发行人发展基础设施建设业务会受到不利影响，因此发行人存在基础设施建设政策变化带来的风险。

7、保障性安居工程建设受政策和宏观经济环境影响的风险

保障房建设属于敏感性行业，易受国家宏观政策、经济环境的影响和制约，经济环境里任何一种不利条件都可能使保障房开发建设受到制约，特别是重大的国内外政治、经济形势变化、自然灾害、流行性疾病等，都会带来全面或局部的风险。近年来，国内外经济发展速度放缓，可能使发行人保障房开发建设的可持续发展存在一定的不确定性。另外，自然灾害等一些不可抗力事件发生，可能给发行人的保障房业务带来不利影响。

三、特有风险

（一）区域经济风险

发行人的主要业务集中于咸宁市，咸宁市的经济发展水平及未来发展趋势对发行人经营项目的经济效益影响较大。如果咸宁市经济发展受到重大不利因素影响或出现明显下滑或甚至衰退，发行人盈利能力将受到不利影响。

（二）关于重大资产重组的特有风险

2022年，根据《关于市属国有企业优化整合第一批经营性国有资产划入咸宁城市发展（集团）有限公司的通知》（咸国资产权[2022]6号），咸宁市国资委将咸宁市交通投资（集团）有限公司及子公司（以下简称“咸宁交投”）整体划入咸宁城市发展（集团）有限责任公司，2022年11月10日，咸宁交投完成工商变更。根据咸宁市交通投资（集团）有限公司2021年度经审计的财务报告（武方会审字[2022]241号），截至2021年末，咸宁市交通投资（集团）有限公司总资产为409,848.18万元，净资产为183,303.20万元；2021年度，咸宁市交通投资（集团）有限公司的营业收入为119,663.28万元，净利润为1,968.06万元。截至2021年末，发行人总资产为3,484,752.58万元，净资产为1,487,195.85万元；2021年度发行人的营业收入为141,317.92万元。完成重组前一年（即2021年），咸宁

交的收入与发行人的收入之比为84.68%，超过50%，使发行人发生重大资产重组。

1、重组整合风险

重组完成后，发行人控股子公司增加、经营规模进一步扩大，资产管理难度增加，在机构设置、内部控制、资金管理和人员安排等方面均面临更高的要求。发行人如不能建立起有效的沟通与协调机制，形成高效的管理模式和组织架构，加强优秀人才的培养和激励机制，则可能导致重组后公司的管理效率下降、运营成本上升，资源整合的协同效益难以得到体现，从而使得重组效果低于预期。

2、标的资产权属转移风险

截至本募集说明书出具之日，前述重大资产重组已完成，相关股权变更、工商登记手续已办理完毕。但如果发行人不能保持对标的资产日常经营管理的实际控制权，可能面临一定的标的资产权属转移风险。

3、标的资产经营风险

咸宁市国资委将咸宁交投集团及其合并范围内子公司股权整体划拨至发行人，咸宁交投需与发行人的资产经营、管理、组织架构、财务、业务运营方面进行整合，且整合过程中可能存在各种困难导致整合效果不理想，导致发行人整体盈利能力下降，进而可能会影响本期债务融资工具的兑付，存在重大资产重组标的资产的经营风险。

4、未决诉讼风险

咸宁市国资委将咸宁交投集团及其合并范围内子公司股权整体划拨至发行人，咸宁交投主营业务为工程施工业务，若划拨前存在对其有重大影响的未决诉讼，则划拨后可能会对发行人的资产经营、管理、组织架构、财务、业务运营方面造成一定不利影响，甚至导致发行人的资产流失，进而可能会影响本期债务融资工具的兑付，存在未决诉讼风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	咸宁城市发展（集团）有限责任公司2024年度第一期短期融资券
企业全称	咸宁城市发展（集团）有限责任公司
企业待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司待偿还债券余额为99.50亿元人民币+0.705亿美元，其中18.20亿元企业债，23.50亿元中期票据，10.00亿元定向工具，44.00亿元私募公司债，3.80亿元短期融资券，美元债余额为0.705亿美元（香港联交所）。
接受注册通知书文号	中市协注〔2023〕CP133号
注册金额	人民币壹拾亿元整（1,000,000,000.00元）
本期发行金额	人民币叁亿玖仟万元整（390,000,000.00元）
发行期限	1年
计息年度天数	平年365天，闰年366天
面值	人民币壹佰元（100元）
发行价格	100元/百元面值
票面利率	按簿记建档结果确定。本期短期融资券采用固定利率，单利按年计息，不计复利。
发行对象	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
承销方式	余额包销
登记和托管方式	上海清算所为本期短期融资券的登记和托管机构
发行方式	通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行
主承销商	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人	中信建投证券股份有限公司
存续期管理机构/后续管理人	中信建投证券股份有限公司
公告日	2024年3月1日-2024年3月4日
发行日	2024年3月5日
起息日	2024年3月6日
债权债务登记日	2024年3月6日
缴款日	2024年3月6日
上市流通日	2024年3月7日
付息日	本期短期融资券的付息日为2025年3月6日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息
还本付息方式	本期短期融资券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息，本期融资券的利息随本金的兑付一起支付
兑付日期	2025年3月6日（遇中国法定节假日顺延至下一个工作日）

兑付方式	本期短期融资券存续期限内兑付日前5个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期短期融资券的兑付，按照中国人民银行的规定，由上海清算所代理完成兑付工作。相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
兑付价格	按面值兑付
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
担保情况	本期短期融资券无担保
信用评级机构及评级结果	本期短期融资券无评级
交易市场	全国银行间债券市场
税务提示	根据国家税收法律法规的规定，投资者投资本期短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
适用法律	本期短期融资券所涉及的法律条款均适用中华人民共和国法律

二、含权条款

本期短期融资券不设含权条款。

三、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1.本期短期融资券采用集中簿记建档、集中配售方式发行，簿记管理人为中信建投证券股份有限公司。本期短期融资券承销团成员须在2024年3月5日的14:00整至2024年3月5日的18:00分整，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《咸宁城市发展（集团）有限责任公司2024年度第一期短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不进行调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于18:30分整。请各承销商详细阅读《申购说明》。

2.每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

（二）分销安排

1.认购本期短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2.上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1.缴款时间：2024年3月6日下午17:00前。

2.簿记管理人将按时通过集中簿记建档系统发送《咸宁城市发展（集团）有限责任公司2024年度第一期短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3.合格的承销商应于缴款日17:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：中信建投证券股份有限公司

资金账号：工行北京北新桥支行

户名：0200004319027309131

人行支付系统号：102100000431

汇款用途：咸宁城发2024年度第一期短期融资券缴款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4.本期短期融资券发行结束后，短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期短期融

资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期短期融资券在债权债务登记日的次一工作日（2024年3月7日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

四、招标发行

本期短期融资券不涉及招标发行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

（一）注册额度及发行金额

经交易商协会注册，发行人将于注册有效期内根据发行计划发行待偿还余额不超过10亿元的短期融资券。本次短期融资券注册总额为10.00亿元，募集资金拟用于偿还债务融资工具的本息。

（二）本期短期融资券的募集资金用途

本期短期融资券发行规模为3.90亿元，募集资金拟用于偿还公司的债务融资工具本息，拟偿还债务融资工具明细如下所示：

表4-1-1：本期短期融资券拟偿还的债务明细表

单位：万元、%

债券名称	债务主体	债务类型	债务总额	余额	利率	债务起始日 (起息日)	债务到期日	本期CP拟偿还本金	本期CP拟偿还利息	拟使用募集资金时间	抵质押情况/ 担保方式	是否属于 政府一类 债务	主承销商	是否用于保障房建设、棚户区改造、房地产开发
23咸宁城发CP001	发行人本部	短期融资券	38,000.00	38,000.00	2.79	2023-08-18	2024-08-18	38,000.00	1,000.00	2024年8月	信用	否	中信建投证券股份有限公司	否
合计								39,000.00						

以上借款明细不涉及政府债务，不属于政府一类债务，不会增加政府隐性债务，咸宁市政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务，符合国发[2014]43号等相关政策文件要求。发行人承诺详见本章“三、发行人关于募集资金用途的承诺”。

二、募集资金管理

对于本期短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于短期融资券募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人本期短期融资券募集资金将存放于发行人在监管银行中国农业银行咸宁温泉支行设立的资金监管账户内，由监管银行和主承销商对募集资金的使用进行监控管理，募集资金监管账户信息如下：

户名：咸宁城市发展（集团）有限责任公司

账号：17680501040017026

开户行：中国农业银行股份有限公司咸宁温泉支行

本公司已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。

本公司承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

三、发行人关于募集资金用途的承诺

本公司承诺本期债务融资工具募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；承诺本期债务融资工具募集资金不新增政府隐性债务。

发行人承诺发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

本公司承诺本期债务融资工具募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不涉及违规举借政府性债务，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新

增政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不用于置换政府一类债务或增加政府一类债务的建设项目，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

本公司承诺本期债务融资工具募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于房地产、金融投资、股票交易、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

本公司承诺本期债务融资工具募集资金用途符合法律法规和国家政策要求，募集资金不用于拿地、炒地等不符合政策规定的用途，募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

为了充分、有效地维护和保障本期债务融资工具持有人的利益，本公司将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。将募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

四、本期短期融资券的偿债保障

为了维护短期融资券持有人的合法利益，发行人为本期债务融资工具资金的按时足额偿付制订了一整套工作计划，包括指定专门部门和人员，合理安排资金的使用并制定管理措施，加强信息披露等，以确保本期短期融资券安全兑付。

（一）设立专门的短期融资券偿付工作小组

发行人将组成专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组员主要为发行人融资财务部相关人员，融资财务部负责协调短期融资券的偿付工作，并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实短期融资券本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护短期融资券持有人的利益。

（二）加强本期短期融资券募集资金使用的监督和管理

发行人将根据公司内部财务管理制度，对本期短期融资券募集资金的使用进行专门管理，以保证募集资金的合理使用，并由公司融资财务部定期审查

和监督资金的使用去向及本期短期融资券还本付息还款来源的落实情况，以保障到期足额偿付本期短期融资券。

（三）严格的信息披露

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰、及时、完整的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受本期短期融资券投资人的监督，防范偿债风险。

（四）本期短期融资券偿债保障

本期短期融资券的本息偿付资金来源主要有以下几个部分：

本期短期融资券偿债资金来源为发行人自身的可支配收入。发行人目前大力发展经营性业务，走市场化路线，逐步实现偿还债务依靠经营性收入。作为本期短期融资券的法定偿债主体，发行人的偿债资金主要来源于公司良好的业务发展前景和政府支持、筹资活动现金流以及较为充足的货币资金和可变现资产。

1、良好的主营业务发展前景和政府支持

公司作为咸宁市城市基础设施最重要的投融资和建设主体，在咸宁市处于行业垄断地位。公司依托咸宁市的经济发展，基本形成了以代建业务、工程施工及土地整理为主的业务体系。咸宁市2022年固定资产投资稳中求成，同比增长17.2%。其中，产业投资齐头并进，结构投资优化向好。良好的经营环境为公司未来的发展提供了良机。未来随着咸宁市人口的增长、城市化进程的进一步加快、以及社会经济发展水平的进一步提高，咸宁市对城市基础设施建设的需求也将不断加大，这些都为公司未来经营业绩的稳定增长创造了良好的空间，也较大地增强了发行人偿债的能力。

2020-2022年，公司营业收入分别为132,905.71万元、141,317.92万元和254,013.45万元，2020-2022年，公司净利润分别为6,306.97万元、9,153.99万元和15,243.43万元。公司主营业务较好的营业状况及稳定的增长趋势体现了业务发展的较大空间，为公司未来稳定发展以及有息负债偿付提供了资金来源。

综上所述，咸宁地处华中腹地、长江中游南岸，位居武汉、长沙、南昌三大省会城市经济区的地理中心，咸宁市未来将有大量新的城镇化建设工作需要

开展，这些项目将全部由发行人承担，因此发行人未来主营业务来源充沛并存在较大的业务收入增长空间，为募集资金的偿还提供了有力保证。

近三年，发行人分别实现营业收入132,905.71万元、141,317.92万元和254,013.45万元，整体呈增长态势。发行人依托于地方国企的区域优势，近年来在资产划拨、资金注入和政府补贴等方面均得到咸宁市政府的支持，2020-2022年度，发行人政府补助分别为13,933.89万元、13,510.46万元和4,937.14万元。

综上，发行人在基础设施建设、建筑施工业务等方面发展前景良好，发行人稳定的营业收入和政府的大力支持是本期短期融资券偿付的重要保障。

2、畅通的融资渠道

发行人经营管理规范、财务状况较好，保持着良好的信用等级和信用记录。自成立以来，为了保持充沛的现金储备以应对多个项目的建设需求，公司与多家商业银行及其他金融机构建立了长期、稳定的业务合作关系，并且所有的债务均如期偿还本息，无任何违约记录，具备了较强的间接融资能力。截至2023年3月末，发行人拥有的授信总额为314.45亿元，已使用授信额度202.41亿元，未使用授信额度112.05亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通，较为充足的银行授信额度，使得发行人有能力通过银行融资进行资金周转以偿付到期债务。较为充足的银行授信也将是发行人按期偿还募集资金本息的有力支撑。

同时，发行人还积极通过发行债券等直接融资方式，提高公司财务管理的灵活性。截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司曾发行过多只债券，包括私募公司债、企业债、定向工具、中期票据、短期融资券和海外债（咸宁城发 4.5% N20250601；香港联交所）等各类型债券。2022年，发行人筹资活动现金流入为396,571.76万元，筹资活动产生的现金流量净额为129,598.53万元。

综上，发行人良好的银行授信和通畅的直接融资渠道为发行人的债务偿还提供了一定程度的保障。

3、良好的流动资产变现能力

报告期内发行人实施稳健的财务和融资政策，积极开展流动性管理；截至

2023年3月末，发行人资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2023年3月末，公司流动资产为3,530,591.19万元，其中，货币资金为262,191.74万元，存货为2,539,332.73万元。发行人有较为充足的货币资金应对债务偿还需求；如出现货币资金无法满足偿债需求的情形，发行人的存货等其他流动资产可供变现，充足的流动资产为本期短期融资券的按时兑付提供了补充保障。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称:	咸宁市城市发展（集团）有限责任公司
成立日期:	2016年8月26日
法定代表人:	王永红
注册资本:	200,000.00万人民币
实缴资本:	200,000.00万人民币
统一社会信用代码:	91421200MA48BC0R53
住所:	咸宁市双鹤路18号（咸宁市政务服务中心）
邮政编码:	437000
电话:	0715-8111363
传真:	0715-8111382
经营范围:	城市道路、桥梁、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化基础设施的投资、建设与经营管理;水环境治理及水利项目投资开发;城建工程项目总承包;土地开发整理和开发经营;棚户区改造、保障房和安置房建设开发;房地产投资开发;商品房销售;物业服务;停车服务;政府公共资源特许经营;政府授权国有资产经营管理;金融投资、文化旅游项目投资、股权投资、投资资产管理、委托贷款及咨询服务,（涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营）。

本公司承诺：咸宁市国有资产监督管理委员会作为本公司的实际控制人和出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自2015年1月1日起新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人本部不涉及“名股实债”。

发行人二级子公司咸宁市城市建设投资开发有限公司（以下简称“咸宁城投”）“名股实债”情况：2017年咸宁城投股东出具决议同意国开发展基金有限公司（简称“国开发展基金”）作为咸宁城投股东出资26,000万元，咸宁城投注册资本由97,000万元增加到123,000万元。本次增资由咸宁城投、国开发展基金及咸宁市国资委签署三方协议，约定投资期限20年并逐年退出，咸宁城投通过现金分红、回购溢价等方式按照1.2%/年来支付投资收益，上述国开发展基金出资已全额到位，投资已获得所需的相关政府部门行政许可。项目建设期届

满后，国开发展基金有权要求咸宁市国资委回购国开发展基金持有的咸宁城投股权（以下简称“有关股权”），咸宁市国资委有义务回购有关股权，即项目建设期届满后由咸宁市国资委回购有关股权。国开发展基金不向咸宁城投委派董事、监事及高级管理人员，不直接参与咸宁城投的日常经营管理。根据咸宁城投、国开发展基金及咸宁市国资委签署的三方协议，国开发展基金的上述出资在2041年6月之前分批实现退出，咸宁市国资委为上述股权回购的责任人。

发行人三级子公司咸宁宏业土地整理经营有限公司“名股实债”情况：中国农发重点建设基金有限公司在2015年及2016年对发行人三级子公司咸宁宏业土地整理经营有限公司进行增资，合计金额2.31亿元。2015年的1.00亿元自2021年开始分5年退出，2025年完成退出。2016年的1.31亿元自2022年开始分5年退出，2026年完成退出。根据投资协议，咸宁市人民政府具有回购股权义务。根据投资协议：增资完成后中国农发重点建设基金有限公司不向咸宁宏业土地整理经营有限公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与目标公司的日常经营，因此不影响咸宁城投对咸宁宏业土地整理经营有限公司形成实际控制。

发行人三级子公司咸宁市城市资产经营有限公司“名股实债”情况：中国农发重点建设基金有限公司在2015年及2016年对发行人三级子公司咸宁市城市资产经营有限公司进行增资，合计3.83亿元。2015年的0.40亿元于2024年一次性退出。2016年的1.40亿元和2.03亿元均自2022年开始分5年退出，2026年完成退出。咸宁市政府具有回购股权义务。根据投资协议：增资完成后中国农发重点建设基金有限公司不向咸宁市城市资产经营有限公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与目标公司的日常经营，因此不影响咸宁城投对咸宁宏业土地整理经营有限公司形成实际控制。

发行人三级子公司湖北香城泉都建设投资有限公司“名股实债”情况：中国农发重点建设基金有限公司在2015年对发行人三级子公司湖北香城泉都建设投资有限公司进行增资0.80亿元。自2021年开始分4年退出，2024年完成退出。咸宁市政府具有回购股权义务。根据投资协议：增资完成后中国农发重点建设基金有限公司不向湖北香城泉都建设投资有限公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与目标公司的日常经营，因此不影响咸宁城投对湖北香城泉都建设投资有限公司形成实际控制。

除上述情况外，截至报告期末发行人及合并范围内重要子公司不涉及其他名股实债情况。发行人子公司上述“名股实债”相关事实符合法律法规以及相关文件的要求，符合财金【2018】23号文等相关规定。

发行人土地整理业务符合国发[2010]19号文、财预[2012]463号文、国发[2014]43号文、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、财预[2017]87号文等相关法律法规与有关政策规定。发行人代建业务符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、财预[2017]50号等法律法规与有关政策规定。

发行人代建业务开展合法合规，不存在替政府项目垫资的情形，符合国发[2010]19号文、财预[2010]412号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、六真原则、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文的要求。

发行人保障性安居住房业务涉及政府购买服务模式。发行人保障房项目手续齐全，业务及项目开展情况，且已签署相关购买协议，购买服务资金纳入财政预算，符合国发〔2015〕37号文、国办发〔2015〕40号文、财综〔2016〕11号文、财预〔2017〕87号文、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求，未违反《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号文）的相关规定。

发行人不涉及利用PPP项目、政府投资基金项目、BT、回购其他主体项目、替政府垫资等替政府融资行为。

发行人主要通过委托代建模式开展代建业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回款和委托代建款系工程背景，符合国家相关规定。

2023年3月末，发行人应收账款账面价值为296,964.70万元，主要对手方包括咸宁市财政局、咸宁市土地收购储备中心等政府单位，应收账款中对咸宁市财政局、咸宁市土地收购储备中心的应收款项账面价值合计为258,051.87万元。2023年3月末，发行人其他应收款账面价值为277,494.36万元，主要对手方包括

咸宁市土地收购储备中心等政府单位，其他应收款中对咸宁市土地收购储备中心的应收款项账面价值合计为172,238.99万元。发行人应收款项和其他应收款中涉及政府及政府相关部门部分均具有基础设施代建业务、土地整理业务或棚户区改造业务等业务背景，发行人不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

截至报告期末，发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务等情形。

截至报告期末，发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形。

经发行人征询咸宁市财政部门意见，以上情况属实，发行人业务经营过程中暂未收到整改通知，未来若接到整改通知将积极配合，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革

1、发行人的设立

发行人成立于2016年8月26日，系根据咸宁市国资委《关于同意成立咸宁市城市发展有限责任公司的批复》（咸国资文〔2016〕38号），由咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“咸宁市国资委”）作为投资主体组建，并在咸宁市市场监督管理局登记设立的有限责任公司。

发行人设立时的初始注册资本为200,000万元，由咸宁市国资委以其拥有的咸宁市城市建设投资开发有限公司100%的股权、咸宁市职业教育投资发展有限公司100%的股权、咸宁香城泉都旅游投资发展有限公司100%的股权、纳入重整的经营性资产（原咸宁市西凉湖渔场水域、滩涂土地的旅游资源经营权和潜山林场区域内建设用地土地使用权）认缴出资200,000万元。本次出资由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“兴华所”）出具《验资报告》（〔2016〕京会兴鄂分验字57000017号）予以审验，并依法完成工商设立登记，

设立时名称为“咸宁城市发展有限责任公司”。

2、发行人名称变更

2016年8月31日，发行人股东作出决定，变更公司名称为“咸宁城市发展（集团）有限责任公司”。发行人已就上述事项办理工商变更登记。

3、发行人法定代表人变更

2017年7月13日，发行人股东作出决定，将公司法定代表人由“盛文军”变更为“吴胜利”。发行人已就上述事项办理工商变更登记。

4、发行人经营范围变更

2018年2月7日，发行人股东作出决定，将公司经营范围变更为“城市道路、桥梁、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化基础设施的投资、建设与经营管理；水环境治理及水利项目投资开发；城建工程项目总承包；土地开发整理和开发经营；棚户区改造、保障房和安置房建设开发；房地产投资开发；商品房销售；物业服务；停车服务；政府公共资源特许经营；政府授权国有资产经营管理；金融投资、文化旅游项目投资、股权投资、投资资产经营管理、委托贷款及咨询服务，(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)。”发行人已就上述事项办理工商变更登记。

5、发行人法定代表人变更

2019年5月5日，发行人股东作出决定，将公司法定代表人由“吴胜利”变更为“李军平”。发行人已就上述事项办理工商变更登记。

6、发行人法定代表人变更

2022年4月6日，发行人股东作出决定，将公司法定代表人由“李军平”变更为“王永红”。发行人已就上述事项办理工商变更登记。

截至本募集说明书签署之日，发行人实收资本为200,000.00万元，注册资本全额到位，股东注入资本合法合规，不存在出资不实或违规出资的情况。经征询咸宁市财政局，发行人不存在股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

发行人股东注入资本中存在经营性水域滩涂注入。2016年3月31日，根据咸

宁市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于将西凉湖渔场等相关国有资产无偿划转到咸宁城市发展（集团）有限责任公司的批复》（咸国资产权〔2016〕7号），咸宁市国资委将评估价值为81,629.46万元的西凉湖国有渔场水域、滩涂土地的旅游资源经营权（简称“西凉湖渔场”）划拨至发行人作为公司设立时资本金。2016年3月28日，咸宁淦鑫资产评估事务所对咸宁市西凉湖渔场出具了资产评估报告书（咸淦鑫评报字(2016)第12号），评估方法为收益法，评估依据主要为咸宁市人民政府对《西凉湖国有渔场等市直部分国有资产划入咸宁城市发展（集团）有限责任公司方案》的批复意见、咸宁市人民政府2015年第23次常务会议纪要等政府文件、西凉湖渔场权属证件、西凉湖休闲旅游度假区规划文件等。截至公司成立时（2016年8月26日），经征询咸宁市财政局，相关资产过户手续已完成，发行人暂未收到整改通知，未来如需整改，发行人将积极配合。截至报告期末，发行人注册资本金为20亿元，注册资本全额到位。

除上述情况外，经征询咸宁市财政局，发行人不存在以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田以及非经营性资产注资等情况。

（二）报告期内重大资产重组情况

1、资产重组方案

2022年，根据《关于市属国有企业优化整合第一批经营性国有资产划入咸宁城市发展（集团）有限公司的通知》（咸国资产权[2022]6号），咸宁市国资委将咸宁市交通投资（集团）有限公司及子公司（以下简称“咸宁交投”）整体划入咸宁城市发展（集团）有限责任公司，合并基准日为2022年1月1日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人2022年经审计的财务报告（[2023]京会兴审字第57000049号）已完整涵盖咸宁交投2022年全年的经营及财务情况。2022年11月10日，咸宁交投完成工商变更。根据咸宁市交通投资（集团）有限公司2021年度经审计的财务报告（武方会审字[2022]241号），截至2021年末，咸宁市交通投资（集团）有限公司总资产为409,848.18万元，净资产为183,303.20万元；2021年度，咸宁市交通投资（集团）有限公司的营业收入为119,663.28万元，净利润为1,968.06万元。截至2021年末，发行人总资产为3,484,752.58万元，净资产为1,487,195.85万元；2021年度发行人的营业收入为141,317.92万元。完成重组前一年（即2021年），咸宁交投的收入与发行人的收

入之比为84.68%，超过50%，使发行人发生重大资产重组。

表5-2-1：截至2021年末/2021年度咸宁交投与发行人主要财务数据对比

单位：万元、%

项目	咸宁交投	发行人	比例
总资产	409,848.18	3,484,752.58	11.76
净资产	183,303.20	1,487,195.85	12.33
营业收入	119,663.28	141,317.92	84.68
净利润	1,968.06	9,153.99	21.50

咸宁市国有资产监督管理委员会将咸宁市交通投资（集团）有限公司（简称“咸宁交投”）的股权无偿划入发行人属于非同一控制下企业合并，发行人2022年度审计报告未进行追溯调整，理由如下：

首先，从会计准则来看，根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。该准则所称相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。能够对参与合并各方在合并前后均实施最终控制的一方通常指企业集团的母公司；同一控制下的企业合并一般发生于企业集团内部，如集团内母子公司之间、子公司与子公司之间等。

国有资产监督管理委员会是政府单位/行政部门，非企业集团，对所出资企业履行出资人职责，仅对所出资企业进行监督管理。在本次股权划转基准日之前，虽然咸宁交投集团和发行人的控股股东均为咸宁市国资委，但是咸宁交投集团和发行人并不属于同一集团，也不存在直接或间接股权关系和关联方关系。换言之，在本次股权划转基准日之前，发行人作为企业集团，旗下并无咸宁交投集团，双方不存在同属同一集团或其他关联关系。而在咸宁交投集团的股权划转至发行人以后，发行人才对其实施控制，二者才产生关联关系。因此，属于非同一控制下的企业合并。

其次，从《公司法》来看，根据《公司法》第二百一十六条第（四）项规

定，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。控制的影响远在关联关系之上，因此同受同一国有资产管理机构控制的法人也不形成控制关系；即股权划转之前咸宁交投集团和发行人不属于同一企业集团。

第三，根据财政部关于印发《规范“三去一降一补”有关业务的会计处理规定》的通知，划入企业编制取得被划拨企业的控制权当期的合并利润表时，应包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末发生的净利润。划入企业编制取得被划拨企业的控制权当期的合并现金流量表时，应包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末产生的现金流量。根据上述通知中的会计处理，也可认为国有企业股权划转后应按非同一控制下的企业合并进行会计处理。

综上所述，按照实质重于形式原则及谨慎性原则，咸宁市国资委将咸宁交投集团无偿划入发行人构成非同一控制企业合并。

2、资产重组合规情况

上述股权划转事项已完成相关决议程序并已取得相关批复。2022年11月10日，咸宁交投完成工商变更，控股股东由咸宁市国资委变更为发行人，持股比例为100%。

3、重大资产重组涉及的合规性

上述资产重组事项均已取得相关批复，所履行的程序符合国家相关政策、公司章程及公司内部流程的要求，对发行人发行本期债务融资工具的主体资格及决议的有效性没有影响。

4、重大资产重组涉及的保密事项

上述资产重组事项不涉及保密事项。

三、发行人股权结构及股东情况

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构如下：

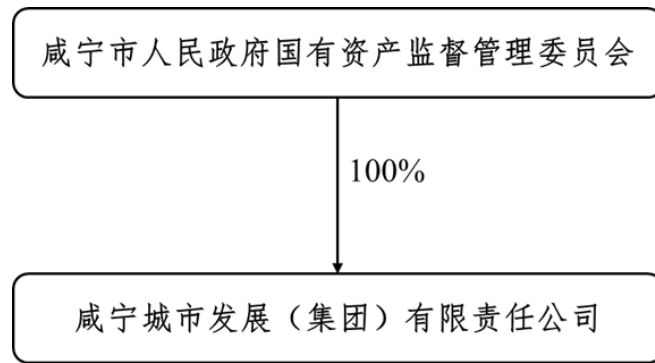


图 5-3-1：公司股权结构图

发行人为咸宁市人民政府批准设立的国有企业，由咸宁市人民政府授权咸宁市国有资产监督管理委员会履行出资人职责，出资比例占公司注册资本的100.00%。咸宁市国有资产监督管理委员会是公司控股股东和实际控制人。

控股股东和实际控制人未将发行人股权对外质押。

（二）控股股东及实际控制人情况

截至2023年3月末，发行人注册资本200,000.00万元，咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会持有其100%股权，为发行人唯一股东。

截至2023年3月末，咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会所持发行人股权未设置任何对外质押，也不存在任何股权争议情况。

发行人控股股东和实际控制人均为咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会，报告期内未发生变化。

四、发行人独立经营情况

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

1、资产方面

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括房屋建筑物等固定资产以及土地使用权等无形资产均由发行人拥有，资产产权清晰，管理有序。

2、人员方面

发行人设有独立的行政管理机构（包括劳动、人事及薪酬管理机构），拥有系统化的管理制度、规章。发行人与控股股东、实际控制人在劳动、人事及工

资管理等方面相互独立。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定设置。

3、机构方面

公司的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。公司拥有自己独立的日常办公场所，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况和实际控制人干预发行人组织机构设立和运作的情况。

4、财务方面

公司具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为规范公司财务行为、强化公司财务管理，公司根据《会计法》等法律规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度。发行人在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

5、业务经营方面

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

五、发行人权益投资情况

（一）发行人子公司情况

发行人对纳入合并范围子公司在资金收支、人员任免、业务经营等方面具有实际控制力；截至2023年3月末，发行人纳入合并范围二级子公司17家，明细如下：

表5-5-1：截至2023年3月末，发行人纳入合并范围二级子公司情况表

单位：万元、%

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	级次
1	咸宁市城市建设投资开发有限公司	委托代建、土地整理	123,000.00	85.30	2
2	咸宁市交通投资（集团）有限公司	项目投资、土地开发	120,000.00	100.00	2
3	咸宁市绿色产业发展投资有限公司	旅游业务、测绘服务、工程质量检测	20,000.00	100.00	2
4	咸宁官埠生态新区投资开发有限公司	土地整理、基础设施建设	30,000.00	100.00	2
5	咸宁市市政工程有限公司	建设工程施工、住宅室内装饰装修	20,000.00	100.00	2

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	级次
6	咸宁市绿色产业发展投资有限公司	绿色产业的投资、建设和管理	20,000.00	100.00	2
7	咸宁香城泉都旅游投资发展有限公司	建设工程施工、房地产开发经营	10,000.00	100.00	2
8	咸宁城发旧城改造投资开发有限公司	城市棚户区改造、房屋征收拆迁服务	10,000.00	100.00	2
9	咸宁市勘察建筑设计院有限公司	建设工程设计、建设工程勘察、建设工程监理	5,000.00	100.00	2
10	咸宁城发停车场投资运营管理有限公司	对停车场的投资及经营管理、智能停车场运营管理	2,000.00	100.00	2
11	咸宁城发桂泉物业服务有限公司	物业管理、家政服务	2,000.00	100.00	2
12	湖北星晨工程技术有限公司	建设工程见证取样检测、地基基础工程检测、主体结构工程现场检测	800.00	100.00	2
13	咸宁市水利勘察设计院有限公司	建设工程设计,建设工程勘察,测绘服务	230.00	100.00	2
14	咸宁市长江水利工程有限公司	水利和水运工程建筑	1000.00	100.00	2
15	咸宁市水利水电工程测试所有限公司	水利水电工程检测、监测、土工试验、白蚁防治、电站及泵站科技服务、小型科技施工	18.00	100.00	2
16	湖北香城泉都建设开发有限公司	建设工程施工	30,000.00	100.00	2
17	咸宁城发文化旅游投资有限公司	旅游业务、测绘业务、建设工程质量监督、招标代理服务、旅游景区管理、旅游项目管理	10,000.00	100.00	2

注1：咸宁市长江水利工程有限公司和咸宁市水利水电工程测试所有限公司两家企业原均为全民所有制企业，正在改制过程中，截至2023年3月末，改制暂未完成，工商信息暂未完成变更。

发行人重要子公司¹情况如下：

1、咸宁市城市建设投资开发有限公司

咸宁市城市建设投资开发有限公司（简称“咸宁城投”）成立于2005年12月1日，是咸宁城发下属的子公司，注册资本123,000.00万元，经营范围为：城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、运营；政府公共资源的特许经营；土地开发经营；市域内产业、中小企业及项目的融资、投资、委贷、咨询评估(凭有效资质经营)服务。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)。

截至2022年12月31日，咸宁城投资产总计为2,922,896.30万元，负债合计为1,756,350.52万元，所有者权益合计为1,166,545.78万元，2022年度，实现营业收入114,321.63万元，净利润15,793.88万元。

2、咸宁宏业土地整理经营有限公司

¹ 根据《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》，近一年资产、净资产、营业收入或净利润任一指标占比超过35%以上的为重要子公司，因此咸宁城投和咸宁交投为发行人的重要子公司。宏业公司是发行人下属主要负责开展土地整理业务的公司，是负责咸宁市城区内（不含开发区及生态新城）土地整理的主要企业，因此发行人将宏业公司列示为重要子公司。

咸宁宏业土地整理经营有限公司（简称“宏业公司”）为咸宁城投的二级子公司，发行人的三级子公司，主要负责经营土地整理开发业务。宏业公司成立于2015年4月16日，注册资本53,100.00万元，经营范围：土地整理、土地开发、经营及相关业务；水利投资与建设；房屋拆迁、安置及相关业务；基础设施建设、配套服务设施建设、城镇化建设；房地产经营及相关业务；资产投融资管理与经营；金融投资、委托贷款（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，发放贷款等金融业务）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2022年12月31日，咸宁宏业土地整理经营有限公司资产总额274,365.92万元，总负债为200,325.85万元，所有者权益为74,040.07万元，2022年营业收入为11,505.70万元，净利润876.03万元。

3、咸宁市交通投资（集团）有限公司

咸宁市交通投资（集团）有限公司（简称“咸宁交投”）于2008年5月21日成立，注册资本为120,000.00万元，经营范围为：项目投资；经市政府及市交通运输局批准对交通所建道路、航道、站场、桥梁、港口等基础设施的周边或道路两侧权限范围内的土地进行前期开发和综合开发；授权范围内的国有资产经营管理、租赁、投资；货物运输；房地产开发；仓储服务（不含危险化学品）；运输信息咨询服务；广告设计、制作、发布；公路桥梁工程、隧道工程、交通站场、港口与海岸工程、航道工程、市政工程、地基基础工程、环保工程、绿化工程、公路交通工程、园林绿化工程、灌溉工程、养护工程及各类土方的设计施工；道路材料销售；工程机械物资销售；汽车维修服务及销售；车辆检测；汽车租赁；汽车客运；物业服务；住宿服务；餐饮服务；农作物、苗木、园艺作物种植及销售；农业科学技术研究及技术推广服务；生态农业工程项目开发、建设；农业技术开发服务；园艺服务；灌溉服务；农业科学研究和试验发展；健康小镇投资；健康小镇项目开发；教育信息咨询；教育项目投资；育儿咨询；育儿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2022年末，咸宁交投资产总额为334,991.06万元，负债总额为184,359.14万元，所有者权益为150,631.92万元；2022年度，咸宁交投营业收入为94,073.61万元，净利润为-1,333.35万元，净利润为负主要系2022年受国内宏观经济增幅放缓影响，部分工程施工项目建设进度较慢，导致收入确认同比减少所致。

（二）发行人合营及联营企业情况

截至2023年3月末，发行人合营及联营企业共2家，具体情况如下：

表5-5-2：2023年3月末，发行人合营及联营企业情况

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	注册资金	持股比例	表决权比例
1	咸宁华润城投燃气有限公司	5,000.00	25.59	25.59
2	咸宁市融资担保集团有限责任公司	60,000.00	21.33	21.33

发行人无收入占比较高或资产占比较高影响重大的合营及联营企业。

（三）发行人其他主要参股公司基本情况

表5-5-3：截至2023年3月末，发行人其他主要参股公司基本情况

单位：万元、%

被投资单位名称	注册资金	持股比例
湖北省联合铁路投资有限公司	105,000.00	7.14
湖北咸安长江村镇银行有限责任公司	10,000.00	10.00
湖北大夫第投资开发有限公司	13,000.00	2.31
咸宁市香城泉都国际大酒店有限公司	1,000.00	10.00
湖北省咸宁农村商业银行股份有限公司	33,000.00	9.09
湖北省梓山湖生态新城投资有限公司	100,000.00	6.67

注：发行人不存在持股比例超过50%但未纳入合并范围的对发行人具有重大影响的重要参股公司。

发行人无收入占比较高或资产占比较高影响重大的参股企业及其他对发行人有重大影响的关联方。

六、发行人组织机构设置及运行情况

（一）组织结构

发行人目前下设：综合办公室、融资财务部、法务审计部、投资运营部、建设管理部、纪检监察室等六个职能部门，负责发行人的日常运营活动，公司组织结构如下图所示：

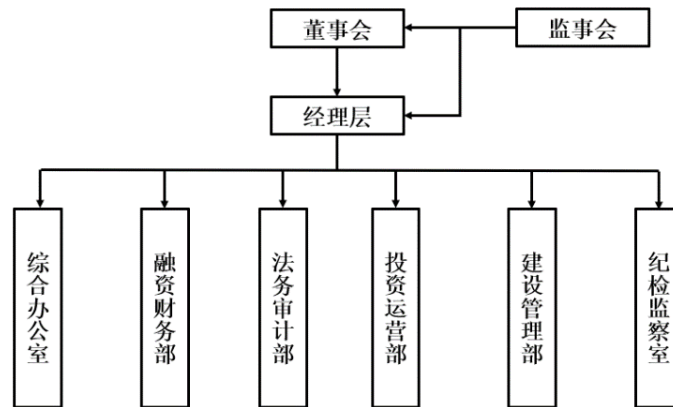


图5-6-1：发行人组织结构图

各个部门职能简介如下：

1、综合办公室

(1) 负责集团公司综合性日常事务工作，制定行政综合部职责范围内的各项制度，完善有关规定，建立或修改集团公司办公标准化工作流程并督促执行。

(2) 负责集团公司各类公文管理，做好各类收文的呈批、注办、催办、传阅、归档等工作，审核各类拟发文稿并按照公文管理的规范程序发文。

(3) 负责集团公司综治（平安建设）、疫情防控等工作。负责集团OA系统搭建、日常维护等工作。负责集团系统信息安全工作，包括集团各类电子设备、信息系统及网络安全等，贯彻落实国家安全相关工作。负责落实创文创卫相关工作。

(4) 根据集团公司战略发展要求，制定集团公司人力资源战略，做好人力资源工作统筹规划。负责集团公司员工招聘、人才引进、员工岗位定级、劳动合同签订、离职解聘等入职、离职相关工作。

(5) 负责建立集团公司绩效考核体系，组织对集团公司总部各部室及下属子公司的年度考核和绩效管理。负责建立集团公司薪酬管理体系并指导下属子公司抓好落实，实施工资总额预算管理，合理控制用工成本。

(6) 负责统筹集团公司干部职工培训交流、继续教育工作，做好专业技术职称管理工作，建立后备人才库，抓好人才队伍梯队建设。负责集团公司干部

管理权限内的干部（员工）考察、任免、交流和管理工作的。

（7）负责集团公司党的组织建设、制度建设和党员队伍建设，指导各基层党组织做好基层党建工作，开展党员教育培训管理工作。负责集团公司宣传工作，指导下属子公司开展企业文化品牌、党建品牌、党支部标准化建设。

（8）负责集团公司并指导下属子公司工会、共青团、妇女等群团组织开展工作。负责集团公司老干部工作、退休职工管理工作，积极落实相关政策待遇。

2、融资财务部

（1）根据公司发展需要，负责制定公司短、中、长期融资规划，制定并完善集团融资管理制度，规范融资流程。

（2）负责融资项目的策划、申报及落地工作，制定投资项目融资建议方案，并组织金融机构、主承销商等融资服务机构做好融资项目资料收集、开展项目尽调及评审工作。

（3）负责做好融资项目后续管理工作，包括跟踪评级、银行贷后管理工作等。负责争取政府专项债、中央预算内资金等财政性资金等工作。负责融资项目合同及资料管理，设立各项目专门台账。

（4）负责做好集团债务管理及融资风险管控工作，定期对接市财政局，在财政监测平台按月填报集团债务还本付息数据及新增融资项目，重点关注政府隐性债务管理情况及偿债资金来源，并配合有关监管部门进行融资及有息债务专项核查。

（5）按照资本市场公开信息披露要求，负责做好公司公开信息披露工作。负责集团外部评级工作，并维持集团良好的外部评级结果。

（6）贯彻执行国家财税政策，制定集团财务制度，健全集团财务管理体系，监督各级财务执行落实，确保集团财务工作科学化、规范化。负责组织实施会计核算、会计报表编报、财务分析、及纳税申报等工作。负责集团资金管理工作，并根据集团运营需求情况，合理调配资金，确保集团资金链安全，资金高效运转，不发生违约风险。

3、法务审计部

(1) 负责法务审计部相关制度、中长期规划和年度工作计划等制订和完善工作。

(2) 负责公司诉讼、律师函、法律意见书等涉法服务及管理工作。

(3) 负责公司合同、公文、经营等法务审查工作。

(4) 负责公司对外投资、合作等法律尽职调查工作。

(5) 负责公司内部审计工作。

(6) 负责公司外部审计相关组织、协调、服务工作。

(7) 负责公司法务审计问题整改及成果运用工作。

(8) 负责中介委托业务的管理。

4、投资运营部

(1) 根据集团发展需求，制定集团发展战略及中长期发展规划、招商计划、投资计划、资产经营计划、土地报批供应计划。

(2) 负责集团战略管理工作，研究宏观经济形势、产业政策及重大课题。负责指导子公司发展战略及中长期发展规划的制定，并跟踪和评价战略规划实施情况，对实施偏差进行分析，提出战略调整方案，推动集团战略及产业协同。

(3) 负责项目招商推介、招商洽谈以及招商项目合同书编制、签订及后期对接相关职能部门协调服务工作。负责投资管理工作，寻找适合集团发展的投资项目或行业，组织拟投资项目的前期可行性研究和论证。负责优化集团投资评审机制，投资前决策建议、投后管理及对投资效果进行评价。

(4) 负责集团资产取得、调拨、使用、处置工作，按程序对接相关单位进行备案。负责集团所属资产管理，并建立台账明确资产名称、位置、价值等信息。

(5) 负责集团股权管理工作，统筹集团及出资公司的股权日常管理，股权的整合、优化、转让、退出。

(6) 负责做好集团资产运营工作，掌握房屋、土地等资产现状、利用情况等信息，提出具体运营方案并组织实施。

(7) 负责统筹集团一级土地开发整理项目的成本测算、成本审计、出让金测算分析并配合财务部门做好土地成本返还，以及指导各子公司有序开展土地一级开发整理工作。

(8) 负责片区概念性规划、控制性详细规划等，根据规划做好产业导入。

5、建设管理部

(1) 负责建立和管理集团建设项目网络管理平台，统筹集团公司和子公司建设项目网络管理工作。负责建立和管理集团内部招标采购平台，统筹集团公司和子公司平台内集中采购工作。

(2) 负责集团公司建设项目的合同管理与概算、预算、结算等成本事项管理并指导子公司进行相关工作。

(3) 负责集团和各子公司工程类项目资金支付计划的汇总，并根据工程项目实际进度情况，严格按照合同及相关文件要求进行资金支付的审核、报批工作。

(4) 负责建立和管理集团在建项目库与项目储备库，收集、整理和汇总项目信息，制定和呈报集团市本级政府投资项目、重点项目年度建设计划，按要求及时向集团、市国资委、市重点项目办等相关主管部门报送材料。

(5) 负责组织、参与、协调集团项目的前期规划、设计方案，筹划集团优质项目并指导子公司进行相关工作；负责集团公司建设项目的前期工作，督办、指导、协调子公司项目前期工作与施工进度。

(6) 负责集团现有建设项目施工全过程管理，监督、指导与协调子公司进行相关工作，对集团所有在建项目进行安全环保与质量监督管理。

(7) 制定与完成建设管理部年度工作目标，制定集团建设管理年度共性目标并监督、指导子公司完成目标。

(8) 负责集团建设管理相关公文与资料处理工作。

6、纪检监察室

(1) 负责廉政教育工作，对干部职工进行党风廉政宣传教育。

(2) 负责内控监督工作，研究制定党风廉政建设和反腐败工作的规章制度并监督实施；监督内控体系执行，提出改进意见和建议。

(3) 负责廉政监督工作，对集团党委、党支部和党员领导人员贯彻执行党的路线、方针、政策和决议进行监督检查；执行集团领导人员廉洁自律各项规定，检查党风廉政建设责任制落实情况；对集团重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金使用以及工程项目、大宗物资采购招投标进行廉政监督；对干部职工“四风”问题进行监督检查。

(4) 负责执纪监督工作，受理和处理涉及党风廉政方面的检举、控告和来信来访，处置上级纪检监察机关移交的问题线索；运用“四种”形态对违规违纪行为进行监督问责，按照权限查处集团工作人员、党员违纪违法案件。

(5) 负责内部巡察工作，组建巡察组开展常规巡察和专项巡察。

(6) 负责督察督办工作。督办集团及领导批示的各项重要工作和临时性任务；集团“三重一大”事项的统一报送。

(二) 治理结构

发行人不设股东会，股东按照公司章程行使股东权利，发行人严格按照《公司法》《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，建立了较为健全的公司治理架构和治理制度，具体如下：

1、股东

咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“咸宁市国资委”）对公司履行出资人职责，依法享有所有者各项权利。公司是企业法人，依法享有经营自主权和法人财产权，依法享有民事权利承担民事责任，并以其全部财产对公司的债务承担责任。

公司不设股东会，由咸宁市国资委依法对公司行使下列职权：

(1) 决定和修改公司章程，批准董事会制订的公司章程或章程修改方案。

(2) 依照有关规定，任免或建议任免非职工代表担任的董事。

(3) 根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核，对董事会运作和董事履职情况进行评价考核。

（4）决定董事长的薪酬待遇及奖惩、去留等事项，批准董事会其他成员薪酬待遇及奖惩、去留等事项。

（5）批准公司年度财务预算、决算、利润分配和亏损弥补方案、增加或减少注册资本方案、发行公司债券方案等涉及国有权益变动的重大事项，公司合并、分立、改制、上市、解散、申请破产、重大财务（债务）担保等方案（协议）。其中，重要的国有独资公司合并、分立、改制、上市、解散、申请破产的，报市人民政府批准。

（6）批准公司国有产权转让以及重要子企业重大国有产权转让等事项。其中，转让企业国有产权致使国家不再拥有控股地位的，报市人民政府批准。

（7）批准公司主业及调整方案和年度投资计划，审核企业发展战略和规划及列入负面清单特别监管类投资项目。

（8）批准董事会年度工作报告，组织上交国有资本收益。

（9）对董事会重大决策的实施效果进行跟踪监督，对董事行使职权的行为进行监督，对公司重大事项进行监督检查。

（10）对公司开展经营业绩考核，审核公司对下属企业经营业绩考核结果，审核公司重大收入分配事项。

（11）法律法规和公司章程规定的其他职责。

依照《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、行政法规规定和咸宁市人民政府决定，应当报经咸宁市人民政府批准的重大事项，咸宁市国资委在作出决定前，应当报请市人民政府批准。

咸宁市国资委依照法律、行政法规和公司章程规定行使出资人权利，咸宁市国资委可以依照有关规定授权董事会行使出资人的部分职权，决定公司重大事项。

2、董事会

根据发行人《公司章程》，发行人设董事会，董事会成员不超过11名，其中职工董事不少于1名。董事会设董事长1名，由咸宁市国资委依照市属国有企业领导人员管理有关规定，从董事会成员中指定。外部董事由咸宁市国资委委

派，职工董事由职工大会（职工代表大会）选举产生。按照有关要求，咸宁市国资委推荐委派的外部董事人数原则上超过董事会全体成员的半数。董事每届任期3年，原则上任期届次与董事会届次保持一致，除另有规定外，任期届满经委派或者选举可以连任。

截至本募集说明书签署日，发行人董事会由5人组成，设董事长1人，其他董事4人（其中职工代表1人，由职工代表大会选举产生），成员由国有资产监督管理机构委派。

董事会行使下列职权：

- （1）制订公司章程和章程修改方案。
- （2）制订公司的发展战略和中长期发展规划，并对实施情况进行监控。
- （3）制订公司的年度投资计划，决定公司投资方案。
- （4）制订公司的年度财务预算和决算方案。
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。
- （6）制订公司增加或减少注册资本的方案。
- （7）制订公司发行债券方案。
- （8）制订公司合并、分立、改制、上市、解散或者变更公司形式的方案。
- （9）制定公司重大投融资、大额担保、大额捐赠、重大财产处置等事项方案。
- （10）制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案。
- （11）决定公司内部管理机构的设置，制定公司的基本管理制度，报咸宁市国资委备案。
- （12）对公司所投资的全资、控股、参股企业以公司名义履行出资人职责；决定子公司、分公司等分支机构的设立或者撤销，向咸宁市国资委报备。
- （13）根据有关规定和程序，决定聘任或者解聘公司总经理，根据总经理提名聘任或者解聘公司副总经理等相当职务管理人员及其他事项，包括财务负责人、总法律顾问、总工程师、董事会秘书等。按照有关规定，决定上述管理

人员及有关人员的经营业绩考核和薪酬等事项。

（14）制订公司重大收入分配方案，包括工资总额预算与决算方案、企业年金方案等；批准公司职工收入分配方案。其中，涉及公司职工切身利益的方案，按照有关规定经职工代表大会或其它民主形式审议通过后董事会方可批准或作出决议。

（15）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、合规管理体系；制订公司重大会计政策及调整方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法审议批准年度审计计划和重要审计报告，对公司风险管理、内部控制、合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价。

（16）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，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责机制。

（17）落实经理层的职权，确保经理层依法开展日常生产经营管理工作。

（18）依法支持和配合监事会工作，接受监事会的监督检查。

（19）制订董事会年度工作报告，按照有关规定向咸宁市国资委报告工作。

（20）法律、行政法规、公司章程规定和咸宁市国资委授权行使的其他职权。

3、监事会

根据咸宁市国资委文件《关于取消咸宁城市发展（集团）有限责任公司监事会的通知》（咸国资文〔2023〕18号），咸宁市国资委决定取消咸宁城市发展（集团）有限责任公司监事会。咸宁市国资委2022年4月下发的《关于重组咸宁城市发展（集团）有限责任公司监事会的通知》（咸国资文〔2022〕19号）予以作废，市政府国资委下文委派的3名监事（郑春炎、阙熙、镇佳鑫）随监事会一并取消。职工监事暂按现行《公司法》有关规定执行。

截至本募集说明书签署日，本公司监事成员2人，均为职工监事。本公司根据咸宁市国资委的要求取消监事会未对本次短期融资券发行有关决议的有效性 & 本期短期融资券发行造成重大影响。

4、经理层

公司经理层成员原则上不超过6人，其中总经理1名。设置总会计师1名，根据工作需要可设置总工程师1名、总法律顾问1名，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。总工程师、总法律顾问由公司董事会依照有关从业资格规定，按照市场化选聘的原则自主选聘，实行契约化管理。

总经理对董事会负责，向董事会报告工作，依法行使管理生产经营、组织实施董事会决议等职权，接受董事会的监督管理和监事会的监督。总经理行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议。
- （2）拟订并组织实施公司的战略和发展规划。
- （3）拟订并组织实施公司年度经营计划和投资方案。
- （4）根据董事会决定的公司经营计划和投资方案，批准一定额度的经营性项目费用和长期投资阶段性费用的支出。
- （5）拟订公司的年度财务预算方案、决算方案。
- （6）拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。
- （7）拟订公司增加或减少注册资本的方案。
- （8）拟订公司的投融资计划，拟订发行公司债券方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案。
- （9）拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案。
- （10）拟订公司内部管理机构设置方案，子公司、分公司等分支机构的设立或者撤销方案。
- （11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章。
- （12）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员。
- （13）按照有关规定，聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员。
- （14）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究

究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施。

（15）拟订公司的担保方案。

（16）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助。

（17）拟订公司职工的工资水平和公司的收入分配方案、企业年金方案。

（18）建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议。

（19）协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作。

（20）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议。

（21）法律、行政法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（三）内部控制体系建设

发行人重视内部控制体系的建设，根据国家相关政策法规，结合自身实际情况，设立了较为完善的人事管理、财务管理、担保管理、重大投资管理、关联管理制度等制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。发行人严格按照内部控制制度的相关要求对公司重大事项进行决策和管理。

1、人事管理制度

发行人制定了《咸宁城市发展（集团）有限责任公司薪酬管理制度》《咸宁城市发展(集团)有限责任公司考勤管理制度》《咸宁城发集团聘用制员工职级管理规定》《咸宁城市发展（集团）有限责任公司人才引进管理办法》等人事管理制度。办法对公司的人力资源管理、公开招考管理、聘用管理、薪酬管理、职工考核与培训、劳动合同变更（包括终止和解除）以及退休管理等事项做了具体的规定，构成了公司完整的人事管理体系。

2、财务预算管理制度

发行人制定了《咸宁城发集团资金中心管理办法（试行）》《咸宁城市发展（集团）有限责任公司资金中心会计核算办法（试行）》《咸宁城市发展（集团）有限责任公司融资管理制度》等财务管理制度，制度规定发行人财务

管理实行在总经理统一领导下，各职能部门分级归口管理体系。总经理在财务管理中的权责为根据公司董事会的决议和规定，拟订公司年度财务预决算方案等，报董事会审定，并为财务管理的具体实施对公司经营全过程进行组织和管理；根据公司的规划及经营需要，提请董事会批准确定公司财务管理机构的设立和调整等。制度还明确了财务负责人的职责及相关财务管理要求。制度同时对公司的预算及账户管理、资金审签人的责任、资金审批权限、资金审批流程等事项做了具体的规定。

3、担保管理制度

发行人制定了《咸宁城市发展（集团）有限责任公司担保管理制度》，规定公司或成员单位得到批准后方可对公司系统外单位提供担保，为无产权关系或者参股企业提供担保应经董事会审议后报区政府审批，公司成员单位之间在公司备案后可以互相提供担保，下属担保公司对外担保应经董事会审批。公司成员单位需发行人本部担保的，应经董事会批准同意后方可实施办理，并应签订担保合同。发行人本部为成员单位担保实行额度控制担保上限，在担保有效期内，发行人对被担保单位的经营、现金流量和履约情况进行跟踪检查。

4、重大投资管理制度

公司制定了《咸宁城市发展（集团）有限责任公司工程项目审计管理办法》《咸宁城市发展（集团）有限责任公司资产管理暂行办法》《关于咸宁城发集团委托代建项目管理的实施细则》《咸宁城市发展（集团）有限责任公司经济合同管理制度（修订版）》等重大投资管理制度，对公司及所属企业的投资管理作了详尽规定。投资必须经过严格的市场调查和可行性论证，必要时还应委托有资质的专业机构进行市场与可行性研究。公司的投资管理实行审批和备案制两种方式，对包括所属企业在内的重大投资项目由董事会审议后报区政府审批，对非重大投资项目由董事会审议后进行备案。公司实行审批和备案制的投资项目，均应符合国家、地区产业政策以及公司的中长期战略发展规划，且原则上应在经公司董事会批准的年度投资计划内，并应符合国家政策法规、与企业投资能力与管理能力相适应等原则。

5、项目融资管理制度

为规范公司融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，保障公司和股东权益，公司制定了融资管理制度。公司融资应遵循平等、自愿、公平、诚信、互利的原则，从整体经济效益出发，以合理、需要、节约为指导，严格控制筹资规模。对外融资工作由融资财务部负责。该制度规定了融资应履行的程序，须由融资财务部提出融资申请，经得公司董事会同意，由责任人全面认真地审查合同的签订主体及内容，并及时办理相关融资手续。未经公司董事会或法定代表人授权，任何人不得擅自代表公司签订融资合同。融资活动应按批准的用途、范围使用，不得挪作他用。此外，该制度还对融资的风险管理作出规定。对于因违规或失当融资产生的损失，应追究有关人员的责任。

6、下属子公司管理制度

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

7、关联交易管理制度

发行人制定了《咸宁城发集团对外往来款项清理专项审计工作方案》《咸宁城市发展（集团）有限责任公司资金审批管理制度》《咸宁城市发展（集团）有限责任公司关联交易管理制度》等关联交易管理制度，发行人遵循以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

公司与关联企业之间的交易往来，遵循公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。公司向关联方之间的

采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定；对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

8、信息披露制度

公司制定了《咸宁市城市发展（集团）有限责任公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，通过发行文件、定期报告和临时报告等文件披露银行间债券市场发行债务融资工具的信息，以及在债务融资工具存续期内，公司发生的可能影响其偿债能力事项的信息。公司董事会负责公司信息披露制度的实施。公司高级管理人员应及时向董事会通报有关经营或者财务方面出现的重大事项，已披露事项的进展或者变化情况及相关信息。

（四）已完成的重大资产重组对发行人公司治理产生的影响

2022年，根据《关于市属国有企业优化整合第一批经营性国有资产划入咸宁市城市发展（集团）有限公司的通知》（咸国资产权[2022]6号），咸宁市国资委将咸宁市交通投资（集团）有限公司及子公司（以下简称“咸宁交投”）整体划入咸宁市城市发展（集团）有限责任公司，合并基准日为2022年1月1日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人2022年经审计的财务报告（[2023]京会兴审字第57000049号）已完整涵盖咸宁交投2022年全年的经营及财务情况。2022年11月10日，咸宁交投完成工商变更。根据咸宁市交通投资（集团）有限公司2021年度经审计的财务报告（武方会审字[2022]241号），截至2021年末，咸宁市交通投资（集团）有限公司总资产为409,848.18万元，净资产为183,303.20万元；2021年度，咸宁市交通投资（集团）有限公司的营业收入为119,663.28万元，净利润为1,968.06万元。截至2021年末，发行人总资产为3,484,752.58万元，净资产为1,487,195.85万元；2021年度发行人的营业收入为141,317.92万元。完成重组前一年（即2021年），咸宁交投的收入与发行人的收入之比为84.68%，超过50%，使发行人发生重大资产重组。

本次重大资产重组前后，发行人的治理结构未发生变化，因此，本次重大资产重组对发行人的公司治理未造成重大影响。

七、企业人员基本情况

（一）员工情况

发行人在岗员工人数为1,352人。按教育程度分类，本科及以上学历266人，大专学历493人，高中及以下学历593人。按年龄结构分类，30周岁以下286人，31-50周岁935人，50周岁以上131人。

表5-7-1：发行人员工结构

教育程度		
教育程度类别	数量（人）及占比（%）	
本科及以上学历	266	19.67
大专	493	36.46
高中及以下	593	43.86
年龄分布		
年龄分布	数量（人）及占比（%）	
30周岁以下	286	21.15
31-50周岁	935	69.16
50周岁以上	131	9.69

（二）董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求，具体情况如下表：

表5-7-2：发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	性别	职务	是否公务员兼职	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否在本公司领取薪酬
王永红	男	董事长、党委书记	否	2022.8-至今	是	否	是
饶军	男	董事、总经理、党委副书记	否	2022.8-至今	是	否	是
徐峰	男	董事、党委副书记	否	2022.8-至今	是	否	是
李志勇	男	董事、副总经理	否	2022.8-至今	是	否	是
刘毅	男	职工董事	否	2022.8-至今	是	否	是
余谋振	男	职工监事	否	2022.4-至今	是	否	是
杜智灵	女	职工监事	否	2022.4-至今	是	否	是
李永彰	男	副总经理	否	2022.1-至今	是	否	是
余仁强	男	副总经理	否	2022.1-至今	是	否	是
张勇	男	副总经理	否	2022.1-至今	是	否	是
顾兴茂	男	副总经理	否	2022.1-至今	是	否	是

姓名	性别	职务	是否公务员兼职	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否在本公司领取薪酬
沈前进	男	副总经理	否	2022.1-至今	是	否	是
袁瑛武	男	副总经理	否	2022.1-至今	是	否	是
贾学胜	男	财务总监	否	2022.1-至今	是	否	是

本公司现任董事、监事和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求，不存在违反《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的情形。本公司董事、监事、高级管理人员不存在拥有海外居留权情况。

1、董事

王永红，男，董事长，出生于1968年12月，中共党员。历任咸宁地区路桥工程公司技术员、经理助理岗位；咸宁市交通局工程计划科岗位、公路管理处工程计划科科长、公路管理处副处长；通山县政府副县长；咸宁市交通运输局副局长、党组副书记、咸嘉临港新城管委会副主任、工委委员。现任咸宁市城市发展（集团）有限责任公司党委书记、董事长。

饶军，男，董事，出生于1971年10月，中共党员。历任蒲圻市羊楼洞镇小学、中学教师；共青团蒲圻市委组织部；蒲圻市赤马港办事处副主任；共青团蒲圻市委副书记；共青团赤壁市委书记；赤壁市新店镇党委副书记、镇长、人大主席；省旅游局财务处挂任主任科员；赤壁市车埠镇党委副书记、镇长、人大主席、常务副镇长；赤壁市余家桥乡党委书记、乡长；赤壁市旅游局党委书记、局长；赤壁市柳山湖镇党委书记、人大主席；咸宁经济开发区管委会副主任、工委委员；咸宁市城市发展（集团）有限责任公司党委委员、副总经理。现任咸宁市城市发展（集团）有限责任公司党委副书记、董事和总经理。

徐峰，男，董事，出生于1980年8月，中共党员。历任咸宁市委组织部电教中心副科级组织员，咸宁市委组织部党政干部科副科级组织员，咸宁市委组织部党政干部科副科长，咸宁市委组织部企事业干部科科长，咸宁市委组织部综合干部科科长，咸宁市城市发展（集团）有限责任公司党委副书记。现任咸宁市城市发展（集团）有限责任公司党委副书记、董事。

李志勇，男，董事，出生于1972年12月，中共党员。历任嘉鱼县八斗乡武

装副部长、部长，嘉鱼县八斗乡党委副书记，嘉鱼县老官咀镇党委副书记、镇长，嘉鱼县高铁岭镇党委书记、镇长，嘉鱼县陆溪镇党委书记、镇长，嘉鱼县县委办副主任，咸宁市旅游新城管委会副主任、工委委员，咸宁市城市发展（集团）有限责任公司副总经理、党委委员，咸宁市绿色产业发展投资有限公司总经理。现任咸宁市城市发展（集团）有限责任公司党委委员、董事和副总经理。

刘毅，男，职工董事，出生于1988年8月，中共党员。历任中南财经政法大学武汉学院会计，咸宁市城市发展（集团）有限责任公司投融资部副部长、部长、计划财务部部长、总经理助理。现任咸宁市城市发展（集团）有限责任公司职工董事。

2、监事

余谋振，男，职工监事，出生于1973年，中共党员。历任咸宁卷烟厂彩印厂主管会计、供应科会计、通城县烟草局马港烟草站站长及城区访销办副主任、企业管理办公室综合统计，咸宁市金叶资产管理中心办公室文秘，湖北恒丰纸业有限公司办公室文秘兼微机管理员，咸宁城发集团办公室副主任兼法务部副部长，咸宁城发集团法务部部长。现任咸宁市城市发展（集团）有限责任公司纪检监察室主任、职工监事。

杜智灵，女，职工监事，出生于1981年，中共党员。历任咸宁市城市发展（集团）有限责任公司计划财务部职员，咸宁市城市发展（集团）有限责任公司财务部副部长，咸宁市城市发展（集团）有限责任公司审计部副部长（牵头负责人），咸宁市城市发展（集团）有限责任公司审计部部长。现任咸宁市城市发展（集团）有限责任公司法务审计部部长、职工监事。

3、高级管理人员

截至本募集说明书签署日，发行人高级管理人员中总经理饶军、副总经理李志勇系发行人董事，饶军及李志勇简历见本章“七、企业人员基本情况”之“（二）董事、监事及高级管理人员情况”之“1、董事”。

截至本募集说明书签署日，发行人非董事高级管理人员情况如下：

李永彰，男，1972年12月出生，中共党员。历任咸宁市（地区）化纤厂团委副书记，咸宁市化纤厂团委书记，咸宁市化纤厂党办主任、团委书记，咸宁市污水（垃圾）处理厂办公室主任，咸宁市污水（垃圾）处理厂副厂长，咸宁

市城市排水管理处副处长，咸宁市政府办公室副主任。现任咸宁城市发展（集团）有限责任公司副总经理。

余仁强，男，1965年11月出生，中共党员。历任咸宁市建筑工程质量检测站副站长，咸宁市建设工程管理处副处长，咸宁市建设工程管理处处长，咸宁市住房和城乡建设委员会党组成员，咸宁市勘察建筑设计院院长。现任咸宁城市发展（集团）有限责任公司副总经理。

张勇，男，1972年10月出生，中共党员。历任咸宁市（地区）水产局生产科副科长，咸宁市水产局生产科主任科员，咸宁市水产局办公室主任，咸宁市水产技术推广中心主任、咸宁市水产科学研究所所长，咸宁市水产局副局长、党组成员，咸宁市农技推广中心主任，咸宁金融投资（集团）有限责任公司副总经理、党委委员。现任咸宁城市发展（集团）有限责任公司副总经理。

顾兴茂，男，1971年9月出生，中共党员。历任嘉鱼县簰洲中学团委书记，嘉鱼县精神文明办公室副主任，嘉鱼县政府办经济信息督办科副科长，嘉鱼县政府办经济信息督办科科长，嘉鱼县经贸委副主任、战线党委委员，嘉鱼县供销社主任、党委书记，嘉鱼县发展和改革局局长、党组副书记，嘉鱼县发展和改革局局长、党组书记，嘉鱼县财政局局长、党组书记，咸宁高新区管委会财政局局长，咸宁高新区管委会财政局（国有资产管理办公室）局长（主任）。现任咸宁城市发展（集团）有限责任公司副总经理。

沈前进，男，1984年1月出生，中共党员。历任咸宁市政府办公室秘书五科副科长，咸宁市政府办公室主任科员，咸宁市政府秘书五科科长，咸宁市绿色产业发展投资有限公司副总经理。现任咸宁城市发展（集团）有限责任公司副总经理。

袁瑛武，男，1967年3月出生，中共党员。历任咸宁地区林业机耕站副站长，咸宁市林业勘察设计院副院长兼林业机耕站副站长，咸宁市机械设备安装总公司副总经理（副科级），咸宁市林业局长青绿化公司副总经理，咸宁市林业勘察设计院副院长（正科级），咸宁市林业调查规划院院长，咸宁市绿色产业发展投资有限公司副总经理。现任咸宁城市发展（集团）有限责任公司副总经理。

贾学胜，男，1965年5月出生，中共党员。历任咸宁市财政局科员，咸宁市财政局调研室副主任，咸安区但山乡副乡长，咸宁市财政局会计科科长，咸宁

市财政局国际金融科科长，咸宁市财政局教科文科科长。现任咸宁城市发展（集团）有限责任公司财务总监。

根据咸宁市国资委文件《关于取消咸宁城市发展（集团）有限责任公司监事会的通知》（咸国资文〔2023〕18号），咸宁市国资委决定取消咸宁城市发展（集团）有限责任公司监事会。咸宁市国资委2022年4月下发的《关于重组咸宁城市发展（集团）有限责任公司监事会的通知》（咸国资文〔2022〕19号）予以作废，市政府国资委下文委派的3名监事（郑春炎、阚熙、镇佳鑫）随监事会一并取消。职工监事暂按现行《公司法》有关规定执行。截至本募集说明书签署日，本公司监事成员2人，均为职工监事。本公司根据咸宁市国资委的要求取消监事会未对本次短期融资券发行有关决议的有效性及本期短期融资券发行造成重大影响。

本公司已按现代企业制度和《公司法》的相关要求设董事会、管理层等组织机构，并在《公司章程》中明确了股东、董事会、管理层的职责和议事规则。本公司现任董事、监事和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求，不存在违反《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的情形。本公司高级管理人员的任职符合相关法律法规、规范性文件以及公司章程的要求。

本公司建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。本公司的董事、监事和高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关法律法规、规章制度和内部规定通过合法程序产生。本公司高管人员均无海外居住权且不持有本公司股份、股权和债券。

八、发行人业务范围及主营业务情况

（一）主营业务范围

发行人是咸宁市城市基础设施建设和运营的主要载体，在业务模式上主要分为基础设施建设、土地整理开发业务、建筑工程施工和商品销售等板块，具有良好、稳定的收入来源。

发行人经营范围：城市道路、桥梁、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化基础设施的投资、建设与经营管理；水环境治理及水利项目投资开发；城建工程项目总承包；土地开发整理和开发经营；棚户区改造、保障房和安置房建设开发；房地产投资开发；商品房销售；物业服务；停车服务；政府公共资源特许经营；政府授权国有资产经营管理；金融投资、文化旅游项目投资、股权投资、投资资产经营管理、委托贷款及咨询服务，（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

（二）主营业务概况

发行人主要业务包括代建业务、土地整理业务和建筑施工业务等。近三年及一期，发行人各业务板块的主营收入和主营成本构成情况如下：

表5-8-1：近三年及一期发行人主营业务情况

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入								
代建业务	-	-	56,671.32	22.40	58,550.08	41.54	64,000.95	48.70
建筑业务	12,052.70	65.86	140,368.34	55.48	27,020.22	19.17	13,726.37	10.44
土地整理业务	-	-	17,795.83	7.03	15,731.79	11.16	40,412.46	30.75
商品销售	1,824.36	9.97	1,320.95	0.52	21,388.69	15.18	5,967.25	4.54
房地产销售	18.05	0.10	12,630.59	4.99	3,850.80	2.73	1,027.11	0.78
房屋租赁	274.68	1.50	2,957.70	1.17	2,123.36	1.51	1,246.91	0.95
机动车检测	88.56	0.48	1,518.04	0.60	1,354.70	0.96	921.63	0.70
其他业务（注1）	4,040.85	22.08	19,739.37	7.80	10,915.26	7.74	4,116.81	3.13
合计	18,299.20	100.00	253,002.14	100.00	140,934.90	100.00	131,419.49	100.00
二、主营业务成本								
代建业务	-	-	49,210.04	22.56	52,267.57	42.47	57,143.71	48.12
建筑业务	9,161.48	66.25	123,119.30	56.44	21,844.50	17.75	12,249.29	10.32
土地整理业务	-	-	14,440.02	6.62	10,874.80	8.84	35,467.10	29.87
商品销售	1,377.42	9.96	1,359.25	0.62	21,047.49	17.10	5,944.95	5.01
房地产销售	17.04	0.12	9,409.88	4.31	2,396.99	1.95	588.06	0.50
房屋租赁	66.62	0.48	3,464.83	1.59	3,074.81	2.50	2,630.16	2.21

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
机动车检测	57.68	0.42	818.35	0.38	975.33	0.79	867.61	0.73
其他业务（注1）	3,148.33	22.77	16,315.20	7.48	10,573.73	8.59	3,858.73	3.25
合计	13,828.57	100.00	218,136.87	100.00	123,055.22	100.00	118,749.61	100.00
三、主营业务毛利润								
代建业务	-	-	7,461.29	21.40	6,282.51	35.14	6,857.24	54.12
建筑业务	2,891.21	64.671	17,249.04	49.47	5,175.72	28.95	1,477.08	11.66
土地整理业务	-	-	3,355.81	9.63	4,856.99	27.16	4,945.36	39.03
商品销售	446.94	9.997	-38.30	-0.11	341.20	1.91	22.30	0.18
房地产销售	1.01	0.023	3,220.71	9.24	1,453.81	8.13	439.05	3.47
房屋租赁	208.07	4.654	-507.14	-1.45	-951.45	-5.32	-1,383.25	-10.92
机动车检测	30.88	0.691	699.70	2.01	379.37	2.12	54.02	0.43
其他业务（注1）	892.52	19.964	3,424.16	9.82	341.53	1.91	258.08	2.04
合计	4,470.63	100.000	34,865.27	100.00	17,879.68	100.00	12,669.88	100.00
四、主营业务毛利润率								
代建业务	-		13.17		10.73		10.71	
建筑业务	23.99		12.29		19.15		10.76	
土地整理业务	-		18.86		30.87		12.24	
商品销售	24.50		-2.90		1.60		0.37	
房地产销售	5.61		25.50		37.75		42.75	
房屋租赁	75.75		-17.15		-44.81		-110.93	
机动车检测	34.87		46.09		28.00		5.86	
其他业务	22.09		17.35		3.13		6.27	
合计	24.43		13.78		12.69		9.64	

注1：2023年1-3月发行人其他业务收入及毛利润占发行人当期营业收入及营业毛利润比重超过10%，主要系发行人2023年一季度尚未确认代建业务及土地整理业务的收入和成本，故其他业务收入及毛利润占比较大，发行人其他业务分布较为分散，其他业务中单项业务占比均未超过10%。

发行人营业收入主要由代建业务、建筑业务、土地整理、商品销售、房地产销售、房屋租赁和机动车检测等构成。最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为131,419.49万元、140,934.90万元、253,002.14万元和18,299.20万元，2022年主营业务收入较2021年度增加112,067.24万元，增幅为79.52%，主要系

2022年发行人新纳入合并报表范围的咸宁市交通投资（集团）有限公司路桥施工项目收入较大，导致2022年建筑施工业务板块确认收入较多。

近三年及一期，发行人主营业务成本分别为118,749.61万元、123,055.22万元、218,136.87万元和13,828.57万元，报告期内呈增长趋势，与主营业务收入变化趋势一致。

近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为12,669.88万元、17,879.68万元、34,865.27万元和4,470.63万元，主营业务综合毛利率分别为9.64%、12.69%、13.78%和24.43%。最近三年，行人主营业务综合毛利率波动上升，主要是由于报告期内毛利率相对较高的建筑业务对毛利润的贡献规模大幅增加，拉高了主营业务综合毛利率。2023年1-3月发行人主营业务综合毛利率为24.43%，主要系发行人2023年一季度尚未确认代建业务和土地整理业务收入成本，故发行人2023年1-3月主营业务综合毛利率受其他业务影响较大；发行人其他业务分布较为分散，其他业务中各业务营业收入及毛利润均占比不超过10%，毛利率波动较大。

2020-2022年度及2023年1-3月，发行人代建业务板块收入分别为64,000.95万元、58,550.08万元、56,671.32万元和0.00万元，收入占比分别为48.70%、41.54%、22.40%和0.00%，毛利率分别为10.71%、10.73%、13.17%和0.00%，报告期内发行人代建业务板块收入呈波动趋势，毛利率呈逐年增长趋势。2023年1-3月发行人代建业务未确认收入及成本。

2020-2022年度及2023年1-3月，发行人建筑施工业务板块收入分别为13,726.37万元、27,020.22万元、140,368.34万元和12,052.70万元，收入占比分别为10.44%、19.17%、55.48%和65.86%，毛利率分别为10.76%、19.15%、12.29%和23.99%，2022年发行人建筑施工业务板块收入大幅增长，主要原因为2022年新纳入合并范围的咸宁市交通投资（集团）有限公司路桥施工项目收入较大，导致2022年发行人合并口径的建筑施工业务板块收入同比大幅增加。

2020-2022年度及2023年1-3月，发行人土地整理业务板块收入分别为40,412.46万元、15,731.79万元、17,795.83万元和0.00万元，收入占比分别为30.75%、11.16%、7.03%和0.00%，毛利率分别为12.24%、30.87%、18.86%和0.00%，报告期内该板块营业毛利率变动较大，主要是由于该业务受到不同项目

整理进度、出让价格差异影响较大导致。

（三）发行人主营业务分板块经营情况

目前，发行人已经形成了以代建业务、土地整理业务、建筑施工业务为支柱的主营业务结构，随着公司资产规模的扩大、实力的增强，公司各版块业务获得持续的发展，在咸宁市均获得了主导性地位，同时发行人定位于咸宁市城市综合运营商，不断探索新的业务发展方向，展业涉猎出租车运营、广告业务等，分别由发行人孙公司咸宁市城顺出租汽车有限公司、咸宁市城市广告发展有限公司负责经营管理，近年来也获得了长足发展。

1、代建业务

1.1基础设施建设业务

（1）业务概述

发行人作为咸宁市城市基础设施建设的重要运营主体，业务范围主要包括道路、广场、水系整治等基础设施配套工程。发行人承建项目采用代建模式，由发行人负责项目前期资金筹措并组织施工建设，项目完工后由咸宁市人民政府对验收合格项目进行验收并支付委托代建资金。

（2）业务模式（经营模式）及盈利模式

发行人的基础设施建设业务主要由发行人子公司咸宁城投负责，发行人经咸宁市人民政府授权在咸宁市范围内从事基础设施建设，根据咸宁城投与咸宁市人民政府签订的《咸宁市主城区综合开发建设协议》及《咸宁市主城区综合开发建设协议之补充协议》约定，咸宁市人民政府以授权方和委托方的身份作为甲方，咸宁城投以建设方、移交方的身份作为乙方，承担融资建设职能和运营主体。

发行人经政府授权，依法开展基础设施项目建设业务；公司严格按照国家及地方法律、法规与规范性文件的规定从事基础设施项目建设业务；公司从事基础设施项目建设业务合法、合规、符合国家及地方相关政策。

盈利模式：咸宁市人民政府以每年度经审核验收通过的项目投资额为基数，向发行人支付总投资额10-25%的综合投资管理费（含融资成本），发行人按成本加成管理费计入营业收入。

（3）会计处理方式

建设阶段，通过“存货-代建开发成本”科目核算。即借“存货-代建开发成本”，贷“银行存款”。在现金流量表中，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，该阶段不涉及现金流入。

竣工移交阶段，即代建基础设施项目竣工验收后转出移交给政府时，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”；同时冲销存货，借记“主营业务成本”，贷记“存货-代建开发成本”。发行人收到款项的时候冲抵应收账款，即借“银行存款”，贷“应收账款”。发行人收到政府支付的回款时，在现金流量表中，现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，该阶段不涉及现金流出。

（4）近年来已完工项目情况

发行人作为咸宁市的重大市政建设项目投资主体，完成了东外环工程、咸宁大道东段延伸、青少年宫等多个基础设施建设项目。

表5-8-2：报告期内发行人主要已完工基础设施建设项目及回款情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同约定回款
									2023年4-12月	2024年	2025年	
1	长江产业园基础设施工程	2016-2022	2023-2025	2.15	1.82	是	2.40	-	0.48	0.72	0.48	是
2	咸宁市永安污水处理项目	2017-2021	2023-2025	0.35	0.35	是	0.39	-	0.08	0.12	0.08	是
3	贺泉路改造工程	2021-2022	2023-2025	0.20	0.19	是	0.22	-	0.04	0.07	0.04	是
4	温泉路改造工程	2021-2022	2023-2025	0.19	0.14	是	0.21	-	0.04	0.06	0.04	是
5	茶花路改造工程	2021-2022	2023-2026	0.30	0.16	是	0.33	-	0.07	0.10	0.07	是
6	滨河西路道路改造工程	2021-2022	2023-2025	0.20	0.11	是	0.22	-	0.04	0.07	0.04	是
7	滨河东路道路改造工程	2021-2022	2023-2025	0.20	0.12	是	0.22	-	0.04	0.07	0.04	是
8	桂花路道路改造工程	2019-2021	2023-2025	0.19	0.14	是	0.21	-	0.04	0.06	0.04	是
9	永安东路改造工程	2019-2021	2023-2026	0.18	0.13	是	0.20	-	0.04	0.06	0.04	是
10	鱼水路改造工程	2019-2021	2023-2025	0.16	0.15	是	0.18	-	0.04	0.05	0.04	是
11	巨宁大道改造工程	2019-2021	2023-2025	0.21	0.14	是	0.23	-	0.05	0.07	0.05	是
12	塘角路建设工程	2019-2021	2023-2025	0.13	0.12	是	0.14	-	0.03	0.04	0.03	是
13	咸宁市政府会议中心装修工程	2019-2021	2023-2025	0.11	0.11	是	0.12	-	0.02	0.04	0.02	是
14	银泉大道街景整治工程及城区背街小巷基础设施建设	2021-2022	2023-2025	0.18	0.11	是	0.20	-	0.04	0.06	0.04	是
15	东外环工程	2016-2019	2020-2024	2.50	1.88	是	2.10	0.86	0.27	0.97	-	是
16	咸宁大道东段延伸	2013-2019	2020-2023	0.85	0.85	是	0.95	0.05	0.20	0.70	-	是
17	青少年宫	2012-2019	2020-2023	0.50	0.51	是	0.57	0.05	0.11	0.41	-	是

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同协议回款
									2023年4-12月	2024年	2025年	
18	博物馆	2012-2019	2020-2023	0.84	0.84	是	0.94	0.07	0.19	0.68	-	是
19	妇女儿童活动中心	2016-2019	2020-2023	0.89	0.89	是	1.00	0.08	0.20	0.72	-	是
20	青龙山公园	2013-2019	2020-2023	0.49	0.49	是	0.54	0.12	0.09	0.33	-	是
21	咸宁市和谐大道延伸段和青平路工程（一期）	2017-2019	2020-2023	0.86	0.79	是	0.89	0.19	0.15	0.55	-	是
22	长安大道改造工程	2015-2020	2021-2024	0.52	0.54	是	0.60	0.24	0.08	0.11	0.17	是
23	肖桥大道项目	2015-2020	2021-2024	0.48	0.49	是	0.55	0.37	0.04	0.06	0.08	是
24	长安大道路面大修暨交通安全品质提升工程	2019-2020	2021-2024	0.48	0.48	是	0.54	-	0.12	0.17	0.25	是
25	咸宁大道改造工程	2015-2020	2021-2024	0.46	0.46	是	0.51	0.08	0.09	0.14	0.20	是
26	马柏路改造工程	2018-2020	2021-2024	0.41	0.41	是	0.46	-	0.10	0.14	0.22	是
27	香城大道项目工程	2014-2020	2021-2024	0.38	0.39	是	0.44	0.05	0.08	0.12	0.18	是
28	肖桥公租房	2013-2020	2021-2024	2.70	2.35	是	2.64	1.07	0.34	0.49	0.73	是
29	咸宁市民兵训练基地和武器装备仓库工程	2015-2021	2022-2025	0.49	0.45	是	0.50	-	0.11	0.16	0.11	是
30	咸宁市老年人活动中心	2015-2021	2022-2025	0.44	0.41	是	0.46	-	0.10	0.15	0.10	是
31	咸宁大道西段延伸工程	2015-2021	2022-2025	0.36	0.36	是	0.40	-	0.09	0.13	0.09	是
32	温泉桥上游提升泵站迁建工程	2016-2021	2022-2025	0.27	0.29	是	0.33	-	0.07	0.10	0.07	是
33	十六潭路东段延伸工程	2017-2021	2022-2025	0.24	0.24	是	0.27	-	0.06	0.08	0.06	是
34	三江北路建设工程	2016-2021	2022-2025	0.20	0.21	是	0.23	-	0.05	0.07	0.05	是
35	两山一河	2018-2021	2022-2025	0.19	0.19	是	0.22	-	0.05	0.07	0.05	是
36	桂花广场扩建工程	2015-2021	2022-2025	0.19	0.19	是	0.21	-	0.05	0.07	0.05	是
37	咸宁市中心医院二期工程	2018-2021	2022-2025	0.17	0.17	是	0.19	-	0.04	0.06	0.04	是

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同协议回款
									2023年4-12月	2024年	2025年	
38	咸宁市龙潭湖公园	2016-2021	2022-2025	0.11	0.11	是	0.13	-	0.03	0.04	0.03	是
39	怀德路	2018-2021	2022-2025	0.11	0.11	是	0.12	-	0.03	0.04	0.03	是
40	大屋肖河改造项目	2019-2021	2022-2025	0.11	0.11	是	0.12	-	0.03	0.04	0.03	是
41	奥林匹克体育中心工程	2018-2021	2022-2025	0.10	0.10	是	0.11	-	0.02	0.04	0.02	是
42	香城大道景观工程	2017-2021	2022-2025	0.10	0.10	是	0.11	-	0.02	0.04	0.02	是
43	城区道路改造工程（城区道路刷黑工程）	2015-2021	2022-2025	0.45	0.49	是	0.55	-	0.12	0.17	0.12	是
44	永安阁景区建设工程	2018-2023	2023-2025	2.56	2.18	是	2.68	-	0.20	-	-	是
45	北部空间基础设施工程	2019-2023	2023-2025	2.50	2.00	是	2.75	-	0.30	0.20	-	是
46	淦河中上游水生态环境综合治理工程	2020-2024	2024-2026	9.85	7.04	是	11.74	-	1.20	4.27	6.27	是
47	龙潭河综合整治工程	2019-2024	2024-2026	3.80	1.63	是	4.18	-	2.17	-	-	是
48	咸宁市应急储备仓库项目	2022-2023	2022-2024	0.34	0.29	是	0.29	0.24	0.03	0.01	-	是
49	停车场综合建设项目	2019-2022	2023-2026	17.68	15.23	是	18.56	-	1.55	2.34	3.66	是
50	南苑公租房	2013-2020	2022-2025	2.45	2.55	是	3.36	-	0.55	1.70	1.11	是
51	其他项目	2014-2021	2023-2025	0.82	0.74	是	0.83	-	0.18	0.26	0.18	是
	合计	——	——	60.64	49.61	——	66.34	3.47	10.16	17.22	14.97	——

(5) 在建项目情况

在建项目方面，截至2023年3月末，发行人共有10个主要在建市政项目，总投资达48.36亿元，已完成投资31.17亿元。

表5-8-3：截至2023年3月末发行人主要在建市政项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资金额	自有资金比例	自有资金到位情况	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
									2023年4-12月	2024年	2025年
1	官埠大道-高新区三期污水处理厂污水管道工程	2022-2023	2024-2027	0.44	0.38	55%	已到位	是	0.06	-	-
2	茶花北路（塘角路-三江路）市政道路工程二期	2022-2023	2023-2025	0.27	0.07	100%	已到位	是	-	0.20	-
3	原乡假日小镇公用市政配套建设工程	2022-2024	2023-2026	3.80	0.85	100%	已到位	是	0.30	1.32	1.33
4	咸宁市大洲湖生态建设示范区项目	2020-2025	2023-2026	28.17	19.96	100%	已到位	是	0.47	3.87	3.87
5	落雁湖基础设施（EPC）工程	2019-2025	2023-2026	11.72	8.03	100%	已到位	是	0.085	1.80	1.80
6	咸宁市城区餐厨废弃物就地化处理项目	2022-2024	2024-2026	0.81	0.01	81%	已到位	是	0.02	0.78	-
7	咸宁市城区建筑垃圾资源再利用项目	2022-2024	2023-2025	0.69	0.50	53%	已到位	是	-	0.19	-
8	城区五大公园提档升级工程（香吾山公园）项目	2023-2024	2024-2025	0.30	0.10	100%	已到位	是	0.20	-	-
9	咸宁市妇幼保健院新区建设项目	2022-2024	2024-2025	2.00	1.12	100%	已到位	是	0.43	0.45	-
10	银湖大道污水排放及电力排管工程	2022-2023	2024-2025	0.16	0.15	100%	已到位	是	0.01	-	-
	合计	——	——	48.36	31.17	——	——	——	1.58	8.61	7.00

表5-8-4：截至2023年3月末发行人在建市政项目批文情况

序号	项目名称	立项	土地	环评
1	官埠大道-高新区三期污水处理厂污水管道工程	咸发改审批[2021]156号	临时用地申请报批表	咸环安审字[2022]06号
2	茶花北路（塘角路-三江路）市政道路工程二期	咸发改审批[2022]29号	咸规用地 421201202200022号	-
3	原乡假日小镇公用市政配套建设工程	咸发改审批[2020]201号	咸规用地 421201202200023号	环境影响备案登记表， 备案号 202142120200000080
4	咸宁市大洲湖生态建设示范区项目	咸发改审批[2017]34号	咸规用地 421201202200006号	咸安环审[2022]55号
5	落雁湖基础设施（EPC）工程	咸发改审批[2018]82号	鄂规用地L- 421201201900146、 00147、咸规地字第 4121012020029	咸安环审[2019]78号
6	咸宁市城区餐厨废弃物就地化处理项目	咸发改审批〔2022〕176号	-	咸环保审[2019]47号
7	咸宁市城区建筑垃圾资源再利用项目	咸发改审批[2022]159号	咸规用地 4212022021040号	咸环安审[2022]60号
8	城区五大公园提档升级工程（香吾山公园）项目	咸发改审批〔2022〕35号	-	-
9	咸宁市妇幼保健院新区建设项目	咸发改审批〔2021〕36号	鄂（2022）咸安区不动产权第00644799号	咸环安审字[2022]41号
10	银湖大道污水排放及电力排管工程	咸发改审批[2022]227号	咸自然资规临用 【2023】2号	环境影响备案登记表， 备案号 202242120200000197

注：发行人部分项目土地、环评尚在办理中，依据发行人承诺，发行人保证依法施工，保证在工程竣工前取得前述文件

主要在建项目基本情况介绍：

①咸宁市大洲湖生态建设示范区项目

该项目建设内容为北起银湖大道，与现状梓山湖大道顺接，南至香城大道，与现状官埠大相接，是咸宁市南北走向的城市主干路，全长8878.866m，道路红线宽度42m，设计车速50km/h。建设内容包括道路、交通、桥梁、给排水、电力、电信、景观、照明及铁路交叉工程，景观优化与新增绿道工程、沿线村湾道路串联开口工程、旗鼓大道与银湖大道交叉口拓宽工程。项目总投资28.17亿元，截至2023年3月末已完成投资19.96亿元。

②落雁湖基础设施（EPC）工程

项目位于咸宁市咸安区北部空间，咸宁斧头湖湖东南区，西邻京港澳高速，南近桂乡大道。建设内容为新建道路、管网、绿化等市政配套设施，新建绿化、水系、广场景观工程等（①道路工程：新建15条道路总长22.656千米；②电力

工程：新建变电站、供电线路、10KV开闭所、道路照明系统、电力管道工程等；③通信邮政工程：新建邮政设施、固定电话设施、传输设备设施、数据多媒体设施、有线电视及广播设施、移动通信设施、通信管道工程等；④给排水工程：新建给水管网及构筑物、污水管网及构筑物、雨水管网及构筑物、中水管网、道路景观水系工程等；⑤绿化景观工程：公园绿地（新建六大公园，总占地246748平方米）、道路绿地（新建六条道路的道路绿地工程，总占地246748平方米）、其他绿地（包括除公园及道路之外的其他绿化用地，总占地46,446平方米）。其中道路与交通设施用地面积580亩，绿地与广场用地面积1,315亩。采用EPC项目施工总承包模式，要求中标人完成上述工程勘察、测绘、设计、采购、施工和竣工验收等工作。项目总投资为11.73亿元，截至2023年3月末已完成投资8.03亿元。

（6）发行人拟建项目情况

拟建项目方面，截至2023年3月末，发行人主要拟建市政项目如下：

表5-8-5：截至2023年3月末发行人主要拟建市政项目

单位：亿元

项目名称	总投资	合法合规	未来三年投资计划		
			2023年4-12月	2024年	2025年
咸宁市行政服务中心空间改造提升工程	0.42	是	0.42	-	-
咸宁市第一高级中学建设工程（职业教育中心）	5.70	是	2.00	3.70	-
大洲湖滨湖港防洪排涝工程	0.44	是	0.20	0.24	-
官埠滨湖变电站110KV电力管廊工程	0.24	是	0.20	0.04	-
际华园市政道路配套二期（烟霞路与烟柳西路工程）	0.20	是	0.12	0.08	-
香吾山公园周边城市更新项目	3.00	是	0.20	0.93	0.93
咸宁市儿童福利院、未保中心项目	0.50	是	0.10	0.13	0.13
淦河游船项目	0.10	是	0.10	-	-
市静脉产业园进场道路及周边环境整治工程	0.12	是	0.06	0.06	-
咸宁市城区弱电管网项目	1.42	是	0.20	0.61	0.61
咸宁市宝塔污水处理厂网一体化项目	3.70	是	1.00	1.35	1.35
合计	15.84		4.60	7.14	3.02

（7）基础设施建设业务合法合规性情况

截至本募集说明书签署日，发行人基础设施建设业务符合国发〔2010〕19

号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号文、审计署2013年第24号和32号公告以及“六真”原则的要求。

1.2棚户区改造业务

发行人棚户区改造业务分为政府购买服务及市场化销售两种模式，具体情况如下：

1.2.1政府购买服务模式

（1）业务开展主体

发行人政府购买服务模式棚户区改造业务主要是由发行人及下属子公司咸宁市城市资产经营有限公司开展。发行人政府购买服务模式棚户区改造业务合法合规，发行人与政府部门签订的政府购买服务协议按相关规定约定了项目购买服务期限及支付服务项目资金期限，所涉及政府付费资金均纳入财政预算，不处于负面清单中，符合财预〔2017〕87号、财金〔2019〕10号等法律法规与国务院、财政部等有关部门的政策规定，不涉及增加政府隐性债务，符合政府投资条例要求。

（2）业务模式（经营模式）及盈利模式

发行人承接政府下达的棚改项目任务，依据发行人与咸宁市房地产管理局签订的《政府购买协议》或者咸宁市人民政府签订的《项目建设、贷款资金使用及偿还协议》开展。根据《政府购买协议》，购买主体（甲方）为咸宁市房地产管理局，承接主体（乙方）为咸宁市城市资产经营有限公司（简称“资产公司”，为发行人下属子公司）。《政府购买协议》约定了服务项目及服务范围、期限、协议价款及资金支付（含协议总价款、还款资金来源于咸宁市人民政府财政性资金、详细的资金支付计划）、项目投资计划与融资方案、服务质量及保障措施、项目交付、各方的陈述和保证、各方的权利和义务等。政府购买服务协议按相关规定约定了项目购买服务期限及支付服务项目资金期限，所涉及政府付费资金均纳入财政预算。项目具体情况及相关约定内容明细详见“表5-8-29：截至2023年3月末发行人在建政府购买服务模式棚户区改造项目情况”、“表5-8-30&5-8-31：截至2023年3月末发行人政府购买服务模式棚改项目批文情况”

及所附文字介绍。

发行人前期资金投入来源主要包括a.自有资金筹措；b.政策性银行贷款；c.湖北省投资公司转贷款。项目建设完成后移交委托方，项目建设资金依据相关协议逐年回款。

发行人经政府授权，依法开展棚户区改造业务；公司严格按照国家及地方法律、法规与规范性文件的规定从事市政项目建设业务；公司从事市政项目建设业务合法、合规、符合国家及地方相关政策。

盈利模式：发行人依据与咸宁市房地产管理局签订的《政府购买协议》或者咸宁市人民政府签订的《项目建设、贷款资金使用及偿还协议》开展棚改项目，项目建设完成后移交委托方，由委托方根据相关协议向发行人逐年支付委托代建资金，委托代建资金金额约为项目综合投资管理费（含融资成本）加成10%-25%。

（3）会计处理方式

建设阶段，通过“存货—代建开发成本”科目核算。即借“存货—代建开发成本”，贷“银行存款”。在现金流量表中，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，该阶段不涉及现金流入。

竣工移交阶段，即棚改项目按照合同约定完工验收后，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”；同时冲销存货，借记“主营业务成本”，贷记“存货—代建开发成本”。发行人收到款项的时候冲抵应收账款，即借“银行存款”，贷“应收账款”。发行人收到政府支付的回款时，在现金流量表中，现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，该阶段不涉及现金流出。

（4）政府支持机制

发行人保障性安居工程业务中的项目均在湖北省咸宁市政府采购目录及标准的名单中，且湖北省咸宁市人民政府对以下棚户区改造项目坚持先有预算、后购买服务的原则，项目纳入政府购买服务指导性目录，项目政府购买服务资金逐年纳入年度财政预算支出管理，且发行人不存在替政府项目垫资的情况。

发行人作为咸宁市重要的城市基础设施建设主体，自成立以来在资产注入和财政补贴等方面得到了咸宁市政府的大力支持。2020-2022年度，发行人政府补助分别为13,933.89万元、13,510.46万元和4,937.14万元。咸宁市政府在政策以

及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

未来，为保证咸宁市棚户区改造项目的顺利完成，加速咸宁市城镇化进程，经发行人征询咸宁市财政局意见，咸宁市政府将继续通过财政补贴、税收减免等方式为发行人提供业务、资金支持。发行人棚改业务履行了相应的合法合规程序，符合财政部《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号），不涉及增加政府隐性债务的情形。

（5）项目开展情况

截至2023年3月末，发行人政府购买服务模式棚户区改造项目情况如下：

表 5-8-6：报告期内发行人已完工政府购买服务模式棚户区改造项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	施工面积	总投资	已投资	建设期间	回款期间	拟回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	政府关于保障房项目认定文件	是否合法合规	未来三年政府购买计划		
												2023年4-12月	2024年	2025年
1	2017年第一批棚户区改造项目	472,000.00	21.71	7.71	2017.9-2021.9	2023-2046	28.22	0.00	是	咸发改审批（2017）48号	是	1.50	1.50	1.50
2	咸宁市金桂西路大畈四组等三个片区（城中村）棚户区改造项目	307,600.00	13.33	7.91	2017.9-2021.9	2023-2037	17.05	0.00	是	咸发改审批（2017）46号	是	1.33	1.26	1.23
3	咸宁市金叶社区等三个片区（城中村）棚户区改造项目	97,500.00	8.06	6.12	2018.2-2022.2	2023-2040	8.56	0.00	是	咸发改审批（2017）49号	是	0.62	0.73	0.71
4	甘鲁棚户区改造项目	70,971.00	2.92	3.10	2015.5-2021.4	2023-2043	5.29	0.00	是	鄂建函（2015）85号	是	0.24	0.24	0.24
	合计	948,071.00	46.02	24.84			59.12	0.00				3.69	3.73	3.68

注：项目总投资为立项批复金额，实际施工过程中部分片区未进行拆迁，因此实际投资金额低于批复金额。上表完工项目尚未竣工验收，因此尚未回款。

表 5-8-7：截至 2023 年 3 月末发行人在建政府购买服务模式棚户区改造项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	施工面积	总投资	建设期间	回款期间	已投资金额	自有资金比例	资本金到位情况	政府关于保障房项目认定文件	是否签订合同或协议	是否合法合规	未来三年投资计划		
												2023年4-12月	2024年	2025年
1	2014年咸宁市第一批棚户区改造项目	656,403.00	14.39	2014-2025	2023-2037	8.40	20.34%	已到位	咸发改投资（2014）205号	是	是	0.67	2.80	-
2	2015年咸宁市第一批棚户区改造项目	483,200.00	19.04	2015-2025	2025-2049	5.17	20.24%	已到位	咸发改投资（2015）95号	是	是	0.37	0.74	0.74
3	2015年咸宁市第二批棚户区改造项目	140,849.00	5.70	2016-2022	2024-2047	3.27	21.05%	已到位	咸发改投资（2014）214号	是	是	0.67	-	-
4	2016年第一批棚户区改造项目	246,518.99	37.57	2016-2025	2025-2049	20.60	20.14%	已到位	咸发改审批（2016）43号	是	是	1.56	3.13	3.13
5	肖桥杨下棚户区改造项目	370,165.00	18.30	2015-2025	2025-2041	8.15	20.18%	已到位	咸发改审批（2015）165号	是	是	1.59	2.49	2.49
6	咸宁市大畈村等七个片区棚户区改造项目	393,403.17	18.82	2016-2025	2024-2043	17.63	20.29%	已到位	咸发改审批（2017）46号	是	是	0.76	0.43	-
—	合计	2,290,539.16	113.82	——	——	63.22	——	——	——	——	——	5.62	9.59	6.36

注：表中施工面积实际指拆迁改造面积。

表 5-8-8：截至 2023 年 3 月末发行人政府购买服务模式棚改项目批文情况（1）

序号	项目名称	项目批文		
		立项	环评	土地
1	2014年咸宁市第一批棚户区改造项目	咸发改投资[2014]205号	咸环保审[2014]150、152、154、157、158号	咸国土预函[2014]1号
2	2015年咸宁市第一批棚户区改造项目	咸发改审批[2015]92号	咸环保审[2015]160、164、165号	咸国土预函[2015]5号

序号	项目名称	项目批文		
		立项	环评	土地
3	2015年咸宁市第二批棚户区改造项目	咸发改审批[2015]214号	咸环保审[2015]189号	——
4	2016年第一批棚改项目	咸发改审批[2016]40号	咸环保审[2016]157号	咸土资预函[2016]2号
5	2017年第一批棚改项目	咸发改审批[2017]48号	咸环保审[2017]180号	——
6	肖桥杨下棚户区改造项目	咸发改审批[2015]160号	咸环保审[2015]184号	——
7	咸宁市大畈村等七个片区棚户区改造项目	咸发改审批[2016]6号	咸环保审[2015]214号	——
8	咸宁市金桂西路及大畈四组等三个片区棚户区改造项目	咸发改审批[2017]49号	——	——
9	咸宁市金叶社区等三个片区（城中村）棚户区改造项目	咸发改审批[2018]1号	咸环保审[2018]3号	——
10	甘鲁棚户区改造项目	咸发改审批[2015]92号	咸环保审[2015]160号	——

注：2015年咸宁市第二批棚户区改造项目、2017年第一批棚改项目、咸宁市金桂西路及大畈四组等三个片区棚户区改造项目、咸宁市金叶社区等三个片区（城中村）棚户区改造项目为纯货币化安置项目，无需办理土地、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

表 5-8-9：截至 2023 年 3 月末发行人政府购买服务模式棚改项目批文情况（2）

序号	项目名称	项目批文		
		建设所用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	2014年咸宁市第一批棚户区改造项目	地字第咸规地[2014]070、072、074、077、078号	建字第咸规工[2014]108-1、108-3、108-5、108-8、108-9号	422301201406300101
2	2015年咸宁市第一批棚户区改造项目	地字第咸规地[2015]025-1、025-5、025-6号	建字第咸规工[2015]060-1、060-5、060-6号	422301201505110101 422301201505110501 422301201505110601
3	2015年咸宁市第二批棚户区改造项目	——	——	——
4	2016年第一批棚改项目	地字第咸规地[2016]042-1号	建字第咸规工[2016]069-1号	422301201604300101 422301201604300201 422301201604300301

序号	项目名称	项目批文		
		建设所用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
				422301201604300401 422301201604300501 422301201604300601
5	2017年第一批棚改项目	——	——	——
6	肖桥杨下棚户区改造项目	地字第咸规地[2015]025-5、025-6、025-7、025-8、025-9号	建字第咸规工[2015]060-15、16、17、18、19号	422301201507150101
7	咸宁市大畈村等七个片区棚户区改造项目	地字第咸规地[2016]041-1号	建字第咸规工[2016]068-1号	422301201604200101
8	咸宁市金桂西路及大畈四组等三个片区棚户区改造项目	——	——	——
9	咸宁市金叶社区等三个片区（城中村）棚户区改造项目	——	——	——
10	甘鲁棚户区改造项目	地字第咸规[2015]025-1	建字第咸规[2015]060-1	422301201505110101

注：2015年咸宁市第二批棚户区改造项目、2017年第一批棚改项目、咸宁市金桂西路及大畈四组等三个片区棚户区改造项目、咸宁市金叶社区等三个片区（城中村）棚户区改造项目为纯货币化安置项目，无需办理土地、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

主要政府购买服务模式棚户区改造项目介绍：

①2014年咸宁市第一批棚户区改造项目：

该项目主要对朱家垅片区、滨河东街片区等五个片区内土地进行征收并整理，对棚户区内建筑物和构筑物拆除并配套还建住宅、公共服务用房及公共基础设施等。项目占地面积713.94亩，拆迁居民总数4,145户，附属建筑物面积12,605平方米。还建用地面积305.99亩，还建居民4,145户，还建住宅面积549,935平方米，新建配套公共服务用房和公共基础设施建筑面积106,468平方米。

②2016年第一批棚改项目

该片区规划拆迁改造土地面积1,930.55亩，拆迁居民户总户数11,641户，拆迁总面积1,226,324平方米，（拆迁房屋面积1,201,361平方米，附属建筑物24,963平方米），其中货币补偿9,762户，实物补偿1,879户，还建居民住宅2,074套，还建总建筑面积246,518.99平方米（其中：还建住宅建筑面积188,673.59平方米，新建配套公共服务用房和公共基础设施建筑面积24,094.40平方米，地下室33,751.00平方米）。

③2017年第一批棚改项目

本项目共涉及五个片区：月亮湾路液压件厂片区、幸福路老医学院片区、一号桥游泳中心片区（张家湾片区）、黄畈村片区、旗鼓村一组片区。项目共拆迁居民3,934户，拆迁住宅472,000.00平方米。安置补偿全部采取货币安置方式。

截至2023年3月末，发行人无拟建政府购买服务模式的棚改项目。

经征询咸宁市财政局意见，发行人政府购买服务模式棚户区改造业务未接到相关部门整改通知，如未来接到相关部门整改通知，发行人将及时进行整改。

1.2.2 市场化销售模式

（1）业务开展主体及业务概况

发行人市场化销售模式棚户区改造业务主要是由发行人下属子公司咸宁祺泰置业投资有限公司开展。

截至报告期末，发行人市场化销售模式保障房项目暂无已完工项目，展业区域为咸宁市咸安区，近年来已完成开发投资金额为3.28亿元，均为在建项目。

截至报告期末，发行人在建市场化销售模式棚户区改造业务开工面积合计35.85万平方米，已竣工面积达26.24万平方米，尚未开展销售工作，暂无项目销售收入。项目建设证照情况详见“表5-8-11：截至2023年3月末公司在建的市场化销售棚改项目批文情况（1）”及“表5-8-12：截至2023年3月末公司在建的市场化销售棚改项目批文情况（2）”。

（2）业务模式（经营模式）及盈利模式

发行人的保障房销售业务采用自主开发投资运营模式建设，发行人通过自筹资金、金融机构借款等形式对保障房项目进行投资建设，建设完成后根据销售计划以保本微利为原则优先对特定人群销售，商业配套部分由发行人自行销售，同时以销售所得清偿金融机构借款。

盈利模式：发行人相关项目建设完成后根据销售计划以保本微利为原则优先对特定人群销售，商业配套部分由发行人自行销售，从而实现盈利。

（3）会计处理方式

建设阶段，支付各项工程款项时借“在建工程”、“预付账款”等，贷“银行存款”。在现金流量表中，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，该阶段不涉及现金流入。

取得预售证，开始预售时借记“银行存款”，贷记“预收款项”。项目完工办理移交手续时借记“预收款项”，贷记“主营业务收入”。现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，该阶段不涉及现金流出。

(4) 项目开展情况

发行人子公司咸宁祺泰置业投资有限公司为2020年4月纳入发行人合并范围，合并后无已完工市场化销售棚户区改造项目，截至2023年3月末发行人主要在建市场化销售模式棚户区改造项目如下：

表 5-8-10：截至 2023 年 3 月末公司在建的市场化销售棚户区改造项目情况表

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	项目主体	项目类别	项目所在地	项目建设期	项目进度	资金来源	预售面积	销售进度	开工面积	竣工面积	总投资	截至 2023 年 3 月末已投资	未来投资计划		
														2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
1	桂乡大道棚户区改造安置社区（一号安置社区）	祺泰置业	棚户区改造	咸宁市咸安区	2019-2023	96%	自筹	-	-	184,562.92	177,180.40	2.56	2.46	0.10	-	
2	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（三号安置社区）项目	祺泰置业	棚户区改造	咸宁市咸安区	2018-2024	49%	自筹	-	-	173,953.00	85,236.00	1.67	0.82	0.42	0.42	-

注1：发行人在建市场化销售保障房项目均未实施预售行为。

注2：桂乡大道棚户区改造安置社区（一号安置社区）项目截至报告期末已基本完成建设，销售事宜需待咸宁市政府对完工社区进行工程质量验收后报政府审批方可进行。

注3：近年来发行人暂无完成销售的市场化销售棚改项目情况，暂无区域销售占比情况。

表 5-8-11：截至 2023 年 3 月末公司在建的市场化销售棚改项目批文情况（1）

序号	项目名称	项目批文		
		立项	环评	土地
1	桂乡大道棚户区改造安置社区（一号安置社区）	咸发改审批[2018]85号、咸发改审批[2019]36号	备案号201842120200000332	鄂(2019)咸安区不动产权第0007825号
2	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（三号安置社区）项目	咸发改审批[2019]206号	-	鄂(2021)咸安区不动产权第0045786号

表 5-8-12：截至 2023 年 3 月末公司在建的市场化销售棚改项目批文情况（2）

序号	项目名称	项目批文		
		建设所在地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	桂乡大道棚户区改造安置社区（一号安置社区）	鄂规用地 L-421201201900158 号	鄂规工程 L-421201201900113 号	4212011911060001-SX-001
2	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（三号安置社区）项目	地字第 4212012021055 号	办理中	办理中

主要项目介绍：

① 桂乡大道棚户区改造安置社区（一号安置社区）：

该项目位于咸安区官埠桥镇泉湖村，规划总用地面积84,656.57平方米，总建筑面积184,562.92平方米，其中：住宅建筑面积144,921.95平方米（安置户数1,263户），商业建筑面积3,218.79平方米，不计容建筑面积36,422.18平方米，配套建设道路、停车位、供电、给排水、燃气、消防、绿化、居民健身等配套设施和附属工程。本项目计划建设期2年，计划总投资25,638.71万元，项目资本金17,807.19万元，资本金已到位。

截至2023年3月末发行人主要拟建市场化销售模式棚户区改造项目如下：

表5-8-13：截至2023年3月末公司拟建的市场化销售棚户区改造项目情况表

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	项目主体	项目类别	项目所在地	项目建设期	项目进度	资金来源	预售面积	销售进度	施工面积	总投资	未来投资计划		
												2023年	2024年	2025年
1	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（二号安置社区）项目	祺泰置业	棚户区改造	咸宁市咸安区	-	-	自筹	-	-	63,498.09	2.50	-	0.20	1.57
2	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（六号安置社区）项目	祺泰置业	棚户区改造	咸宁市咸安区	-	-	自筹	-	-	31,278.88	1.32	-	0.98	0.12
3	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（七号安置社区）项目	祺泰置业	棚户区改造	咸宁市咸安区	-	-	自筹	-	-	33,712.41	1.62	-	1.00	0.425
	合计	——	——	——	——	——	——	——	——	128,489.38	5.44	-	2.18	2.12

注：根据咸宁市咸安区棚户区改造规划，北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（二号至七号安置社区）项目暂未制定明确规划，因此暂无具体开工和投资计划。

表5-8-14：截至2023年3月末公司拟建的市场化销售棚改项目批文情况

序号	项目名称	项目批文		
		立项	环评	土地
1	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（二号安置社区）项目	咸发改审批[2019]205号	-	-
2	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（六号安置社区）项目	咸发改审批[2019]209号	-	鄂(2021)咸安区不动产权第0045785号
3	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（七号安置社区）项目	咸发改审批[2019]210号	-	-

表5-8-15：截至2023年3月末公司拟建的市场化销售棚改项目批文情况（续）

序号	项目名称	项目批文		
		建设所用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（二号安置社区）项目	办理中	办理中	办理中
2	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（六号安置社区）项目	地字第4212012021054号	办理中	办理中
3	北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（七号安置社区）项目	办理中	办理中	办理中

注：1、根据《咸宁市生态环境局关于进一步深化环评“放管服”改革的实施意见》（咸环文[2019]14号），对具备合法手续，不涉及新增用地，项目性质、规模和采用的生产工艺未发生重大变动，且不增加污染物种类和排放量的改造项目，不需报批环评文件，由建设单位在项目开工建设前自行组织环境影响分析论证，公开相关环境信息，并向环境保护主管部门作出书面承诺后纳入日常监管。

2、根据咸宁市自然资源和规划局、咸宁市住房和城乡建设局于2020年5月8日出具的《关于北部空间、大洲湖棚户区改造安置社区（二号、三号、四号、五号和七号安置社区）证件办理的说明》，本项目《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》和《建筑工程施工许可证》正在审批办理阶段，预计将于项目开工建设前办结。

1.2.3棚户区改造业务合法合规情况

截至报告期末，发行人棚户区改造业务符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号文、审计署2013年第24号和32号公告以及“六真”原则的要求。

2、土地整理业务

发行人作为咸宁市人民政府下属的国有企业，咸宁市土地收购储备中心（以下简称“咸宁市土储中心”或“土储中心”）赋予发行人及其下属公司对咸宁市域范围内土地进行整理的职能。按照咸宁市城市发展规划，经市政府批准，宏业公司与咸宁市土地收购储备中心签订了土地开发整理委托协议，根据协议，咸宁市土地收购储备中心在委托经营期限内将其所从事的土地前期开发、整理等业务委托给宏业公司进行，土地整理开发经营的区域范围为咸宁市主城区。

（1）运营模式

发行人受咸宁市土储中心委托，负责咸宁市范围内的土地开发整理业务，具有很强的区域专营性。该业务由发行人孙公司宏业土地整理经营有限公司（以下简称“宏业公司”）以及发行人公司本部负责。宏业公司是咸宁市城区内（不含开发区及生态新城）负责开发整理商住用地的核心企业。

根据宏业公司与咸宁市土储中心于2015年5月签订的土地开发整理委托协议书，宏业公司对咸宁市165平方公里主城区规划区范围内（不含开发区及生态新城）的土地进行一级开发整理。根据土地开发整理委托协议书，宏业公司负责前期征地、房屋征收、青苗补偿、看护控违等工作，对还建房、基础设施建设等工程（包括道路、排水、给水、绿化、路灯、电力、弱电等）进行全过程代建管理，使土地达到可进行“招拍挂”的条件。宏业公司完成项目土地、房屋征收拆迁工作，使项目土地使用权达到“招拍挂”出让必须的“七通一平”状态：水、电（市电双回路电源，动力电）、气、市政道路、有线电视、通讯线路、市政管网已接通知至项目用地红线边缘，地块上建筑、构筑物已拆除完毕且建筑垃圾已清理完毕。发行人负责土地整理项目的资金筹措，待土地整理项目完工，由咸宁市土储中心负责招拍挂，土地出让金额扣除相关费用后由咸宁市财政局拨付给咸宁市土储中心，再由土储中心向发行人拨付拆迁补偿费、土地平整费等成本，并按相关成本支出的一定比例支付管理费用（约为2%-8%）。2021年8月，宏业公司与咸宁市土储中心签订土地开发整理委托补充协议书，委托范围增加主城区规划区范围外的咸宁市官埠城乡融合发展试验区，规划范围约117平方公里，结算方式与2015年5月签订的土地开发整理委托协议书相同。

此外，发行人本部负责潜山片区土地开发整理业务；根据发行人与咸宁市

土储中心签订的《潜山片区项目土地整理协议书》，咸宁市土储中心委托发行人负责潜山片区土地开发整理，具体包括地上、地面及地下全部建筑物、构筑物及附着物的拆迁安置补偿（包括异地实物还建项目的建设成本等）、土方平整、安置社区建设及项目建设协调工作。潜山片区项目位于咸宁市主城区，交通便捷，区域规划为商服及住宅用地，规划总用地156.95公顷，计划总投资33.66亿元；咸宁市土储中心按土地整理实际发生成本加成2%-8%向发行人支付土地整理成本和净收益费用，土地整理成本内容包括但不限于融资成本、征地款、苗木款、房屋拆迁款、清表、坟墓迁移、控违、中介费、镇村协调费等。

具体实操中，土储中心制定整理方案，拟定前期开发整理的总投资，参照《咸宁市政府投资项目管理实施办法实施细则》以打包方式全权委托发行人负责，具体而言，发行人土地整理业务主要流程及经营模式如下：

1) 发行人按照咸宁市城市发展规划及需要，以编制可行性方案、申报土地整理计划的方式向咸宁市土地储备中心申请受托开发相关土地；

2) 市土地储备中心根据申请计划报备市国土局等有关部门，以获取用地指标等相关批准；

3) 项目获得批准后，各地段乡镇政府成立项目指挥部负责前期储备土地征收工作，落实各村组土地征收协议，由发行人实施委托地块的土地收购、整理工作；

4) 发行人根据土地开发整理委托协议书负责前期征地、房屋征收、青苗补偿、看护控违等工作，对还建房、基础设施建设等工程（包括道路、排水、给水、绿化、路灯、电力、弱电等）进行全过程代建管理，使土地达到可进行“招拍挂”的条件；

5) 整理工作完成后，按照规划条件和经审定后的出让价格，报咸宁市土地储备中心实施委托出让手续，实施挂牌出让；

6) 土地拍卖金额扣除相关费用后由财政局拨付给土储中心，然后由土储中心拨付公司土地整理成本和土地管理费用。

为执行国家相关文件要求发行人逐步清理、整顿、规范土地收储方面问题，在行政职能上、业务流程上、财务核算上实现收储职能剥离，自2013年起发行人及其子公司已不再行使土储职能。在土地整理开发方面，发行人仅作为土地

整理开发业务的代建方，进行施工、验收和结算工程款。具体而言，2013年起执行国家部委相关文件后，发行人及子公司仅行使土地整理职能，土地拍卖金额扣除相关费用后由财政局拨付给土储中心，然后由土储中心拨付公司土地整理成本及以成本为基础按比例计提的土地整理收益。

（2）盈利模式

根据土地开发整理委托协议，发行人土地整理完成后，咸宁市土地储备中心实施委托出让手续，实施挂牌出让，土地拍卖金额扣除相关费用后由财政局拨付给土储中心，然后由土储中心支付公司土地整理成本和土地整理收益。

委托方（土储中心）参照以打包方式全权委托宏业公司及发行人本部负责，宏业公司及发行人本部根据咸宁市整体规划安排对相关区域进行拆迁整理，工程完工后经审计部门审核确认后移交。发行人按支付拆迁补偿费、土地平整费等支出及相关成本支出加成2%-8%向土储中心收取管理费用，以此确认为公司业务收入，该收入不与土地出让收入挂钩，合法合规。

表5-8-16：近三年及一期发行人土地整理业务情况

单位：万元、%

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
当期确认收入	-	17,795.83	15,731.79	40,412.46
当期确认收入对应的出让土地成本	-	14,440.02	10,874.80	35,467.09
毛利润	-	3,355.81	4,856.99	4,945.36
毛利率	-	18.86	30.87	12.24

注：发行人2023年一季度尚未确认土地整理业务收入及成本。

土地整理业务毛利率高于成本加成比例且波动较大的原因为：①不同土地整理项目的成本加成比例不同，主要分布在2%-8%之间；②上文提到的成本加成法下的加成比例基数为项目工程总造价，既包括根据会计准则予以资产化然后结转进入营业成本的部分，也包括部分因不符合会计上费用资本化要求而计入利润表的费用、损益的支出；但计算毛利率所用的成本数据并非项目工程总造价，土地整理业务毛利率计算公式为（土地整理业务板块收入－土地整理业务板块成本）÷土地整理业务板块收入，即1－土地整理业务板块成本/土地整理业务板块收入。

（3）会计核算方式

土地整理业务会计处理方式如下：

1) 项目建设阶段：发行人在土地开发整理过程中，发行人发生的土地征收费用（主要为征地款、拆迁青苗补偿费及相关税费）、土地勘测、规划、审计、评估等中介费用、土地整理平整费用等，都借记“存货-土地”科目，贷记“银行存款”等。产生土地征收费用时，借记“存货-土地”，贷记“银行存款”等。

2) 项目完工出让后：地块整理完毕后项目成本需经国土财政等部门审计，以审定对应地块整理成本。公司依据自身经营计划，按市场需求交由土地交易中心进行招拍挂。由竞得人将土地出让收入上缴财政的土地出让金专户，土地拍卖金额扣除相关费用后再由财政局拨付给土地储备中心，然后由土地储备中心支付发行人土地整理成本和土地整理收益。土储中心会每年根据发行人所完成整理土地项目的审计验收情况，与发行人进行土地整理业务成本及回款金额的确认，发行人以土地整理成本加成2%-8%作为收入确认依据，将存货转结成本。公司以此确认收入，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-土地”。当财政将收到的专户资金扣减各项计提作为土地管理费用划入公司账户，公司借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

3) 现金流量表项目会计处理：发行人根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付的土地整理资金，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到财政拨付的土地出让金时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(4) 土地整理开展情况

为加强政府投资项目管理，合理配置土地资源要素，提高政府资金运用效率和投资效益，同时也为支持发行人业务发展，咸宁市政府支持发行人取得大量优质土地资产，土地的前期整理和开发成为发行人主营业务之一，市场需求相对稳定，持续经营能力较强。

表5-8-17：发行人近三年确认收入出让土地明细

单位：亩、万元

序号	地块	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	土地面积	是否签订合同协议	已确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划（亿元）			是否按照合同约定取得报酬
										2023年4-12月	2024年	2025年	
1	梓山湖长岛未来城	2018-2024	2021-2027	114,528.97	92,371.26	8,363.04	是	68,110.28	66,328.99	1.24	2.47	1.86	是
2	原乡小镇	2018-2024	2022-2027	61,968.09	34,664.63	4,183.00	是	28,928.18	6,657.97	0.67	1.34	1.00	是
3	退垸环湖	2019-2020	2021-2026	19,400.00	19,400.00	12,078.00	是	1,423.85	5,794.11	0.21	0.42	0.31	是
4	大洲湖	2021-2022	2022-2026	36,426.72	20,369.30	2,206.47	是	2,673.52		0.39	0.79	0.59	是
	合计			232,323.78	166,805.19	26,830.51		101,135.83	78,781.07	2.51	5.02	3.76	

注：协议约定回款期间为单一会计年度，部分年度因财政压力回款期间回款金额近90%但存在当年未足额回款的情况，发行人已明确差额部分会纳入未来三年回款计划。

表5-8-18：截至2023年3月末发行人正在整理过程中的土地明细

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额（万元）	已投资额（万元）	土地面积（亩）	取得时间	是否签订合同或协议	未来三年投资计划（亿元）		
									2023年	2024年	2025年
1	桂乡大道两侧一期	2018-2025	2024-2027	12,832.30	17,759.30	1,974.20	2015.05	是	0.40	0.40	0.13
2	桂乡大道两侧三期	2019-2026	2024-2027	3,803.61		585.17	2015.11	是			

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额 (万元)	已投资额 (万元)	土地面积 (亩)	取得时间	是否签订合 同或协议	未来三年投资计划（亿元）		
									2023 年	2024 年	2025 年
3	桂乡大道两侧四期	2020-2024	2024-2027	7,850.44	1,128.70	1,207.76	2016.04	是			
4	环湖北路（二期）	2019-2023	2023-2026	1,935.05		297.70	2019.01	是	0.06	0.02	-
5	环湖南路	2019-2022	2022-2025	3,462.75	3,321.30	461.70	2020.01	是	0.02	-	-
6	三元路	2019-2024	2024-2027	2,223.23	1,969.92	296.43	2020.01	是	0.01	0.01	0.01
7	生态体育中心	2019-2023	2023-2026	1,251.25	1,040.80	192.50	2019.11	是	0.01	0.01	-
8	梓山湖未来城	2018-2024	2024-2027	114,528.97	92,371.26	8,363.04	2018.08	是	1.67	2.00	3.00
9	原乡小镇	2018-2024	2024-2027	61,968.09	34,664.63	4,183.00	2019.10	是	0.50	1.00	1.64
10	大洲湖项目	2018-2023	2024-2027	62,835.00	20,369.30	4,189.00	2019.10	是	1.00	0.50	0.76
11	潜山森林公园	2018-2027	2024-2029	336,637.50	214,011.37	10,000.00	2016.06	是	0.24	0.26	0.15
12	咸宁市第一高级中学项目	2021-2023	2024-2026	6,356.68	4,995.60	240.00	2022.07	是	0.136	-	-
13	咸宁市妇幼保健院新区建 设项目	2021-2023	2024-2026	3,425.56	1,761.13	161.56	2021.12	是	0.166	-	-
	合计			619,110.43	393,393.31	32,152.06			4.21	4.20	5.69

截至2023年3月末，发行人不存在具有明确开工计划但尚未开工的土地整理项目。

(5) 土地整理业务合法合规情况

经政府授权，发行人依法开展一级土地开发业务；发行人严格按照国家及地方法律、法规与规范性文件的规定从事一级土地开发业务。

发行人未在2014年土地专项审计的范围内，不涉及土地专项审计的相关事项。发行人所在区域土地储备职能由咸宁市土地收购储备中心负责，发行人并不具有土地储备职能，仅作为受托方负责储备土地前期所涉及的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等前期一级开发业务。因此，发行人的业务运营不涉及土地储备工作，符合国发2010[19]号文、财综[2016]4号等文件的规定。

发行人土地整理业务合法合规，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号文）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号文）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号文）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号文）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号文）、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号文）等相关文件要求以及“六真”原则。发行人不存在强拆等违规情况。

3、建筑施工业务

发行人建筑施工业务主要由咸宁城投下属子公司湖北南楚建筑工程有限公司（以下简称“南楚建工”或“南楚建筑”）、湖北桂泉建筑工程有限公司（以下简称“桂泉建工”或“桂泉建筑”），咸宁交投下属子公司湖北兴达路桥有限公司（以下简称“兴达路桥”）以及发行人二级子公司咸宁市政、勘察设计院、淦川园林负责。发行人建筑施工业务范围主要集中在咸宁市范围内，主要涉及房屋建筑类、市政工程类、园林工程类项目。

(1) 建筑施工板块总体情况

公司的建筑施工业务主要由南楚建筑、桂泉建筑和2022年新纳入合并报表的咸宁市交通投资（集团）有限公司承担，南楚建筑、桂泉建筑和咸宁市交投具有房屋建筑工程施工总承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包贰级、地基与基础工程专业承包叁级、钢结构工程专业承包叁级、市政公用设施承包贰级建设资质共五项行业专业资质。南楚建筑、桂泉建筑主要承接业务种类为房屋建筑类和市政工程类，其中，承接房屋建筑类工程占比80%以上；咸宁市交投主要承接实施本市重大交通基础设施的投资、融资和建设，负责本市经营性路、桥、港、站等交通基础设施资产的经营和管理。南楚建筑和咸宁市交投工程施工业务主要采取自营模式，依托母公司资源优势，通过公开招投标承建项目。

发行人多年来一直实施项目经理部制。出于风险把控的考虑，发行人近年来主要承接项目为政府类房屋建筑以及市政工程项目，较少承接民营类项目，且主要集中于咸宁。发行人通过咸宁市人民政府相关部门或代招标部门等市场化方式获取市场信息后，立即成立投标小组，认真及时编制标书；同时组建项目管理小组参与商务标和技术标的招投标全过程，为中标后的施工管理打好基础。一旦项目中标后，项目管理部与公司签订内部协议，双方明确权利和义务。在项目施工全过程，发行人各职能部门进行检查监督。在项目竣工验收后，发行人对项目造价送审书进行复核盖章。项目审价结算完毕，在基本收齐除保修金以外的全部工程款项后，发行人依据内部协议规定进行分配。

截至报告期末，发行人建筑施工业务合法合规，发行人不存在以BT、BOT、PPP等特殊形式承接工程的情况。

表 5-8-19：桂泉建筑专业资质取得情况

序号	资质名称	等级	发证日期	证书有效截止日期	发证机关
1	市政公用工程施工总承包	叁级	2019-12-12	2023-08-06	咸宁市住房和城乡建设局
2	建筑装修装饰工程专业承包	贰级	2019-12-12	2024-03-13	湖北省住房和城乡建设厅
3	建筑工程施工总承包	叁级	2016-08-11	2023-08-06	咸宁市住房和城乡建设局
4	钢结构工程专业承包	叁级	2016-01-29	2023-08-06	咸宁市住房和城乡建设局

表 5-8-20：南楚建筑专业资质取得情况

序号	资质名称	等级	发证日期	证书有效截止日期	发证机关
1	市政公用工程施工总承包	贰级	2016-02-15	2022-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
2	建筑装修装饰工程专业承包	贰级	2016-02-15	2022-12-31	湖北省住房和城乡建设厅

序号	资质名称	等级	发证日期	证书有效截止日期	发证机关
3	建筑工程施工总承包	壹级	2016-08-11	2022-12-31	住房和城乡建设部
4	地基基础工程专业承包	叁级	2016-01-29	2022-12-31	咸宁市住房和城乡建设委员会
5	钢结构工程专业承包	叁级	2016-01-29	2022-12-31	咸宁市住房和城乡建设委员会

注：截至报告期末，南楚建筑公司建筑施工业务资质文件证载有效期已过期，主要系湖北地区住建厅等部门尚未启动证书更新流程，故暂无新证发放。

表 5-8-21：咸宁市交投专业资质取得情况

序号	资质名称	等级	发证日期	证书有效截止日期	发证机关
1	公路工程施工总承包	壹级	2021-10-8	2023-12-31	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	公路路面工程专业承包	壹级	2021-10-8	2023-12-31	中华人民共和国住房和城乡建设部
3	公路路基工程专业承包	壹级	2021-10-8	2023-12-31	中华人民共和国住房和城乡建设部
4	地基基础工程专业承包	贰级	2022-7-1	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
5	隧道工程专业承包	贰级	2022-7-1	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
6	公路交通工程（公路安全设施分项）专业承包	贰级	2022-7-1	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
7	环保工程专业承包	贰级	2022-7-1	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
8	市政公用工程施工总承包	壹级	2022-7-1	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
9	桥梁工程专业承包	壹级	2022-7-1	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
10	市政公用工程施工总承包	叁级	2022-12-1	2023-12-31	咸宁市住房和城乡建设局
11	公路工程施工总承包	叁级	2022-12-1	2023-12-31	咸宁市住房和城乡建设局
12	公路养护工程施工从业资格	一类	2020-6-30	2023-06-30	湖北省交通运输厅
13	公路养护工程施工从业资格	二类	2020-6-30	2023-06-30	湖北省交通运输厅
14	公路交通工程（公路安全设施）专业承包	壹级	2018-12-5	2023-12-31	中华人民共和国住房和城乡建设部
15	公路工程综合乙级	乙级	2019-7-21	2024-07-20	湖北省交通运输厅工程质量监督局

为了加强公司工程质量，提高资源使用效率，稳重加快工程进度，发行人依据《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《房屋建筑工程质量保修办法》等制度规定，制定了《咸宁城市发展（集团）有限责任公司工程管理制度》和《咸宁城市发展（集团）有限责任公司工程项目审计管理办法》，对发行人承接的建筑施工项目的项目招标、预算制定、工程监理、竣工验收等方面制定流程与标准。

近三年及一期，发行人建筑工程板块的主营业务收入分别为13,726.37万元、27,020.22万元、136,383.89万元及12,052.70万元，分别占当年发行人主营业务收入总额的10.44%、19.17%、53.69%及65.86%。近三年及一期，发行人建筑工程板块的毛利润分别为1,477.08万元、5,175.72万元、15,874.89万元及2,891.21万元，分别占当年发行人毛利润总额的11.66%、28.95%、45.32%及64.67%。

近一年及一期，发行人建筑施工业务的合同签约总额分别约为14.23亿元和5.17亿元；截至2023年3月末，发行人在手未完工合同额约15.17亿元。发行人建筑施工业务承接民营企业项目较少，对手方多为地方政府单位，较为分散。截至报告期末，发行人建筑施工业务回款情况良好，不存在未按合同约定回款情形。

表5-8-22：发行人近一年及一期建筑施工合同签约情况

单位：亿元

项目	2023年1-3月	2022年
新签合同个数	4	19
新签合同金额	5.17	14.23
其中：咸宁城区内	4.04	10.30
咸宁城区外	1.14	3.92
当期完成合同金额	1.78	12.05

表5-8-23：发行人近一年及一期建筑施工收入区域分布情况

单位：万元

市场区域	2023年1-3月		2022年	
	金额	占比	金额	占比
咸宁城区内	11,652.07	96.68%	76,612.24	56.17%
咸宁城区外	400.63	3.32%	59,771.65	43.83%
合计	12,052.70	100.00%	136,383.89	100.00%

注：1、咸宁城区外系指咸宁市下辖嘉鱼县、通城县、崇阳县、通山县、赤壁市以及咸宁市以外地区。

发行人建筑施工业务主要来自于咸宁市域范围内。近一年及一期，发行人来自咸宁市域内的建筑收入分别为76,612.24万元及11,652.07万元，占当期建筑施工收入合计数的比例分别为56.17%及96.68%。

发行人建筑施工业务涉及项目建设均合法合规，工程质量良好，报告期内无行政处罚情况。

（2）经营模式

发行人多年来一直实施项目经理部制。出于风险把控的考虑，发行人近年来主要承接项目为政府类房屋建筑以及市政工程项目，较少承接民营类项目，

且主要集中于咸宁。发行人通过咸宁市人民政府相关部门或代招标部门获取市场信息后，立即成立投标小组，认真及时编制标书；同时组建项目管理小组参与商务标和技术标的招投标全过程，为中标后的施工管理做好基础。一旦项目中标后，项目管理部与公司签订内部协议，双方明确权利和义务。在项目施工全过程，发行人各职能部门进行检查监督。在项目竣工验收后，发行人对项目造价送审书进行复核盖章。项目审价结算完毕，在基本收齐除保修金以外的全部工程款项后，发行人依据内部协议规定进行分配。

双方工程项目结算一般分为两类：

1) 按月完成审核工程量的一定比例支付进度款，在项目竣工后，再提高支付比例，付款比例一般在70%-80%；在审价完成后，支付至除保修金以外的剩余未付款项，保修金在保修期结束后支付。

2) 平时按项目形象进度支付，即每完成一个施工支付节点（注：是指按甲乙双方施工承包合同的付款条款约定，如完成某外观形象进度后，才能收取相应的工程款），按审核工程量支付一定比例的进度款，付款比例一般为70%-80%；之后阶段付款条件基本同第一类。

(3) 盈利模式

发行人采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

(4) 会计处理模式

发行人建筑施工业务主要分为房屋建筑和市政工程两大主要类别，房建施工业务和市政类施工业务采用相同的会计处理模式。公司承接的项目在签订合同中对预付工程款的数额、支付时限、工程进度款的支付方式、数额，工程施工中发生变更时，工程价款的调整方式、索赔方式，工程竣工价款的结算方式与支付方式、数额都有约定。

在签订合同后，业主或者发包方支付一定的预付工程款，公司在收到款项时，借记“银行存款”，贷记“预收款项”科目。此后，公司按照工程施工阶

段，即借记“存货—合同履约成本”，贷记“银行存款”；年底，会计师事务所根据建造合同结转成本，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“存货—合同履约成本”。

在建造合同的结果能够可靠估计时，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果不能可靠估计的，合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入；合同预计总成本超过合同总收入的，公司将预计损失确认为当期费用。

(5) 建筑施工业务开展情况

表5-8-24：报告期内发行人建筑施工业务主要已完工项目

单位：平方米、万元

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建筑面积	合同签订时间	合同造价金额	施工时间	净利润	是否已全额回款
1	圣保罗木业项目	湖北圣保罗木业有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	-	2016 年	700.00	2017.1-2018.1	80.14	是
2	公安训练基地	咸宁市公安局	咸安区	施工总承包	银行转账	9,588.23	2019 年	9,000.00	2019.12-2021.8	488.45	是
3	咸运集团还建房项目	西北综合勘察设计研究院	咸安区	施工总承包	银行转账	15,601.58	2020 年	700.00	2020.5-2021.1	407.90	是
4	咸宁市消防综合应急救援培训基地项目	咸宁市消防救援支队	咸安区	施工总承包	银行转账	18,817.56	2020 年	5,161.70	2020.09-2021.10	641.60	是
5	咸宁市静脉产业园渗滤液预处理中心站项目	咸宁城发环保渗滤液处理有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	2,659.57	2020 年	1,038.75	2020.12-2021.12	129.12	是
6	咸安区双溪商贸服务区（一期）建设项目	湖北楚天高速咸宁有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	9,500.00	2021 年	2,686.76	2021.01-2022.04	333.96	是
7	咸宁城发幼儿园建设项目	咸宁市城市资产经营有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账、票据结算	8,739.13	2021 年	4,255.40	2021.06-2022.03	528.95	是
8	咸宁市应急储备仓库项目	市城发集团	咸安区	施工总承包	银行转账	3,906.66	2021 年	2,720.40	2021.11-2022.09	338.15	是
9	蕲嘉高速咸黄段双溪服务区改造工程	湖北楚天高速咸宁有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	33,863.00	2021 年	1,135.45	2022.01-2022.07	141.14	是
10	咸安区官埠桥镇福利院建设项目	咸宁官埠生态新区投资开发有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	7,878.99	2021 年	2,600.95	2021.05-2022.07	323.30	是
11	S311 桃源火车站至龙潭公路工程第一合同段	桃源县交通建设投资有限责任公司	桃源县	施工总承包	银行转账	公路工程	2017 年	34,460.70	2018.6-2022.7	21.51	否

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建筑面积	合同签订时间	合同造价金额	施工时间	净利润	是否已全额回款
12	106国道崇阳县花山至黄龙段改扩建工程	崇阳县交通运输局	崇阳县	施工总承包	银行转账、票据结算	公路工程	2017 年	21,299.73	2019.02-2021.12	197.80	否
13	延黄高速公路项目VI标路基2标段	中国葛洲坝集团第三工程有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	公路工程	2018 年	3,250.65	2018-2021	459.74	否
14	S360 咸安区大幕至向阳湖公路改建工程第三合同段	咸安区交通运输局	咸安区	施工总承包	银行转账	公路工程	2018 年	3,923.99	2019.06-2022.06	156.75	否
15	咸宁市纪委监委镜湖基地建设用地（二期）市政工程	咸宁市交通投资（集团）有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	市政工程	2019 年	322.31	2019.06-2019.09	9.30	是
16	通城县双龙路改扩建工程“建养一体化”施工	通城县交通运输局	通城县	施工总承包	银行转账	公路工程	2019 年	5,683.31	2019.07-2020.07	104.25	否
17	通城县银城西路（城区至樊店段）道路改造工程“建养一体化”施工	通城县交通运输局	通城县	施工总承包	银行转账	公路工程	2019 年	1,640.00	2021.4-2022.9	235.30	否
18	咸宁市嘉鱼县普通公路第二批“建养一体化”JYJY-1标段	嘉鱼县交通局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账、票据结算	公路工程	2019 年	13,237.79	2019.11-2022.9	-289.99	否
19	嘉鱼县 S359 石铁线丁家曾大桥至工业大道路面大修工程	嘉鱼县公路管理局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账	公路工程	2019 年	1,443.87	2020.8-2021.01	265.00	否
20	咸安区横沟桥镇2019年通村公路提档升级工程	咸宁市交通投资（集团）有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	公路工程	2019 年	2,797.55	2019.09-2021.01	目前处于停工状态	否
21	杭瑞高速湖北段2020年小修保养工程二标	武黄管理处	咸安区	施工总承包	银行转账	养护工程	2019 年	479.99	2019.12-2020.12	-22.78	是
22	桂乡大道路面大修工程	咸宁市公路管理局	咸安区	施工总承包	银行转账	公路工程	2020 年	4,497.94	2020.10-2021.2	1,354.89	否

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建筑面积	合同签订时间	合同造价金额	施工时间	净利润	是否已全额回款
23	高铁咸宁北站站前广场改造项目 EPC 总承包	咸宁市客运管理处	咸安区	EPC	银行转账	市政工程	2020 年	2,517.79	2020.10-2021.05	185.61	否
24	咸安区 S360 大向线大洲湖大桥维修加固工程	咸宁市咸安区公路管理局	咸安区	施工总承包	银行转账	桥梁工程	2020 年	1,690.94	2020.12-2021.12	187.22	否
25	咸安区横沟桥镇 2020 年通村公路提档升级工程	咸宁市交通投资（集团）有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账、票据结算	公路工程	2020 年	3,549.18	2020.01-2021.01	目前处于停工状态	否
26	247 省道潜江汉江大桥天门连接线新建工程	天门市交通重点工程项目建设管理处	咸安区	施工总承包	银行转账、票据结算	公路工程	2020 年	1,579.23	2020.12-2022.06	5.09	否
27	嘉鱼县 S102 陶家墩至四邑段路面大修工程	嘉鱼县公路管理局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账、票据结算	公路工程	2021 年	5,064.86	2021.03-2021.09	380.98	否
28	咸宁高新区 9 处道路沥青路面修补	高新区管理委员会	咸安区	施工总承包	银行转账	公路工程	2021 年	45.45	2022.2.21-2022.2.26	35.90	是
29	咸宁高新区 6 处道路沥青路面修补	高新区管理委员会	咸安区	施工总承包	银行转账	公路工程	2021 年	49.71	2022.1.21-2022.1.26	39.54	是
30	温泉（一号）桥加固维修整治工程	城管执法局	咸安区	施工总承包	银行转账	桥梁工程	2021 年	266.21	2021.12.2022.06	18.57	是
31	湖北科技学院温泉校区道路改造工程	咸宁市公路管理局	咸安区	施工总承包	银行转账	公路工程	2022 年	252.57	2022.02-2022.03	33.71	否
32	金桂路综合改造项目（二期）	咸宁市城市管理执法委员会	咸安区	施工总承包	银行转账	道路全长约 1100m	2022.8.9	322.74	2022.9.1-2022.12.31	-4.13	否
33	茶花北路（塘角路-三江路）市政道路工程二期	咸宁市城市发展（集团）有限责任公司	咸安区	施工总承包	银行转账	道路长度 618.093m	2022.5.25	1,640.58	2022.6.30-2022.12.1	-32.18	否
34	银泉大道综合改造工程（岔路口-十六潭路）	咸宁市城市管理执法委员会	咸安区	施工总承包	银行转账	全长 3.56km	2022.5.24	2,465.47	2022.6.18-2022.10.18	586.55	否

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建筑面积	合同签订时间	合同造价金额	施工时间	净利润	是否已全额回款
35	城顺地块土方外运	咸宁市祺顺置业有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	51,219.50	2022.8.25	307.37	2022.8.25-2022.9.26	21.50	否
合计								142,789.34			

注1：发行人“金桂路综合改造项目（二期）”、“茶花北路（塘角路-三江路）市政道路工程二期”项目净利润为负，主要系发行人收到部分款项时便确认收入及成本，截至报告期末尚未全额收回上述两项目工程款，故暂时存在项目净利润为负情形。

注2：“咸安区横沟桥镇2020年通村公路提档升级工程”、“咸安区横沟桥镇2019年通村公路提档升级工程”目前处于停工状态，主要系横沟桥镇政府征地拆迁工作未完成，暂未办理相关施工证件，所以项目处于停工状态。

表5-8-25：截至2023年3月末发行人在建建筑工程

单位：万元、平方米

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建设面积	合同签订时间	合同造价金额	已投资	未来计划投资	建设单位	建设期	回款情况
1	咸宁市社会福利中心改造项目	咸宁香城泉都旅游投资发展有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	14,271.05	2021	2,152.75	2,302.00	98.00	桂泉建筑	2021.03-2023.03	未完成竣工结算，尚无回款
2	嘉鱼县应急物资储备多功能中心建设项目	嘉鱼县住房和城乡建设局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账	32,550.00	2021	19,083.05	10,180.69	8,902.36	桂泉建筑	2021.04-2023.05	未完成竣工结算，尚无回款
3	咸宁高中三期提升建设工程	湖北省咸宁高级中学	咸安区	施工总承包	银行转账	13,233.06	2021	10,788.62	4,000.00	6,788.62	桂泉建筑	2022.01-2024.01	未完成竣工结算，尚无回款
4	咸宁市城区建筑垃圾资源再利用项目	咸宁城发再生资源利用有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	6,583.54	2021	1,196.00	2,700.00	300.00	桂泉建筑	2021.12.31-2024.6.30	未完成竣工结算，尚无回款
5	咸宁市交通实验第二幼儿园项目	咸宁市职业教育投资发展有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	10,706.00	2022	5,087.63	1,700.00	4,300.00	桂泉建筑	2022.7.26-2024.7.25	未完成竣工结算，尚无回款

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建设面积	合同签订时间	合同造价金额	已投资	未来计划投资	建设单位	建设期	回款情况
6	通城县“四好农村路”示范创建工程一标	通城县交通运输局	通城县	施工总承包	银行转账	56.072公里	2022	5,437.15	3,951.50	1,485.65	湖北兴达	2022.07-2024.10	未完成竣工结算，尚无回款
7	通城县“四好农村路”示范创建工程三标	通城县交通运输局	通城县	施工总承包	银行转账	172.095公里	2022	40,753.39	7,814.00	32,939.39	湖北兴达	2022.07-2023.04	未完成竣工结算，尚无回款
8	G351嘉鱼县官桥至石埠塘段改扩建工程（武赤线）	嘉鱼县交通运输局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账	10.985公里	2018	13,737.64	14,964.32	229.65	湖北兴达	2018.11-2020.11（延期）	未完成竣工结算，尚无回款
9	通山三年消危	通山县交通运输局	通城县	施工总承包	银行转账	120座桥	2021	10,563.97	10,107.19	456.78	湖北兴达	2021.04-2023.04（延期）	未完成竣工结算，尚无回款
10	S359绿岭至朱砂段一级公路桥梁工程	嘉鱼县交通运输局	咸安区	施工总承包	银行转账	2座天桥，一座3跨桥	2020	3,281.67	3,678.02	261.68	湖北兴达	2020-2022（延期）	未完成竣工结算，尚无回款
11	咸安区农村公路桥梁“三年消危”项目	咸安区交通运输局	咸安区	施工总承包	银行转账	27座危桥改造、1处驿站及10座桥梁景观工程	2021	2,609.67	2,251.92	357.75	湖北兴达	2021.12-2023.07	未完成竣工结算，尚无回款
12	通山县富水库区南岸公路（唐家地至大烛山）工程	通山县交通运输局	通山县	施工总承包	银行转账	41.2公里	2019	26,614.00	1,032.00	25,582.00	湖北兴达	2019.07-2023.06	未完成竣工结算，尚无回款
13	106国道崇阳县桃树窝至浮溪桥段改扩建工程	崇阳县交通运输局	崇阳县	施工总承包	银行转账	22.88公里	2021	40,066.50	8,180.51	31,885.99	湖北兴达	2021.08-2023.08	未完成竣工结算，尚无回款
14	丹桂桥改造工程	咸宁市项目建设管理局	咸安区	施工总承包	银行转账	桥梁改造	2022	2,829.06	2,829.06	141.45	湖北兴达	2022.08-2023.06	未完成竣工结算，尚无回款

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建设面积	合同签订时间	合同造价金额	已投资	未来计划投资	建设单位	建设期	回款情况
15	普铁咸宁火车站站前广场（部分）改造工程	咸宁市市政工程有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	3,800.00	2022	688.00	401.00	287.00	湖北兴达	2022.08-2023.05	未完成竣工结算，尚无回款
16	城区主干道与背街小巷连接处刷黑工程	咸宁市城市管理局	咸安区	施工总承包	银行转账	136,392.42	2022	1,499.90	928.00	571.90	安达养护	2022.09-2023.04	未完成竣工结算，尚无回款
17	嘉鱼县国省干线路面修补（G351、S102、S330、S359、三环线）工程	嘉鱼县公路管理局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账	153公里	2022	399.21	100.00	299.21	安达养护	2022.06-2023.05	未完成竣工结算，尚无回款
18	咸宁市普通省道与县道交叉路口公路标志标牌	嘉鱼县公路管理局	咸安区	施工总承包	银行转账	325块标志牌	2022	880.00	680.00	200.00	安达养护	2022.03-2023.05	未完成竣工结算，尚无回款
19	田西高速施工项目部二部路桥隧工程一标	葛洲坝集团田西高速总承包项目部	咸安区	施工总承包	银行转账	10公里	2020	78,000.00	63,315.00	14,685.00	湖北兴达	2020.01-2023.06	未完成竣工结算，尚无回款
20	田西高速施工项目部一部路基、隧道（桥梁）四标	葛洲坝集团田西高速总承包项目部	咸安区	施工总承包	银行转账	4公里	2020	45,223.00	40,006.00	5,217.00	湖北兴达	2020.01-2023.05	未完成竣工结算，尚无回款
21	城区七都街道“四好公路”前沙村至七都东岛头公路新建工程	温州市鹿城区人民政府七都街道办事处	咸安区	施工总承包	银行转账	2.39公里	2020	677.80	284.70	393.10	湖北兴达	2022.5-2023.10	未完成竣工结算，尚无回款
22	247省道潜江汉江大桥天门连接线新建工程	天门市交通重点工程项目建设管理处	咸安区	施工总承包	银行转账	0.9公里	2020	1,579.23	520.00	1,059.23	湖北兴达	2020.12-2023.06	未完成竣工结算，尚无回款
23	东卷高速公路2021年路面养护专项工程	荆州市东卷高速公路有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	3.471公里	2022	1,242.89	124.00	1,118.89	湖北兴达	2022.04-2023.9	未完成竣工结算，尚无回款
24	城区拥堵点整治工程EPC总承包	咸宁市城市管理执法委员会	咸安区	EPC	银行转账	220,000.00	2022.5.3	9,634.35	8,300.00	1,334.35	咸宁市政	2022.5.20-2024.5.20	未完成竣工结算，尚无回款

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建设面积	合同签订时间	合同造价金额	已投资	未来计划投资	建设单位	建设期	回款情况
25	城顺地块土方外运	咸宁祺泰置业有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	51,219.50	2022.8.25	307.37	220.00	88.69	咸宁市政	2022.8.25-2023.9.26	未完成竣工结算，尚无回款
26	银湖大道（桂乡大道~银湖西路段）污水管道及电力排管工程	香建开	咸安区	施工总承包	银行转账	市政工程	2022	1,500.00	99.56	1,400.44	湖北兴达	2023.1-2023.4	未完成竣工结算，尚无回款
27	嘉鱼县G351台小线路面中修工程	嘉鱼县公路管理局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账	公路工程	2022	564.86	564.86	-	湖北兴达	2022.9-2022.12	未完成竣工结算，尚无回款
28	嘉鱼县陆溪镇工业园区道路大修工程	嘉鱼县公路管理局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账	公路工程	2022	295.61	295.61	-	湖北兴达	2022.11-2022.12	未完成竣工结算，尚无回款
29	主城区供水增量提质工程（EPC）总承包项目	咸宁市项目建设管理局	咸安区	EPC	银行转账	37.91公里	2022.8.10	12106.57	200	11906.57	咸宁市政	2022.8-2024.12	未完成竣工结算，尚无回款
30	人民广场改造工程	咸宁市城市管理执法委员会	咸安区	施工总承包	银行转账	20456m2	2022.08	375.46	244.05	131.41	咸宁市政	2022.12.14-2023.04	未完成竣工结算，尚无回款
31	体育中心升级改造工程	咸宁市体育事业发展中心	咸安区	施工总承包	银行转账	19629 m²	2022年10月	1805.06万元	304	1501.06	咸宁市政	2022.10~2023.7	未完成竣工结算，尚无回款

注1：咸宁市城区建筑垃圾资源再利用项目主要内容为建筑垃圾资源再利用项目工艺设计、设备采购、安装及试运行，非地面建筑项目，无建筑面积指标。

注2：嘉鱼县G351台小线路面中修工程及嘉鱼县陆溪镇工业园区道路大修工程尚未完成竣工结算，故列示为在建项目。

截至2023年3月末，发行人不存在具有明确开工计划的拟建建筑施工项目。

截至报告期末，发行人建筑施工业务合法合规，发行人不存在以 BT、BOT、PPP 等特殊形式承接工程的情况。

4、其他

（1）房地产销售

1) 业务基本情况

发行人房地产销售业务主要由下属子公司咸宁安居工程开发有限公司负责，咸宁安居工程开发有限公司是 1998 年 10 月成立的国有房地产开发企业，具有房地产开发贰级资质。该公司前身-咸宁市安居工程开发总公司和南楚公司同属市住建委二级单位。2011 年，安居工程同南楚公司一起被划入市城投公司，2013 年更名为咸宁市安居工程开发有限公司。安居工程的工商登记经营范围为：房地产开发、水电安装、受物业主委托代行物业管理、住房销售、资产投资与管理、城镇化建设与投资。发行人房地产销售业务主要为商品房住宅和商业地产。

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人房地产销售业务收入分别为 1,027.11 万元、3,850.80 万元、12,630.59 万元及 18.05 万元，占发行人营业收入比重分别为 0.78%、2.73%、4.99%及 0.10%，占比较小。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人房地产销售业务毛利润分别为 439.05 万元、1,453.81 万元、3,220.71 万元及 1.01 万元，占发行人毛利润的比重分别为 3.47%、8.13%、9.24%及 0.02%。

2) 合法合规性

截至报告期末：①发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为。②发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形。③发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等重大争议问题。④发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在故意拖欠土地出让金的行为。⑤发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容

积率和规划条件的严重违法违规的情形。⑥发行人尚未实际动工建设的房地产开发项目，项目合同约定的动工日期尚未届满或虽已届满但未超过约定动工日期满一年及/或仍不具备动工条件；已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年且已经具备动工条件的，项目完成开发面积已达到 1/3 或资金投入比例已达到 1/4，发行人未因此受到相关国土部门作出的重大行政处罚。⑦发行人的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规。⑧发行人在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题，亦未受到监管部门的重大行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

(2) 房屋租赁

1) 业务基本情况

发行人房屋租赁业务主要由下属三级子公司咸宁市城市资产经营有限公司（简称“资产经营公司”）负责，所出租资产基本为房产门面等。资产经营公司成立于 2010 年 12 月 2 日，注册资本为 58,300 万元人民币，经营范围为“资产投资与管理；城镇化建设、基础设施建设；咸宁城市广告建设与经营；城市地下管网的开发与经营；地热水的经营管理；公租房投资和经营管理；房地产开发经营；土地开发经营及其相关业务；市政工程建设；停车场经营；机动车交易；汽车修理、汽车检测；仓储物流；驾驶员培训；汽车充电站项目投资；物业服务；会议服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）”。

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人房屋租赁业务收入分别为 1,246.91 万元、2,123.36 万元、2,957.70 万元及 274.68 万元，占发行人营业收入比重分别为 0.95%、1.51%、1.17%及 1.50%，占比较小。

2) 合法合规情况

截至报告期末，发行人房屋租赁业务合法合规，业务开展符合相关法律法规要求。

（3）商品销售

发行人的商品销售业务主要由下属子公司咸宁城发新材料有限公司开展，主要商品为木薯干。咸宁城发新材料有限公司于 2020 年 3 月成立，发行人持股 100%，2020 年并入发行人合并报表。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人分别实现商品销售收入 5,967.25 万元、21,388.69 万元、1,320.95 万元及 1,824.36 万元。2022 年以来，发行人调整业务布局，不再重点开展商品销售业务，因此 2022 年度和 2023 年 1-3 月商品销售收入规模较小。

业务模式上，发行人商品销售业务主要业务模式为自营，主要贸易品种为木薯干。发行人根据客户需求向上游供应商采购商品，从进销商品流转中赚取差价。采用银货两讫的方式进行采购，采购款结算主要采用现汇的方式；而销售则采用货到付款的方式，销售款结算亦主要采用现汇的方式。截至报告期末，发行人商品销售业务合法合规，业务开展符合相关法律法规要求。

（4）其他业务

发行人其他业务收入主要包括现代服务收入、监理服务收入、咨询收入及物业管理收入等，收入分布较为分散。上述各项业务收入占发行人营业总收入的比例较小。报告期内，发行人其他业务收入及成本具体明细情况如下：

表5-8-31：2023年1-3月发行人其他业务收入、成本、毛利润及毛利率情况

单位：万元

项目	营业收入		营业成本		毛利润		毛利率
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
咨询收入	804.04	4.39%	471.43	3.41%	332.60	7.44%	41.37%
文化广告	14.11	0.08%	22.25	0.16%	-8.14	-0.18%	-57.65%
物业管理收入	432.92	2.37%	579.85	4.19%	-146.94	-3.29%	-33.94%
汽车租赁收入	46.66	0.25%	78.21	0.57%	-31.56	-0.71%	-67.63%
停车场收入	151.59	0.83%	86.96	0.63%	64.64	1.45%	42.64%
出租车运营	86.53	0.47%	94.12	0.68%	-7.59	-0.17%	-8.78%
现代服务收入	1,132.91	6.19%	637.95	4.61%	494.95	11.07%	43.69%

项目	营业收入		营业成本		毛利润		毛利率
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
汽车销售收入	20.80	0.11%	24.18	0.17%	-3.38	-0.08%	-16.26%
共享单车收入	49.33	0.27%	69.51	0.50%	-20.18	-0.45%	-40.90%
项目运营收入	94.63	0.52%	236.84	1.71%	-142.21	-3.18%	-150.29%
酒店运营收入	59.75	0.33%	104.70	0.76%	-44.95	-1.01%	-75.22%
监理服务收入	1,066.12	5.83%	208.60	1.51%	857.52	19.18%	80.43%
其他	81.47	0.45%	533.73	3.86%	-452.26	-10.12%	-555.12%
合计	4,040.85	22.08%	3,148.33	22.77%	892.52	19.96%	22.09%

1) 现代服务业务

2023年1-3月，发行人现代服务业务收入及毛利润分别为1,132.91万元及494.96万元，占当期营业收入及毛利润比重分别为6.19%及11.07%。

发行人现代服务业务主要由二级子公司咸宁市勘察建筑设计院有限公司及湖北星晨工程技术有限公司负责，业务主要包括：工程项目设计、室内装修设计、工程招投标代理、造价咨询服务、环境检测、规划设计等。

截至报告期末，发行人现代服务业务合法合规，业务开展符合相关法律法规要求。

2) 监理服务业务

2023年1-3月，发行人监理服务业务收入及毛利润分别为1,066.12万元及857.52万元，占当期营业收入及毛利润比重分别为5.83%及19.18%。

发行人监理服务业务主要由三级子公司湖北金桂建设工程监理有限责任公司（简称“金桂监理”）负责。金桂监理成立于1998年9月25日，注册资本300万元人民币，经营范围：工程监理（甲级），工程招标代理（乙级），建设项目立项、评估、可行性研究，工程技术、工程造价咨询，土地规划测量，工程预决算。

截至报告期末，发行人监理服务业务合法合规，业务开展符合相关法律法规要求。

（三）重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

1、重大资产重组标的资产主营业务情况

（1）标的资产主营业务概况

2021年，咸宁交投营业收入为119,663.27万元，其中建筑施工业务营业收入为119,636.49万元，占比99.98%，为咸宁交投的主营业务。

表5-8-32：截至2021年末/2021年度咸宁交投主营业务情况

单位：万元、%

项目	营业收入		营业成本		毛利润	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
建筑施工业务	119,636.49	99.98	116,318.49	99.98	3,318.00	99.92
其他业务	26.78	0.02	24.15	0.02	2.63	0.08
合计	119,663.27	100.00	116,342.64	100.00	3,320.63	100.00

（2）标的资产主营业务情况

咸宁交投建筑施工业务主要由其下属子公司湖北兴达路桥有限公司（以下简称“兴达路桥”）负责。建筑施工业务范围主要集中在咸宁市范围内，主要涉及房屋建筑类、市政工程类及园林工程类项目。

1）建筑施工资质情况

咸宁交投（含子公司）拥有公路工程施工总承包壹级、公路路面工程专业承包壹级、公路路基工程专业承包壹级、地基基础工程专业承包贰级、隧道工程专业承包贰级、公路交通工程（公路安全设施分项）专业承包贰级、环保工程专业承包贰级、市政公用工程施工总承包壹级、桥梁工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包叁级、公路工程施工总承包叁级、公路养护工程施工从业资格一类、公路养护工程施工从业资格二类、公路交通工程（公路安全设施）专业承包壹级、公路工程综合乙级等建筑施工类专业资质。

表 5-8-33：咸宁市交投专业资质取得情况

序号	资质名称	等级	发证日期	证书有效截止日期	发证机关
1	公路工程施工总承包	壹级	2021-10-08	2023-12-31	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	公路路面工程专业承包	壹级	2021-10-08	2023-12-31	中华人民共和国住房和城乡建设部
3	公路路基工程专业承包	壹级	2021-10-08	2023-12-31	中华人民共和国住房和城乡建设部
4	地基基础工程专业承包	贰级	2022-07-01	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
5	隧道工程专业承包	贰级	2022-07-01	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅

序号	资质名称	等级	发证日期	证书有效截止日期	发证机关
6	公路交通工程（公路安全设施分项）专业承包	贰级	2022-07-01	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
7	环保工程专业承包	贰级	2022-07-01	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
8	市政公用工程施工总承包	壹级	2022-07-01	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
9	桥梁工程专业承包	壹级	2022-07-01	2023-12-31	湖北省住房和城乡建设厅
10	市政公用工程施工总承包	叁级	2022-12-01	2023-12-31	咸宁市住房和城乡建设局
11	公路工程施工总承包	叁级	2022-12-01	2023-12-31	咸宁市住房和城乡建设局
12	公路养护工程施工从业资格	一类	2020-06-30	2023-06-30	湖北省交通运输厅
13	公路养护工程施工从业资格	二类	2020-06-30	2023-06-30	湖北省交通运输厅
14	公路交通工程（公路安全设施）专业承包	壹级	2018-12-05	2023-12-31	中华人民共和国住房和城乡建设部
15	公路工程综合乙级	乙级	2019-07-21	2024-07-20	湖北省交通运输厅工程质量监督局

2) 经营模式及展业区域

咸宁交投建筑施工业务实施项目经理部制。出于风险把控的考虑，咸宁交投近年来主要承接项目为政府类房屋建筑以及市政工程项目，较少承接民营类项目，展业区域主要集中于咸宁市内。

对于建筑施工类项目，咸宁交投通过咸宁市人民政府相关部门或代招标部门获取市场信息后，立即成立投标小组，认真及时编制标书；同时组建项目管理小组参与商务标和技术标的招投标全过程，为中标后的施工管理做好基础。一旦项目中标后，项目管理部与公司签订内部协议，双方明确权利和义务。在项目施工全过程，发行人各职能部门进行检查监督。在项目竣工验收后，咸宁交投对项目造价送审书进行复核盖章。项目审价结算完毕，在基本收齐除保修金以外的全部工程款项后，咸宁交投依据内部协议规定进行分配。

双方工程项目结算一般分为两类：

①按月完成审核工程量的一定比例支付进度款，在项目竣工后，再提高支付比例，付款比例一般在70%-80%；在审价完成后，支付至除保修金以外的剩余未付款项，保修金在保修期结束后支付。

②平时按项目形象进度支付，即每完成一个施工支付节点（注：是指按甲乙双方施工承包合同的付款条款约定，如完成某外观形象进度后，才能收取相应的工程款），按审核工程量支付一定比例的进度款，付款比例一般为70%-80%；之后阶段付款条件基本同第一类。

3) 盈利模式

咸宁交投采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

4) 标的资产业务开展情况

表5-8-34：近一年咸宁交投建筑施工业务主要已完工项目

单位：平方米、万元

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建筑面积	合同签订时间	合同造价金额	施工时间	净利润	是否已全额回款
1	咸宁市应急储备仓库项目	市城发集团	咸安区	施工总承包	银行转账	3,906.66	2021 年	2,720.40	2021.11-2022.09	338.15	是
2	蕲嘉高速咸黄段双溪服务区改造工程	湖北楚天高速咸宁有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	33,863.00	2021 年	1,135.45	2022.01-2022.07	141.14	是
3	咸安区官埠桥镇福利院建设项目	咸宁官埠生态新区投资开发有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	7,878.99	2021 年	2,600.95	2021.05-2022.07	323.30	是
4	S311 桃源火车站至龙潭公路工程第一合同段	桃源县交通建设投资有限公司	桃源县	施工总承包	银行转账	公路工程	2017 年	34,460.70	2018.6-2022.7	21.51	否
5	通城县双龙路改扩建工程“建养一体化”施工	通城县交通运输局	通城县	施工总承包	银行转账	公路工程	2019 年	5,683.31	2019.07-2021.07	104.25	否
6	嘉鱼县 S102 陶家墩至四邑段路面大修工程	嘉鱼县公路管理局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账、票据结算	公路工程	2021 年	5,064.86	2021.03-2021.09	380.98	否
7	金桂路综合改造项目（二期）	咸宁市城市管理执法委员会	咸安区	施工总承包	银行转账	道路全长约 1100m	2022.8.9	322.74	2022.9.1-2022.12.31	-4.13	否
8	茶花北路（塘角路-三江路）市政道路工程二期	咸宁市城市发展（集团）有限责任公司	咸安区	施工总承包	银行转账	道路长度 618.093m	2022.5.25	1,640.58	2022.6.30-2022.12.1	-32.18	否
9	银泉大道综合改造工程（岔路口-十六潭路）	咸宁市城市管理执法委员会	咸安区	施工总承包	银行转账	全长 3.56km	2022.5.24	2,465.47	2022.6.18-2022.10.18	586.55	否

注1：“金桂路综合改造项目（二期）”、“茶花北路（塘角路-三江路）市政道路工程二期”项目净利润为负，主要系咸宁交投收到部分款项时便确认收入及成本，截至报

告期末尚未全额收回上述两项目工程款，故暂时存在项目净利润为负情形。

表5-8-35：截至2023年3月末咸宁交投在建建筑工程

单位：万元、平方米

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建设面积	合同签订时间	合同造价金额	已投资	未来计划投资	建设单位	建设期	回款情况
1	通城县“四好农村路”示范创建工程一标	通城县交通运输局	通城县	施工总承包	银行转账	56.072公里	2022	5,437.15	3,951.50	1,485.65	湖北兴达	2022.07-2024.10	未完成竣工结算，尚无回款
2	通城县“四好农村路”示范创建工程三标	通城县交通运输局	通城县	施工总承包	银行转账	172.095公里	2022	40,753.39	7,814.00	32,939.39	湖北兴达	2022.07-2023.04	未完成竣工结算，尚无回款
3	G351嘉鱼县官桥至石埠塘段改扩建工程（武赤线）	嘉鱼县交通运输局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账	10.985公里	2018	13,737.64	14,964.32	229.65	湖北兴达	2018.11-2020.11（延期）	未完成竣工结算，尚无回款
4	通山三年消危	通山县交通运输局	通城县	施工总承包	银行转账	120座桥	2021	10,563.97	10,107.19	456.78	湖北兴达	2021.04-2023.04（延期）	未完成竣工结算，尚无回款
5	S359绿岭至朱砂段一级公路桥梁工程	嘉鱼县交通运输局	咸安区	施工总承包	银行转账	2座天桥，一座3跨桥	2020	3,281.67	3,678.02	261.68	湖北兴达	2020-2022（延期）	未完成竣工结算，尚无回款
6	咸安区农村公路桥梁“三年消危”项目	咸安区交通运输局	咸安区	施工总承包	银行转账	27座危桥改造、1处驿站及10座桥梁景观工程	2021	2,609.67	2,251.92	357.75	湖北兴达	2021.12-2023.07	未完成竣工结算，尚无回款
7	通山县富水库区南岸公路（唐家地至大烛山）工程	通山县交通运输局	通山县	施工总承包	银行转账	41.2公里	2019	26,614.00	1,032.00	25,582.00	湖北兴达	2019.07-2023.06	未完成竣工结算，尚无回款
8	106国道崇阳县桃树窝至浮溪桥段改扩建工程	崇阳县交通运输局	崇阳县	施工总承包	银行转账	22.88公里	2021	40,066.50	8,180.51	31,885.99	湖北兴达	2021.08-2023.08	未完成竣工结算，尚无回款

序号	项目名称	业主方	项目所在地	经营模式	结算方式	建设面积	合同签订时间	合同造价金额	已投资	未来计划投资	建设单位	建设期	回款情况
9	丹桂桥改造工程	咸宁市项目建设管理局	咸安区	施工总承包	银行转账	桥梁改造	2022	2,829.06	2,829.06	141.45	湖北兴达	2022.08-2023.06	未完成竣工结算，尚无回款
10	普铁咸宁火车站站前广场（部分）改造工程	咸宁市市政工程有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	3,800.00	2022	688.00	401.00	287.00	湖北兴达	2022.08-2023.05	未完成竣工结算，尚无回款
11	田西高速施工项目部二部路桥隧工程一标	葛洲坝集团田西高速总承包项目部	咸安区	施工总承包	银行转账	10公里	2020	78,000.00	63,315.00	14,685.00	湖北兴达	2020.01-2023.06	未完成竣工结算，尚无回款
12	田西高速施工项目部一部路基、隧道（桥梁）四标	葛洲坝集团田西高速总承包项目部	咸安区	施工总承包	银行转账	4公里	2020	45,223.00	40,006.00	5,217.00	湖北兴达	2020.01-2023.05	未完成竣工结算，尚无回款
13	城区七都街道“四好公路”前沙村至七都东岛头公路新建工程	温州市鹿城区人民政府七都街办事处	咸安区	施工总承包	银行转账	2.39公里	2020	677.80	284.70	393.10	湖北兴达	2022.5-2023.10	未完成竣工结算，尚无回款
14	247省道潜江汉江大桥天门连接线新建工程	天门市交通重点工程项目建设管理处	咸安区	施工总承包	银行转账	0.9公里	2020	1,579.23	520.00	1,059.23	湖北兴达	2020.12-2023.06	未完成竣工结算，尚无回款
15	东卷高速公路2021年路面养护专项工程	荆州市东卷高速公路有限公司	咸安区	施工总承包	银行转账	3.471公里	2022	1,242.89	124.00	1,118.89	湖北兴达	2022.04-2023.9	未完成竣工结算，尚无回款
16	银湖大道（桂乡大道~银湖西路段）污水管道及电力排管工程	香建开	咸安区	施工总承包	银行转账	市政工程	2022	1,500.00	99.56	1,400.44	湖北兴达	2023.1-2023.4	未完成竣工结算，尚无回款
17	嘉鱼县G351台小线路面中修工程	嘉鱼县公路管理局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账	公路工程	2022	564.86	564.86	-	湖北兴达	2022.9-2022.12	未完成竣工结算，尚无回款
18	嘉鱼县陆溪镇工业园区道路大修工程	嘉鱼县公路管理局	嘉鱼县	施工总承包	银行转账	公路工程	2022	295.61	295.61	-	湖北兴达	2022.11-2022.12	未完成竣工结算，尚无回款

注：嘉鱼县G351台小线路面中修工程及嘉鱼县陆溪镇工业园区道路大修工程尚未完成竣工结算，故列示为在建项目。

截至2023年3月末，咸宁交投不存在具有明确开工计划的拟建建筑施工项目。

截至报告期末，咸宁交投建筑施工业务合法合规，咸宁交投不存在以 BT、BOT、PPP 等特殊形式承接工程的情况。

2、重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

发行人将咸宁市交通投资（集团）有限公司纳入合并报表范围提升了发行人的展业能力、业务规模和创收能力，将直接增加发行人的营业收入，并通过协同效应增强发行人整体竞争力。

（1）进一步夯实建筑施工业务，增强板块利润贡献度。本次重大资产重组使得发行人新增咸宁交投及其合并范围具有建筑施工专业资质的公司，同时在项目承包、工程管理等方持续提升发行人的竞争力，提高了发行人的抗风险能力，为未来业绩增长打下良好基础。发行人将咸宁交投纳入合并范围后，发行人建筑施工业务板块主要由南楚建筑、桂泉建筑和咸宁交投负责，通过该次资产重组，上述三家公司在类似业务上相互协同发展，发挥各自优势，在业务渠道拓展和信息共享方面能够相互提供支持。

（2）发行人建筑施工业务收入规模增加。2021 年度，发行人建筑施工业务收入及毛利润分别为 27,020.22 万元及 5,175.72 万元。2022 年度，发行人建筑施工业务收入及毛利润分别为 140,368.34 万元及 17,249.04 万元。发行人将咸宁交投纳入合并范围后，发行人建筑施工业务收入及毛利润均呈现大幅增长趋势。有利于发行人增强项目经验优势，促进了发行人盈利能力和综合实力的增加。

九、发行人在建项目和拟建项目

（一）在建项目

截至2023年3月末，发行人无重大自营在建项目。

（二）拟建项目

截至2023年3月末，发行人无重大自营拟建项目。

十、发行人发展战略及目标

（一）总体战略规划

发行人总体战略的发展方向可分为三大类：稳定、发展和退出。发展战略

可选择的方向可以从两个角度考虑：一是产品、市场的扩张；二是企业的横向、纵向、多元化边界的扩张。对于公司来说，选择发展战略方向，应充分利用外部环境的机会，充分挖掘企业内部的优势资源，以求企业能在现有战略基础上向更高一级的方向发展。其总体发展战略具体如下：

1、做好城建项目，拓展经营性业务

公司主要职责是筹集城市建设资金，投资建设城市公共基础设施，管理城建项目，经营城市资源和资产。目前以土地经营为主要业务，逐渐开展城市公共资源经营业务。由于公司身份的特殊性，决定了咸宁城发在发展中要“背靠市长，面向市场”，既要按照政府的意图，进行城市基础设施建设，履行政府赋予的职责；又要开展自身的经营性业务，进行市场化经营，增强自身造血功能和盈利能力。咸宁城发要充分利用在城市资产和资源方面的优势，在做好对城建项目的融、投、建、管的同时，在城市资源资产中，拓展经营性业务。

2、构建六大板块，实现多元化发展

向市场化经营主体转变是咸宁城发未来的发展方向，结合自身优势，在城市资源资产中拓展经营性业务是实现转变的重要方式。目前咸宁城发以代建业务和建筑施工业务为主要业务，经营性业务较为单一。咸宁城发需要进入自身具有相对优势，且与城市资源资产相关的其他产业板块，拓展经营性业务。依据咸宁的城市资源资产和咸宁城发的实际情况，咸宁城发未来将构建城市基础设施建设板块、土地置业板块、城市空间资源开发板块、公共资源经营板块、新区（园区）开发板块、金融投资板块六大产业板块，进行六大产业板块的布局，向多元化经营方向发展。

3、强化土地运作，打造主利润中心

咸宁城发作为建设城市、经营城市的主体，有力地促进了咸宁市城市环境的改善，为城市的发展、城市品位的提升做出了重要贡献。城投公司要充分发挥好在土地一级市场上的优势，实现土地开发一二级联动，把南楚公司和安居公司做大做强，打造成公司的主利润中心。按照“集中投资、规范运作、灵活经营、滚动开发”的方针，在咸宁市重点发展商业地产、产业地产、工业地产、片区开发等，提前介入、及时跟进地产项目，主动参与项目的策划、设计、销售；统一品牌宣传，以创品牌、创规模效益为目标，在地产领域做大做强；以区域

投资、开发为主体，零星项目投资、开发为补充，形成投资、开发项目的良性循环。

4、新融资方式，探索多元化融资

目前，咸宁城发主要以银行信贷融资为主，项目融资和土地开发权拍卖等融资方式为辅。为了改善融资结构，降低融资成本，提高资金保障的安全性，咸宁城发在未来应探索多元化融资。应积极、审慎地尝试使用多种新型融资工具。通过使用多种融资工具，逐步形成以银行贷款为主导，以公司上市、产业基金、项目融资为保障，以企业债券、信托、融资租赁为补充的多层次的融资体系。

（二）战略目标

1、战略目标体系

——总体发展目标：依托咸宁城市建设和经济发展，以基础设施建设、资产经营和资本运作为产业发展的切入点，以经济效益和社会效益双重最优化为主要目标，以土地置业、空间资源开发、公共资源经营、金融投资等为主要经营领域，积极介入土地一级开发、地产开发、旅游产业、金融投资等经营性领域，努力将咸宁城发建设成为具有较强投融资能力、资源整合能力、资产管理能力和持续盈利能力的多元化的现代化企业集团。

——经营目标：作为市政府最为重要的投融资平台，咸宁城发致力于向市民提供公用事业产品和服务，积极从事城市基础设施的建设与开发，城市资源的综合利用与经营；形成土地置业、空间资源开发、公共资源运营、金融投资四大一级利润中心，培育1~2家上市公司，未来五年，将努力实现城市经营综合收益50亿元以上。

——资产目标：通过争取注入优质国有资源、资产，做实咸宁城发，解决资产虚置问题；通过资产注入及自身经营，扩大企业规模，做大咸宁城发；培育利润中心，做强咸宁城发。

——体制目标：积极利用政府资源，适当引入市场机制，推动咸宁城发内部组织架构的调整；借助政府支持，积极推进集团用人体制、考核体制、薪酬体制改革；结合咸宁城市特点，积极争取咸宁市委、市政府的支持，实现咸宁城发融资、投资、建设、资产经营职能的统一。

——融资目标：利用咸宁城发特殊的政府背景和对部分城市资源的专有经营，通过整合存量资产与争取政府增量“四资”（资源、资产、资本、资金）的注入，积极拓宽融资渠道、持续扩大融资规模，健全偿债机制，构建多元化、可持续的融资模式，力争累计完成融资额80亿元。

——产业目标：优化集团的产业结构，稳固咸宁城发在土地经营和城市基础设施建设方面的优势。以资本为纽带，逐步形成城市基础设施建设板块、空间资源开发板块、公共资源经营板块、土地置业板块、新区（园区）开发板块、金融投资板块六大产业板块协同发展的经营格局。

2、阶段性目标

1) 近期目标——夯实基础，实现规模做大

（1）向市政府进一步争取更多的城市优质资产的注入，盘活现有存量资产，进一步做大咸宁城发的资产规模，进一步强化咸宁城发在城市建设中融、投、建、管作用；

（2）在公司内部构建现代化企业管控体系，强化公司内部管理，提升平台层次，提高公司运作效率。即确定咸宁城发对子公司的管控模式、优化公司组织架构、完善工作流程和制度，向市场化运营主体转变；

（3）积极进行产业板块布局，进入土地置业、空间资源开发、公共资源经营、金融投资等领域。把每一板块的现有的子公司都运作起来，实现南楚公司、安居公司的做大做强，实现城顺公司、担保公司的资产规模增大，实现广告公司、盛泉宁和公司的快速发展。

2) 中期目标——做实资产，打造利润中心

（1）在公司建立多方式、多层次、多渠道的融资体系，形成可持续的融资能力，为城市建设提供资金保障，为城投公司发展提供资源来源；

（2）在公司内部实施现代化的企业管理制度，对子公司实行以业绩和利润为目标的绩效考核管理制度，强化对子公司的管控，实现管资产、管人与管事相统一；

（3）重点投资土地置业板块、打造公司的利润中心，同时加大对其他五大板块的投入，做实公司资产，提高资产的盈利能力，培育新的利润中心；同时，根据产业板块的发展需要，在做大做强现有子公司的基础上，考虑在每个产业

板块设立新的子公司，进一步扩大公司的规模，增强实力和造血能力。

3) 远期目标——多元扩张，进行资本运作

(1) 实现咸宁城发向自主经营、自我偿债的市场主体转变，以城发公司为龙头，下属子公司协调发展，各产业板块运营良好，盈利能力大大增强；

(2) 实现公司内部管理有序，对子公司管控高效，最终使咸宁城发发展成一个管理规范、发展有道、业绩良好、有影响力的多元化现代企业集团；

(3) 实现六大产业板块的良性运营，根据产业发展需要，建立新的子公司，进行多元化扩张，在产业链内实现做大做强。在六大产业板块中，培育1~2家上市公司，通过子公司上市，实现资本市场上直接融资。

十一、发行人所在行业情况和前景

(一) 城市基础设施行业的发展现状与前景

1、我国基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，是促进经济高速发展的重要因素，也是经济快速发展的重要保证，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工业，以及城市园林绿化业等。伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势，城市经济对我国GDP的贡献率已超70%。作为我国推进城镇化进程的重要工作内容，城市基础设施建设行业必然成为我国区域布局和城市发展的重要行业。

首先，从宏观层次的布局来看，我国在区域和城市建设中着力推进形成主体功能区。根据资源环境承载能力、已有开发密度和发展潜力，统筹考虑未来我国人口分布、经济布局、国土利用和城镇化格局，把国土空间划分为优化开发、重点开发、限制开发和禁止开发四类主体功能区，按照主体功能定位调整完善区域政策和绩效评价，规范空间开发秩序，形成合理的空间开发结构。对资源环境承载能力较强、经济和人口集聚条件较好的重点开发区域，充实基础设施，改善投

资创业环境，促进产业集群发展，壮大经济规模，加快工业化和城镇化，承接优化开发区域的产业转移，承接限制开发区域和禁止开发区域的人口转移，逐步成为支撑全国经济发展和人口集聚的重要载体。

其次，从中观层次的实施来看，我国在城镇化进程中力促形成合理的城镇化空间格局。把城市群作为推进城镇化的主体形态，着力形成以沿海及京广京哈线为纵轴，长江及陇海线为横轴，若干城市群为主体，其他城市和小城镇点状分布，永久耕地和生态功能区相间隔，高效协调可持续的城镇化空间格局。已形成城市群发展格局的京津冀、长江三角洲和珠江三角洲等区域，继续发挥带动和辐射作用，加强城市群内各城市的分工协作和优势互补，增强城市群的整体竞争力。具备城市群发展条件的区域，加强统筹规划，以特大城市和大城市为龙头，发挥中心城市作用，形成若干用地少、就业多、要素集聚能力强、人口分布合理的新城市群。人口分散、资源条件较差、不具备城市群发展条件的区域，重点发展现有城市、县城及有条件的建制镇，成为本地区集聚经济、人口和提供公共服务的中心。这些规划充分强调了现有格局中大中城市的辐射和带动作用，这些作用的发挥又离不开现有中心城市综合服务功能的完善。然而，城市基础设施水平相对滞后始终是影响中心城市综合服务、辐射带动等功能提升的瓶颈。城市基础建设的供需矛盾，必然需要通过对该行业的大力投资和足够支持来化解。

最后，从微观层次的操作来看，由于城市基础设施建设的特点是前期投资大、影响因素多、有区域性限制，因此，长期以来城市基础设施的建设一般都划在政府的职能范围之内，给城市基础设施建设带来一定的局限性。主要表现在：第一，政府财力很难承受短期内大规模增长的城市基础设施建设负担，致使基础设施建设资金短缺，设施建设跟不上城市经济发展的要求。第二，由于资金来源单一，城建资金很容易受到城市经济发展状况和其他因素的影响。第三，项目运营的市场化程度低，运营维护资金给财政带来较大负担。

城镇化是我国现代化建设的必由之路，也是保持经济持续健康发展的强大引擎。同时，城镇化的持续推进将带来巨大的城市基础设施、商业设施的建设需求。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2022 年国民经济和社会发展统计公报》，2022 年末全国常住人口城镇化率达 65.22%，比上年末提高 0.50 个百分点。随着我国城市化进程的推进和经济的增长，我国城市基础设施建设的规模将不断扩大、

发展速度将不断加快。同时，我国仍面临着城市基础设施建设相对滞后于经济社会发展的问題，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。加强城市基础设施建设，是推动经济结构调整和发展方式转变、拉动投资和消费增长、扩大就业的重要举措。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。2022年8月，住房和城乡建设部联合国家发展改革委员会发布实施《“十四五”全国城市基础设施建设规划》，围绕构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系，提出4方面重点任务：推进城市基础设施体系化建设，增强城市安全韧性能力；推动城市基础设施共建共享，促进形成区域与城乡协调发展新格局；完善城市生态基础设施体系，推动城市绿色低碳发展；加快新型城市基础设施建设，推进城市智慧化转型发展。国务院于2013年9月6日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。据国务院发展研究中心预计，到2050年将达到60%至70%，城市化率以每年1.20%的速度提升。城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不斷增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。总体来看，国家新型城镇化战略进一步的实施，将使得未来一定时期内我国固定资产投资规模继续保持增长，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、湖北省基础设施建设行业现状和前景

根据《2022年湖北省国民经济和社会发展统计公报》，近年来，湖北省着力加快推进基础设施建设，使湖北省城乡面貌发生了崭新的变化。2022年，全省完成固定资产投资（不含农户）比2021年增长15.0%。按产业划分，一、二、三次产业投资分别增长15.5%、24.3%、9.8%。分领域看，基础设施投资、工业投

资和房地产开发投资分别增长 15.9%、24.2%和 0.8%。推动“一带一路”建设、长江经济带发展等国家战略项目化、工程化。

2023 年 1-3 月，全省累计完成城建投资 1191.6 亿元，占年度计划的 24.8%，增长 17.7%。从城建投资完成率看，恩施、孝感、十堰、神农架、随州名列前五；从城建投资完成额看，武汉、襄阳、宜昌、孝感、荆州名列前五。2023 年 1-3 月，湖北省建筑业产值规模继续保持全国第 4。全省完成建筑业总产值 3726.79 亿元，增长 9.3%；实现建筑业增加值 784.5 亿元，增加 7.6%，占全省 GDP 6.4%；实现税收 148.4 亿元，占全省税收总收入 8.4%。武汉继续发挥“顶梁柱”作用，完成建筑业产值 2534.27 亿元，增长 9.8%，占全省比重 68%。2023 年上半年，全省实际完成住房城乡建设各类投资 2303.8 亿元，占年计划的 53.7%，其中市政基础设施投资 582.5 亿元，占年度目标任务的 84.2%。全省开工建设保障房 14.51 万套，占年度目标任务的 56.68%，基本建成 9.74 万套，占年度目标任务的 53.63%，分配入住 5.68 万户，占年度目标任务的 52.13%。全省建筑业总产值预计达到 3300 亿元，同比增长 23.6%。全省新增住房公积金归集 123.54 亿元，完成年度目标任务的 58%。此外，污水、垃圾处理以及建筑节能等一些硬性的指标要求，都实现了“双过半”。根据《湖北省城镇住房发展“十四五”规划》，“十四五”期间，全省城镇低保、低收入家庭申请公租房，对审核通过的申请家庭实行应保尽保（6 个月内）；保障性租赁住房重点发展城市要结合本地实际合理确定每年新增保障性租赁住房供应规模。

3、咸宁市基础设施建设行业现状和前景

咸宁市位于湖北省东南部，长江中游南岸。隶属湖北省，与湖南、江西接壤，素有“湖北南大门”之称，是武汉城市圈成员城市之一。

咸宁下辖 1 区，4 县，1 市，分别是咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。咸宁市区位优势适中，交通便捷。138 公里长江黄金水道依境东流，京广铁路、武广高速铁路、武咸城际铁路、106、107、京港澳高速公路、杭瑞高速贯通南北。荣获中国人居环境范例奖、全国最适宜人居城市、中国魅力之城、中国温泉之城、中国十大最具成长创新型城市、全国第二批可再生能源建筑应用示范市、湖北省首批低碳经济试点市、首批全国旅游标准化城市等荣誉称号。

“十三五”期间，咸宁市强化有效投资，开展“重大规划项目启动年”、“推广PPP模式突破年”、“投融资体制改革深化年”三个投资主题年活动，推进项目大会战。抓紧启动咸宁通用机场、咸嘉临港综合码头及物流项目等一批“十三五”规划的重大项目。推动咸宁核电前期工作。大力推进武深高速嘉鱼北段等一批PPP模式项目建设，激活民间资本。突出抓好华中国家绿色包装物流园、通城黄龙山风电场、金盛兰冶金、立邦涂料等130个市级亿元以上重点项目。围绕国家战略和自身短板，精准谋划一批项目；伴随着上述项目的完工于推进，咸宁市优势明显提升，并荣获“中国人居环境范例奖”。

“十四五”期间，湖北省提出“推进区域协调发展”，着力构建“一主引领、两翼驱动、全域协同”区域发展布局，支持武汉做大做强，充分发挥武汉辐射带动作用，打造武汉城市圈升级版，拓展了咸宁发展新空间。随着中央支持湖北一揽子政策落地实施，政策红利持续释放，咸宁发展后劲十足。

2022年咸宁市经济平稳较快增长，城市化建设进程也快速推进。根据《2022年咸宁市国民经济和社会发展统计公报》，2022年，全市完成生产总值1875.57亿元，按不变价计算，比上年增长4.3%。其中，第一产业249.46亿元，增长4.3%；第二产业739.23亿元，增长5.7%；第三产业886.87亿元，增长3.1%，三次产业结构比为13.3：39.4：47.3。全年人均地区生产总值71732元，比上年增长5.5%。境内幕阜山绿色产业带（通城县、崇阳县、通山县）地区生产总值534.48亿元，比上年增长3.1%；境内长江经济带地区（咸安区、嘉鱼县、赤壁市）生产总值1341.09亿元，比上年增长4.7%。全市固定资产投资（不含农户）比上年增长17.2%，一、二、三次产业投资分别增长15.4%、19.6%和15.5%。按类别分：基础设施投资、房地产开发投资和制造业投资分别增长13.7%、8.1%和6.0%。全市施工项目个数1663个，增长13.4%。其中，新开工项目1095个，增长51.5%。

（二）土地整理行业现状和发展前景

1、我国土地开发与整理行业的现状和前景

土地是人类赖以生存和发展的最珍贵的自然资源，是一切劳动过程得以实现的必要条件和物质基础，是农业最基本的生产资料，也是工业生产的场所。土地同时也是维持一个地方可持续发展的重要资源，对经济社会发展具有重要的战略

意义。土地整理开发是我国现阶段及未来相当长时期内土地利用及管理的主要内容之一，也是解决我国突出的人地矛盾的重要途径。土地整理开发作为一项政府领导，群众参与，多部门合作的综合规划项目，其主要特点是政府行为的主导性、整理开发目标的多元性、整理开发过程的长期性、整理开发工作的复杂性以及整理开发区域的差异性。截至目前，全国已有 2,000 多个市、县相继建立了土地储备制度。土地储备制度的建立，是城市土地整理开发工作有序进行的前提，有利于盘活城市存量土地，优化城市用地结构，提高土地利用效率，改善生态环境，实现城市建设的可持续发展。

土地开发与整理行业与宏观经济形势、国家政策高度相关。1997 年 2 月国务院发出通知，将土地整理作为进一步加强土地管理的重要手段。1998 年我国新颁布的《土地管理法》从法律的角度正式提出土地整理。2000 年我国制定了《土地开发整理标准》，包含《土地开发整理规划编制标准》、《土地开发整理项目规划设计规范》、《土地开发整理项目验收规程》三项标准，这三项标准包含了土地整理工作的大部分技术层面，提供了全国统一的操作规程。另外，国务院于 2001 年 4 月颁布了《关于加强国有土地资产管理的通知》，指出有条件的地方政府要对建设用地试行收购储备制度，从此土地储备工作在全国迅速展开。2007 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行联合制定发布了《土地储备管理办法》，进一步强调土地储备制度的功能定位和运作模式的调控职能。2010 年 9 月《国土资源部办公厅关于印发〈开展“两整治一改革”专项行动工作任务及责任分工〉的通知》（国土资厅发〔2010〕50 号）要求从 2011 年 4 月份开始，我国土地一级开发采取企业主导模式，改变以前以土地储备中心主导开发的模式。我国国土部门退出一级土地开发权，不仅使地方政府的部分风险由企业分摊，也使得我国许多企业掘金土地一级开发的“黄金时期”正在悄然而至。在政府坚定推动城镇化进程，稳步提升城镇化率的大背景下，短期住宅市场成交量低迷，住宅价格下行压力加大等因素，并不影响土地整理的长远发展前景。

土地整理需对低效、不合理、未利用的土地进行存量盘活，增加了城市土地的利用效率。围绕城市经济可持续发展的总体目标，结合城市发展的机遇，运用市场经济手段，合理整合城市土地节约集约用地，以较少的土地资源消耗支撑最大限度地发掘城市土地资源的潜力，达到资源利用和综合效益最大、最优化，实

现经济社会可持续发展，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

随着近几年的行业快速发展，我国土地开发整理行业目前呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。在土地开发的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。目前，我国土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大；在经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地整理开发解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。土地整理开发作为改善土地利用条件的重要手段，在缓解人地矛盾，促进土地集约利用的方面发挥着越来越大的作用。土地资源作为不可再生的稀缺资源，是经济社会可持续发展的重要基础，我国人口众多、人均土地资源少，伴随着我国城镇化的稳步发展，土地与发展之间的矛盾必将更加突出，土地开发与整理市场需求仍将保持旺盛。

“十四五”期间是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的关键时期，工业生产持续增长，提高了人民居住环境的同时将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使得城市土地整理与开发行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。另一方面，随着我国城市化进程的不断加快，城市建设用地的快速增长，一级土地的开发越来越迫切，需要在创新土地开发模式的同时，保证土地市场的可持续发展。

2、湖北省土地整理行业现状和前景

湖北省地处我国中部腹地，长江横贯东西，省域地势呈三面高、中间低、向南敞开的态势。西、北、东三面被武陵山、巫山、大巴山、桐柏山、大别山、幕

阜山诸山环绕；中南部为江汉平原，地势平坦开阔，与洞庭湖相连。东西长约740公里，南北宽约470公里，土地总面积18.59万平方公里，辖12个省辖市、1个自治州，38个市辖区、24个县级市（其中3个直管市）、37个县、2个自治县、1个林区。

根据华经产业研究院数据，2022年湖北省土地出让共有5662宗，较上年增加了284宗；土地出让面积为20005.62万 m^2 ，同比增长5.09%。其中，住宅用地出让1172宗，面积为3789.23万 m^2 ，同比下降26.71%；商服办公用地出让了1042宗，面积为2140.98万 m^2 ，同比下降3.79%；工业仓储用地出让了3228宗，面积为13558.13万 m^2 ，同比增长21.75%。2022年土地出让地面均价为1223元/ m^2 。

从发展重心来看，湖北省未来几年土地整理行业将着力推进优化土地利用结构、保护和合理利用农用地、节约集约利用建设用地、协调土地利用与生态建设、统筹区域土地利用等几个方面。因此，总体上，土地整理业务得到湖北省政府的大力支持，在政府明确的目标和有重点的推进下，湖北省土地整理业务将迎来新的发展。

3、咸宁市土地开发与整理的现状和前景

根据《咸宁市城乡总体规划（2018-2035）》，咸宁市将构建“一主四副、一环三轴”的城市空间结构。其中：“一主”为咸宁主城，以综合服务、生态居住、旅游度假、休闲养生功能为主，起到市域政治经济文化中心作用。“四副”为官埠生态新区、梓山湖健康新区、咸安凤凰新区、横沟科学城，是城市产业发展、高端集聚、特色引领的发展引擎。“一环”为斧头湖、西凉湖/双龙山、孝子山等形成的蓝绿生态环建设。“三轴”为生态文化城镇轴、生态健康发展轴、武咸产业链接轴的带动引领作用。

（三）建筑行业的发展情况

1、我国建筑施工行业的现状和前景

在当下的中国，建筑业是当之无愧的支柱产业，而且还将继续发挥其支柱作用。建筑行业在国民经济各行业中所占比重仅次于工业和农业，对我国经济的发展有举足轻重的作用。同时，作为劳动密集型行业，建筑行业提供了大量的就业机会。因此建筑行业运行的良好与否对中国的经济发展和社会稳定有十分重要的

意义。建筑业是国民经济的重要物质生产部门，它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。2001 年以来，中国宏观经济步入新一轮景气周期，建筑业也迎来了快速发展阶段，经过多年的市场整顿、制度建设及有效监管，我国建筑市场正在进入健康的发展轨道。

根据中国建筑业协会发布《2022 年建筑业发展统计分析》显示，全国建筑业企业完成建筑业总产值 311,979.84 亿元，同比增长 6.45%；房屋建筑施工面积 156.45 亿平方米，同比减少 0.70%；房屋建筑竣工面积 40.55 亿平方米，同比减少 0.69%；实现利润 8369 亿元，同比下降 1.20%。《2021 年建筑业发展统计分析》显示，2021 年全国建筑业企业完成建筑业总产值 29.3 万亿元，同比增长 11.04%；房屋施工面积 157.6 亿平方米，同比增长 5.4%；房屋竣工面积 40.8 亿平方米，同比增长 6.1%；实现利润 8554 亿元，同比增长 1.3%。《2020 年建筑业发展统计分析》显示，2020 年全国建筑业企业完成建筑业总产值 26.4 万亿元，同比增长 6.2%；房屋施工面积 149.5 亿平方米，同比增长 3.7%；房屋竣工面积 38.5 亿平方米，同比下降 4.4%；实现利润 8303 亿元，同比增长 0.3%。

2022 年全国建筑业增加值增速高于国内生产总值增速，支柱产业地位稳固；总产值持续增长，竣工产值和在外省完成产值同步上升；从业人数减少但企业数量增加，劳动生产率创新高；企业利润总额出现下滑，产值利润率持续 6 年下降；企业签订合同总额增速放缓，新签合同额增速止降转升；房屋建筑施工面积、竣工面积略有减少，住宅竣工面积占房屋竣工面积超六成；对外承包工程完成营业额与上年基本持平，新签合同额出现下降。

2、湖北省建筑施工行业的现状和前景

湖北省住建厅发布的数据显示，自 2016 年以来湖北建筑业总产值从 1.18 万亿元起步，到 2022 年迈上 2 万亿元台阶，达到 2.11 万亿元，排名全国第四，已连续九年位居全国前列。

2022 年，湖北省在全国率先推动绿色金融支持绿色建筑产业发展，全省新开工装配式建筑突破 3800 万平方米，创建省建筑结构优质工程 532 项，省建设优质工程楚天杯 109 项，国家优质工程 15 项，鲁班奖 5 项。

湖北是知名建筑企业云集之地，在房建、市政、桥梁、高铁、轨道交通、冶

金、水利、水电等设计和建造方面堪称“全国领先、世界一流”。据统计，2012年湖北建筑业企业8000余家，纳入统计的企业仅2000多家。截至目前，湖北建筑业企业已达5万多家，10年来数量增长已超过5倍。10年来，全省建筑业特级企业由13家增加到42家；建筑业企业中有3家产值过千亿、32家过百亿。湖北建筑企业还深度参与“一带一路”建设，业务范围覆盖155个国家。

从湖北省统计局发布的数据来看，2022年，湖北省建筑业高新技术产业增加值达11698.43亿元，同比增长10.1%。另外，全省固定资产投资同比增长15.0%，其中，建筑业实现增加值3741亿元，占全省GDP6.9%，税收达到409亿元，占全省8.5%。建筑业就业人数保持在260万人以上。

2022年7月，湖北省住建厅发布《关于进一步加强建筑业重点企业培育的通知》，以加大对龙头骨干企业的扶持力度，着力打造“湖北建造”品牌，进一步促进全省建筑业高质量发展，经研究，决定对湖北建筑业重点培育企业实施相关扶持政策。

2022年9月，湖北省住建厅发文，公布了2022年度湖北省建筑业重点培育企业名单，300家企业将享受简化行政审批事项6条优惠政策。

值得注意的是，为打通行业壁垒，拓宽企业市场，降低制度性交易成本，2022年10月，湖北省住建厅、交通运输厅、水利厅、通信管理局等部门联合发文，互相开放各自领域的建设市场，实现企业资质互认、业绩互认。这是湖北建筑市场“破壁”图强的重要举措。

根据湖北省住建厅印发的《湖北建筑业发展“十四五”规划》，到2025年，全省年度建筑业总产值计划达到2.5万亿元以上，年均增长率10%以上。

3、咸宁市建筑施工行业的现状和前景

2022年，咸宁市建筑业总产值259.59亿元，同比增长10.8%。全市固定资产投资（不含农户）比上年增长17.2%。全市施工项目个数1663个，比上年增长13.4%。其中新开工项目1095个，增长51.5%。

咸宁市围绕“香城泉都”，积极推进市域交通枢纽建设，通界高速竣工通车，咸宁（嘉鱼）长江大桥正式开工，武深高速、武汉城市圈环线高速、咸宁通江大道（咸潘一级公路）、武咸快速通道、幕阜山生态旅游公路等项目建设加快。推

动城市空间向“四城四区”拓展，梓山湖生态科技新城、旅游新城、咸嘉临港新城面貌一新，大洲湖湿地生态保护区建设启动。同时抓好重点镇、特色小镇建设，11个镇列入全国重点镇名单，嘉鱼潘家湾率先完成“四化同步”试点全域规划编制，15个省级重点中心镇、特色小镇试点示范进展良好。探索建设美丽乡村，完善通村道路、供水、绿化、垃圾处理等基础设施。

咸宁市地方巨大的项目规划与储备，为发行人建筑施工业务的发展提供了巨大空间。未来，发行人将更加积极地承担咸宁市区域内的建设项目的建筑任务，并将继续坚持对外扩张，将业务范围拓展至全省，提升自身技术、装备实力，扩大规模，提高业务创收能力。

（四）发行人在行业中的地位

发行人是咸宁市人民政府授权范围内从事咸宁市城区土地整理、城市基础设施及相关配套设施的建设主体，担负着推进咸宁市城市化进程的重要责任，公司在城市基础设施建设及土地整理行业领域处于垄断地位。

近些年，公司经营规模和实力不断壮大，在咸宁市城市基础设施建设及土地整理领域已经形成了显著的竞争力，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。伴随着咸宁市经济的不断发展，公司必将迎来更大的发展机遇。

作为咸宁市最大的城市基础设施建设的主体，发行人受咸宁市政府委托，全面负责市内基础设施建设、土地整理等工作，自成立以来，公司在开展工作过程中与政府各职能部门始终保持着良好的关系，在区域内平台公司间处于优势领先地位。发行人在开展工作过程中与政府各职能部门始终保持着良好的关系，新建了一大批重点基础设施项目，城市综合承载能力得到增强，居民生活品质明显提升，为改善投资环境、促进咸宁经济社会快速发展发挥了积极的作用，对行业核心资源拥有较强掌控力，近年来经营规模和经营实力不断壮大，发行人行业地位突出。

咸宁市国有资产经营与管理的重要主体除发行人外还有咸宁高新投资集团有限公司（以下简称“咸宁高投”）。发行人是咸宁市政府核心城市经营建设平台，在国有资产运营、土地经营、城市基础设施建设、建筑业务等方面处于主导地位，发行人在获得政府各类资源、配套优惠政策和重点项目机会等方面较其他公司具有显著的优势；咸宁高投成立于2007年3月28日，注册资本100,000.00万元，

实收资本 100,000.00 万元，出资人为咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会。咸宁高投是咸宁市高新区基础设施和重点项目建设主体，主要承担咸宁市高新区基础设施和重点项目建设、土地整理等业务，经营范围为投资农业、工业、现代服务业项目；土地收购、开发经营、基础设施建设；农产品开发、加工、销售；高新技术产品（不含法律、行政法规规定需经审批后方可经营产品）开发、销售；高新技术咨询服务；房地产开发及商品房销售；工业园区开发、建设、运营、管理；工程建设代建管理；园区用地开发；绿化工程及养护；物业管理，（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。截至 2022 年末/2022 年度，发行人及咸宁高投详细情况如下表所示：

单位：亿元

序号	公司名称	注册资本	总资产	净资产	2022 年收入	2022 年净利润	业务范围说明
1	咸宁城市发展（集团）有限责任公司	20.00	391.53	165.92	25.40	1.52	咸宁市主城区基础设施建设、土地整理
2	咸宁高新投资集团有限公司	10.00	328.32	154.87	17.33	3.10	咸宁市高新区基础设施建设、土地整理

（五）发行人的竞争优势

发行人作为咸宁市城市基础设施领域重要的投融资和建设主体，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

1、咸宁市的发展区位优势

咸宁市位处华中腹地，武汉城市圈和长株潭城市群两个“两型”社会综合配套改革试验区的中间地带，武汉、长沙、南昌所构成的中部城市群的中心，也是武汉“1+8”城市圈的核心城市，东邻赣北、南及潇湘、西望荆楚、北靠武汉，离武汉市仅 67 公里，京广高铁、武咸城际铁路建成后，咸宁市交通优势将进一步显现，也将助推咸宁市经济快速发展。

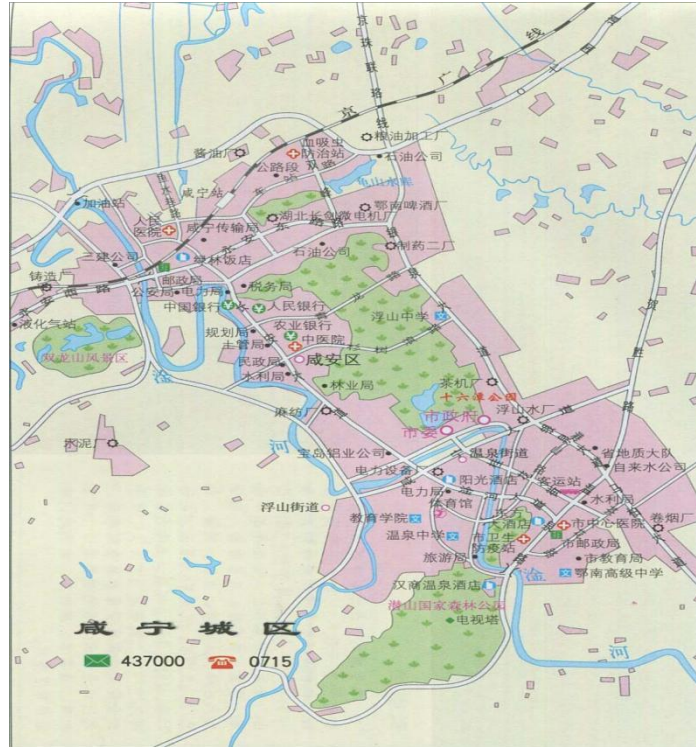


图 5-11-1: 咸宁市市区位图

根据 2020-2022 年《咸宁市国民经济和社会发展统计公报》初步核算，2020-2022 年，咸宁市地区生产总值分别为 1,524.67 亿元、1,751.82 亿元和 1875.57 亿元，同比分别增长-4.40%、12.8%和 4.3%。根据 2020-2022 年《咸安区国民经济和社会发展统计公报》初步核算，2020-2022 年，咸安区全区实现生产总值分别为 361.45 亿元、414.51 亿元和 441.7 亿元。根据 wind 资讯，2022 年咸宁市土地出让共有 383 宗，土地出让面积为 1,037.88 万 m^2 。其中，住宅用地出让 149 宗，面积为 362.32 万 m^2 ；商服用地出让了 57 宗，面积为 114.57 万 m^2 ；工业用地出让了 159 宗，面积为 544.88 万 m^2 。2022 年咸宁市咸安区土地出让地面均价为 491 元/ m^2 。

2、行业主导优势

发行人是咸宁市主要的城市基础设施投资建设和运营主体，具有一定的区域主导优势，在咸宁市处于行业主导地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。为了确保公司随着咸宁市的发展规划和自身的业务发展的需要进一步发展壮大，咸宁市政府在基础设施建设与运营项目增加等方面均给予了一系列扶持与优惠政策。同时，发行人城市基础设施建设业务属于公用事业，需要投入巨额资金建设长期基础设施，在规划、投入、运行等方面具有自然排他性。因此，一旦基础设施建

立，其他企业因设施缺失、投入太大等因素难以介入该行业。这确保了发行人在咸宁市的相应业务领域内具有很高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。根据《咸宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，咸宁市将进一步打造鄂南经济强市，加快推进城市建设，咸宁市的城镇化进程将为发行人带来广阔的发展空间。

3、政策优势

发行人是咸宁市主要的市级城市基础设施建设主体，发行人接受土地储备中心的委托承担土地整理开发业务，在咸宁市范围内，发行人的基础设施代建和土地开发业务处于优势地位。自发行人成立以来，咸宁市人民政府对发行人的支持力度不断加大，为支持发行人向市场化主体转型，增强发行人经营实力，不断将优质资产注入发行人账内，除此之外，发行人在基础设施建设与项目运营、土地整理开发收益返还等方面均得到政府给予的一系列扶持与优惠政策，使得发行人经营能力和竞争能力不断加强。在咸宁市委、市政府的领导下，发行人全面推进基础设施建设、土地开发等业务，经营性收益稳定。

4、融资渠道优势

发行人作为咸宁市最主要的城市基础设施建设主体之一，经过多年的发展已与中国农业发展银行、国家开发银行以及交通银行等多家政策性银行和商业银行建立了良好的合作关系，在银行内部信用状况良好。发行人良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了咸宁市城市发展建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

十二、发行人关于地方政府融资平台问题的情况说明

发行人结合国发[2010]19号文、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、“六真”原则，对本公司合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府与涉及地方政府性债务等相关方面进行了专项自查，现将相关情况说明如下：

（一）法律法规执行情况

1、发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，举借债务符合国

办发[2015]40号等相关政策文件要求，且不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

发行人不再新增政府债务。未来发行人因项目建设所承担的相关借款均由发行人自身承担，符合国发[2014]43号文等有关规定。

发行人举借债务符合国发[2014]43号、国办发[2015]40号等相关政策文件要求，本期发行短期融资券不被纳入政府负有偿还责任的债务，不会新增地方政府负有偿还责任的债务，咸宁市人民政府不会通过财政资金直接偿还本期短期融资券。

2、发行人涉及的委托代建（包括市政基础设施工程建设业务和棚户区改造业务）和土地整理业务均合法合规。发行人不涉及土地转让业务，发行人从事各类业务均符合国发[2014]43号文等相关文件要求，对于盈利性较弱的政府委托代建项目设置了明确的市场化补偿机制安排。

发行人不承担土地储备职能和进行土地储备融资职能。发行人土地整理业务符合[2010]19号文、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号文）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号文）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号文）以及“六真”原则。

发行人的基础设施建设业务符合国发[2014]43号文的有关规定，基础设施建设项目资金缺口主要由政府回款来弥补。发行人因项目建设所承担的相关借款均由发行人自身承担，符合国发[2014]43号文有关规定。

3、发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

1、政府对发行人融资职能的剥离情况

发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，举借债务符合国办发[2015]40号等相关政策文件要求，且不会增加地方政府负有偿还责任的债务，不会增加地方政府债务或隐性债务。未来发行人因项目建设所承担的相关借款均由发行人自身承担，符合国发[2014]43号文等有关规定。

发行人举借债务符合国发[2014]43号、国办发[2015]40号等相关政策文件要求，本期发行短期融资券不被纳入政府负有偿还责任的债务，不会新增地方政府负有偿还责任的债务，咸宁市人民政府不会通过财政资金直接偿还本期短期融资券。

2、政府土地储备职能的剥离情况

发行人不承担土地储备职能和进行土地储备融资职能。发行人土地整理业务符合[2010]19号文、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号文）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号文）、关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号文）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23号文等规章制度）等相关规章制度以及“六真”原则的要求。

（三）募集资金用途情况

本期短期融资券募集资金3.90亿元，计划用于偿还有息债务本息。

发行人承诺本期债务融资工具募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；承诺本期债务融资工具募集资金不新增政府隐性债务。

发行人承诺本期债务融资工具募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不涉及违规举借政府性债务，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不用于置换政府一类债务或增加政府一类债务的建设项目，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。发行人承诺做好自身债务融资工具周转隐性债务台账管理工作。

发行人承诺本期债务融资工具募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于房地产、金融投资、股票交易、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。募集资金不用于并购或收购资产。

发行人承诺本期债务融资工具募集资金用途符合法律法规和国家政策要求，募集资金不用于拿地、炒地等不符合政策规定的用途，募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

为了充分、有效地维护和保障本期债务融资工具持有人的利益，发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。将募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

（四）公司规范运作情况

1、治理结构是否符合《公司法》规定

发行人已按现代企业制度和《公司法》的相关要求设董事会、管理层等组织机构，并在《公司章程》中明确了股东、董事会、管理层的职责和议事规则。公司的治理结构较为完善。发行人与实际控制人、控股股东之间在资产、人员、机构、财务、业务经营方面相互独立。

2、发行人现任董事、监事和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求，不存在违反《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的情形。

3、发行人下属的子公司较多，且分布在不同的行业。发行人建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据发行人战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向发行人报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向发行人提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。发行人对于子公司均具有实际控制力。

4、发行人财务制度健全，财务报告符合会计准则或《企业会计制度》的要求。发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计制度》、《会计基础

工作规范》以及财政部颁布的新会计准则有关规定处理会计事项。发行人的财务制度健全，财务报表符合《企业会计准则》的要求。

发行人2020-2022年审计报告由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告，发行人编制的审计报告真实地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量信息。发行人财务制度健全。

5、发行人设立了突发事件应急处理机制。

发行人设立了对于突发事件的应急处理机制。对于突发事件，第一时间成立专门工作小组，负责部门联动协调，积极进行应急处理，最大限度避免突发事件造成的不利影响。发行人内部各项控制制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证生产经营活动的正常运行。

（五）发行人生产经营状况

发行人生产经营情况正常。发行人基础设施建设业务符合国发[2014]43号文的有关规定；土地整理业务、代建业务及棚户区改造业务均签署了委托代建协议，相关协议中均对市场化补偿机制做出相关规定，发行人业务经营符合国发[2014]43号文、财预[2012]463号文等相关规定。

（六）资产真实性及合规性情况

1、关于公司的资产。经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审定，发行人2022年末总资产规模391.53亿元，净资产165.92亿元。

2、关于公司的土地。咸宁市政府将土地注入公司均经过法定的出让或划拨程序。根据发行人、政府相关部门和其他有关单位提供的文件资料及相关说明，发行人严格执行《国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162号）的有关规定。

3、关于公司的所有者权益结构。公司所有者权益主要包括实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润和少数股东权益。2020-2022年末，公司所有者权益分别为1,465,383.43万元、1,487,195.85万元和1,659,188.57万元。发行人纳入合并报表范围内的下属单位均为依法进行工商登记的企业。

（七）与政府相关的市场化安排

1、经甄别后发行人债务中政府负有偿还责任的债务余额，已偿还金额及未来偿还安排情况

发行人不再新增政府债务。未来发行人因项目建设所承担的相关借款均有发行人自身承担，符合国发[2014]43号文等有关规定。

2、政府对企业的支持

根据《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351号），咸宁市已对地方政府性债务进行分类甄别。截至报告期末，发行人不存在政府负有偿还责任的债务，不存在二类和三类债务。

根据国发〔2014〕43号文规范要求，咸宁市政府将逐步剥离发行人的政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式予以置换，政府融资职能将得以有序剥离。未来，发行人作为国有企业，将通过市场化机制自主融资，更专注于业务发展及国有资产保值增值。

发行人作为咸宁市重要的城市基础设施建设主体，自成立以来在资产注入和财政补贴等方面得到了咸宁市政府的支持。2020-2022年度，发行人政府补助分别为13,933.89万元、13,510.46万元和4,937.14万元。咸宁市政府在政策以及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

（八）发行人融资情况

公司未参与直接或间接吸收公众资金进行公益性项目建设，未参与对机关事业单位职工及其他个人进行摊派集资或组织购买理财、信托产品，未参与公开宣传、引导社会公众参与融资平台公司项目融资等行为，符合要求；公司融资租赁贷款等融资行为均非指向特定的公益性项目建设，公司亦将通过其经营性收益进行偿还，符合财预[2012]463号文件有关规范性要求；公司不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况；公司不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；公司按照相关约定和规定，规范使用债券募集资金，未出现资金挪用的情况。

（九）审计署审计情况

发行人过去三年均未受审计署审计。

（十）结论意见

除上述事项，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号文）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国发[2015]40号文）、《国务院办公厅转发财政部发展改革委人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发[2015]42号文）、《关于贯彻<国务院加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知>相关事项的通知》（财预[2010]412号文）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号文）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号文）、审计署2013年第24号和32号公告、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号文）、关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号文）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23号文等规章制度）以及“六真”原则的要求。

第六章 发行人的主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人经审计的2020年度、2021年度、2022年度财务报告和未经审计的2023年1-3月财务报表（合并和母公司）。

在本章中，发行人以合并财务报表的数据来进行财务分析以作出简明结论性意见。在阅读下述财务报表中的信息时，应当参阅审计报告全文（包括财务报表附注），以及本募集说明书中其他部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

一、发行人财务报表信息

（一）发行人财务报表编制基础

发行人根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

（二）发行人财务报表审计情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年度财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（[2021]京会兴审字第57000012号）。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年度财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（[2022]京会兴审字第57000017号）。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年度财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（[2023]京会兴审字第57000049号）。

2023年1-3月的合并及母公司财务数据未经审计。

（三）重大会计政策、会计估计变更情况及重大前期差错更正

1、2020年

（1）会计政策变更

2020年发行人无重要会计政策变更。

(2) 会计估计变更

2020年发行人无重要会计估计变更。

(3) 重大前期差错更正事项

2020年发行人无重大前期差错更正事项。

2、2021年

(1) 会计政策变更

1) 执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7号)

公司自2021年1月1日起开始执行财政部于2017年3月31日颁布修订的《企业会计准则第21号——租赁》(财会〔2018〕35号)(简称“新租赁准则”),新租赁准则对公司本年度财务数据无影响。

2) 执行《企业会计准则第21号——租赁》(2018年修订)

公司自2021年1月1日起开始执行财政部于2018年12月7日颁布修订的《企业会计准则第21号——租赁》(财会〔2018〕35号)(简称“新租赁准则”),新租赁准则对公司本年度财务数据无影响。

3) 执行《企业会计准则第14号——收入》(财会〔2017〕22号)

公司自2021年1月1日起开始执行财政部于2017年7月5日颁布修订的《企业会计准则第14号——收入》(财会〔2017〕22号)(简称“新收入准则”),不再执行2006年2月15日《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》(财会〔2006〕3号)中的《企业会计准则第14号——收入》和《企业会计准则第15号——建造合同》。新收入准则对公司本年度财务数据无影响。

(2) 会计估计变更

2021年发行人无重要会计估计变更。

(3) 重大前期差错更正事项

2021年发行人无重大前期差错更正事项。

3、2022年

(1) 会计政策变更

1) 执行《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）

财政部于2021年12月31日发布《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号，以下简称“解释15号”）。

关于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

根据解释15号相关规定，固定资产达到预计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（以下统称试运行销售）的，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，不应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。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第1号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。试运行销售属于日常活动的，在营业收入、营业成本项目列示，属于非日常活动的，在资产处置收益等项目列示。

该规定自2022年1月1日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至2022年1月1日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整

本公司自2022年1月1日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

关于亏损合同的判断

根据解释15号相关规定，企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

该规定自2022年1月1日起施行。企业应当对在2022年1月1日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数应当调整首次施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

本公司自2022年1月1日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和

经营成果产生重大影响。

2) 执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会【2022】13号）

财政部于2022年5月19日发布《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会【2022】13号）（以下简称“《通知》”），该通知自2022年5月19日起施行。

该通知对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的，2022年6月30日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以选择继续采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2022年1月1日至本通知施行日之间发生的未按照本通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据本通知进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号）

财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释第16号”）。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第16号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采

用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。本解释自公布之日起施行，相关应付股利发生在2022年1月1日至施行日之间的，按照本解释进行调整；发生在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，应当进行追溯调整。执行本解释未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第16号明确企业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，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日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。本解释自公布之日起施行，2022年1月1日至施行日新增的有关交易，按照本解释进行调整；2022年1月1日之前发生的有关交易未按照本解释进行处理的，应当进行追溯调整，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，不调整前期比较财务报表数据。执行本解释未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理

解释第16号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用本解释的单项交易，企业应当按照本解释进行调整。对于在首次施行本

解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照本解释和《企业会计准则第18号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。本解释自2023年1月1日起施行，允许企业自2022年度提前执行。

公司自2022年度提前执行该规定，执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

2022年发行人无重要会计估计变更。

（3）重大前期差错更正事项

2022年发行人无重大前期差错更正事项。

4、2023年1-3月

（1）会计政策变更

2023年1-3月发行人无重要会计政策变更。

（2）会计估计变更

2023年1-3月发行人无重要会计估计变更。

（3）重大前期差错更正事项

2023年1-3月发行人无重大前期差错更正事项。

（四）财务报表合并范围及其变化

1、2020年合并范围

2020年末，发行人纳入合并范围的二级子公司共9家，较2019年新增2家，为咸宁市市政工程有限公司和咸宁香城教育科技有限公司；减少1家，为咸宁祺泰置业投资有限公司（层级降为三级子公司）。

表6-1-1：发行人2020年末纳入财务报表合并范围的二级子公司明细

序号	子公司名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	咸宁市城市建设投资开发有限公司	100.00	100.00
2	咸宁香城泉都旅游投资发展有限公司	100.00	100.00
3	湖北星晨工程技术有限公司	100.00	100.00
4	咸宁城发停车场投资运营管理有限公司	100.00	100.00
5	咸宁香城教育科技文化开发有限公司	100.00	100.00
6	咸宁官埠生态新区投资开发有限公司	100.00	100.00
7	咸宁市市政工程有限公司	100.00	100.00
8	咸宁城发旧城改造投资开发有限公司	100.00	100.00
9	咸宁城发桂泉物业服务有限公司	100.00	100.00

2、2021年合并范围

2021年末，发行人纳入合并范围的二级子公司共8家，较2020年新增0家；减少1家，为咸宁香城教育科技文化开发有限公司（注销）。

表6-1-2：发行人2021年末纳入财务报表合并范围的二级子公司明细

序号	子公司名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	咸宁市城市建设投资开发有限公司	85.30	85.30
2	咸宁香城泉都旅游投资发展有限公司	100.00	100.00
3	湖北星晨工程技术有限公司	100.00	100.00
4	咸宁城发停车场投资运营管理有限公司	100.00	100.00
5	咸宁官埠生态新区投资开发有限公司	100.00	100.00
6	咸宁市市政工程有限公司	100.00	100.00
7	咸宁城发旧城改造投资开发有限公司	100.00	100.00
8	咸宁城发桂泉物业服务有限公司	100.00	100.00

3、2022年合并范围

2022年，发行人纳入合并范围的二级子公司共17家，较2021年新增9家，为咸宁市交通投资（集团）有限公司、咸宁市绿色产业发展投资有限公司、咸宁市勘察建筑设计院有限公司、咸宁市水利勘察设计院、咸宁市长江水利工程公司、咸宁市水利水电工程测试所和咸宁城发文化旅游投资有限公司、湖北香城泉都建设开发有限公司和咸宁城发文化旅游投资有限公司。

表6-1-3：发行人2022年纳入财务报表合并范围的二级子公司明细

序号	子公司名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	咸宁市城市建设投资开发有限公司	85.3	85.3
2	咸宁市交通投资（集团）有限公司	100	100
3	咸宁官埠生态新区投资开发有限公司	100	100
4	咸宁城发文化旅游投资有限公司	100	100
5	咸宁市市政工程有限公司	100	100
6	咸宁市绿色产业发展投资有限公司	100	100
7	咸宁香城泉都旅游投资发展有限公司	100	100
8	咸宁城发旧城改造投资开发有限公司	100	100
9	咸宁市勘察建筑设计院有限公司	100	100
10	咸宁城发停车场投资运营管理有限公司	100	100
11	咸宁城发桂泉物业服务有限公司	100	100
12	湖北星晨工程技术有限公司	100	100
13	咸宁市水利勘察设计院有限公司	100	100
14	咸宁市长江水利工程有限公司	100	100
15	咸宁市水利水电工程测试所有限公司	100	100
16	湖北香城泉都建设开发有限公司	100	100
17	咸宁城发文化旅游投资有限公司	100	100

4、2023年1-3月合并范围

2023年1-3月，发行人财务报表合并范围较2022年末无变化。

（五）发行人合并及母公司财务报表

1、近三年及一期发行人合并财务报表

表6-1-4：近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	262,191.74	290,511.91	330,065.29	470,833.10
应收账款	296,964.70	297,982.67	307,573.71	250,793.92
预付款项	145,379.32	143,543.50	143,090.95	146,696.88
其他应收款	277,494.36	262,554.05	182,972.27	179,523.21
存货	2,539,332.73	2,505,352.63	1,902,314.26	1,728,416.92
合同资产	-	-	-	-

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
其他流动资产	9,228.34	9,226.15	4,839.14	5,007.60
流动资产合计	3,530,591.19	3,509,170.91	2,870,855.62	2,781,271.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	108,130.13
其他权益工具投资	108,303.13	108,303.13	108,130.13	-
长期股权投资	16,850.67	16,850.67	15,016.48	14,193.43
投资性房地产	683.80	683.80	-	-
固定资产	121,856.47	122,852.59	78,967.79	110,040.45
在建工程	21,877.87	15,538.07	35,277.82	40,378.61
生产性生物资产	653.64	580.00	-	-
无形资产	13,558.67	13,593.00	8,006.43	8,531.26
长期待摊费用	1,749.68	1,370.35	719.56	70.35
递延所得税资产	478.78	478.78	431.84	370.92
其他非流动资产	125,868.13	125,868.13	367,346.92	352,373.55
非流动资产合计	411,880.83	406,118.51	613,896.96	634,088.71
资产总计	3,942,472.02	3,915,289.42	3,484,752.58	3,415,360.35
流动负债：				
短期借款	13,440.00	18,894.00	900	2,700.00
应付账款	71,113.45	76,342.51	68,381.89	68,158.13
预收款项	28,805.93	28,256.95	15,076.32	34,941.72
合同负债	15,454.79	17,510.33	-	-
应付职工薪酬	924.91	1,793.86	157.41	186.71
应交税费	32,552.90	34,128.59	26,763.91	21,509.20
其他应付款	143,307.59	143,604.83	147,966.31	174,849.17
一年内到期的非流动负债	374,306.47	374,306.47	178,397.47	72,131.02
流动负债合计	679,906.05	694,837.55	437,643.31	374,475.95
非流动负债：				
长期借款	733,782.50	683,535.00	664,271.50	720,711.50
应付债券	608,299.54	616,433.54	651,346.96	568,033.30
长期应付款	262,760.51	261,294.75	244,294.96	286,756.17
递延收益-非流动负债		-	-	-
非流动负债合计	1,604,842.55	1,561,263.29	1,559,913.42	1,575,500.97
负债合计	2,284,748.60	2,256,100.84	1,997,556.73	1,949,976.91
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积金	1,394,986.24	1,394,986.24	1,235,288.33	1,219,717.61
盈余公积金	22.41	22.41	-	-
未分配利润	55,311.18	56,776.33	45,314.25	39,380.72

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
归属于母公司所有者权益合计	1,650,319.83	1,651,784.98	1,480,602.58	1,459,098.33
少数股东权益	7,403.59	7,403.59	6,593.26	6,285.10
所有者权益合计	1,657,723.42	1,659,188.57	1,487,195.85	1,465,383.43
负债和所有者权益总计	3,942,472.02	3,915,289.42	3,484,752.58	3,415,360.35

表6-1-5：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	18,299.20	254,013.45	141,317.92	132,905.71
营业收入	18,299.20	254,013.45	141,317.92	132,905.71
营业总成本	19,620.60	251,706.75	144,935.72	135,589.03
营业成本	13,828.57	218,987.65	123,386.68	119,075.40
税金及附加	127.28	2,971.06	1,785.09	984.19
销售费用	71.22	694.16	653.08	413.91
管理费用	4,840.20	20,732.34	12,016.00	10,756.66
财务费用	753.32	8,321.55	7,094.86	4,358.88
其中：利息费用	1,867.29	13,071.98	11,214.80	6,773.52
减：利息收入	2,462.36	4,908.05	4,139.56	2,585.67
加：其他收益	2.60	4,916.68	13,510.46	13,933.89
投资净收益	2.47	-893.67	123.04	-534.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-350.00	-	-4,350.22
信用减值损失	-	10,782.14	-611.21	-
资产处置收益	-	-174.85	-40.32	0.14
汇兑净收益	-	333.59	-	-
营业利润	-1,316.33	16,920.60	9,364.17	6,365.96
加：营业外收入	32.16	175.53	55.88	80.47
减：营业外支出	117.99	466.45	216.12	209.04
利润总额	-1,402.15	16,629.68	9,203.93	6,237.39
减：所得税	63.00	1,386.25	49.94	-69.58
净利润	-1,465.15	15,243.43	9,153.99	6,306.97
持续经营净利润	-	15,243.43	9,145.92	6,306.97
终止经营净利润	-	-	-	-

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
减：少数股东损益	-	-254.19	-181.83	-431.59
归属于母公司所有者的净利润	-	15,497.62	9,335.82	6,738.56
加：其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-1,465.15	15,243.43	9,153.99	6,306.97
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-254.19	-181.83	-431.59
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-	15,497.62	9,335.82	6,738.56

表6-1-6：近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	19,866.15	157,616.36	101,850.08	57,872.22
收到的税费返还	-	13.03	-	3.17
收到其他与经营活动有关的现金	2,462.36	326,213.24	266,562.31	217,647.21
经营活动现金流入小计	22,328.51	483,842.63	368,412.39	275,522.59
购买商品、接受劳务支付的现金	54,873.56	289,246.57	231,845.35	276,167.50
支付给职工以及为职工支付的现金	5,371.61	13,020.94	7,234.06	5,926.29
支付的各项税费	4,608.08	4,630.28	2,720.34	1,332.05
支付其他与经营活动有关的现金	26,886.95	341,976.41	286,995.01	140,589.47
经营活动现金流出小计	91,740.20	648,874.20	528,794.76	424,015.30
经营活动产生的现金流量净额	-69,411.68	-165,031.57	-160,382.37	-148,492.71
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	13.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	101.96	5.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	42.34	-	3,934.51
投资活动现金流入小计	-	42.34	101.96	3,953.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	521.04	16,012.82	7,946.26	4,467.22
投资支付的现金		1,626.48	800.00	-
投资活动现金流出小计	521.04	17,639.30	8,746.26	4,467.22
投资活动产生的现金流量净额	-521.04	-17,596.96	-8,644.31	-513.47

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		950.00	490.00	490.00
取得借款收到的现金	87,306.67	178,520.00	76,300.00	200,422.50
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	204.00	5,951.45
发行债券收到的现金	-	217,101.76	165,000.00	208,000.00
筹资活动现金流入小计	87,306.67	396,571.76	241,994.00	414,863.95
偿还债务支付的现金	41,736.35	181,904.94	141,380.44	221,355.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,957.76	85,068.28	58,749.54	68,001.70
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	13,605.16	11,360.53
筹资活动现金流出小计	45,694.11	266,973.22	213,735.15	300,718.21
筹资活动产生的现金流量净额	41,612.55	129,598.53	28,258.85	114,145.73
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-28,320.17	-53,030.00	-140,767.82	-34,860.44
期初现金及现金等价物余额	290,511.91	330,065.29	470,833.10	505,693.55
期末现金及现金等价物余额	262,191.74	277,035.29	330,065.29	470,833.10

2、近三年及一期母公司财务报表

表6-1-7：近三年及一期末发行人本部资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 末	2021 末	2020 末
流动资产：				
货币资金	45,768.52	30,167.41	20,581.50	18,792.45
交易性金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	6,817.75	6,817.75	-	-
预付款项	77,164.66	76,911.90	64,760.13	40,382.08
其他应收款	69,526.27	75,329.39	39,897.79	15,408.08
存货	250,784.71	249,432.02	16,674.76	35,279.36
其他流动资产			-	-
流动资产合计	450,061.91	438,658.48	141,914.18	109,861.98
非流动资产：				
其他权益工具投资	500.00	500.00	500.00	500.00
长期股权投资	1,004,628.23	1,005,518.96	801,665.35	800,865.35

项目	2023年3月末	2022末	2021末	2020末
投资性房地产		-	-	-
固定资产	22.99	21.05	6.01	5.12
在建工程	3,306.98	-	-	-
无形资产	138.69	138.69	10.91	12.33
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产	85,119.48	85,119.48	311,696.29	311,696.29
非流动资产合计	1,093,716.37	1,091,298.17	1,113,878.56	1,113,079.09
资产总计	1,543,778.28	1,529,956.65	1,255,792.74	1,222,941.07
流动负债：				
短期借款		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款		-	-	-
预收款项	74.50	-	-	-
合同负债		-	-	-
应付职工薪酬	32.87	83.84	65.66	58.43
应交税费	630.59	647.90	0.10	-
其他应付款	157,602.55	151,669.23	116,150.34	73,338.89
一年内到期的非流动负债	44,830.78	44,830.78	12,837.71	24,001.12
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计	203,171.29	197,231.75	129,053.81	97,398.44
非流动负债：				
长期借款	10,000.00	-	29,900.00	10,000.00
应付债券	47,101.76	47,101.76	-	-
长期应付款	16,853.22	17,611.56	29,641.66	41,593.30
递延所得税负债		-	-	-
非流动负债合计	73,954.97	64,713.31	59,541.66	51,593.30
负债合计	277,126.26	261,945.07	188,595.47	148,991.74
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,079,534.51	1,080,425.23	876,571.62	876,271.62
其它综合收益		-	-	-
盈余公积	22.41	22.41	-	-
未分配利润	-12,904.90	-12,436.06	-9,374.35	-2,322.28
所有者权益合计	1,266,652.02	1,268,011.58	1,067,197.26	1,073,949.34

项目	2023年3月末	2022 末	2021 末	2020 末
负债和所有者权益总计	1,543,778.28	1,529,956.65	1,255,792.74	1,222,941.07

表6-1-8：近三年及一期发行人本部利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	5.00	6,254.82	10.40	-
减：营业成本		5,791.50	-	-
营业税金及附加	1.04	81.35	0.11	-
销售费用		-	-	-
管理费用	463.79	1,058.11	814.61	636.35
财务费用	9.01	137.48	2,181.60	0.62
加：其他收益		-	0.42	1.65
投资净收益			-	-
公允价值变动净收益		-	-	-
资产减值损失		-	-	-57.14
信用减值损失		704.15	-662.85	-
资产处置收益			-	-
汇兑收益		333.59	-	-
二、营业利润	-468.84	224.12	-3,648.35	-692.46
加：营业外收入		-	-	-
减：营业外支出	-	-	1.43	26.35
三、利润总额	-468.84	224.12	-3,649.78	-718.81
减：所得税		-	-	-
四、净利润	-468.84	224.12	-3,649.78	-718.81
（一）持续经营净利润	-468.84	-214,682.63	-3,649.78	-718.81
（二）终止经营净利润		-	-	-
五、其他综合收益的税收净额		-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
六、综合收益总额	-468.84	224.12	-3,649.78	-718.81

表6-1-9：近三年及一期发行人本部现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	79.50	-	10.40	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,810.94	13,120.15	19,157.94	11,230.26
经营活动现金流入小计	11,890.44	13,120.15	19,168.34	11,230.26
购买商品、接受劳务支付的现金	1,605.44	6,578.51	5,752.02	11,353.53
支付给职工以及为职工支付的现金	220.71	620.01	589.18	373.79
支付的各项税费	28.69	160.40	1.20	1.50
支付其他与经营活动有关的现金	2,866.75	39,772.83	11,051.24	11,122.30
经营活动现金流出小计	4,721.59	47,131.75	17,393.63	22,851.12
经营活动产生的现金流量净额	7,168.85	-34,011.60	1,774.71	-11,620.86
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益收到的现金		-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-
投资活动现金流入小计		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23.56	41.85	1.50	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
投资支付的现金		-	500.00	2,300.00
投资活动现金流出小计	23.56	41.85	501.50	2,300.00
投资活动产生的现金流量净额	-23.56	-41.85	-501.50	-2,300.00
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金	20,000.00	10,000.00	30,000.00	40,000.00
发行债券收到的现金		47,101.76	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流入小计	20,000.00	57,101.76	30,000.00	40,000.00
偿还债务支付的现金	10,664.04	12,837.71	22,831.48	5,304.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	880.14	10,624.68	6,652.68	1,982.84
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流出小计	11,544.18	23,462.39	29,484.16	7,287.49

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动产生的现金流量净额	8,455.82	33,639.36	515.84	32,712.51
现金及现金等价物净增加额	15,601.11	-414.09	1,789.05	18,791.66
期初现金及现金等价物余额	30,167.41	20,581.50	18,792.45	0.80
期末现金及现金等价物余额	45,768.52	20,167.41	20,581.50	18,792.45

二、发行人重大会计科目及主要财务指标分析

（一）资产情况分析

表6-2-1：近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	262,191.74	6.65	290,511.91	7.42	330,065.29	9.47	470,833.10	13.79
应收账款	296,964.70	7.53	297,982.67	7.61	307,573.71	8.83	250,793.92	7.34
预付款项	145,379.32	3.69	143,543.50	3.67	143,090.95	4.11	146,696.88	4.30
其他应收款	277,494.36	7.04	262,554.05	6.71	182,972.27	5.25	179,523.21	5.26
存货	2,539,332.73	64.41	2,505,352.63	63.99	1,902,314.26	54.59	1,728,416.92	50.61
合同资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	9,228.34	0.23	9,226.15	0.24	4,839.14	0.14	5,007.60	0.15
流动资产合计	3,530,591.19	89.55	3,509,170.91	89.63	2,870,855.62	82.38	2,781,271.64	81.43
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	108,130.13	3.17
其他权益工具投资	108,303.13	2.75	108,303.13	2.77	108,130.13	3.10	-	-
长期股权投资	16,850.67	0.43	16,850.67	0.43	15,016.48	0.43	14,193.43	0.42
投资性房地产	683.8	0.02	683.80	0.02	-	-	-	-
固定资产	121,856.47	3.09	122,852.59	3.14	78,967.79	2.27	110,040.45	3.22
在建工程	21,877.87	0.55	15,538.07	0.40	35,277.82	1.01	40,378.61	1.18
生产性生物资产	653.64	0.02	580.00	0.01	-	-	-	-
无形资产	13,558.67	0.34	13,593.00	0.35	8,006.43	0.23	8,531.26	0.25
长期待摊费用	1,749.68	0.04	1,370.35	0.03	719.56	0.02	70.35	0.00
递延所得税资产	478.78	0.01	478.78	0.01	431.84	0.01	370.92	0.01
其他非流动资产	125,868.13	3.19	125,868.13	3.21	367,346.92	10.54	352,373.55	10.32
非流动资产合计	411,880.83	10.45	406,118.51	10.37	613,896.96	17.62	634,088.71	18.57
资产总计	3,942,472.02	100.00	3,915,289.42	100.00	3,484,752.58	100.00	3,415,360.35	100.00

近三年及一期末，发行人的流动资产分别为2,781,271.64万元、2,870,855.62万元、3,509,170.91万元和3,530,591.19万元，分别占各期末总资产的81.43%、

82.38%、89.63%和89.55%；非流动资产分别为634,088.71万元、613,896.96万元、406,118.51万元和411,880.83万元，分别占各期末总资产的18.57%、17.62%、10.37%和10.45%，报告期内发行人资产中流动资产占比较高。发行人的资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及固定资产构成，相关主要的资产科目余额分析情况如下：

1、流动资产

近三年及一期末，发行人流动资产分别为2,781,271.64万元、2,870,855.62万元、3,509,170.91万元和3,530,591.19万元，分别占各期末总资产的81.43%、82.38%、89.63%和89.55%，占比较高。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。截至2022年末，发行人流动资产为3,509,170.91万元，较2021年末增加638,315.29万元，增幅为22.23%，主要系发行人存货账面价值增加所致。截至2023年3月末，发行人流动资产为3,530,591.19万元，较2022年末增加21,420.28万元，增幅为0.61%，变动较小。

(1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金总额分别为470,833.10万元、330,065.29万元、290,511.91万元和262,191.74万元，占各期末总资产的比重分别为13.79%、9.47%、7.42%和6.65%。截至2022年末，发行人货币资金为290,511.91万元，较2021年末下降39,553.38万元，降幅为11.98%，主要系发行人当年经营活动现金流呈现大额净流出所致。截至2023年3月末，发行人货币资金为262,191.74万元，较2022年末减少28,320.17万元，降幅为9.75%，主要系发行人当期经营活动现金流呈现大额净流出所致。

表6-2-2：近一年及一期末发行人货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	5.10	0.00	19.91	0.00
银行存款	262,186.64	100.00	290,492.01	100.00
合计	262,191.74	100.00	290,511.91	100.00

表：近一年及一期末发行人货币资金受限情况

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末
房屋按揭保证金	1,235.56	1,235.56
其他保证金	12,241.07	12,241.07
合计	13,476.62	13,476.62

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为250,793.92万元、307,573.71万元、297,982.67万元和296,964.70万元，占各期末总资产的比重分别为7.34%、8.83%、7.61%和7.53%。2022年末，发行人应收账款较2021年末减少9,591.04万元，降幅为3.12%，主要系收回部分对咸宁市财政局应收代建款项所致。2023年3月末，发行人应收账款账面价值较2022年末减少1,017.97万元，降幅为0.34%，变动金额较小。发行人应收账款按整个存续期预期信用损失计量损失准备，根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

表6-2-3：近一年及一期末发行人应收账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2023年3月末		2022年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比
1年以内	109,017.53	35.38	110,035.50	36.93
1至2年	64,344.67	20.88	64,344.67	21.59
2至3年	59,152.88	19.20	59,152.88	19.85
3年以上	75,631.48	24.54	75,631.48	25.38
小计（账面余额）	308,146.56	100.00	309,164.53	103.75
减：坏账准备	11,181.86	3.63	11,181.86	3.75
合计（账面价值）	296,964.70	96.37	297,982.67	100.00

表6-2-4：2022年末按客户归集的前五名应收账款明细情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账龄	款项性质	账面价值	占应收账款账面价值的比例
咸宁市财政局	非关联方	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	工程款	251,234.12	84.31
中国葛洲坝集团股份有限公司第一工程分公司	非关联方	1年以内	工程款	8,637.02	2.90
咸宁市土地收购储备中心	非关联方	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	工程款	6,817.75	2.29

单位名称	与本公司关系	账龄	款项性质	账面价值	占应收账款账面价值的比例
湖北通远建设集团有限公司	非关联方	1-2 年、3 年以上	工程款	1,496.60	0.50
湖北香城交通建设集团有限公司	非关联方	1 年以内	工程款	1,000.76	0.34
合计				269,186.25	90.34

表6-2-5：2023年3月末按客户归集的前五名应收账款明细情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账龄	款项性质	账面价值	占应收账款账面价值的比例
咸宁市财政局	非关联方	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	工程款	251,234.12	87.50
中国葛洲坝集团股份有限公司第一工程分公司	非关联方	1 年以内	工程款	8,637.02	3.01
咸宁市土地收购储备中心	非关联方	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	工程款	6,817.75	2.37
湖北通远建设集团有限公司	非关联方	1-2 年、3 年以上	工程款	1,496.60	0.52
湖北香城交通建设集团有限公司	非关联方	1 年以内	工程款	1,000.76	0.35
合计				269,186.25	93.75

截至2023年3月末，发行人应收账款中应收咸宁市财政局的款项账面价值为251,234.12万元，应收咸宁市土地收购储备中心的款项账面价值为6,817.75万元。经征询咸宁市财政局意见，发行人对政府单位的应收账款均存在实际经营业务（代建业务或土地整理业务）背景，对政府单位的应收款项主要为基础设施代建业务背景下应收咸宁市财政局的工程款。发行人不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和政府隐性债务。

（3）预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项金额分别为146,696.88万元、143,090.95万元、143,543.50万元和145,379.32万元，占总资产的比重分别为4.30%、4.11%、3.67%和3.69%。2022年末，发行人预付款项较2021年末增加452.55万元，增幅为0.32%，变化较小。2023年3月末较2022年末增加1,835.82万元，增幅为1.28%，变化不大。发行人预付款项按整个存续期预期信用损失计量损失准备，根据信用风险特征将预付款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

表6-2-6：近一年及一期末发行人预付款项账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	14,288.37	9.83	12,452.56	8.68
1至2年	7,055.95	4.85	7,055.95	4.92
2至3年	28,804.04	19.81	28,804.04	20.07
3年以上	95,230.96	65.51	95,230.96	66.34
合计	145,379.32	100.00	143,543.50	100.00

表6-2-7：2022年末发行人预付款项金额前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	款项性质	账龄	金额	占预付款项总额的比例
同心路片区（二期）棚户区改造项目工作协调指挥部	非关联方	工程款	1~2年、2~3年、3年以上	49,087.90	34.20
咸安区棚户区改造工作领导小组办公室	非关联方	工程款	1~2年、2~3年、3年以上	13,146.24	9.16
银泉大道片区棚户区改造项目指挥部	非关联方	工程款	1~2年、2~3年、3年以上	11,634.89	8.11
大畈村五组片区（含二期）棚户区改造项目工作协调指挥部	非关联方	工程款	1~2年、3年以上	9,491.73	6.61
咸宁市城投市外贸和农垦局片区棚户区改造项目指挥部	非关联方	工程款	3年以上	9,369.74	6.53
合计				92,730.50	64.61

表6-2-8：2023年3月末发行人预付款项金额前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	款项性质	账龄	金额	占预付款项总额的比例
同心路片区（二期）棚户区改造项目工作协调指挥部	非关联方	工程款	1~2年、2~3年、3年以上	49,087.90	33.77
咸安区棚户区改造工作领导小组办公室	非关联方	工程款	1~2年、2~3年、3年以上	13,146.24	9.04
银泉大道片区棚户区改造项目指挥部	非关联方	工程款	1~2年、2~3年、3年以上	11,634.89	8.00
大畈村五组片区（含二期）棚户区改造项目工作协调指挥部	非关联方	工程款	1~2年、3年以上	9,491.73	6.53
咸宁市城投市外贸和农垦局片区棚户区改造项目指挥部	非关联方	工程款	3年以上	9,369.74	6.45
合计				92,730.50	63.79

注：发行人预付账款具有真实的业务背景，主要为预付的工程项目款项，随着项目的推进，相关预付款项将结转为存货等资产科目。

截至2023年3月末，发行人预付账款中对政府单位的预付款项账面价值为92,730.50万元，经征询咸宁市财政局，均为尚未正式结算的工程款。发行人对政府单位的预付款项均存在经营业务背景，对政府单位的预付款项主要为代建

业务（含棚户区改造）背景下预付工程款。发行人不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

（4）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为179,523.21万元、182,972.27万元、262,554.05万元和277,494.36万元，占总资产的比重分别为5.26%、5.25%、6.71%和7.04%。2022年末，发行人其他应收款较2021年末增加79,581.78万元，增幅43.49%，主要原因为2022年新纳入合并范围的咸宁市交通投资（集团）有限公司和咸宁市绿色产业发展投资有限公司有大量建筑工程类业务，与业主方存在较大规模的其他应收的往来款。2023年3月末较2022年末增加14,940.31万元，增幅为5.69%。近一年及一期末，发行人其他应收款账龄及坏账计提情况如下表：

表6-2-9：近一年及一期末发行人其他应收款坏账计提情况

单位：万元、%

账龄	2023年3月末		2022年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比
1年以内（含1年）	119,190.71	42.91	103,950.41	39.59
1-2年（含2年）	76,305.82	27.47	76,305.82	29.06
2-3年（含3年）	18,838.34	6.78	18,838.34	7.18
3年以上	73,101.94	26.32	73,101.94	27.84
小计	287,436.81	103.47	272,196.51	103.67
减：坏账准备	9,642.46	3.47	9,642.46	3.67
合计	277,794.36	100.00	262,554.05	100.00

截至2023年3月末，发行人其他应收款中应收政府类款项账面价值为172,238.99万元，经征询咸宁市财政局，上述款项主要系基础设施代建业务、建筑施工业务产生的往来款。发行人对政府单位的其他应收款项均存在经营业务背景，发行人不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

表6-2-10：截至2022年末公司其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占比	款项性质	账龄	坏账准备
咸宁市土地收购储备中心	否	172,238.99	63.28	往来款	1年以内、1-2年、2-3年	-

单位名称	是否关联方	账面余额	占比	款项性质	账龄	坏账准备
咸宁市城市建设资金管理中心	否	16,569.09	6.09	往来款	2-3 年、3 年以上	-
咸宁市咸安区经济发展（集团）有限公司	否	15,000.00	5.51	往来款	1-2 年	-
咸宁高新投资集团有限公司	否	12,700.00	4.67	往来款	2-3 年	-
中国葛洲坝集团股份有限公司第一工程分公司	否	6,827.02	2.51	往来款	1-2 年、2-3 年、3 年以上	-
合计		223,335.11	82.06			-

注：上表中金额为账面余额，即未扣除坏账准备的原值；占比为 2022 年末对各单位应收账款账面余额占 2022 年末应收账款账面余额合计（272,196.51 万元）的比例。

表6-2-11：截至2023年3月末公司其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占比	款项性质	账龄	坏账准备
咸宁市土地收购储备中心	否	172,238.99	59.98	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	-
咸宁市咸安区经济发展（集团）有限公司	否	15,000.00	5.22	往来款	1-2 年	-
咸宁高新投资集团有限公司	否	12,700.00	4.42	往来款	2-3 年	-
咸宁常青置业有限公司	否	12,670.00	4.41	往来款	1 年以内	-
咸宁市国有资产经营有限责任公司	否	4,612.24	1.61	往来款	3 年以上	-
合计		217,221.23	75.65			

注：上表中金额为账面余额，即未扣除坏账准备的原值；占比为 2023 年 3 月末对各单位应收账款账面余额占 2023 年 3 月末应收账款账面余额合计（287,436.81 万元）的比例。

发行人对咸宁市土地收购储备中心的其他应收款系因土地开发整理业务产生，具体而言，发行人在开展业务过程中将部分地块的拆迁土地补偿款支付给咸宁市土地收购储备中心，咸宁市土地收购储备中心将授权发行人将相关地块纳入土地开发整理范围，届时相关其他应收款项将转为存货科目；待相关地块完成整理、移交后，发行人根据土地开发整理委托协议书收到土地整理成本及按比例加成的土地整理收益。经征询咸宁市财政局，发行人作为咸宁市国有资产运营主体，与各政府单位的往来款项系发行人正常经营所发生，其行为，不涉及替政府融资行为，不会新增政府债务和隐性债务。

（5）存货

发行人存货采用在资产负债日以成本与可变现净值孰低法来计算是否应计

提存货跌价准备，即存货成本如高于可变现净值，则按差额计提存货跌价准备，存货成本如低于可变现净值，则直接按存货成本入账。

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为1,728,416.92万元、1,902,314.26万元、2,505,352.63万元和2,539,332.73万元，占各期末总资产的比重分别为50.61%、54.59%、63.99%和64.41%，发行人存货主要为代建开发成本、土地、开发产品及开发成本（房地产）等，其中代建开发成本主要为棚户区改造项目等基础设施代建项目。2022年末，发行人存货账面价值较2021年末增加603,038.37万元，增幅为31.70%，主要系新纳入合并报表范围的咸宁市交通投资（集团）有限公司和咸宁市绿色产业发展投资有限公司存在较大规模的交通类基础设施代建和生态环境治理类工程项目，另外发行人母公司新增潜山林场等土地整理项目及部分土地所致。2023年3月末较2022年末增加33,980.10万元，增幅为1.36%，变动金额较小。

表6-2-12：近一年及一期末发行人存货分类明细表

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	6,432.16	0.25	6,724.54	0.27
库存商品	1,189.27	0.05	1,189.27	0.05
开发成本（房地产）	47,689.04	1.88	47,689.04	1.90
开发产品	55,090.16	2.17	53,919.20	2.15
周转材料	83.15	0.00	60.13	0.00
工程施工成本	2,079.70	0.08	384.64	0.02
合同履约成本	57,819.23	2.28	56,257.64	2.25
土地	553,563.28	21.80	553,563.28	22.10
代建开发成本	1,815,386.74	71.49	1,785,564.89	71.27
合计	2,539,332.73	100.00	2,505,352.63	100.00

表6-2-13：截至2023年3月末发行人存货中土地使用权明细情况表

单位：平方米、万元

序号	地块名称	土地使用权证号	取得方式	土地面积 (㎡)	取得时间	使用权 类型	地类用途	入账价值	入账 依据	2023年3月末 账面价值	应缴土地出让 金金额	实缴土地出让 金金额	是否缴 纳土地 出让金	是否足 额缴纳 土地出 让金	获取土地相 关权益合法 合规性
1	贺胜路东侧栗林村教农园	咸国用（2011）第 506 号	政府 注入	1,316,738.00	2011.5.27	出让	商住用地	185,232.59	评估	185,232.59	-	-	否	否	是
2	双鹤路 18 号	咸土资城国用（2011）第 1426 号	政府 注入	92,209.42	2011.5.27	出让	商住用地	33,178.10	评估	33,178.10	3,716.04	3,716.04	是	是	是
3	咸宁大道南侧（原温泉办事处泉塘村）	咸土资城国用（2012）第 9980 号	政府 注入	63,202.60	2012.12.10	出让	商住用地	31,669.50	评估	31,669.50	3,570.95	3,570.95	是	是	是
4	浮山办事处旗鼓村	咸国用（2007）第 901 号	政府 注入	779,992.20	2007.3.30	出让	商住用地	14,039.86	评估	14,039.86	-	-	否	否	是
5	体育中心旁（泉塘村四组，五组，七组）	咸国用（2006）第 903 号	政府 注入	24,000.00	2005.12	出让	商住用地	3,677.35	评估	3,677.35	-	-	否	否	是
6	温泉月亮湾 4 号	咸国用（2009）第 087 号	政府 注入	43,006.80	2009.3.16	出让	商业	1,206.09	评估	1,206.09	1,772.68	1,772.68	是	是	是
7	温泉月亮湾 4 号	咸国用（2009）第 088 号	政府 注入	20,203.30	2009.3.16	出让	商住用地	566.59	评估	566.59	-	-	是	是	是
8	贺胜路花蚕巷 1 号	咸国用（2006）第 906 号	政府 注入	58,817.38	2009.3.16	出让	住宅	1,523.91	评估	1,523.91	-	-	否	否	是
9	贺胜路花蚕巷 1 号	咸国用（2006）第 907 号	政府 注入	119,907.28	2009.3.16	出让	住宅	1,168.46	评估	1,168.46	-	-	否	否	是
10	咸宁温泉笔架山路	咸国用（2006）第 914 号	政府 注入	3,200.00	2009.3.16	出让	住宅	109.66	评估	109.66	-	-	否	否	是
11	浮山办事处沿河村盘泗洲	咸国用（2006）第 915 号	政府 注入	6,603.00	2009.3.16	出让	住宅	130.86	评估	130.86	-	-	否	否	是
12	咸宁市温泉青龙巷路 08 号	咸国用（2006）第 918 号	政府 注入	33,968.28	2009.3.16	出让	商业	362.37	评估	362.37	-	-	否	否	是
13	咸宁市温泉路 90 号	咸国用（2006）第 921 号	政府 注入	5,341.16	2009.3.16	出让	住宅	140.96	评估	140.96	-	-	否	否	是
14	咸宁市咸宝路西河村	咸国用（2006）第 922 号	政府 注入	52,412.99	2009.3.16	出让	住宅	759.82	评估	759.82	-	-	否	否	是
15	永安办事处西河路	咸国用（2006）第 923 号	政府 注入	40,000.00	2009.3.16	出让	住宅	1,106.73	评估	1,106.73	-	-	否	否	是

序号	地块名称	土地使用权证号	取得方式	土地面积 (㎡)	取得时间	使用权类型	地类用途	入账价值	入账依据	2023年3月末 账面价值	应缴土地出让 金金额	实缴土地出让 金金额	是否缴 纳土地 出让金	是否足 额缴纳 土地出 让金	获取土地相 关权益合法 合规性
16	咸宁市咸安区永安办事处东 门村	咸国用（2007）第 905 号	政府 注入	26,706.60	2007.3.30	出让	商住用地	696.54	评估	696.54	-	-	否	否	是
17	咸宁市咸安区温泉办事处温 泉村	咸国用（2007）第 906 号	政府 注入	17,120.09	2007.3.30	出让	商住用地	392.50	评估	392.50	-	-	否	否	是
18	咸安区浮山办事处双泉村	咸国用（2007）第 910 号	政府 注入	35,026.71	2007.3.30	出让	商住用地	665.51	评估	665.51	-	-	否	否	是
19	咸宁市咸安区温泉办事处温 泉村	咸国用（2007）第 918 号	政府 注入	5,000.00	2007.4.23	出让	商住用地	377.27	评估	377.27	-	-	否	否	是
20	咸宁市咸安区温泉办事处温 泉村	咸国用（2007）第 919 号	政府 注入	4,384.00	2007.3.30	出让	商住用地	337.57	评估	337.57	-	-	否	否	是
21	咸宁市咸安区温泉办事处白 茶村	咸国用（2007）第 920 号	政府 注入	354.40	2007.3.30	出让	商住用地	27.46	评估	27.46	-	-	否	否	是
22	咸宁市咸安区温泉办事处温 泉村	咸国用（2007）第 921 号	政府 注入	452.00	2007.3.30	出让	商住用地	34.94	评估	34.94	-	-	否	否	是
23	咸宁市咸安区温泉办事处温 泉村	咸国用（2007）第 922 号	政府 注入	1,200.00	2007.3.30	出让	商住用地	90.00	评估	90.00	-	-	否	否	是
24	咸宁市咸安区温泉办事处白 茶村	咸国用（2007）第 923 号	政府 注入	2,924.00	2007.3.30	出让	商住用地	220.42	评估	220.42	-	-	否	否	是
25	原银泉维新纺织公司	咸土资城国用（2006）第 1300 号	政府 注入	29,418.94	2006.8.15	出让	城镇混合住 宅用地	6,125.17	评估	6,125.17	-	-	否	否	是
26	咸宁大道与东外环交叉处	鄂（2017）咸安区不动产 权第 0009500 号	招拍 挂	14,317.11	2016.4.28	出让	其他商服用 地	1,734.39	成本	1,734.39	1,610.00	1,610.00	是	是	是
27	咸宁大道北侧	鄂（2021）咸安区不动产 权第 0000197 号	招拍 挂	37,000.33	2016.6.2	出让	商服用地	6,150.22	成本	6,150.22	5,900.00	5,900.00	是	是	是
28	咸宁市武咸快速通道东侧	鄂（2018）咸安区不动产 权第 0004055 号	招拍 挂	78,260.02	2016.6.2	出让	商服用地	12,264.63	成本	12,264.63	7,200.00	7,200.00	是	是	是
29	咸宁市十六潭路北侧	鄂（2018）咸安区不动产 权第 0004054 号	招拍 挂	22,497.23	2016.4.28	出让	商服用地	4,248.04	成本	4,248.04	3,790.00	3,790.00	是	是	是
30	咸宁市咸安区金桂路北侧	鄂（2018）咸安区不动产 权第 0004053 号	招拍 挂	19,341.80	2016.4.28	出让	商服用地	5,328.23	成本	5,328.23	4,795.00	4,795.00	是	是	是
31	咸宁市城际铁路南站旁	鄂（2018）咸安区不动产 权第 0004257 号	招拍 挂	52,206.85	2016.6.2	出让	商住用地	6,727.21	成本	6,727.21	6,200.00	6,200.00	是	是	是
32	咸宁市淦河大道 38 号	咸土资城国用（2013）第 0723 号	政府 注入	33,636.70	2013.1.28	出让	商住用地	5,106.04	评估	5,106.04	-	-	否	否	是
33	咸安区龙潭余佐三组	咸土资城国用（2013）第 0724 号	政府 注入	12,929.15	2013.1.28	出让	商住用地	921.05	评估	921.05	-	-	否	否	是

序号	地块名称	土地使用权证号	取得方式	土地面积 (㎡)	取得时间	使用权类型	地类用途	入账价值	入账依据	2023年3月末 账面价值	应缴土地出让 金金额	实缴土地出让 金金额	是否缴 纳土地 出让金	是否足 额缴纳 土地出 让金	获取土地相 关权益合法 合规性
34	咸安区龙潭余佐村	咸土资城国用（2013）第0725号	政府注入	16,667.50	2013.1.28	出让	商住用地	1,204.02	评估	1,204.02	-	-	否	否	是
35	咸安区永安办事处东门村	咸土资城国用（2011）第1423号	政府注入	19,739.80	2011.5.27	出让	商住用地	3,197.23	评估	3,197.23	-	-	否	否	是
36	咸安区永安办事处大畈村	咸土资城国用（2011）第1424号	政府注入	127,331.76	2011.5.27	出让	商住用地	2,419.30	评估	2,419.30	-	-	否	否	是
37	咸安区永安办事处大畈村	咸土资城国用（2011）第1425号	政府注入	96,740.17	2011.5.27	出让	商住用地	1,838.06	评估	1,838.06	-	-	否	否	是
38	咸安区永安办事处大畈村	咸土资城国用（2011）第1427号	政府注入	21,230.11	2011.5.27	出让	商住用地	403.37	评估	403.37	-	-	否	否	是
39	咸安区永安办事处大畈村	咸土资城国用（2011）第1428号	政府注入	18,518.79	2011.5.27	出让	商住用地	351.86	评估	351.86	-	-	否	否	是
40	咸安区永安办事处大畈村	咸土资城国用（2011）第1429号	政府注入	126,812.84	2011.5.27	出让	商住用地	2,409.44	评估	2,409.44	-	-	否	否	是
41	公安新村9号	咸土资城国用（2013）第0726号	政府注入	83,622.45	2013.1.28	出让	商住用地	17,079.93	评估	17,079.93	-	-	否	否	是
42	淦河大道92号	咸土资城国用（2013）第0679号	政府注入	8,298.85	2013.1.28	出让	商住用地	1,713.22	评估	1,713.22	-	-	否	否	是
43	咸宁市潜山路34号	咸土资城国用（2013）第0680号	政府注入	20,752.61	2013.1.28	出让	商住用地	4,249.14	评估	4,249.14	4,133.00	4,133.00	是	是	是
44	温泉办事处白茶村	咸国用（2006）第916号	政府注入	360.18	2020.1.20	出让	商业	27.85	评估	27.85	-	-	否	否	是
45	咸宁市咸安区浮山办事处大畈村场	咸国用（2007）第912号	政府注入	96,740.17	2006.3.16	出让	商住	23,941.44	评估	23,941.44	-	-	否	否	是
46	咸宁市咸安区永安办事处东门村	咸国用（2006）第908号	政府注入	19,739.80	2007.3.30	出让	商住	4,873.07	评估	4,873.07	-	-	否	否	是
47	咸宁市咸安区浮山办事处旗鼓村	咸土资城国用（2013）第4071号	政府注入	43,630.23	2006.3.16	出让	商住	4,493.38	评估	4,493.38	-	-	否	否	是
48	咸安区官埠桥镇河背村	咸土资城国用（2013）第4068号	政府注入	101,313.10	2013.12.27	出让	商业	2,891.22	评估	2,891.22	-	-	否	否	是
49	咸安区官埠桥镇河背村	咸土资城国用（2013）第4069号	政府注入	98,572.10	2013.12.27	出让	商业	2,813.00	评估	2,813.00	-	-	否	否	是
50	咸宁市咸安区浮山办事处旗鼓村	咸土资城国用（2013）第4070号	政府注入	13,044.19	2013.12.27	出让	商住	1,343.39	评估	1,343.39	-	-	否	否	是
51	咸宁市咸安区浮山办事处大畈村	咸国用（2007）第907号	政府注入	127,331.76	2013.12.27	出让	商住用地	31,425.48	评估	31,425.48	-	-	否	否	是

序号	地块名称	土地使用权证号	取得方式	土地面积 (㎡)	取得时间	使用权类型	地类用途	入账价值	入账依据	2023年3月末 账面价值	应缴土地出让 金金额	实缴土地出让 金金额	是否缴 纳土地 出让金	是否足 额缴纳 土地出 让金	获取土地相 关权益合法 合规性
52	咸宁市咸安区浮山办事处大畈村	咸国用（2007）第 909 号	政府注入	21,230.10	2013.12.27	出让	商住用地	5,239.59	评估	5,239.59	-	-	否	否	是
53	咸宁市咸安区浮山办事处大畈村	咸国用（2007）第 908 号	政府注入	126,812.84	-	出让	商住用地	31,297.41	评估	31,297.41	-	-	否	否	是
54	咸宁市咸安区浮山办事处大畈村	咸国用（2007）第 911 号	政府注入	18,518.79	2011.01	出让	商住用地	4,570.44	评估	4,570.44	-	-	否	否	是
55	咸宁市孟养浩路东侧	鄂（2021）咸安区不动产权第 0014579 号，鄂（2021）咸安区不动产权第 0014578 号，鄂（2021）咸安区不动产权第 0014494 号	招拍挂	101,835.18	2021.3	出让	住宅和商业用地	19,545.23	成本	19,545.23	19,545.23	19,545.23	是	是	是
56	咸宁市永安大道 21 号	鄂（2021）咸安区不动产权第 0011572 号	招拍挂	51,209.77	2021.3	出让	住宅和商业用地	18,803.35	成本	18,803.35	18,803.35	18,803.35	是	是	是
57	咸宁市 107 国道贺胜段东侧	鄂（2021）咸安区不动产权第 0011568 号	招拍挂	60,506.11	2021.3	出让	城镇住宅用地	4,370.03	成本	4,370.03	4,370.03	4,370.03	是	是	是
58	咸宁市 107 国道贺胜段东侧	鄂（2021）咸安区不动产权第 0011570 号	招拍挂	119,240.84	2021.3	出让	城镇住宅用地	8,746.34	成本	8,746.34	8,746.34	8,746.34	是	是	是
59	太乙大道北侧	鄂（2020）咸安区不动产权第 0002753	招拍挂	39,180.08	2020.05	出让	商服用地	3,584.01	成本	3,584.01	3,584.01	3,584.01	是	是	是
60	太乙大道北侧	鄂（2018）咸安区不动产权第 0004502	招拍挂	41,043.21	2018.05	出让	商服用地	1,037.65	成本	1,037.65	1,037.65	1,037.65	是	是	是
61	太乙大道北侧	鄂（2018）咸安区不动产权第 0004506	招拍挂	33,240.08	2018.05	出让	商服用地	1,387.07	成本	1,387.07	1,387.07	1,387.07	是	是	是
62	太乙大道北侧	鄂（2018）咸安区不动产权第 0004507 号	招拍挂	27,680.45	2018.05	出让	商服用地	3,615.59	成本	3,615.59	3,615.59	3,615.59	是	是	是
63	太乙大道东侧	鄂（2017）咸安区不动产权第 0016266	招拍挂	14,823.28	2017.3	出让	商服用地	3,788.35	成本	3,788.35	3,788.35	3,788.35	是	是	是
64	太乙大道北侧	鄂（2018）咸安区不动产权第 0004504	招拍挂	28,266.21	2018.3	出让	商服用地	3,054.12	成本	3,054.12	3,054.12	3,054.12	是	是	是
65	太乙大道北侧	鄂（2018）咸安区不动产权第 0004503	招拍挂	41,234.38	2018.3	出让	商服用地	2,595.32	成本	2,595.32	2,595.32	2,595.32	是	是	是
66	龙潭大道东侧	鄂（2018）咸安区不动产权第 0004505	招拍挂	85,403.67	2018.3	出让	商服用地	2,642.55	成本	2,642.55	2,642.55	2,642.55	是	是	是
67	龙潭村天香小镇	鄂（2017）不动产权第 0016275 号	招拍挂	13,413.29	2017.3	出让	商服用地	6,291.78	成本	6,291.78	6,291.78	6,291.78	是	是	是

序号	地块名称	土地使用权证号	取得方式	土地面积 (㎡)	取得时间	使用权 类型	地类用途	入账价值	入账 依据	2023 年 3 月末 账面价值	应缴土地出让 金金额	实缴土地出让 金金额	是否缴 纳土地 出让金	是否足 额缴纳 土地出 让金	获取土地相 关权益合法 合规性
——	——	合计	——	4,916,463.03	——	——	——	553,563.27	——	553,563.28	116,249.06	116,249.06	——	——	——

发行人所拥有的土地位于咸宁市，2022年咸宁市土地出让共有383宗，土地出让面积为1,037.88万㎡。其中，住宅用地出让149宗，面积为362.32万㎡；商服用地出让了57宗，面积为114.57万㎡；工业用地出让了159宗，面积为544.88万㎡。2022年咸宁市咸安区土地出让地面均价为491元/㎡。

截至报告期末，发行人获取土地相关权益均合法合规。截至报告期末，除已缴纳或已按政府要求补缴土地出让金的土地外，发行人暂无对其他土地进行出让金缴纳的计划，如未来发行人对以上土地进行协议转让或其他相关处置时，发行人将依据相关规定对土地出让金进行补缴，后续处置不存在障碍。

近一年及一期末，发行人存货中代建开发成本账面价值分别为1,785,564.89万元和1,815,386.74万元，占各期末存货账面价值比重分别为71.27%及71.49%，主要为发行人承接的基础设施建设及棚户区改造项目。

表6-2-14：截至2023年3月末发行人存货中代建开发成本明细情况表

单位：万元

序号	建设项目	账面价值
1	棚户区改造项目	761,119.69
2	淦河水环境综合治理工程	65,347.73
3	龙潭河综合整治工程	2,996.77
4	公租房项目	52,364.35
5	武咸城际铁路建设项目	7,798.64
6	长江产业园基础设施工程	18,170.02
7	武广高速铁路咸宁站主体工程	9,503.59
8	桂乡大道改造工程(张双连接线)	11,656.57
9	农民集中居住住宅建设项目	3,076.21
10	咸宁市城区地下综合管廊工程	12,599.21
11	淦河流域环境整治工程(三期)	4,161.67
12	咸宁市永安污水处理项目	3,475.74
13	咸宁永安阁景区、档案图书馆、泉都大道改造升级投资建设一体化项目	21,769.11
14	贺泉路改造工程	1,920.74
15	温泉路改造工程	1,400.51
16	茶花路改造工程	1,600.81
17	滨河西路道路改造工程	1,088.61
18	滨河东路道路改造工程	1,204.55
19	桂花路道路改造工程	1,419.59
20	永安东路改造工程	1,296.40
21	鱼水路改造工程	1,480.98
22	巨宁大道改造工程	1,399.37
23	塘角路建设工程	1,152.18
24	咸宁市政府会议中心装修工程	1,073.09
25	银泉大道街景整治工程及城区背街小巷基础设施建设	1,061.17
26	咸宁市图书馆	1,587.64
27	泉塘村五组城中村改造项目	1,636.96
28	武汉至咸宁城际铁路咸安段基础设施配套工程	11,720.90
29	泉都大道工程	1,547.75
30	咸宁市长江引水潘家湾取水泵站迁建工程	2,182.68

序号	建设项目	账面价值
31	龙潭河综合整治（融资项目）	2,501.67
32	潜山路道路改造工程	1,510.40
33	落雁湖基础设施工程 EPC 总承包项目	37,212.40
34	咸宁市淦河徐家湾段河道拓宽整治工程	4,395.86
35	大洲湖生态建设示范区	19,224.75
36	潜山片区项目	314,662.99
37	武咸快速通道配套用地 640 亩	4,726.27
38	桂香大道 128 亩	1,551.94
39	交通路 15 号	12,789.64
40	温泉交通路 108 号	3,969.20
41	咸安区浮山办事处杨下村	10,846.59
42	咸安区浮山办事处杨下村马桥镇樊塘村	18,065.10
43	咸宁市横沟桥镇甘鲁村、马桥镇樊塘村	8,855.44
44	咸宁市横沟桥镇甘鲁村、马鞍村	48,645.90
45	咸宁市横沟桥镇甘鲁村	12,987.98
46	咸安区官埠桥镇小泉村	13,900.64
47	107 国道贺胜段东侧地块	4,133.00
48	咸宁城际铁路用地	7,954.89
49	青龙路两侧土地	1,230.72
50	劳动局茶花路 12 号老劳动大院地块	1,848.19
51	天成公司地块（63.44 亩）	4,069.54
52	梓山湖高层人才公寓地块	1,500.00
53	温泉山庄配套项目地块	1,560.64
54	畅达机械厂地块	1,197.31
55	温中温小地块（肖桥村工业园旁约 80 亩）	1,640.54
56	潜山森林公园综合建设项目	88,801.60
57	停车场综合建设项目	151,848.04
58	其他零星工程	24,942.27
	合计	1,815,386.74

2、非流动资产

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为634,088.71万元、613,896.96万元、421,020.47万元和411,880.83万元，占各期末总资产比例分别为18.57%、17.62%、10.71%和10.68%。发行人非流动资产主要由其他权益工具投资、固定资产和其他非流动资产构成。

（1）其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为0.00万元、108,130.13万元、108,303.13万元和108,303.13万元，占各期末总资产比重分别为0.00%、3.10%、2.77%和2.75%。2022年末，发行人其他权益工具投资较2021年末增加173.00万元，增幅0.16%，变动幅度较小。2023年3月末发行人其他权益工具投资较2022年末未发生变化。

表6-2-15：近一年及一期末发行人其他权益工具投资情况

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
中建三局咸宁大洲湖生态建设运营有限公司	500.00	0.46	500.00	0.46
咸宁市自来水公司	13,335.36	12.31	13,335.36	12.31
武广铁路客运专线有限责任公司	4,000.00	3.69	4,000.00	3.69
湖北省联合铁路投资有限公司	75,000.00	69.25	75,000.00	69.25
湖北大夫第投资开发有限公司	300.00	0.28	300.00	0.28
咸宁市香城泉都国际大酒店有限公司	7,428.77	6.86	7,428.77	6.86
湖北省梓山湖生态新城投资有限公司	2,000.00	1.85	2,000.00	1.85
咸宁市宇通汽车服务有限公司	66.00	0.06	66.00	0.06
湖北咸安长江村镇银行有限责任公司	1,000.00	0.92	1,000.00	0.92
湖北咸宁农村商业银行股份有限公司	4,500.00	4.16	4,500.00	4.16
湖北香谷生态园有限公司	73.00	0.07	73.00	0.07
咸宁新业储备林建设发展有限公司	100.00	0.09	100.00	0.09
合计	108,303.13	100.00	108,303.13	100.00

（2）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为110,040.45万元、78,967.79万元、122,852.59万元和121,856.47万元，占各期末总资产比重分别为3.22%、2.27%、3.14%和3.09%。2022年末发行人固定资产账面价值较2021年末增加43,884.80万元，增幅为55.57%，主要系发行人将价值约3.08亿元的农贸市场项目于2022年交付使用，由在建工程科目转为固定资产科目核算所致，同时发行人2022年发生企业合并导致固定资产账面价值增加。2023年3月末较2022年末减少996.12万元，降幅为0.81%，变动金额较小。

表6-2-16：近一年及一期末发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	115,800.78	95.03	115,825.08	96.56
机械设备	2,586.13	2.12	2,983.22	0.26
运输工具	1,584.90	1.30	1,620.75	2.10
办公设备	604.09	0.50	343.85	0.43
其他	1,280.57	1.05	2,079.69	0.66
合计	121,856.47	100.00	122,852.59	100.00

表6-2-17：截至2023年3月末发行人固定资产中房屋及建筑物明细

单位：万元、平方米

序号	所属公司	房屋/建筑物坐落	权属证明编号	建筑面积	账面价值
1	咸宁城投	咸宁中心花坛中国邮政旁	咸宁房权证温泉字第00015792号、00015794号、00015797号、00015795号、00015793号	8,417.88	311.46
2	咸宁城投	咸宁市咸安区路29号	咸宁市房权证咸安字第10025942号	1,081.44	41.96
3	咸宁城投	咸宁市双鹤路18号	咸宁市房权证温泉字第00032605号	17,504.98	2,318.37
4	咸宁城投	北京朝阳区慧忠里103楼	朝字第781205号、朝字第781207号、朝字第781206号	7,322.24	4,986.67
5	香城泉都	咸宁市温泉孟养浩路与南外环交叉处	鄂（2020）咸安区不动产权第0013424号	7,322.43	14,209.61
6	星晨公司	咸宁市塘角路南侧（星晨花园）2幢2单元1层101号	（2018）咸安区不动产权第0019196号、第0019197号	145.08	50.39
7	星晨公司	咸宁市书台街（九重锦）1幢6层610号、咸宁市书台街（九重锦）1幢6层613A号	（2021）咸安区不动产权第0044492号、第0044491号	50.49	41.75
8	宏业土地	咸宁市银泉大道与金桂大道交汇处	咸宁市房权证咸安字第10044158号	35,658.86	18,909.51
9	安居工程公司	咸宁市温泉银泉大道	鄂（2022）咸安区不动产权第0013671号	4,322.58	741.35
10	资产公司	咸宁市温泉贺胜路特1号	鄂（2019）咸安区不动产权第0040390号	14,142.26	6,976.37
11	资产公司	咸宁市咸宁大道43号	鄂（2017）咸安区不动产权第0013244号	956.04	122.32
12	资产公司	咸宁市咸宁大道43号	鄂（2017）咸安区不动产权第0013244号	956.04	588.61
13	资产公司	海口市龙昆下村49-2号	琼（2018）海口市不动产权第0018007号	996.40	270.73
14	资产公司	咸宁市银泉大道506号	鄂（2020）咸安区不动产权第0017587号	92.87	76.80
15	资产公司	咸宁市银泉大道506号	鄂（2020）咸安区不动产权第0017585号	248.09	204.98

序号	所属公司	房屋/建筑物坐落	权属证明编号	建筑面积	账面价值
16	资产公司	咸宁市银泉大道506号	鄂（2020）咸安区不动产权第0017586号	216.15	501.39
17	资产公司	咸宁市咸安区银桂路209号宜园小区	鄂（2020）咸安区不动产权第0003717号	1,145.55	633.84
18	资产公司	咸宁市温泉潜山路19号阳光花园	鄂（2020）咸安区不动产权第0001589号	159.87	25.12
19	资产公司	咸宁市咸安区贺胜路蚕花巷一号（咸宁恒大名都一期）2幢1-2层101号-107号	鄂（2022）咸安区不动产权第0025329号、鄂（2022）咸安区不动产权第0025330号、鄂（2022）咸安区不动产权第0025331号、鄂（2022）咸安区不动产权第0025332号、鄂（2022）咸安区不动产权第0025333号、鄂（2022）咸安区不动产权第0025334号、鄂（2022）咸安区不动产权第0025335号	792.23	559.46
20	咸宁交投	咸宁市贺胜路264号，1幢-1至3层号	咸土资城国用（2015）1775号	7,174.21	3,393.05
21	咸宁交投	温泉长安大道298号，1幢1-13层号	鄂（2019）咸安区0037447号	6,665.51	432.50
22	兴达路桥	咸宁市长安大道与十六谭路交叉口西南侧（越通华府），1幢B座单元6层602号	温泉字第00038787号	133.54	28.64
23	兴达路桥	咸宁市温泉长安大道与十六谭路西侧交叉处（越通华府），1幢B座单元12层1-1202号	温泉字第00048294号	114.86	33.11
24	兴达路桥	天城镇渣冲村1栋幢1栋幢多幢幢	天城镇字第B01373号	1,340.63	46.64
25	兴达路桥	温泉交通路	咸宁房权证温泉字第00020555号	714.80	10.66
26	碧云园林	咸宁市温泉潜山路13号，1幢1层号等5户	鄂2019咸安区不动产权第0030844号	660.43	336.32
27	澄水洞旅游公司	交桥大屋万村	咸地房字第940056号，咸地房字第940133号，咸地房字第940057号	1,711.76	229.16
28	其他房屋及建筑物	-	-	-	59,720.01
合计				-	115,800.78

（3）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为40,378.61万元、35,277.82万元、15,538.07万元和21,877.87万元，占当期总资产比例分别为1.18%、1.01%、0.40%和0.55%。2022年末，发行人在建工程科目账面价值同比2021年末减少19,739.75万元，下降55.96%，主要系发行人将价值约3.08亿元的农贸市场项目于2022年交付使用，转为固定资产核算所致。2023年3月末较2022年末增加6,339.80万元，增幅为40.80%，主要系2023年一季度发行人新增部分零星工程建设。

表6-2-18：近一年及一期末发行人在建工程明细表

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
十六潭水上乐园改造	2,368.68	10.83	2,368.68	15.24
城发幼儿园	5,308.33	24.26	5,308.33	34.16
零星工程	14,200.86	64.91	7,861.05	50.59
合计	21,877.87	100.00	15,538.07	100.00

（4）无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为8,531.26万元、8,006.43万元、13,593.00万元和13,558.67万元，占当期总资产比例分别为0.25%、0.23%、0.35%和0.34%，规模占比较小。2022年末，发行人无形资产较2021年末增加5,586.57万元，增幅69.78%，主要系发行人计入无形资产的土地使用权账面价值大幅增加所致。2023年3月末较2022年末减少34.33万元，降幅为0.25%，变化较小。发行人无形资产主要由土地使用权、特许经营权以及软件构成。

表6-2-19：近一年及一期末发行人无形资产明细

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
软件	184.34	1.36	202.62	1.49
土地使用权	13,212.57	97.45	13,212.57	97.20
特许权	161.76	1.19	177.80	1.31

项目	2023年3月末		2022年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
合计	13,558.67	100.00	13,593.00	100.00

表6-2-20：截至2023年3月末发行人无形资产中的土地使用权明细

单位：万元、平方米

序号	地块名称	土地使用权证号	取得方式	土地面积	取得时间	使用权类型	用途	入账价值	入账依据	截至2023年3月末账面价值	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否缴纳土地出让金	是否足额缴纳土地出让金	获取土地相关权益合法性合规性
1	咸宁市温泉孟养浩然与南外环交叉处	咸土资城国用（2014）第1398号	招拍挂	107,643.49	2015年6月	商服用地	商服用地	7500.58	成本法	5891.08	6,950.00	6,950.00	是	是	是
2	咸宁市温泉办事处泉塘村塘角路16号	鄂（2018）咸安区不动产权第0011924号	出让	12,343.16	2015年6月	科教用地	科教用地	1235.6	成本法	1012.67	-	-	是	是	是
3	天城镇渣冲村	崇国用（2012）第（12）0981号	出让	28,600.00	2012年7月25日	工业用地	工业用地	705.21	成本法	643.22	705.21	705.21	是	是	是
4	肖桥工业园土地	咸土资城国用（2013）第3556号	出让	16,496.61	2013年7月5日	工业用地	工业用地	467.22	成本法	384.36	-	-	否	否	是
5	综合楼土地	建设工程规划许可证编号97016	划拨	670.78	2014年6月19日	办公	办公	235.14	成本法	193.44	-	-	否	否	是
6	咸宁市长安大道与十六谭路交叉路口西南侧	咸土资城国用（2012）第05882号	出让	15.98	2012年8月29日	城镇住宅用地	城镇住宅用地	388.8	成本法	354.63	-	-	否	否	是
7	咸宁市温泉长安大道与十六谭路西侧交叉处	咸土资城国用（2013）第07446号	出让	13.74	2013年8月13日	城镇住宅用地	城镇住宅用地	334.3	成本法	304.92	-	-	否	否	是
8	咸安经济开发区园内	土地（鄂（2019）咸安区不动产权第0017534号）	出让	40,091.30	2017年8月1日	工业用地	工业用地	671.84	成本法	623.69	671.84	671.84	是	是	是
9	咸宁市温泉肖桥工业园	咸土资城国用（2011）第3089号	出让	14,126.55	2011年9月30日	工业用地	工业用地	142.25	成本法	110.24	130.00	130.00	是	是	是
10	咸安区汀泗桥镇林场	鄂（2018）咸安区不动产权第0015244号	出让	30,395.98	2018年4月16日	工业用地	工业用地	509.60	评估法	461.19	490.00	490.00	是	是	是
11	咸宁市贺胜路264号，1幢-1至3层号	咸土资城国用（2015）1775号	出让	46,525.54	2015年1月9日	客运站	客运站	960.67	成本法	713.64	-	-	否	否	是
12	温泉长安大道298号，1幢1-13层号	鄂（2019）咸安区0037447号	出让	3,904.62	2019年11月15日	商务金融用地/商业服务	商务金融用地/商业服务	540.72	成本法	440.80	-	-	否	否	是
13	咸安区官埠桥镇甘鲁村、栗林村	鄂（2020）咸安区不动产权第0010406号	出让	18,690.83	2020年1月10日	商服用地	商服用地	2,217.27	成本法	2,078.69	2,131.00	2,131.00	是	是	是
合计								15,909.20	——	13,212.57	11,078.05	11,078.05	——	——	——

发行人所拥有的土地位于咸宁市，2022年咸宁市土地出让共有383宗，土地出让面积为1,037.88万 m^2 。其中，住宅用地出让149宗，面积为362.32万 m^2 ；商服用地出让了57宗，面积为114.57万 m^2 ；工业用地出让了159宗，面积为544.88万 m^2 。2022年咸宁市咸安区土地出让地面均价为491元/ m^2 。

（5）其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产账面价值分别为352,373.55万元、367,346.92万元、125,868.13万元和125,868.13万元，占当期总资产比例分别为10.32%、10.54%、3.21%和3.19%。发行人2022年末其他非流动资产较2021年末减少241,478.79万元，降幅65.74%，主要系因用途规划变更而将账面价值22.66亿元的潜山林场转入存货-代建开发成本科目所致。2023年3月末，发行人其他非流动资产账面价值较2022年末未发生变化。

表6-2-21：近一年及一期末发行人其他非流动资产明细

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
原咸宁市西凉湖渔场水域、滩涂和土地资源经营权	81,629.46	64.85	81,629.46	64.85
市司法局法律服务中心大楼	3,488.42	2.77	3,488.42	2.77
七家酒店资产	36,914.40	29.33	36,914.40	29.33
其他	3,835.85	3.05	3,835.85	3.05
合计	125,868.13	100.00	125,868.13	100.00

（二）负债情况分析

表6-2-22：近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	13,440.00	0.59	18,894.00	0.84	900.00	0.05	2,700.00	0.14
应付账款	71,113.45	3.11	76,342.51	3.38	68,381.89	3.42	68,158.13	3.50
预收款项	28,805.93	1.26	28,256.95	1.25	15,076.32	0.75	34,941.72	1.79
合同负债	15,454.79	0.68	17,510.33	0.78	-	-	-	-
应付职工薪酬	924.91	0.04	1,793.86	0.08	157.41	0.01	186.71	0.01
应交税费	32,552.90	1.42	34,128.59	1.51	26,763.91	1.34	21,509.20	1.10
其他应付款	143,307.59	6.27	143,604.83	6.37	147,966.31	7.41	174,849.17	8.97
一年内到期的非流动负债	374,306.47	16.38	374,306.47	16.59	178,397.47	8.93	72,131.02	3.70
流动负债合计	679,906.05	29.76	694,837.55	30.80	437,643.31	21.91	374,475.95	19.20
非流动负债：								

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	733,782.50	32.12	683,535.00	30.30	664,271.50	33.25	720,711.50	36.96
应付债券	608,299.54	26.62	616,433.54	27.32	651,346.96	32.61	568,033.30	29.13
长期应付款	262,760.51	11.50	261,294.75	11.58	244,294.96	12.23	286,756.17	14.71
非流动负债合计	1,604,842.55	70.24	1,561,263.29	69.20	1,559,913.42	78.09	1,575,500.97	80.80
负债合计	2,284,748.60	100.00	2,256,100.84	100.00	1,997,556.73	100.00	1,949,976.91	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为1,949,976.91万元、1,997,556.73万元、2,256,100.84万元和2,284,748.60万元，其中，流动负债金额分别为374,475.95万元、437,643.31万元、694,837.55万元和679,906.05万元，占比分别为19.20%、21.91%、30.80%和29.76%，非流动负债金额分别为1,575,500.97万元、1,559,913.42万元、1,561,263.29万元和1,604,842.55万元，占比分别为80.80%、78.09%、69.20%和70.24%。

1、流动负债

近三年及一期末，发行人流动负债分别为374,475.95万元、437,643.31万元、694,837.55万元和679,906.05万元，占当期负债总额的比例分别为19.20%、21.91%、30.80%和29.76%。发行人的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债等。

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为2,700.00万元、900.00万元、18,894.00万元和13,440.00万元，占当期负债的比例分别为0.14%、0.05%、0.84%和0.59%。2022年末短期借款余额较2021年末增加17,994.00万元，增幅为1,999.33%，主要系2022年新增银行借款用于公司日常经营活动所致。2023年3月末较2022年末减少5,454.00万元，降幅为28.87%，主要系发行人偿还部分流动贷款所致。

表6-2-23：近一年及一期末发行人短期借款明细

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	2,900.00	21.58	2,900.00	15.35

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	2,000.00	14.88	2,000.00	10.59
保证借款	6,540.00	48.66	11,994.00	63.48
信用借款	2,000.00	14.88	2,000.00	10.59
合计	13,440.00	100.00	18,894.00	100.00

（2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为68,158.13万元、68,381.89万元、76,342.51万元和71,113.45万元，占当期负债的比例分别为3.50%、3.42%、3.38%和3.11%。2022年末，发行人应付账款余额较2021年末增加7,960.62万元，增长11.64%，主要系2022年新增未结算的工程代建和土地整理工程款导致。2023年3月末较2022年末减少5,229.06万元，降幅为6.85%，主要系工程款结算所致。

表6-2-24：2022年末发行人前五大应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	欠款金额	账龄	占比	款项性质
恩施州新禹建设工程有限公司	非关联方	5,294.26	1年以内	6.93	工程款
桃源县城市建设投资开发有限公司	非关联方	3,315.07	1-2年	4.34	工程款
湖北旭源工程有限公司	非关联方	1,626.08	1-2年	2.13	工程款
湖北通远建设集团有限公司	非关联方	1,466.24	1-2年	1.92	工程款
常德金牛通达沥青有限公司	非关联方	1,168.79	1年以内	1.53	往来款
合计	——	12,870.44	——	16.85	——

表6-2-25：2023年3月末发行人前五大应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占比	款项性质
恩施州新禹建设工程有限公司	非关联方	5,294.26	1年以内	7.44	工程款
桃源县城市建设投资开发有限公司	非关联方	3,315.07	1-2年	4.66	工程款
湖北旭源工程有限公司	非关联方	1,626.08	1-2年	2.29	工程款
湖北通远建设集团有限公司	非关联方	1,466.24	1-2年	2.06	工程款
常德金牛通达沥青有限公司	非关联方	1,168.79	1年以内	1.64	工程款
合计	——	12,870.44	——	18.09	——

（3）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为174,849.17万元、

147,966.31万元、143,604.83万元和143,307.59万元，占当期负债的比例分别为8.97%、7.41%、6.37%和6.15%，发行人其他应付款主要由与相关单位的往来款构成。2022年末，发行人其他应付款余额较2021年末减少4,361.48万元，降幅2.95%。2023年3月末较2022年末减少297.24万元，降幅为0.21%，变动较小。

表6-2-26：2022年末发行人重要其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	款项内容	金额	账龄	占总额比例	与发行人关系
远东国际融资租赁有限公司	往来款	30,000.00	1年以内	20.91	非关联方
咸安区官埠桥镇人民政府	往来款	27,731.35	3年以上	19.32	非关联方
湖北咸宁温泉生态旅游新城管理委员会	往来款	8,079.93	3年以上	5.63	非关联方
建信融通有限责任公司	往来款	4,043.18	1年以内	2.82	非关联方
咸宁市职业教育投资发展有限公司	往来款	3,608.58	2-3年、3年以上	2.51	非关联方
合计	——	73,463.05	——	51.19	——

表6-2-27：2023年3月末发行人重要其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	款项内容	金额	账龄	占总额比例	与发行人关系
远东国际融资租赁有限公司	往来款	30,000.00	1年以内	20.93	非关联方
咸安区官埠桥镇人民政府	往来款	27,731.35	3年以上	19.35	非关联方
湖北咸宁温泉生态旅游新城管理委员会	往来款	8,079.93	3年以上	5.64	非关联方
建信融通有限责任公司	往来款	4,043.18	1年以内	2.82	非关联方
咸宁市职业教育投资发展有限公司	往来款	3,608.58	2-3年、3年以上	2.52	非关联方
合计	——	73,463.05	——	51.26	——

(4) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为72,131.02万元、178,397.47万元、374,306.47万元和374,306.47万元，占当期负债的比例分别为3.70%、8.93%、16.59%和16.38%。2022年末，发行人一年内到期的非流动负债较2021年末增加195,909.00万元，增幅109.82%，主要系2022年新增一年内到期长期借款和应付债券较大所致。2023年3月末较2022年末未发生变化。

表6-2-28：近一年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
1年内到期的长期借款	118,872.50	31.76	118,872.50	31.76
1年内到期的应付债券	227,401.00	60.75	227,401.00	60.75
1年内到期的长期应付款	26,357.71	7.04	26,357.71	7.04
1年内到期的租赁负债	1,675.26	0.45	1,675.26	0.45
合计	374,306.47	100.00	374,306.47	100.00

2、非流动负债

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为1,575,500.97万元、1,559,913.42万元、1,561,263.29万元和1,604,842.55万元，占当期负债总额的比例分别为80.80%、78.09%、69.20%和70.24%。发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为720,711.50万元、664,271.50万元、683,535.00万元和733,782.50万元，占当期负债的比例分别为36.96%、33.25%、30.30%和32.12%。发行人长期借款主要由质押借款、抵押借款和保证借款构成，2022年末，发行人长期借款余额较上年末增加19,263.50万元，增幅2.90%。2023年3月末较2022年末增加50,247.50万元，增幅为7.35%。发行人长期借款均为银行贷款，明细见本章“三、发行人有息债务情况”。

（2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为568,033.30万元、651,346.96万元、616,433.54万元和608,299.54万元，占当期负债的比例分别为29.13%、32.61%、27.32%和26.62%。截至2022年末，发行人应付债券余额较上年末减少34,913.42万元，下降5.36%，主要系2022年发行人子公司咸宁市城市建设投资开发有限公司按期兑付短期融资券和定向工具所致。2023年3月末较2022年末减少8,134.00万元，降幅为1.32%。

表6-2-29：近一年及一期末发行人应付债券明细表（会计口径）

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末
美元债	47,101.76	47,101.76

项目	2023年3月末	2022年末
2017年咸宁城投债（13.5亿）	94,098.67	94,098.67
2018年咸宁城投第一期中期票据（5亿）	50,000.00	50,000.00
2018年咸宁城投第二期中期票据（6亿）	60,000.00	60,000.00
2019年咸宁城投停车场建设专项债	95,731.27	95,731.27
2020年第一期定向债务融资（20咸宁城投PPN001）2.9亿	28,959.69	28,959.69
2020年度第一期中期票据（20咸宁城投MTN001）	149,507.74	149,507.74
2020年城投企业债（2.9亿）	28,936.83	28,936.83
2022年咸宁城投第一期短融（3.7亿）	-	36,944.50
2022年咸宁城投第二期短融（3.1亿）	99,498.59	30,956.50
2022年咸宁城投中期票据（10亿）	60,000.00	99,597.59
2021年非公开项目收益专项公司债（21咸官01）	60,000.00	60,000.00
2021年非公开项目收益专项公司债（21咸官02）	2,000.00	60,000.00
官埠大道高新区三期污水处理厂污水管道工程专项债（22湖北债127）	59,866.00	2,000.00
减：一年内到期的应付债券	227,401.00	227,401.00
合计	608,299.55	616,433.54

注：根据会计准则，在会计上对长期债券采取实际利率法进行摊销核算，导致上表中部分债券的余额与票面余额存在差异。

（3）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为286,756.17万元、244,294.96万元、261,294.75和262,760.51万元，占当期负债的比例分别为14.71%、12.23%、11.58%和11.50%，发行人长期应付款主要包括融资租入固定资产的应付租赁费和专项应付款等。2022年末，发行人长期应付款较2021年末增加16,999.79万元，增幅6.96%，主要系发行人新增融资租赁贷款所致。2023年3月末较2022年末增加1,465.76万元，增幅为0.56%，变动较小。

表6-2-30：近一年及一期末发行人长期应付款构成

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
长期应付款项	190,716.55	72.58	189,896.78	72.68
专项应付款	72,043.96	27.42	71,397.97	27.32
合计	262,760.51	100.00	261,294.75	100.00

表6-2-31：近一年及一期末发行人长期应付款项明细表

单位：万元、%

借款公司/资金类型	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
国家发展基金有限公司	15,678.00	8.22	15,678.00	8.26
江苏金融租赁股份有限公司	50.52	0.03	714.56	0.38
棚改专项资金	4,001.96	2.10	4,001.96	2.11
债务置换资金	17,823.00	9.35	17,823.00	9.39
发改委专项资金	1,841.00	0.97	1,841.00	0.97
中国农发重点建设基金有限公司	48,290.39	25.32	48,290.39	25.43
北京金融资产交易所（债权融资计划 湖北银行（20鄂咸宁城投ZR001））	18,500.00	9.70	22,500.00	11.85
国开发展基金公司	205.62	0.11	1,880.88	0.99
国开证券股份有限公司	47,995.12	25.17	47,995.12	25.27
远东宏信融资租赁有限公司	26,330.94	13.81	29,171.87	15.36
湖北金融租赁股份有限公司	10,000.00	5.24	-	-
合计	190,716.55	100.00	189,896.78	100.00

表6-2-32：近一年及一期末发行人专项应付款明细表

单位：万元、%

资金类型	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
棚改项目	1,219.00	1.69	1,219.00	1.71
咸宁市财政局	5,484.18	7.61	5,484.18	7.68
福利中心改造项目	1,700.00	2.36	1,700.00	2.38
城区公租房补贴	29,539.99	41.00	28,894.00	40.47
房产局代管专项资金	12,082.47	16.77	12,082.47	16.92
咸宁市妇女儿童活动中心暨科技馆滑坡治理工程地质灾害补助资金	200.00	0.28	200.00	0.28
潜山旅游基础设施建设项目	28.28	0.04	28.28	0.04
甘鲁棚户区改造项目	360.00	0.50	360.00	0.50
温泉中心市场标准化改造项目专项债资金	1,700.00	2.36	1,700.00	2.38
保障性住房专项资金	28.92	0.04	28.92	0.04
建筑垃圾项目专项债资金	3,300.00	4.58	3,300.00	4.62
咸宁城发幼儿园项目政府债券资金	4,400.00	6.11	4,400.00	6.16
餐厨项目--专项债	4,566.00	6.34	4,566.00	6.40
渗滤液项目专项债资金	3,800.00	5.27	3,800.00	5.32
妇幼新建院区项目专项资金	2,700.00	3.75	2,700.00	3.78
温泉客运站改造	770.00	1.07	770.00	1.08
绿投及茅旗香项目	165.12	0.23	165.12	0.23
合计	72,043.96	100.00	71,397.97	100.00

（三）所有者权益情况分析

表6-2-33：近三年及一期末发行人所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	200,000.00	12.06	200,000.00	12.05	200,000.00	13.45	200,000.00	13.65
资本公积金	1,394,986.24	84.15	1,394,986.24	84.08	1,235,288.33	83.06	1,219,717.61	83.24
盈余公积金	22.41	0.00	22.41	0.00	-	-	-	-
未分配利润	55,311.18	3.34	56,776.33	3.42	45,314.25	3.05	39,380.72	2.69
归属于母公司所有者权益合计	1,650,319.83	99.55	1,651,784.98	99.55	1,480,602.58	99.56	1,459,098.33	99.57
少数股东权益	7,403.59	0.45	7,403.59	0.45	6,593.26	0.44	6,285.10	0.43
所有者权益合计	1,657,723.42	100.00	1,659,188.57	100.00	1,487,195.85	100.00	1,465,383.43	100.00

截至2023年3月末，发行人的所有者权益为1,657,723.42万元，其中实收资本为200,000.00万元，资本公积为1,394,986.24万元，盈余公积为22.41万元，未分配利润为55,311.18万元。从所有者权益的结构来看，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积及未分配利润组成，以下主要对上述科目进行分析：

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本金额均为200,000.00万元，占总权益比例分别为13.65%、13.45%、12.05%和12.06%。报告期内发行人实收资本金额未发生变化。

表6-2-34：近一年及一期末发行人实收资本构成

单位：亿元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	入账价值	占比	入账价值	占比
原咸宁市西凉湖渔场水域、滩涂和土地资源经营权	15,645.12	7.82	15,645.12	7.82
潜山林场建设用地	43,425.78	21.71	43,425.78	21.71
股权	140,929.10	70.46	140,929.10	70.46
合计	200,000.00	100.00	200,000.00	100.00

表6-2-35：截至2023年3月末发行人实收资本中土地资产明细

单位：亩、万元

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得方式	取得时间	土地用途	入账价值	应缴土地 出让金 金额	实缴土地 出让金 金额	入账依据	是否缴 纳土地 出让金	获取土地相 关权益是否 合法合规
1	温泉办事处温泉村、马桥镇潜山村	鄂土资函【2012】1317号	57.60	划拨	政府注入	2016.3	建设用地	2,777.59	-	-	评估法	否	是
2	咸安区浮山办事处余佐村、马桥镇潜山村	鄂政土批【2014】519号	492.60	出让	政府注入	2016.3	建设用地	51,371.73	-	-	评估法	否	是
3	咸安区马桥镇潜山村	鄂土资函【2012】1620号	161.64	出让	政府注入	2016.3	建设用地	19,155.31	-	-	评估法	否	是
4	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2013】2351号	38.61	出让	政府注入	2016.3	建设用地	4,576.13	-	-	评估法	否	是
5	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2013】2311号	163.26	出让	政府注入	2016.3	建设用地	17,026.40	-	-	评估法	否	是
6	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2013】963号	281.75	出让	政府注入	2016.3	建设用地	29,383.34	-	-	评估法	否	是
7	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2014】2801号	214.62	出让	政府注入	2016.3	建设用地	22,382.28	-	-	评估法	否	是
8	咸安区浮山办事处余佐村、温泉办事处温泉村、马桥镇潜山村	鄂土资函【2010】676号	411.78	划拨	政府注入	2016.3	建设用地	19,856.19	-	-	评估法	否	是
9	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2015】2400号	16.41	出让	政府注入	2016.3	建设用地	1,944.36	-	-	评估法	否	是
10	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2015】2641号	225.00	出让	政府注入	2016.3	建设用地	26,664.17	-	-	评估法	否	是
11	咸安区马桥镇潜山村	鄂土资函【2015】2145号	61.45	出让	政府注入	2016.3	建设用地	6,408.66	-	-	评估法	否	是
12	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2015】2696号	119.53	出让	政府注入	2016.3	建设用地	12,465.19	-	-	评估法	否	是
13	温泉谷部分土地使用权	咸城投地（储）[2008]19号	110.00	出让	政府注入	2016.3	建设用地	12,565.44	-	-	评估法	否	是
	合计		2,354.25					226,576.79					

注：2016年9月，咸宁市国资委将其持有的咸宁城投、职教授公司、香城泉都100%股权无偿划拨至公司，以2016年3月31日为基准日，三家企业净资产总额73.53亿元。2016年12月，根据《关于将潜山林场相关国有资产无偿划转到市城市建设投资开发有限公司的批复》（咸国资产权【2015】15号），咸宁市国资委将评估价值为8.16亿元的西凉湖国有渔场水域、滩涂土地的旅游资源经营权，评估价值为22.66亿元的潜山林场区域内建设用地土地使用权无偿划拨至公司。以上资产价值合计104.35亿元，其中20.00亿元计入公司

实收资本，剩余84.35亿元计入公司资本公积。

发行人所拥有的土地位于咸宁市，2022年咸宁市土地出让共有383宗，土地出让面积为1,037.88万 m^2 。其中，住宅用地出让149宗，面积为362.32万 m^2 ；商服用地出让了57宗，面积为114.57万 m^2 ；工业用地出让了159宗，面积为544.88万 m^2 。2022年咸宁市咸安区土地出让地面均价为491元/ m^2 。

截至报告期末，发行人获取以上土地相关权益均合法合规。截至报告期末，除已缴纳或已按政府要求补缴土地出让金的土地外，发行人暂无对其他土地进行出让金缴纳的计划，如未来发行人对以上土地进行协议转让或其他相关处置时，发行人将依据相关规定对土地出让金进行补缴，后续处置不存在障碍。

发行人本部不涉及“名股实债”。发行人子公司涉及的“名股实债”情况如下：

发行人二级子公司咸宁市城市建设投资开发有限公司（以下简称“咸宁城投”）“名股实债”情况：咸宁城投2017年5月通过召开股东决议同意国开发展基金有限公司作为公司股东，咸宁城投注册资本由97,000万元增加到123,000万元，新增26,000万元由国开发展基金有限公司出资。本次增资由咸宁城投、国开发展基金有限公司及咸宁市国资委签署了三方协议，约定投资期限20年并逐年退出，咸宁城投通过现金分红、回购溢价等方式按照1.2%/年来支付投资收益，上述国开发展基金有限公司出资已全额到位，投资已获得所需的相关政府部门行政许可。项目建设期届满后，国开发展基金有限公司有权要求咸宁市国资委回购国开发展基金有限公司持有的咸宁城投股权（以下简称“有关股权”），咸宁市国资委有义务回购有关股权，即项目建设期届满后，由咸宁市国资委回购有关股权。国开发展基金有限公司不向咸宁城投委派董事、监事及高级管理人员，不直接参与咸宁城投的日常经营管理。截至2023年3月末，上述名股实债的实际债务已偿还0.48亿元，余额为2.12亿元，剩余部分国开基金的退出计划如下：2023年6月退出金额为2,200.00万元，2024年6月退出金额为1,250.00万元，2025年6月退出金额为250.00万元，2026年6月退出金额为2,250.00万元，2027年6月退出金额为1,250.00万元，2028年6月退出金额为250.00万元，2029年6月退出金额为2,250.00万元，2030年6月退出金额为1,250.00万元，2031年6月退出金额为250.00万元，2032年6月退出金额为2,250.00万元，2033年6月退出金额为1,050.00万元，2034年6月退出金额为250.00万元，2035年6月退出金额为2,000.00万元，2035年9月退出金额为250.00万元，2035年11月退出金额为200.00万元，2038年6月退出金额为2,000.00万元，2041年5月退出金额为625.00万元，2041年6月退出金额为1,375.00万元，咸宁市国资委为上述股权回购的责任人。

发行人三级子公司咸宁宏业土地整理经营有限公司“名股实债”情况：中国农发重点建设基金有限公司在2015年及2016年对发行人三级子公司咸宁宏业土地整理经营有限公司进行增资，合计金额2.31亿元。2015年的1.00亿元自2021年开始分5年退出，2025年完成退出。2016年的1.31亿元自2022年开始分5年退出，2026年完成退出。根据投资协议，咸宁市人民政府具有回购股权义务。根

据投资协议：增资完成后中国农发重点建设基金有限公司不向咸宁宏业土地整理经营有限公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与目标公司的日常经营，因此不影响发行人对咸宁宏业土地整理经营有限公司形成实际控制。

发行人三级子公司咸宁市城市资产经营有限公司“名股实债”情况：中国农发重点建设基金有限公司在2015年及2016年对发行人三级子公司咸宁市城市资产经营有限公司进行增资，合计3.83亿元。2015年的0.40亿元于2024年一次性退出。2016年的1.40亿元和2.03亿元均自2022年开始分5年退出，2026年完成退出。咸宁市政府具有回购股权义务。根据投资协议：增资完成后中国农发重点建设基金有限公司不向咸宁市城市资产经营有限公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与目标公司的日常经营，因此不影响发行人对咸宁宏业土地整理经营有限公司形成实际控制。

发行人三级子公司湖北香城泉都建设投资有限公司“名股实债”情况：中国农发重点建设基金有限公司在2015年对发行人三级子公司湖北香城泉都建设投资有限公司进行增资0.80亿元。自2021年开始分4年退出，2024年完成退出。咸宁市政府具有回购股权义务。根据投资协议：增资完成后中国农发重点建设基金有限公司不向湖北香城泉都建设投资有限公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与目标公司的日常经营，因此不影响发行人对湖北香城泉都建设投资有限公司形成实际控制。

除上述情况外，截至报告期末发行人及合并范围子公司不涉及其他名股实债情况。发行人子公司上述“名股实债”相关事实符合法律法规以及相关文件的要求，符合财金【2018】23号文等相关规定。

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为1,219,717.61万元、1,235,288.33万元、1,394,986.24万元和1,394,986.24万元，占所有者权益的比例分别为83.24%、83.06%、84.08%和84.15%。2022年末，发行人资本公积较2021年末增加174,599.88万元，增幅14.13%。2023年3月末，发行人资本公积较2022年末未发生变化。

发行人资本公积注入符合国发[2010]19号、财预[2010]412号、财预

[2012]463号文、财预[2017]50号、财金[2018]23号等文件规定等。

表6-2-36：近一年及一期末发行人资本公积构成情况表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末
资本溢价（股本溢价）	942,573.25	942,573.25
其他资本公积	452,412.99	452,412.99
合计	1,394,986.24	1,394,986.24

表 6-2-37：近一年及一期末发行人资本公积构成情况表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末
货币出资	-	-
土地资产注入	183,151.01	183,151.01
股权资产注入	1,145,850.89	1,145,850.89
拨款转入	-	-
非经营性资产注入	-	-
其他资本公积（注）	65,984.34	65,984.34
合计	1,394,986.24	1,394,986.24

注：其他资本公积系原咸宁市西凉湖渔场水域、滩涂土地的旅游资源经营权

截至本募集说明书签署日，发行人的股东注资中不涉及资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产等情况。发行人不存在股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

发行人股东注入资本中存在经营性水域滩涂注入。2016年3月31日，根据咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于将西凉湖渔场等相关国有资产无偿划转到咸宁城市发展（集团）有限责任公司的批复》（咸国资产权〔2016〕7号），咸宁市国资委将评估价值为81,629.46万元的西凉湖国有渔场水域、滩涂土地的旅游资源经营权（简称“西凉湖渔场”）划拨至发行人作为公司设立时资本金。2016年3月28日，咸宁淦鑫资产评估事务所对咸宁市西凉湖渔场出具了资产评估报告书（咸淦鑫评报字(2016)第12号），评估方法为收益法，评估依据主要为咸宁市人民政府对《西凉湖国有渔场等市直部分国有资产划入咸宁城市发展（集团）有限责任公司方案》的批复意见、咸宁市人民政府2015

年第23次常务会议纪要等政府文件、西凉湖渔场权属证件、西凉湖休闲旅游度假区规划文件等。经征询财政局意见，截至公司成立时（2016年8月26日），相关资产过户手续已完成，截至本募集说明书签署日发行人尚未收到整改通知，未来如需整改发行人将积极配合。截至报告期末，发行人注册资本金为20亿元，注册资本全额到位。发行人已与西凉湖渔场签订《西凉湖渔场水面、滩涂租赁代管理协议》。根据该管理协议，公司委托咸宁市西凉湖渔场代为管理相关水面、滩涂租赁事宜，咸宁市西凉湖渔场与承租人签订的租赁合同期限一般不低于1年，最长不超过5年，所收租金由咸宁市西凉湖渔场每年末与公司结算。

除上述情况外，发行人不存在以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田以及非经营性资产注资等情况。

表6-2-38：发行人资本公积中土地资产明细

单位：平方米、万元

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得方式	取得时间	用途	入账价值	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	入账依据	是否缴纳土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规	对应的资产科目
1	温泉办事处温泉村、马桥镇潜山村	鄂土资函【2012】1317号	57.60	划拨	政府注入	2016.3	建设用地	2,777.59	-	-	评估法	否	是	存货
2	咸安区浮山办事处余佐村、马桥镇潜山村	鄂政土批【2014】519号	492.60	出让	政府注入	2016.3	建设用地	51,371.73	-	-	评估法	否	是	存货
3	咸安区马桥镇潜山村	鄂土资函【2012】1620号	161.64	出让	政府注入	2016.3	建设用地	19,155.31	-	-	评估法	否	是	存货
4	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2013】2351号	38.61	出让	政府注入	2016.3	建设用地	4,576.13	-	-	评估法	否	是	存货
5	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2013】2311号	163.26	出让	政府注入	2016.3	建设用地	17,026.40	-	-	评估法	否	是	存货
6	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2013】963号	281.75	出让	政府注入	2016.3	建设用地	29,383.34	-	-	评估法	否	是	存货
7	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2014】2801号	214.62	出让	政府注入	2016.3	建设用地	22,382.28	-	-	评估法	否	是	存货
8	咸安区浮山办事处余佐村、温泉办事处温泉村、马桥镇潜山村	鄂土资函【2010】676号	411.78	划拨	政府注入	2016.3	建设用地	19,856.19	-	-	评估法	否	是	存货
9	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2015】2400号	16.41	出让	政府注入	2016.3	建设用地	1,944.36	-	-	评估法	否	是	存货
10	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2015】2641号	225.00	出让	政府注入	2016.3	建设用地	26,664.17	-	-	评估法	否	是	存货
11	咸安区马桥镇潜山村	鄂土资函【2015】2145号	61.45	出让	政府注入	2016.3	建设用地	6,408.66	-	-	评估法	否	是	存货
12	咸安区马桥镇潜山村	鄂政土批【2015】2696号	119.53	出让	政府注入	2016.3	建设用地	12,465.19	-	-	评估法	否	是	存货
13	温泉谷部分土地使用权	咸城投地（储）[2008]19号	110.00	出让	政府注入	2016.3	建设用地	12,565.44	-	-	评估法	否	是	存货
	合计		2,354.25					226,576.79						

注：2016年9月，咸宁市国资委将其持有的咸宁城投、职教授公司、香城泉都100%股权无偿划拨至公司，以2016年3月31日为基准日，三家企业净资产总额73.53亿元。2016年12月，根据《关于将潜山林场相关国有资产无偿划转到市城市建设投资开发有限公司的批复》（咸国资产权【2015】15号），咸宁市国资委将评估价值为8.16亿元的西凉湖国有渔场水域、滩涂土地的旅游资源经营权，评估价值为22.66亿元的潜山林场区域内建设用地土地使用权无偿划拨至公司。以上资产价值合计104.35亿元，其中20.00亿元计入公司

实收资本，剩余84.35亿元计入公司资本公积。

发行人所拥有的土地位于咸宁市，2022年咸宁市土地出让共有383宗，土地出让面积为1,037.88万 m^2 。其中，住宅用地出让149宗，面积为362.32万 m^2 ；商服用地出让了57宗，面积为114.57万 m^2 ；工业用地出让了159宗，面积为544.88万 m^2 。2022年咸宁市咸安区土地出让地面均价为491元/ m^2 。

截至报告期末，发行人获取以上土地相关权益均合法合规。截至报告期末，除已缴纳或已按政府要求补缴土地出让金的土地外，发行人暂无对其他土地进行出让金缴纳的计划，如未来发行人对以上土地进行协议转让或其他相关处置时，发行人将依据相关规定对土地出让金进行补缴，后续处置不存在障碍。

3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润金额分别为39,380.72万元、45,314.25万元、56,776.33万元和55,311.18万元，占总权益比例分别为2.69%、3.05%、3.39%和3.31%。2022年末，发行人未分配利润较2021年末增加11,462.08万元，增幅为25.29%。近三年及一期末，发行人未分配利润总体呈上升趋势，主要系经营利润不断积累所致。

（四）盈利能力分析

表6-2-39：公司盈利能力指标概览

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	18,299.20	254,013.45	141,317.92	132,905.71
营业利润	-1,316.33	16,920.60	9,364.17	6,365.96
利润总额	-1,402.15	16,629.68	9,203.93	6,237.39
净利润	-1,465.15	15,243.43	9,153.99	6,306.97
营业利润率	-7.19%	6.66%	6.63%	4.79%
销售净利率	-8.01%	6.00%	6.48%	4.75%
总资产收益率	-0.04%	0.41%	0.27%	0.19%
净资产收益率	-0.09%	0.96%	0.62%	0.43%

注：2023年一季度数据未年化

- 1、营业利润率=营业利润/主营业务收入
- 2、销售净利率=净利润/主营业务收入
- 3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 4、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

1、营业收入分析

近三年及一期，发行人分别实现营业收入132,905.71万元、141,317.92万元、254,013.45万元和18,299.20万元。2021年，发行人营业收入为141,317.92万元，较2020年同期上升6.33%，主要原因为2020年发行人业务开展受到湖北地区疫情影响，2021年随着发行人各项业务经营转好，营业收入大幅上升。2022年，发行人营业收入为254,013.45万元，较2021年大幅上升，主要系发行人2022年新纳入合并报表范围的咸宁市交通投资（集团）有限公司路桥施工项目收入较大，导致发行人2022年建筑施工业务板块收入较多。

2、营业利润分析

近三年及一期，发行人分别实现营业利润6,365.96万元、9,364.17万元、16,920.60万元和-1,316.33万元，波动幅度较大。2021年度，发行人营业利润为9,364.17万元，较2020年上升2,998.21万元，增幅为47.10%，主要系建筑施工业务规模增加导致营业利润增加。2022年度，发行人营业利润为16,920.60万元，较2021年上升7,556.43万元，增幅为80.70%，主要系发行人当年收回较多先前计提坏账损失的应收类款项，冲回应收账款所致。2023年一季度发行人营业利润为负，一方面系发行人2020-2022年对营业利润贡献较大的工程代建业务及土地整理业务在2023年一季度尚未确认收入；另一方面系发行人2023年1-3月管理费用水平较高。

3、净利润分析

近三年及一期，发行人净利润分别为6,306.97万元、9,153.99万元、15,243.43万元和-1,465.15万元，近三年净利润整体呈波动趋势。2021年度，发行人净利润为9,153.99万元，较2020年增加2,847.02万元，增幅为45.14%，主要系建筑施工业务规模增加导致净利润增加。2022年度，发行人净利润为15,243.43万元，较2021年增加6,089.44万元，增幅为66.52%，主要系发行人当年收回较多先前计提坏账损失的应收类款项，冲回应收账款所致。2023年一季度发行人净利润为负，一方面系发行人2020-2022年对净利润贡献较大的工程代建业务及土地整理业务在2023年一季度尚未确认收入；另一方面系发行人2023年1-3月管理费用水平较高。发行人作为咸宁市最重要的城市基础设施建设主体和国有资本经营主体，随着年底代建业务和土地整理业务收入成本的确认以及各项业务的均衡发展，发行人的盈利能力将不断提高。同时发行人自2022年以来贯彻落实国有企业“精政简从”原则，不断精简公司架构，压降管理费用成本，从而提高公司经营效率和资金使用效率。

近三年及一期，发行人净资产收益率分别为0.43%、0.62%、0.96%和-0.09%，总资产收益率分别为0.19%、0.27%、0.41%和-0.04%，波动较大。从利润率看，发行人近年来利润率较低的建筑业务板块的收入占比逐渐增加，拉低了整体利润率。随着发行人主营业务规模的不断扩大，未来代建项目和土地整理项目的逐步完工以及发行人房屋出租、出租车、广告等业务逐渐发力，发行人的盈利能力有望不断提高。

4、期间费用分析

表6-2-40：近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目名称	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	71.22	1.26	694.16	2.33	653.08	3.30	413.91	2.67
管理费用	4,840.20	85.44	20,732.34	69.69	12,016.00	60.80	10,756.66	69.27
财务费用	753.32	13.30	8,321.55	27.97	7,094.86	35.90	4,358.88	28.07
合计	5,664.74	100.00	29,748.05	100.00	19,763.94	100.00	15,529.45	100.00

公司期间费用主要包括销售费用、管理费用和财务费用，2020-2022年及2023年1-3月，公司期间费用总计分别为15,529.45万元、19,763.94万元、29,748.05万元和5,664.74万元，占当期营业收入的比例分别为11.68%、13.99%、11.71%和30.96%。

近三年及一期，发行人销售费用支出较少，且报告期内保持稳定。管理费用和财务费用占比较大，近三年及一期，发行人管理费用分别为10,756.66万元、12,016.00万元、20,732.34万元和4,840.20万元，占期间费用的比例分别为69.27%、60.80%、69.69%和85.44%，2022年发行人管理费用增长较快，主要系发行人管理费用中的固定资产折旧和无形资产摊销增长较快。发行人财务费用分别为4,358.88万元、7,094.86万元、8,321.55万元和753.32万元，占期间费用的比例分别为28.07%、35.90%、27.97%和13.30%，报告期内发行人财务费用支出与发行人融资规模相适应，整体融资成本保持稳定。

（五）现金流量情况分析

表6-2-41：近三年及一期发行人现金流情况

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	22,328.51	483,842.63	368,412.39	275,522.59
经营活动现金流出小计	91,740.20	648,874.20	528,794.76	424,015.30
经营活动产生的现金流量净额	-69,411.68	-165,031.57	-160,382.37	-148,492.71
二、投资活动产生的现金流量：				

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流入小计	-	42.34	101.96	3,953.75
投资活动现金流出小计	521.04	17,639.30	8,746.26	4,467.22
投资活动产生的现金流量净额	-521.04	-17,596.96	-8,644.31	-513.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	87,306.67	396,571.76	241,994.00	414,863.95
筹资活动现金流出小计	45,694.11	266,973.22	213,735.15	300,718.21
筹资活动产生的现金流量净额	41,612.55	129,598.53	28,258.85	114,145.73
四、现金及现金等价物净增加额	-28,320.17	-53,030.00	-140,767.82	-34,860.44
加：年初现金及现金等价物余额	290,511.91	330,065.29	470,833.10	505,693.55
五、期末现金及现金等价物余额	262,191.74	277,035.29	330,065.29	470,833.10

公司收到和支付的与其他经营活动有关的现金中与政府相关款项主要为往来款、政府补助资金及专项款，均为公司经营业务产生的正常资金往来，公司不存在代政府融资的情况，符合财综[2016]4号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文等相关法律法规规定。

1、经营活动现金流量分析

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-148,492.71万元、-160,382.37万元、-165,031.57万元和-69,411.68万元。2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额同比减少11,889.66万元，跌幅8.01%。2022年度，发行人经营活动产生的现金流量净额同比减少4,649.20万元，降幅2.90%。报告期内，发行人经营活动现金流量净额为负，主要因大量建筑工程、代建项目和土地整理项目处于建设期，资本性支出较大，购买商品、接受劳务支付的现金较多，导致经营活动现金流出金额较大。报告期内，发行人经营活动现金流入主要系销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，其中经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖较大。发行人作为咸宁市最重要的基础设施建设和城市运营主体，与咸宁市政府部门和其他国有企业存在大量的资金往来，因此经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖较高。发行人自身经营收入及现金流情况良好，可变现净资产较多，资信情况良好，发行人按期还本付息的可行性较高，因此整体而言，上述情形对发行人偿债能力影响有限。

2、投资活动现金流量分析

近三年及一期，投资活动产生的现金流量净额分别为-513.47万元、-8,644.31万元、-17,596.96万元和-521.04万元。2022年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较2021年度减少8,952.65万元，降幅为103.57%，主要系发行人当年购入较多机器设备导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。报告期内，发行人投资活动产生的现金流波动幅度较大，但整体规模较小。

3、筹资活动现金流量分析

在筹资活动方面，由于发行人在建项目多为咸宁市基础设施建设项目及棚户区改造项目，在建项目具有资金需求量大、回款周期长等特点，为保证项目建设的顺利推进，发行人报告期内外部融资规模不断扩大，使得报告期内筹资活动现金流入规模较大。近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为114,145.73万元、28,258.85万元、129,598.53万元和41,612.55万元。2022年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2021年度增加101,339.68万元，增幅为358.61%，主要系发行人为满足项目建设需求，当年新增较多银行贷款所致，同时子公司咸宁城投当年新发行债券收到的现金同比增加。

（六）主要财务指标

1.偿债能力分析

表6-2-42：公司短期偿债能力指标

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
流动比率（倍）	5.19	5.05	6.56	7.43
速动比率（倍）	1.46	1.44	2.21	2.81
资产负债率	57.95%	57.62%	57.32%	57.09%
EBITDA（万元）	-	40,198.28	28,514.01	20,244.68
EBITDA利息倍数	-	0.47	0.52	0.30

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货账面价值）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

短期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人流动比率分别为7.43、6.56、5.05和5.19；近三年及一期末，发行人速动比率分别为2.81、2.21、1.44和1.46，整体呈下降趋势。报告期内发行人流动比率和速动比率有所下降，但仍处于合

理区间。公司流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动资产良好的变现能力为公司短期负债的偿还提供了强有力的保障，短期偿债压力不大。整体来看，发行人短期偿债能力指标表现较好，具备较强的短期偿债能力。

长期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为57.09%、57.32%、57.62%和57.95%。近三年，发行人EBITDA分别为20,244.68万元、28,514.01万元和40,198.28万元，EBITDA利息倍数分别为0.30、0.52和0.47，主要受净利润水平的波动影响而变化。整体来看，发行人资产负债率处于合理较低水平，EBITDA利息倍数虽然较低但总体呈现增长趋势。

2.营运能力分析

表6-2-43：公司营运效率指标

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
应收账款周转率（次）	0.06	0.84	0.51	0.59
存货周转率（次）	0.01	0.10	0.07	0.07
总资产周转率（次）	0.01	0.07	0.04	0.04

注：1、2023年一季度数据未年化

2、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

3、存货周转率=营业成本/存货平均余额

4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为0.59、0.51、0.84和0.06，公司存货周转次数分别为0.07、0.07、0.10和0.01，总资产周转率分别为0.04、0.04、0.07和0.01。总体来看，报告期内发行人各项资产周转能力指标基本维持稳定。

（七）已完成的重大资产重组对发行人财务状况的影响。

2022年，咸宁市国资委将咸宁市交通投资（集团）有限公司划入发行人，合并基准日为2022年1月1日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人2022年经审计的财务报告（[2023]京会兴审字第57000049号）已完整涵盖咸宁交投2022年全年的经营及财务情况。该项股权划转构成发行人的重大资产重组。2022年，发行人将咸宁交投纳入合并范围。本次资产划转完成后，发行人2022年度的各项经营指标均实现不同程度的增长。

2021年末，咸宁交投总资产为409,848.18万元，资产负债率为55.30%，资产负债率处于行业平均水平。2021年度，咸宁交投营业收入为119,663.28万元，营业收入主要来自建筑施工业务，营业利润为2,395.39万元。

2021年度，咸宁交投经营活动产生的现金流量净额为-6,693.83万元，呈现净流出状态，主要系其主营业务为建筑施工业务，项目施工形成的资金流出较大。2021年，咸宁交投筹资活动产生的现金流量净额为266.39万元，呈现净流入状态，主要系其展业过程中新增的银行贷款。

1、标的资产重大会计科目分析

表6-2-44：咸宁交投2021年资产情况分析

单位：万元

项目	2021 年末金额	占比
货币资金	8,260.19	2.02%
应收票据	10.00	0.00%
应收账款	51,067.07	12.46%
预付款项	24,546.73	5.99%
其他应收款	95,167.76	23.22%
存货	46,530.08	11.35%
合同资产	27,102.90	6.61%
其他流动资产	1,202.56	0.29%
流动资产合计	253,887.28	61.95%
长期股权投资	1,253.92	0.31%
固定资产	14,934.96	3.64%
在建工程	2,589.17	0.63%
无形资产	136,986.61	33.42%
长期待摊费用	196.23	0.05%
非流动资产合计	155,960.89	38.05%
资产合计	409,848.18	100.00%

(1) 应收账款

2021 年末，咸宁交投应收账款账面价值为 51,067.07 万元，占总资产比重为 12.46%，主要系咸宁交投承接工程施工项目形成的应收账款，对手方多为咸

宁市辖区内国有企业或行政事业单位。2021年末，咸宁交投应收账款余额前五大对手方分别为赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司、赤壁市交通投资集团有限公司、嘉鱼县交通运输局、桃源县交通建设投资有限公司及海拉尔交通局，对上述主体的应收账款账面余额分别为10,054.98万元、8,501.34万元、3,282.00万元、2,224.01万元及1,782.69万元，占应收账款账面余额比例分别为19.66%、16.62%、6.42%、4.35%及3.49%。

（2）其他应收款

2021年末，咸宁交投其他应收款账面价值为95,167.76万元，占总资产比重为23.22%，主要系建筑施工业务形成的经营性往来款。2021年末，咸宁交投其他应收款账面余额前五名分别为武咸一级路项目部、嘉鱼县城镇建设投资有限公司、宜宾县农村公路建设项目管理所、江西省地质工程（集团）公司、咸通线毛坪至刘家桥景观路项目部，对上述主体的其他应收款账面余额分别为27,307.94万元、4,824.00万元、2,720.26万元、1,547.69万元及1,526.18万元，占2021年末其他应收款账面余额比例分别为28.69%、5.07%、2.86%、1.26%及1.63%，咸宁交投承接工程施工业务较为分散，对手方较为分散，多为咸宁市辖区内国企或行政事业单位，款项回收风险较小。

（3）存货

2021年末，咸宁交投存货账面价值为46,530.08万元，占总资产比重为11.35%，其中“自制半成品及在产品”账面价值为40,189.24万元，占比86.37%，主要为在建建筑施工项目，待项目完工结算后确认收入。

（4）无形资产

2021年末，咸宁交投无形资产账面价值为136,986.61万元，占总资产比重为33.42%，占比较大，主要为土地使用权。截至2021年末，咸宁交投无形资产中土地使用权账面价值为136,975.06万元。

表6-2-45：咸宁交投2021年负债及所有者权益情况分析

单位：万元

项目	2021 年末金额	占比
短期借款	17,750.00	7.84%
应付账款	71,175.08	31.42%
预收款项	27,026.97	11.93%
合同负债	26,623.98	11.75%
应付职工薪酬	672.95	0.30%
应交税费	-2,133.68	-0.94%
其他应付款	61,907.07	27.33%
流动负债合计	203,021.38	89.62%
长期借款	23,474.00	10.36%
长期应付款	49.60	0.02%
非流动负债合计	23,523.60	10.38%
负债合计	226,544.98	100.00%
实收资本	120,000.00	65.47%
资本公积	76,602.38	41.79%
专项储备	834.60	0.46%
盈余公积	261.89	0.14%
未分配利润	-14,395.68	-7.85%
归属于母公司所有者权益合计	183,303.20	100.00%
少数股东权益	-	-
所有者权益合计	183,303.20	100.00%

（1）应付账款

2021 年末，咸宁交投应付账款余额为 71,175.08 万元，占总负债比重为 31.42%，占比较高，主要系建筑施工业务产生的对承包商的应付工程款及对施工原料供应商的应付材料款。

（2）预收款项

2021 年末，咸宁交投预收款项余额为 27,026.97 万元，占总负债比重为 11.93%，主要系预收建筑施工项目业主方的工程款，咸宁交投承接建筑施工业务较为分散，对手方多为国企或行政事业单位。

（3）合同负债

2021年末，咸宁交投合同负债余额为 26,623.98 万元，占总负债比重为 11.75%，主要系对建筑施工项目业主方的工程款，咸宁交投承接建筑施工业务较为分散，对手方多为国企或行政事业单位。

（4）其他应付款

2021年末，咸宁交投其他应付款余额为 61,907.07 万元，占总负债比重为 27.33%，占比较大。咸宁交投其他应付款主要为建筑施工业务形成的往来款，对手方多为咸宁市辖内国企或行政事业单位。

（5）长期借款

2021年末，咸宁交投长期借款余额为 23,474.00 万元，占总负债比重为 10.36%，主要系银行贷款，借款主体主要为子公司兴达路桥。

（6）实收资本及资本公积

2021年末，咸宁交投实收资本及资本公积账面价值分别为 120,000.00 万元及 76,602.38 万元。

表6-2-46：咸宁交投2021年利润表及现金流量表情况分析

单位：万元

项目	2021年度金额
利润表重要科目	
营业收入	119,663.28
营业成本	117,131.91
营业利润	2,395.39
净利润	1,968.06
现金流量表重要科目	
经营活动现金流入小计	105,145.43
经营活动现金流出小计	111,839.27
经营活动产生的现金流量净额	-6,693.83
投资活动现金流入小计	-
投资活动现金流出小计	423.19
投资活动产生的现金流量净额	-423.19
筹资活动现金流入小计	28,300.00

项目	2021年度金额
筹资活动现金流出小计	28,033.62
筹资活动产生的现金流量净额	266.39
现金及现金等价物净增加额	-6,850.66
期末现金及现金等价物余额	8,260.19

（1）营业收入及营业成本

2021年，咸宁交投营业收入及成本分别为119,663.28万元及117,131.91万元。咸宁交投主营业务为建筑施工业务，主要靠承接咸宁市内市政工程项目获取收入，对手方多为咸宁市辖内国企或行政事业单位。

（2）营业利润及净利润

2021年，咸宁交投营业利润及净利润分别为2,395.39万元及1,968.06万元，利润主要来自主营业务。

（3）现金流量分析

2021年，咸宁交投经营活动现金流量净额为-6,693.83万元，呈现净流出态势，主要系大量建筑工程处于建设期，资金支出较大，购买商品、接受劳务支付的现金较多，导致经营活动现金流出金额较大。发行人主要承接咸宁市辖内建筑施工业务，承接市政类项目较多，与咸宁市政府部门和其他国有企业存在大量的资金往来。2021年，咸宁交投投资活动现金流量金额为-423.19万元，主要系当年新购入工程施工设备所支付的现金。2021年，咸宁交投无投资活动现金流入。

2021年，咸宁交投筹资活动现金流量金额为266.39万元，呈现净流入态势。为保证咸宁交投建筑施工业务项目建设的顺利推进，咸宁交投及合并范围子公司通过银行贷款形式获取外部融资，同时随着借款的陆续到期安排偿还。2021年，咸宁交投筹资活动现金流入金额为28,300.00万元，筹资活动现金流出金额为28,033.62万元。

表6-2-47：咸宁交投2021年重要财务指标

项目	2021年度/末金额
流动比率（倍数）	1.25

项目	2021年度/末金额
速动比率（倍数）	1.02
资产负债率（%）	55.30
应收账款周转率（次）	2.31
存货周转率（次）	2.22
总资产周转率（次）	0.28

咸宁交投债务压力适中，资产流动性较好。2021年末，咸宁交投流动比率和速动比率分别为1.25、1.02，均大于1，咸宁交投流动资产对流动负债覆盖程度较高，整体来看短期偿债压力较小。2021年末，咸宁交投资产负债率为55.30%，资产负债率处于行业中等水平，债务压力适中。

营运能力方面，2021年末，咸宁交投应收账款周转率、存货周转率及总资产周转率分别为2.31、2.22及0.28，周转能力一般。

2021年，发行人与咸宁交投未发生交易行为，截至2021年末交易余额为0。

（八）标的资产财务审计情况

1、财务报表的编制基础

咸宁交投的财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定进行编制。

2、审计情况

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）对咸宁交投2021年度合并及母公司财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（武方会审字[2022]241号）。

3、咸宁交投2021年合并口径财务数据

表6-2-48：咸宁交投2021年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年末
流动资产	
货币资金	8,260.19
应收票据	10.00
应收账款	51,067.07

项目	2021年末
预付款项	24,546.73
其他应收款	95,167.76
存货	46,530.08
合同资产	27,102.90
其他流动资产	1,202.56
流动资产合计	253,887.28
非流动资产	
长期股权投资	1,253.92
固定资产	14,934.96
在建工程	2,589.17
无形资产	136,986.61
长期待摊费用	196.23
非流动资产合计	155,960.89
资产合计	409,848.18
流动负债	
短期借款	17,750.00
应付账款	71,175.08
预收款项	27,026.97
合同负债	26,623.98
应付职工薪酬	672.95
应交税费	-2,133.68
其他应付款	61,907.07
流动负债合计	203,021.38
非流动负债	
长期借款	23,474.00
长期应付款	49.60
非流动负债合计	23,523.60
负债合计	226,544.98
所有者权益	
实收资本	120,000.00
资本公积	76,602.38
专项储备	834.60
盈余公积	261.89
未分配利润	-14,395.68
归属于母公司所有者权益合计	183,303.20
少数股东权益	-
所有者权益合计	183,303.20
负债和所有者权益合计	409,848.18

表6-2-49：咸宁交投2021年合并利润表

单位：万元

科目	2021年度
一、营业总收入	119,663.28
其中：营业收入	119,663.28
二、营业总成本	117,131.91
其中：营业成本	110,072.40
税金及附加	340.16
销售费用	101.16
管理费用	6,139.13
财务费用	479.05
利息收入	0.00
加：其他收益	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-135.98
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,395.39
加：营业外收入	37.67
减：营业外支出	92.05
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	2,341.01
减：所得税费用	372.95
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,968.06
(一)按所有权归属分类	
归属于母公司所有者的净利润	1,968.06
*少数股东损益	
(二)按经营持续性分类	
持续经营净利润	1,968.06
终止经营净利润	

6-2-50：咸宁交投2021年合并现金流量表

单位：万元

科目	2021年度
销售商品、提供劳务收到的现金	90,341.28
收到其他与经营活动有关的现金	14,804.16

科目	2021年度
经营活动现金流入小计	105,145.43
购买商品、接收劳务支付的现金	96,722.25
支付给职工以及为职工支付的现金	5,612.25
支付的各项税费	4,032.22
支付其他与经营活动有关的现金	5,472.53
经营活动现金流出小计	111,839.27
经营活动产生的现金流量净额	-6,693.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	423.19
投资活动现金流出小计	423.19
投资活动产生的现金流量净额	-423.19
取得借款收到的现金	28,300.00
筹资活动现金流入小计	28,300.00
偿还债务支付的现金	25,444.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,589.53
筹资活动现金流出小计	28,033.62
筹资活动产生的现金流量净额	266.39
现金及现金等价物净增加额	-6,850.66
期初现金及现金等价物余额	15,110.86
期末现金及现金等价物余额	8,260.19

三、发行人有息债务情况

（一）有息债务构成

经发行人自查并征询咸宁市财政局意见，发行人有息债务不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

近一年及一期末，发行人有息债务构成情况如下：

表6-3-1：近一年及一期末发行人有息债务构成

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	13,440.00	0.68	18,894.00	0.98

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期非流动负债	374,306.47	19.03	374,306.47	19.40
其他应付款-有息部分	34,043.18	1.73	34,043.18	1.76
长期借款	733,782.50	37.31	683,535.00	35.43
应付债券	608,299.54	30.93	616,433.54	31.96
长期应付款（含专项应付款）-有息部分	202,639.59	10.30	201,819.82	10.46
有息负债合计	1,966,511.28	100.00	1,929,032.01	100.00

（二）有息债务期限结构和担保结构

表6-3-2：2023年3月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

期限	金额	占比
≤1年	421,789.65	21.45
>1年	1,544,721.63	78.55
合计	1,966,511.28	100.00

表6-3-3：2023年3月末发行人有息债务担保结构

单位：万元

担保类型	信用	抵押	质押	保证	抵押+保证	质押+保证	抵押+质押+保证	合计
银行借款	30,068.00	7,753.00	314,793.00	275,005.18	47,014.00	154,978.00	40,526.00	870,137.18
债券融资	715,700.55	-	-	120,000.00	-	-	-	835,700.55
非标融资和其他债务	101,504.69	2,781.31	77,768.00	6,086.41	72,533.15	-	-	260,673.56
合计	847,273.24	10,534.31	392,561.00	401,091.59	119,547.15	154,978.00	40,526.00	1,966,511.29

（三）有息债务明细情况

截至2023年3月末，发行人主要银行贷款明细如下表所示：

表6-3-4：2023年3月末发行人主要银行贷款明细

单位：万元

借款主体	贷款单位	起始日	到期日	贷款金额	贷款余额	利率	担保方式
资产经营公司	国家开发银行	2018-05-04	2043-05-03	49,000.00	48,600.00	4.45%	质押
资产经营公司	国家开发银行	2017-03-08	2042-03-07	54,300.00	47,367.00	4.35%	质押
资产经营公司	国家开发银行	2017-03-08	2042-03-07	55,700.00	44,333.00	4.90%	质押
宏业土地	湖北银行	2017-03-06	2042-03-06	23,300.00	20,300.00	5.39%	抵押+质押+保证
咸宁城投	国家开发银行	2016-04-20	2041-04-19	11,250.00	9,525.00	4.55%	质押
咸宁城投	国家开发银行	2016-04-20	2041-04-19	3,750.00	2,975.00	4.66%	质押

借款主体	贷款单位	起始日	到期日	贷款金额	贷款余额	利率	担保方式
咸宁城投	国家开发银行	2015-06-30	2040-06-29	75,150.00	30,950.00	4.35%	质押
资产经营公司	兴业银行	2017-09-14	2037-09-13	100,000.00	59,710.00	基准利率上浮10%（5.39%）	质押+保证
再利用公司	农业发展银行	2022-07-15	2037-07-15	10,000.00	10,000.00	4.65%	保证
官埠生态	农业发展银行	2022-03-01	2037-02-20	24,000.00	24,000.00	4.60%	保证
资产经营公司	农业发展银行	2018-05-15	2036-05-14	40,000.00	31,600.00	5.39%	质押
资产经营公司	农业发展银行	2016-01-28	2036-01-27	80,000.00	41,800.00	5.15%	质押
宏业土地	农业发展银行	2020-07-23	2034-06-30	20,000.00	20,000.00	5年期LPR上浮10%	抵押+质押+保证
宏业土地	农业发展银行	2021-03-18	2034-06-30	13,000.00	11,850.00	5年期LPR上浮10%	保证
资产经营公司	农业发展银行	2017-10-25	2033-10-24	80,000.00	53,400.00	4.90%	质押+保证
宏业土地	农业发展银行	2019-03-27	2031-03-27	30,000.00	26,750.00	5.64%	抵押+保证
资产经营公司	中国银行	2017-05-23	2030-05-22	50,000.00	41,000.00	5.16%	质押+保证
咸宁城投	国家开发银行	2014-11-26	2029-11-25	63,000.00	27,800.00	4.55%	质押
城发旅游	中国建设银行	2020-05-29	2028-12-31	70,000.00	67,750.00	5.19%	保证
资产经营公司	工商银行	2021-02-27	2028-11-21	30,000.00	22,500.00	4.15%	质押
城发停车场	工商银行	2020-12-16	2027-12-15	2,800.00	2,425.00	4.90%	保证
咸宁城投	国家开发银行	2006-11-03	2026-11-02	4,000.00	1,000.00	4.90%	质押
兴达路桥	建行咸宁分行	2022-09-08	2025-09-07	2,600.00	2,580.00	4.12%	质押
旧城改造公司	农业发展银行	2022-09-01	2025-09-01	30,000.00	30,000.00	前两年2.8%第三年3.2%	保证
旧城改造公司	农业发展银行	2022-09-28	2025-09-01	6,210.00	6,210.00	前两年2.8%第三年3.2%	保证
兴达路桥	建行咸宁分行	2022-06-20	2025-06-19	1,700.00	1,680.00	4.10%	保证
咸宁城投	咸宁农村商业银行	2022-05-13	2025-05-12	7,900.00	9,100.00	4.85%	保证
咸宁城投	咸宁农村商业银行	2022-03-29	2025-03-29	3,000.00	2,000.00	4.85%	保证
咸宁城投	咸宁农村商业银行	2022-01-29	2025-01-28	9,600.00	9,100.00	4.85%	保证
城发桂泉	武农商行	2022-07-05	2024-07-05	10,000.00	8,000.00	4.65%	保证
咸宁市政	湖北银行	2022-05-27	2024-05-27	4,000.00	4,000.00	5.80%	保证
咸宁市政	湖北银行	2022-09-23	2024-05-27	2,000.00	2,000.00	5.75%	保证
兴达路桥	建行咸宁分行	2021-05-20	2024-05-19	1,300.00	1,150.00	4.88%	保证
安达路桥	交行咸宁分行营业部	2022-09-30	2023-09-27	1,000.00	1,000.00	3.80%	质押
城发停车场	湖北咸安武农商村镇银行	2022-06-29	2023-06-29	1,000.00	1,000.00	4.35%	保证
咸宁市政	中国银行	2022-06-27	2023-06-27	1,000.00	1,000.00	3.90%	保证
咸宁市政	交通银行咸宁分行	2022-06-27	2023-06-27	590.00	590.00	3.80%	保证
兴达路桥	工行咸宁分行	2022-06-27	2023-06-26	2,000.00	2,000.00	4.35%	保证
咸宁市政	中国建设银行	2022-06-23	2023-06-23	1,000.00	1,000.00	3.90%	保证
安达路桥	湖北银行咸宁分行	2022-03-16	2023-03-16	1,000.00	1,000.00	4.85%	质押
宏业土地	农业发展银行	2023-01-07	2038-01-06	70,000.00	20,000.00	4.50%	保证+抵押
宏业土地	湖北银行	2019-03-11	2024-03-10	19,000.00	7,710.00	1YLP+295BP	抵押
城发集团	进出口银行	2021-04-13	2023-04-13	20,000.00	19,900.00	4.30%	信用
城发集团	光大银行	2022-04-29	2023-06-18	10,000.00	10,000.00	5.10%	保证
咸宁市政	交通银行咸宁分行	2022-09-29	2023-06-27	1,000.00	410.00	3.80%	保证
城发桂泉	武农商行	2022-09-30	2023-09-30	800.00	800.00	4.80%	保证
咸宁市政	武农商行	2022-09-30	2023-09-30	800.00	800.00	4.80%	保证
城发环保	农业发展银行	2022-10-31	2023-10-27	1,000.00	1,000.00	3.95%	保证
保障房公司	中国建设银行	2022-11-29	2047-11-28	2,650.00	2,650.00	3.80%	保证
兴达路桥	武农商咸宁分行	2022-03-30	2024-03-29	20,000.00	19,000.00	5.90%	保证
商贸公司	武农商行	2022-12-30	2023-12-01	800.00	800.00	4.80%	保证

借款主体	贷款单位	起始日	到期日	贷款金额	贷款余额	利率	担保方式
兴达路桥	湖北银行咸宁分行	2023-01-01	2026-01-01	20,000.00	13,900.00	5.70%	保证
兴达路桥		2023-01-20	2026-01-01		5,900.00	5.70%	保证
兴达路桥	交通银行	2023-01-06	2023-12-31	8,000.00	3,950.00	3.65%	保证
兴达路桥	咸农商行	2023-01-06	2025-01-06	8,400.00	8,400.00	5.23%	保证
泉都物贸	中行	2023-01-11	2024-01-10	1,000.00	1,000.00	3.85%	保证
城发集团	进出口银行	2023-03-17	2024-03-17	10,000.00	10,000.00	3.50%	信用
城发集团	光大银行	2023-03-20	2025-03-20	10,000.00	10,000.00	5.10%	保证
	合计			1,178,600.00	865,265.00		

截至2023年3月末，发行人非传统融资情况如下表所示：

表6-3-5：2023年3月末发行人非传统融资明细

单位：万元、%

借款主体	贷款单位	起始日	终止日	总额	余额	借款利率	担保方式
咸宁市城市建设投资开发有限公司	国开发展基金公司	2015-09-01	2041-06-27	26,000.00	17,878.00	1.20	信用
咸宁祺安建设投资有限公司	国开证券股份有限公司	2017-12-28	2027-12-25	64,000.00	48,000.00	6.40	质押
咸宁城发桂泉物业服务有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	2023-03-10	2025-03-10	10,000.00	10,000.00	7.59	保证+抵押
咸宁市城市建设投资开发有限公司	湖北银行股份有限公司（债权融资计划）	2020-01-17	2025-01-17	43,500.00	26,500.00	6.80	质押
咸宁市城市发展（集团）有限责任公司	江苏金融租赁股份有限公司	2020-01-16	2024-01-16	10,000.00	2,781.31	6.40	抵押
咸宁市城市建设投资开发有限公司	温泉中心市场标准化改造项目专项债资金（转贷）	2020-07-15	2030-07-15	1,700.00	1,700.00	3.30	信用
咸宁市城发市政工程有限公司	远东国际租赁有限公司	2022-07-06	2025-07-06	10,000.00	8,513.67	6.90	保证+抵押
咸宁市城发市政工程有限公司	远东国际租赁有限公司	2022-07-15	2025-07-15	10,000.00	8,513.67	6.90	保证+抵押
咸宁城发停车场投资运营管理有限公司	远东国际租赁有限公司	2022-12-28	2025-12-27	10,000.00	9,265.20	6.90	保证+抵押
咸宁城发停车场投资运营管理有限公司	远东国际租赁有限公司	2023-01-12	2025-01-12	10,000.00	9,909.67	6.90	保证+抵押
咸宁市城发市政工程有限公司	远东宏信融资租赁有限公司	2020-01-08	2024-01-08	30,000.00	26,330.94	8.40	保证+抵押
咸宁市城市资产经营有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2015-09-29	2026-03-02	38,300.00	37,860.00	1.20	信用
咸宁宏业土地整理经营有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2015-12-21	2026-03-02	23,100.00	6,000.00	1.20	信用
湖北香城泉都建设投资有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2015-10-16	2024-10-16	8,000.00	4,000.00	1.20	信用
合计				294,600.00	217,252.46		

（四）直接债务融资情况

截至2023年3月末，发行人及其子公司待偿还境内债券余额为78.85亿元人民币，境外债券余额0.705亿美元。发行人及子公司已发行且尚未到期的境内债券明细如下：

表6-3-6：截至2023年3月末发行人境内直接融资情况

单位：亿元、年、%

证券简称	借款人	起息日期	债券期限	到期日	发行规模	2023年3月末余额	票面利率	担保结构	证券类别
20 咸宁城投 MTN001	咸宁城投	2020-10-28	3+2	2025-10-28	15.00	15.00	4.26	信用	中期票据
22 咸宁城投 MTN001	咸宁城投	2022-12-21	3+2	2027-12-21	10.00	10.00	5.50	信用	中期票据
19 咸宁城投专项债	咸宁城投	2019-06-13	7	2026-06-13	12.00	9.60	6.40	信用	企业债
17 咸宁城投债	咸宁城投	2017-07-27	10	2027-07-27	13.50	9.45	5.99	信用	企业债
23 咸宁城投 PPN001	咸宁城投	2023-02-24	2+2+1	2028-02-24	6.00	6.00	5.00	信用	定向工具
18 咸宁城投 MTN002	咸宁城投	2018-12-10	5	2023-12-10	6.00	6.00	5.75	信用	中期票据
21 咸官 02	咸宁官埠	2021-03-12	3+3+3	2030-03-12	6.00	6.00	5.13	保证	私募公司债
21 咸官 01	咸宁官埠	2021-03-12	3+3+3	2030-03-12	6.00	6.00	4.50	保证	私募公司债
18 咸宁城投 MTN001	咸宁城投	2018-04-20	5	2023-04-20	5.00	5.00	5.75	信用	中期票据
20 咸宁城投债	咸宁城投	2020-11-13	3+2	2025-11-13	2.90	2.90	4.48	信用	企业债
20 咸宁城投 PPN001	咸宁城投	2020-04-22	3+2	2025-04-22	2.90	2.90	4.50	信用	定向工具

表6-3-7：截至2023年3月末发行人境外直接融资情况

单位：亿美元、年、%

债券名称	借款人	发行规模	截至2023年3月末余额	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	担保结构	债务类型
咸宁城发 4.5%N20250601	发行人	0.705	0.705	2022-06-01	2025-06-01	3	4.50	信用	美元债（香港联交所）

四、关联方关系及其交易

（一）发行人关联方

1、发行人股东和实际控制人

发行人控股股东和实际控制人均为咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会，持有发行人100.00%股权。咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一股东和实际控制人。

2、发行人控股子公司及合营、联营公司等主要参股公司

发行人控股子公司及合营、联营公司等主要参股公司的情况详见“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人权益投资情况”。截至2023年3月末，除本募集说明书“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人权益投资情况”中披露的二级子公司外，发行人控股子公司还包括咸宁城发建工集团有限责任公司、咸

宁宏业土地整理经营有限公司等三级或更低股权层级的子公司。

3、其他关联方情况

发行人董事、监事、高级管理人员情况详见“第五章 发行人基本情况”之“七、企业人员基本情况”。

（二）关联交易

1、定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

2、关联担保情况

截至 2022 年末，除发行人本部及发行人合并范围内子公司之间的相互担保以外，发行人不存在其他关联担保。

3、关联方交易情况

报告期内，本公司无重大需要披露的关联方交易。

（三）关联应收应付款

本公司本部及本公司存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间应收应付款已作抵消。截至2022年末，本公司不存在应披露未披露的重大关联应收应付情况。

五、或有事项

（一）担保情况

截至2023年3月末，发行人及合并范围内子公司不存在对发行人合并范围外主体的担保。

（二）重大未决诉讼和仲裁

截至2023年3月末，发行人及重要子公司不存在单笔涉案金额超过2022年末净资产10%的重大未决诉讼（仲裁）。

（三）承诺事项

截至2023年3月末，发行人无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至2023年3月末，发行人无其他重大或有事项。

六、资产受限情况

截至2023年3月末，发行人受限资产账面价值合计153,281.12万元，占同期末净资产的比例为9.25%，占同期资产总额的比例为3.89%，主要包括货币资金、存货和固定资产，其中因融资租赁而受限的资产为75,314.46万元。此外，发行人存在通过将委托代建协议、政府购买服务协议项下享有的未来收益权等权利质押而取得贷款的情况。发行人受限资产具体明细如下：

表6-6-1：2023年3月末发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因	受限期限
货币资金	13,476.62	房屋按揭保证金及其他保证金	2022.05.31-2025.6.30
存货	38,690.15	宏业土地整理经营有限公司与中国农业发展银行咸宁市分行签订的编号为 42120011-2019 年（咸营）字 0005 号的固定资产借款合同，系以“鄂（2018）咸安区不动产权第 0004054 号”、“鄂（2018）咸安区不动产权第 0004257 号”、“鄂（2018）咸安区不动产权第 0004055 号”作为抵押物提供担保，以及咸宁香城泉都旅游投资发展有限公司的“鄂（2018）咸宁市不动产权第 0004503 号”、“鄂（2018）咸宁市不动产权第 0004507 号”作为抵押物提供担保。宏业土地整理经营有限公司与与中国农业发展银行咸宁市分行签订的编号为 42120011-2020（咸营）字 0019 号固定资产借款合同，以鄂（2018）咸安区不动产权第 0004053 号、鄂（2017）咸安区不动产权第 0009500 号、鄂（2020）咸安区不动产权第 0000197 号作为抵押物提供担保。	2019.11.29-2031.03.27
固定资产	25,799.89	宏业土地整理经营有限公司与湖北银行咸宁分行签订的 C2019 借 200303110001 固定资产借款合同，系以“鄂（2016）咸宁市不动产权第 0001933 号”~“鄂（2016）咸宁市不动产权第 0001948 号（不包括第 0001942 号）”作为抵押物提供担保。 宏业土地整理经营有限公司与湖北银行咸宁分行签订的 C2019 借 200303110001 固定资产借款合同，系以咸宁传媒大厦作为抵押物提供担保。 咸宁官埠生态新区投资开发有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券，根据本公司与中债信用增进股份有限公司签订的 YW[2020]038 号反担保房地产抵押合同，本公司以北京的土地（京朝国用（2011 出）第 00402 号）、房屋（X 京房权证朝字第 781207	2019.03.11-2024.03.10

项目	期末账面价值	受限原因	受限期限
		号、X京房权证朝字第781205号、X京房权证朝字第781206号）作为反担保物进行抵押，提供担保。	
存货、固定资产等	75,314.46	因从湖北金融租赁股份有限公司、江苏金融租赁股份有限公司、远东国际租赁有限公司和远东宏信融资租赁有限公司取得融资租赁贷款而导致资产（租赁物）受限。	2020.01.08-2025.12.27
合计	153,281.12		

除上述受限资产外，发行人存在以签订的政府购买协议或委托代建协议下的未来收益权作为质押标的而取得的借款。

七、金融衍生产品投资情况

截至2023年3月末，发行人无参与金融衍生品、大宗商品期货情况。

八、重大投资理财产品情况

截至2023年3月末，发行人无重大投资理财产品。

九、海外投资情况

截至2023年3月末，发行人无重大海外投资。

十、重大资产重组情况

2022年，根据《关于市属国有企业优化整合第一批经营性国有资产划入咸宁城市发展（集团）有限公司的通知》（咸国资产权[2022]6号），咸宁市国资委将咸宁市交通投资（集团）有限公司及子公司整体划入咸宁城市发展（集团）有限责任公司，2022年11月10日，咸宁交投完成工商变更。根据咸宁市交通投资（集团）有限公司2021年度经审计的财务报告（武方会审字[2022]241号），截至2021年末，咸宁市交通投资（集团）有限公司总资产为409,848.18万元，净资产为183,303.20万元；2021年度，咸宁市交通投资（集团）有限公司的营业收入为119,663.28万元，净利润为1,968.06万元。截至2021年末，发行人总资产为3,484,752.58万元，净资产为1,487,195.85万元；2021年度发行人的营业收入为141,317.92万元。完成重组前一年（即2021年），咸宁交投的收入与发行人的收入之比为84.68%，超过50%，使发行人发生重大资产重组。

上述股权划转构成发行人的重大资产重组，本募集说明书中对上述重大资产重组的披露情况如下，请投资者关注：

本募集说明书“第二章 风险提示及说明”之“三、特有风险”中披露了关于重大资产重组的特有风险，页码为P31-P33。

本募集说明书“第五章 企业基本情况”之“二、发行人历史沿革”中披露了重大资产重组方案、所处的阶段及已履行的法律程序、重组涉及的合规性及是否涉及保密事项，页码为P50-P52。

本募集说明书“第五章 企业基本情况”之“六、发行人组织机构设置及运行情况”中披露了重大资产重组对发行人的公司治理产生的影响，页码为P71。

本募集说明书“第五章 企业基本情况”之“八、发行人业务范围及主营业务状况”中披露了重大资产重组对发行人的经营情况产生的影响，页码为P123-P130。

本募集说明书“第六章 发行人的主要财务状况”之“二、发行人重大会计科目及主要财务指标分析”之“（七）已完成的重大资产重组对发行人财务状况的影响”中披露了重大资产重组对发行人的财务状况和偿债能力产生的影响，页码为P214-P220。

十一、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人主要直接债务融资计划如下：

序号	注册主体	债券品种	取得批复时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	咸宁城投	企业债	2023-04	16 亿元	-	16 亿元
2	咸宁城发	短期融资券	2023-07	10 亿元	3.80 亿元	6.20 亿元

第七章 发行人资信状况

一、信用评级情况

（一）发行人历史评级情况

表 7-1-1：发行人近三年历史主体评级情况

评级时间	评级机构	主体信用级别	评级展望	评级标识含义
2023.1.16	东方金诚国际信用评估有限公司	AA+	稳定	AA 表示偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；AA+表示表示略高于 AA 等级。

（二）本期短期融资券评级机构

本期债务融资工具的发行未安排评级。

二、金融机构授信情况

发行人资信状况良好，与国家开发银行、农业发展银行等众多金融机构建立了良好、稳固的合作关系。截至2023年3月末，发行人拥有的授信总额为314.45亿元，已使用授信额度202.41亿元，未使用授信额度112.05亿元。发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况如下表：

表 7-2-1：截至2023年3月末发行人授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	渤海银行	1.00	1.00	-
2	工商银行	19.58	5.68	13.90
3	光大银行	11.00	5.00	6.00
4	国家开发银行	93.44	45.88	47.57
5	国开证券	6.40	6.40	-
6	湖北银行	13.69	12.39	1.30
7	交通银行	6.00	6.00	-
8	进出口银行	9.00	5.00	4.00
9	民生银行	1.80	1.80	-
10	农业发展银行	99.70	65.42	34.28

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
11	浦发银行	3.00	-	3.00
12	武农商行	3.44	3.44	-
13	咸宁农村商业银行	6.89	6.89	-
14	兴业银行	10.00	10.00	-
15	中国建设银行	8.65	8.65	-
16	中国银行	9.29	9.29	-
17	中信银行	2.57	2.57	-
18	农业银行	9.00	7.00	2.00
合计		314.45	202.41	112.05

发行人历年来与金融机构建立了长期友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，不存在逾期而未偿还的债务。

三、债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围子公司按时还本付息，未有延迟支付本金和利息的情况，不存在债务违约记录。

四、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在未按期偿付已发行直接债务融资工具本息的情况。发行人已发行债务融资工具的情况如下表：

表7-4-1：截至本募集说明书签署日发行人已发行债务融资工具明细表

单位：亿元、%、年、天

债券名称	债券类型	起息日期	发行规模	当前余额	当期票面利率	期限	存续状态
24咸发01	私募公司债	2024-02-01	12.00	12.00	3.15	3+3+3	正常
23咸发03	私募公司债	2023-09-25	5.00	5.00	4.40	3+2	正常
23咸宁城发CP001	短期融资券	2023-08-18	3.80	3.80	2.79	366D	正常
23咸发02	私募公司债	2023-06-26	5.00	5.00	4.96	3+2	正常
23咸发01	私募公司债	2023-04-24	10.00	10.00	4.97	3+2	正常
23咸宁城投PPN002	定向工具	2023-04-13	4.00	4.00	4.17	2+2+1	正常
23咸宁城投PPN001	定向工具	2023-02-24	6.00	6.00	5.00	2+3	正常
22咸宁城投MTN001	中期票据	2022-12-21	10.00	10.00	5.50	3+2	正常
22咸宁城投CP002	短期融资券	2022-03-28	3.10	-	3.00	1	已按期兑付

债券名称	债券类型	起息日期	发行规模	当前余额	当期票面利率	期限	存续状态
22咸宁城投CP001	短期融资券	2022-01-11	3.70	-	3.10	1	已按期兑付
21咸宁城投CP001	短期融资券	2021-03-22	4.50	-	3.83	1	已按期兑付
20咸宁城投债	企业债	2020-11-13	2.90	2.90	4.20	3+2	正常
20咸宁城投MTN001	中期票据	2020-10-28	15.00	13.50	4.20	3+2	正常
20咸宁城投PPN001	定向工具	2020-04-22	2.90	-	4.50	3+2	已按期兑付
19咸宁城投专项债	企业债	2019-06-13	12.00	7.20	6.40	7	正常
19咸宁城投PPN001	定向工具	2019-03-29	2.60	-	6.20	3+2	已按期兑付
18咸宁城投MTN002	中期票据	2018-12-10	6.00	-	5.75	5	已按期兑付
18咸宁城投MTN001	中期票据	2018-04-20	5.00	-	5.75	5	已按期兑付
17咸宁城投债	企业债	2017-07-27	13.50	8.10	5.99	10	正常
12咸宁城投债	企业债	2012-08-31	6.00	-	7.50	6	已按期兑付
21咸官01	私募公司债	2021-03-12	6.00	6.00	4.50	3+3+3	正常
21咸官02	私募公司债	2021-03-12	6.00	6.00	5.13	3+3+3	正常
合计			145.00	99.50			

除上述表格内的债券外，发行人于 2022 年 6 月 1 日发行美元债 7,050.00 万美元（香港联交所），到期日 2025 年 6 月 1 日，期限 3 年，票面利率 4.50%，截至本募集说明书签署日债券余额 7,050.00 万美元。

第八章 发行人2023年1-9月基本情况

一、主营业务情况

表8-1-1：近三年及2023年1-9月发行人主营业务情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入								
代建业务	47,491.46	31.02	56,671.32	22.40	58,550.08	41.54	64,000.95	48.70
建筑业务	59,898.48	39.13	140,368.34	55.48	27,020.22	19.17	13,726.37	10.44
土地整理业务	25,835.98	16.88	17,795.83	7.03	15,731.79	11.16	40,412.46	30.75
房地产销售	4,191.39	2.74	12,630.59	4.99	3,850.80	2.73	1,027.11	0.78
房屋租赁	1,664.09	1.09	2,957.70	1.17	2,123.36	1.51	1,246.91	0.95
机动车检测	255.14	0.17	1,518.04	0.60	1,354.70	0.96	921.63	0.70
其他业务	13,755.73	8.99	21,060.32	8.32	32,303.95	22.92	10,084.06	7.67
合计	153,092.27	100.00	253,002.14	100.00	140,934.90	100.00	131,419.49	100.00
二、主营业务成本								
代建业务	40,151.06	31.05	49,210.04	22.56	52,267.57	42.47	57,143.71	48.12
建筑业务	53,993.38	41.75	123,119.30	56.44	21,844.50	17.75	12,249.29	10.32
土地整理业务	22,384.20	17.31	14,440.02	6.62	10,874.80	8.84	35,467.10	29.87
房地产销售	2,775.65	2.15	9,409.88	4.31	2,396.99	1.95	588.06	0.50
房屋租赁	507.15	0.39	3,464.83	1.59	3,074.81	2.50	2,630.16	2.21
机动车检测	213.83	0.17	818.35	0.38	975.33	0.79	867.61	0.73
其他业务	9,289.94	7.18	17,674.45	8.10	31,621.22	25.70	9,803.68	8.26
合计	129,315.21	100.00	218,136.87	100.00	123,055.22	100.00	118,749.61	100.00
三、主营业务毛利润								
代建业务	7,340.40	30.87	7,461.29	21.40	6,282.51	35.14	6,857.24	54.12
建筑业务	5,905.10	24.84	17,249.04	49.47	5,175.72	28.95	1,477.08	11.66
土地整理业务	3,451.78	14.52	3,355.81	9.63	4,856.99	27.16	4,945.36	39.03
房地产销售	1,415.74	5.95	3,220.71	9.24	1,453.81	8.13	439.05	3.47
房屋租赁	1,156.94	4.87	-507.14	-1.45	-951.45	-5.32	-1,383.25	-10.92
机动车检测	41.31	0.17	699.70	2.01	379.37	2.12	54.02	0.43

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	4,465.80	18.78	3,385.86	9.71	682.73	3.82	280.38	2.21
合计	23,777.06	100.00	34,865.27	100.00	17,879.68	100.00	12,669.88	100.00
四、主营业务毛利润率								
代建业务	15.46		13.17		10.73		10.71	
建筑业务	9.86		12.29		19.15		10.76	
土地整理业务	13.36		18.86		30.87		12.24	
房地产销售	33.78		25.50		37.75		42.75	
房屋租赁	69.52		-17.15		-44.81		-110.93	
机动车检测	16.19		46.09		28.00		5.86	
其他业务	32.47		16.08		2.11		2.78	
合计	15.53		13.78		12.69		9.64	

二、财务情况

（一）发行人2023年三季度财务情况

1、发行人财务报表编制基础

2023年1-9月，发行人财务报表编制基础未发生变更。

2、发行人财务报表审计情况

发行人2023年三季度合并及母公司财务数据未经审计。

3、重大会计政策、会计估计变更情况及重大前期差错更正

（1）会计政策变更

2023年1-9月，发行人无重要会计政策变更。

（2）会计估计变更

2023年1-9月，发行人无重要会计估计变更。

（3）重大前期差错更正事项

2023年1-9月，发行人无重大前期差错更正事项。

4、财务报表合并范围及其变化

2023年1-9月，发行人财务报表合并范围较2022年无重大变化。

（二）发行人近三年及2023年三季度财务数据

1、2020-2022年及2023年三季度发行人合并财务报表

表8-2-1：2020-2022年末及2023年9月末发行人合并资产负债表

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	334,222.64	290,511.91	330,065.29	470,833.10
应收账款	364,937.82	297,982.67	307,573.71	250,793.92
预付款项	139,521.62	143,543.50	143,090.95	146,696.88
其他应收款	294,833.86	262,554.05	182,972.27	179,523.21
存货	2,553,446.52	2,505,352.63	1,902,314.26	1,728,416.92
合同资产	14,918.09	-	-	-
其他流动资产	9,194.35	9,226.15	4,839.14	5,007.60
流动资产合计	3,711,074.89	3,509,170.91	2,870,855.62	2,781,271.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	108,130.13
其他权益工具投资	108,303.13	108,303.13	108,130.13	-
长期股权投资	16,850.67	16,850.67	15,016.48	14,193.43
投资性房地产	683.80	683.80	-	-
固定资产	120,498.65	122,852.59	78,967.79	110,040.45
在建工程	35,589.40	15,538.07	35,277.82	40,378.61
生产性生物资产	653.64	580.00	-	-
无形资产	13,923.23	13,593.00	8,006.43	8,531.26
长期待摊费用	1,687.79	1,370.35	719.56	70.35
递延所得税资产	478.81	478.78	431.84	370.92
其他非流动资产	125,868.13	125,868.13	367,346.92	352,373.55
非流动资产合计	424,537.25	406,118.51	613,896.96	634,088.71
资产总计	4,135,612.14	3,915,289.42	3,484,752.58	3,415,360.35
流动负债：				
短期借款	15,350.00	18,894.00	900	2,700.00
应付账款	75,862.13	76,342.51	68,381.89	68,158.13
预收款项	13,934.10	28,256.95	15,076.32	34,941.72
合同负债	17,268.31	17,510.33	-	-
应付职工薪酬	1,127.58	1,793.86	157.41	186.71
应交税费	35,767.24	34,128.59	26,763.91	21,509.20

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他应付款	129,276.91	143,604.83	147,966.31	174,849.17
一年内到期的非流动负债	370,209.16	374,306.47	178,397.47	72,131.02
流动负债合计	658,795.44	694,837.55	437,643.31	374,475.95
非流动负债：				
长期借款	765,409.50	683,535.00	664,271.50	720,711.50
应付债券	769,557.48	616,433.54	651,346.96	568,033.30
长期应付款	279,607.37	261,294.75	244,294.96	286,756.17
非流动负债合计	1,814,574.36	1,561,263.29	1,559,913.42	1,575,500.97
负债合计	2,473,369.79	2,256,100.84	1,997,556.73	1,949,976.91
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积金	1,394,986.24	1,394,986.24	1,235,288.33	1,219,717.61
盈余公积金	22.41	22.41	-	-
未分配利润	59,840.80	56,776.33	45,314.25	39,380.72
归属于母公司所有者权益合计	1,654,849.45	1,651,784.98	1,480,602.58	1,459,098.33
少数股东权益	7,392.89	7,403.59	6,593.26	6,285.10
所有者权益合计	1,662,242.34	1,659,188.57	1,487,195.85	1,465,383.43
负债和所有者权益总计	4,135,612.14	3,915,289.42	3,484,752.58	3,415,360.35

表8-2-2：2020-2022年度及2023年1-9月发行人合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	153,676.63	254,013.45	141,317.92	132,905.71
营业收入	153,676.63	254,013.45	141,317.92	132,905.71
营业总成本	152,737.26	251,706.75	144,935.72	135,589.03
营业成本	130,528.39	218,987.65	123,386.68	119,075.40
税金及附加	1,016.72	2,971.06	1,785.09	984.19
销售费用	200.77	694.16	653.08	413.91
管理费用	15,727.05	20,732.34	12,016.00	10,756.66
财务费用	5,264.33	8,321.55	7,094.86	4,358.88
其中：利息费用	8,252.62	13,071.98	11,214.80	6,773.52
减：利息收入	4,472.37	4,908.05	4,139.56	2,585.67
加：其他收益	2,723.55	4,916.68	13,510.46	13,933.89
投资净收益	2.50	-893.67	123.04	-534.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
资产减值损失	-	-350.00	-	-4,350.22
信用减值损失	-	10,782.14	-611.21	-
资产处置收益	-1.22	-174.85	-40.32	0.14
汇兑净收益	-	333.59	-	-
营业利润	3,664.19	16,920.60	9,364.17	6,365.96
加：营业外收入	93.55	175.53	55.88	80.47
减：营业外支出	278.82	466.45	216.12	209.04
利润总额	3,478.92	16,629.68	9,203.93	6,237.39
减：所得税	425.15	1,386.25	49.94	-69.58
净利润	3,053.77	15,243.43	9,153.99	6,306.97
持续经营净利润	3,053.77	15,243.43	9,145.92	6,306.97
减：少数股东损益	-10.70	-254.19	-181.83	-431.59
归属于母公司所有者的净利润	3,064.47	15,497.62	9,335.82	6,738.56
综合收益总额	3,053.77	15,243.43	9,153.99	6,306.97
减：归属于少数股东的综合收益总额	-10.70	-254.19	-181.83	-431.59
归属于母公司普通股股东综合收益总额	3,064.47	15,497.62	9,335.82	6,738.56

表8-2-3：2020-2022年度及2023年1-9月发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	42,689.96	157,616.36	101,850.08	57,872.22
收到的税费返还	3.19	13.03	-	3.17
收到其他与经营活动有关的现金	182,421.53	326,213.24	266,562.31	217,647.21
经营活动现金流入小计	225,114.68	483,842.63	368,412.39	275,522.59
购买商品、接受劳务支付的现金	58,597.46	289,246.57	231,845.35	276,167.50
支付给职工以及为职工支付的现金	16,534.31	13,020.94	7,234.06	5,926.29
支付的各项税费	3,846.18	4,630.28	2,720.34	1,332.05
支付其他与经营活动有关的现金	185,934.30	341,976.41	286,995.01	140,589.47
经营活动现金流出小计	264,912.26	648,874.20	528,794.76	424,015.30
经营活动产生的现金流量净额	-39,797.58	-165,031.57	-160,382.37	-148,492.71
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
取得投资收益收到的现金	-	-	-	13.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	101.96	5.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	42.34	-	3,934.51
投资活动现金流入小计	-	42.34	101.96	3,953.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,311.61	16,012.82	7,946.26	4,467.22
投资支付的现金	-	1,626.48	800.00	-
投资活动现金流出小计	1,311.61	17,639.30	8,746.26	4,467.22
投资活动产生的现金流量净额	-1,311.61	-17,596.96	-8,644.31	-513.47
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	950.00	490.00	490.00
取得借款收到的现金	194,861.76	178,520.00	76,300.00	200,422.50
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	204.00	5,951.45
发行债券收到的现金	338,000.00	217,101.76	165,000.00	208,000.00
筹资活动现金流入小计	532,861.76	396,571.76	241,994.00	414,863.95
偿还债务支付的现金	398,798.75	181,904.94	141,380.44	221,355.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,243.10	85,068.28	58,749.54	68,001.70
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	13,605.16	11,360.53
筹资活动现金流出小计	448,041.84	266,973.22	213,735.15	300,718.21
筹资活动产生的现金流量净额	84,819.92	129,598.53	28,258.85	114,145.73
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	43,710.73	-53,030.00	-140,767.82	-34,860.44
期初现金及现金等价物余额	277,035.29	330,065.29	470,833.10	505,693.55
期末现金及现金等价物余额	320,746.02	277,035.29	330,065.29	470,833.10

2、2020-2022年及2023年三季度母公司财务报表

表8-2-4：2020-2022年末及2023年9月末发行人本部资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 末	2021 末	2020 末
流动资产：				
货币资金	83,443.31	30,167.41	20,581.50	18,792.45
交易性金融资产	-	-	-	-

项目	2023年9月末	2022末	2021末	2020末
应收票据	-	-	-	-
应收账款	16,988.76	6,817.75	-	-
预付款项	80,075.65	76,911.90	64,760.13	40,382.08
其他应收款	112,522.74	75,329.39	39,897.79	15,408.08
存货	251,508.02	249,432.02	16,674.76	35,279.36
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	544,538.48	438,658.48	141,914.18	109,861.98
非流动资产：				
其他权益工具投资	500.00	500.00	500.00	500.00
长期股权投资	1,014,628.23	1,005,518.96	801,665.35	800,865.35
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	45.36	21.05	6.01	5.12
在建工程	-	-	-	-
无形资产	251.04	138.69	10.91	12.33
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	85,119.48	85,119.48	311,696.29	311,696.29
非流动资产合计	1,100,544.11	1,091,298.17	1,113,878.56	1,113,079.09
资产总计	1,645,082.59	1,529,956.65	1,255,792.74	1,222,941.07
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	174.71	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	26.93	83.84	65.66	58.43
应交税费	1,571.24	647.90	0.10	-
其他应付款	29,243.50	151,669.23	116,150.34	73,338.89
一年内到期的非流动负债	34,929.78	44,830.78	12,837.71	24,001.12
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	65,946.16	197,231.75	129,053.81	97,398.44
非流动负债：				
长期借款	-	-	29,900.00	10,000.00
应付债券	284,326.16	47,101.76	-	-
长期应付款	27,899.96	17,611.56	29,641.66	41,593.30

项目	2023年9月末	2022 末	2021 末	2020 末
递延所得税负债	-	-	-	-
非流动负债合计	312,226.11	64,713.31	59,541.66	51,593.30
负债合计	378,172.27	261,945.07	188,595.47	148,991.74
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,079,534.51	1,080,425.23	876,571.62	876,271.62
其它综合收益	-	-	-	-
盈余公积	22.41	22.41	-	-
未分配利润	-12,646.60	-12,436.06	-9,374.35	-2,322.28
所有者权益合计	1,266,910.32	1,268,011.58	1,067,197.26	1,073,949.34
负债和所有者权益总计	1,645,082.59	1,529,956.65	1,255,792.74	1,222,941.07

表8-2-5：2020-2022年度及2023年1-9月发行人本部利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	9,772.78	6,254.82	10.40	-
减：营业成本	8,640.00	5,791.50	-	-
营业税金及附加	131.56	81.35	0.11	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,275.64	1,058.11	814.61	636.35
财务费用	-65.52	137.48	2,181.60	0.62
加：其他收益	-	-	0.42	1.65
投资净收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-57.14
信用减值损失	-	704.15	-662.85	-
资产处置收益	-	-	-	-
汇兑收益	-	333.59	-	-
二、营业利润	-208.91	224.12	-3,648.35	-692.46
加：营业外收入	0.00	-	-	-
减：营业外支出	1.64	-	1.43	26.35
三、利润总额	-210.54	224.12	-3,649.78	-718.81
减：所得税	-	-	-	-
四、净利润	-210.54	224.12	-3,649.78	-718.81
（一）持续经营净利润	-210.54	-214,682.63	-3,649.78	-718.81

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
(二) 终止经营净利润		-	-	-

表8-2-6：2020-2022年度及2023年1-9月发行人本部现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	10.40	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,805.96	13,120.15	19,157.94	11,230.26
经营活动现金流入小计	11,805.96	13,120.15	19,168.34	11,230.26
购买商品、接受劳务支付的现金	1,074.99	6,578.51	5,752.02	11,353.53
支付给职工以及为职工支付的现金	645.96	620.01	589.18	373.79
支付的各项税费	87.91	160.40	1.20	1.50
支付其他与经营活动有关的现金	178,306.74	39,772.83	11,051.24	11,122.30
经营活动现金流出小计	180,115.60	47,131.75	17,393.63	22,851.12
经营活动产生的现金流量净额	-168,309.63	-34,011.60	1,774.71	-11,620.86
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	86.57	41.85	1.50	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
投资支付的现金	10,000.00	-	500.00	2,300.00
投资活动现金流出小计	10,086.57	41.85	501.50	2,300.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,086.57	-41.85	-501.50	-2,300.00
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	44,224.40	10,000.00	30,000.00	40,000.00
发行债券收到的现金	238,000.00	47,101.76	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	282,224.40	57,101.76	30,000.00	40,000.00

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
偿还债务支付的现金	46,083.78	12,837.71	22,831.48	5,304.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,468.51	10,624.68	6,652.68	1,982.84
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	50,552.29	23,462.39	29,484.16	7,287.49
筹资活动产生的现金流量净额	231,672.11	33,639.36	515.84	32,712.51
现金及现金等价物净增加额	53,275.91	-414.09	1,789.05	18,791.66
期初现金及现金等价物余额	30,167.41	20,581.50	18,792.45	0.80
期末现金及现金等价物余额	83,443.31	20,167.41	20,581.50	18,792.45

（三）发行人2023年三季度主要财务数据增减变动情况

表8-2-7：发行人2023年三季度主要财务数据变动情况表

单位：万元

科目	2023年9月末	2022年末	变动比例	变动原因
在建工程	35,589.40	15,538.07	129.05%	主要系发行人2023年1-9月新增智慧停车项目及原乡小镇配套工程建设项目所致。
预收款项	13,934.10	28,256.95	-50.69%	主要系发行人2023年1-9月结转已完工项目的预收工程款所致。
总资产	4,135,612.14	3,915,289.42	5.63%	变动比例不大，主要系货币资金、应收账款和存货等科目金额增加所致。
净资产	1,662,242.34	1,659,188.57	0.18%	变动比例不大，主要系未分配利润增加所致。
科目	2023年1-9月	2022年1-9月	变动比例	变动原因
营业总收入	153,676.63	179,766.61	-14.51%	主要系2023年1-9月发行人建筑业务收入同比下降所致。
净利润	3,053.77	3,787.18	-19.37%	主要系发行人2023年1-9月建筑业务的业务规模和毛利润同比降低所致。
经营活动产生的现金流量净额	-39,797.58	-138,342.18	71.23%	经营活动产生的现金流量净额同比增加主要系发行人2023年1-9月建筑业务等业务规模同比下降，采购需求减少，购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金同比大额下降所致。

（四）发行人2023年9月末有息负债情况

1、有息债务构成

经发行人自查并征询咸宁市财政局意见，发行人有息债务不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序

存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

截至2023年9月末，发行人有息债务构成情况如下：

表8-2-8：2023年9月末发行人有息债务构成

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	15,350.00	0.73
一年内到期的非流动负债	370,209.16	17.69
长期借款	765,409.50	36.58
应付债券	769,557.48	36.78
长期应付款（含专项应付款）-有息部分	172,062.45	8.22
有息负债合计	2,092,588.59	100.00

2、有息债务期限结构和担保结构

表8-2-9：2023年9月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

期限	金额	占比
≤1年	385,559.16	18.42
>1年	1,707,029.43	81.58
合计	2,092,588.59	100.00

表8-2-10：2023年9月末发行人有息债务担保结构

单位：万元

担保类型	信用	抵押	质押	保证	抵押+保证	质押+保证	抵押+质押+保证	合计
银行借款	27,900.00	6,210.00	261,025.00	225,125.00	129,120.00	189,252.00	50,500.00	889,132.00
债券融资	876,958.48	-	-	120,000.00	-	-	-	996,958.48
非标融资和其他债务	66,724.27	22,637.56	76,836.47	-	40,299.81	-	-	206,498.11
合计	971,582.75	28,847.56	337,861.47	345,125.00	169,419.81	189,252.00	50,500.00	2,092,588.59

3、有息债务明细情况

截至2023年9月末，发行人主要银行贷款明细如下表所示：

表8-2-11：2023年9月末发行人主要银行贷款明细

单位：万元

借款主体	贷款单位	起始日	到期日	贷款金额	贷款余额	利率	担保方式
资产经营公司	农发行	2017-10-25	2033-10-24	80,000.00	50,300.00	4.90%	质押+保证
资产经营公司	农发行	2016-01-28	2036-01-27	80,000.00	41,800.00	4.55%	质押+保证
资产经营公司	中国银行	2017-05-23	2030-05-22	50,000.00	39,500.00	5.16%	质押+保证
资产经营公司	兴业银行	2017-09-14	2037-09-13	100,000.00	57,652.00	5.39%	质押+保证
资产经营公司	工商银行	2021-02-27	2028-11-21	30,000.00	20,625.00	4.15%	质押
资产经营公司	农发行	2018-05-15	2036-05-14	40,000.00	30,400.00	5.39%	质押
资产经营公司	国开行	2017-03-08	2042-03-07	54,300.00	47,367.00	4.35%	质押
资产经营公司	国开行	2017-03-08	2042-03-07	55,700.00	44,333.00	4.90%	质押
资产经营公司	国开行	2018-05-04	2043-05-03	49,000.00	44,990.00	4.45%	质押
再利用公司	农发行	2022-07-15	2037-07-15	10,000.00	10,000.00	4.65%	保证
兴达公司	建设银行	2022-09-08	2025-09-07	2,600.00	2,560.00	4.12%	质押
兴达公司	工商银行	2023-01-20	2024-01-19	2,000.00	2,000.00	4.30%	信用
兴达公司	工商银行	2023-06-30	2024-06-30	2,000.00	2,000.00	4.20%	信用
兴达公司	汉口银行	2023-06-30	2026-06-30	10,000.00	10,000.00	5.50%	信用
兴达公司	交通银行	2023-01-12	2024-01-10	3,000.00	3,000.00	3.65%	保证
兴达公司	交通银行	2023-01-06	2024-01-10	950.00	950.00	3.65%	保证
兴达公司	武农商行	2022-03-30	2024-03-29	20,000.00	18,000.00	5.90%	保证
兴达公司	建设银行	2021-05-20	2024-05-19	1,300.00	1,100.00	4.88%	保证
兴达公司	咸宁农商行	2023-01-06	2025-01-06	6,372.00	6,052.00	5.23%	保证
兴达公司	咸宁农商行	2023-01-08	2025-01-06	2,028.00	1,926.00	5.23%	保证
兴达公司	建设银行	2022-06-20	2025-06-19	1,700.00	1,660.00	4.10%	保证
兴达公司	湖北银行	2023-01-01	2026-01-01	14,000.00	13,700.00	5.70%	保证
兴达公司	湖北银行	2023-01-20	2026-01-01	6,000.00	5,700.00	5.70%	保证
星晨公司	湖北银行	2023-08-31	2024-08-31	500.00	500.00	4.85%	保证
新材料公司	农发行	2022-11-30	2023-11-30	950.00	950.00	3.95%	保证
香建开公司	农发行	2023-06-02	2038-06-01	20,000.00	20,000.00	4.80%	保证
咸宁城投	国开行	2006-11-03	2026-11-02	4,000.00	1,000.00	4.90%	质押
咸宁城投	国开行	2014-11-26	2029-11-25	64,000.00	27,800.00	4.55%	质押
咸宁城投	国开行	2015-06-30	2040-06-29	75,150.00	30,950.00	3.80%	质押
咸宁城投	国开行	2016-04-20	2041-04-19	11,250.00	8,500.00	4.55%	质押
咸宁城投	国开行	2016-04-20	2041-04-19	3,750.00	2,500.00	4.66%	质押
咸宁城投	咸宁农商行	2022-01-29	2025-01-28	9,600.00	8,100.00	4.85%	保证
咸宁城投	咸宁农商行	2022-03-29	2025-03-29	3,000.00	2,000.00	4.85%	保证
咸宁城投	咸宁农商行	2022-05-13	2025-05-12	7,900.00	6,900.00	4.85%	保证
咸宁城发	进出口银行	2023-03-17	2024-03-17	10,000.00	10,000.00	3.50%	信用
咸宁城发	光大银行	2023-03-20	2025-03-20	10,000.00	9,999.00	5.10%	保证

借款主体	贷款单位	起始日	到期日	贷款金额	贷款余额	利率	担保方式
咸宁城发	光大银行	2023-06-25	2025-06-24	10,000.00	10,000.00	5.10%	保证
旺发构件	湖北银行	2023-01-19	2026-01-19	2,000.00	2,000.00	5.90%	保证
停车投公司	工商银行	2020-12-16	2027-12-15	2,800.00	2,200.00	4.90%	保证
停车投公司	武农商行	2023-06-26	2024-06-24	990.00	990.00	4.70%	保证
生态投公司	农发行	2022-03-01	2037-02-20	24,000.00	24,000.00	4.60%	抵押+保证
生态投公司	农发行	2023-05-16	2038-02-12	10,000.00	10,000.00	4.75%	抵押+保证
商贸公司	武农商行	2022-12-30	2023-12-01	800.00	800.00	4.80%	保证
泉都物贸	中国银行	2023-01-11	2024-01-10	1,000.00	1,000.00	3.85%	保证
祺泰公司	汉口银行	2023-08-02	2028-08-02	2,660.00	2,660.00	5.00%	抵押+保证
旅投公司	建设银行	2020-05-29	2028-12-31	70,000.00	66,250.00	5.19%	保证
旧改投公司	农发行	2022-08-31	2025-08-31	30,000.00	30,000.00	前两年 2.8% 第三年 3.2%	抵押+保证
旧改投公司	农发行	2022-09-28	2025-09-01	6,210.00	6,210.00	前两年 2.8% 第三年 3.2%	抵押+保证
旧改投公司	农发行	2023-07-20	2026-07-17	1,880.00	1,880.00	前两年 2.8% 第三年 3.2%	抵押+保证
宏业土地	农发行	2020-07-23	2034-06-30	33,000.00	30,700.00	5 年期 LPR 上浮 10%	抵押+质押+保证
宏业土地	湖北银行	2017-03-06	2042-03-06	23,300.00	19,800.00	5.39%	抵押+质押+保证
宏业土地	农发行	2023-01-07	2038-01-06	20,000.00	20,000.00	4.50%	抵押+保证
宏业土地	农发行	2019-03-27	2031-03-27	30,000.00	25,600.00	5.64%	抵押+保证
宏业土地	湖北银行	2019-03-11	2024-03-10	19,000.00	6,210.00	6.80%	抵押
桂泉物业	武农商行	2023-09-21	2024-09-20	800.00	800.00	4.80%	保证
桂泉建筑	建设银行	2023-03-27	2024-03-27	2,900.00	2,900.00	3.70%	信用
桂泉建筑	汉口银行	2023-07-19	2026-07-19	1,000.00	1,000.00	4.80%	信用
桂泉建筑	武农商行	2022-07-05	2024-07-05	10,000.00	8,000.00	4.65%	保证
桂泉建筑	湖北银行	2023-06-21	2025-06-21	5,000.00	5,000.00	5.40%	保证
城发市政工程	湖北银行	2022-05-27	2024-05-27	6,000.00	5,600.00	5.80%	保证
城发市政工程	建设银行	2023-08-31	2024-08-31	1,000.00	1,000.00	3.75%	保证
城发市政工程	武农商行	2023-09-22	2024-09-21	800.00	800.00	4.80%	保证
餐厨公司	农发行	2022-10-31	2023-10-27	1,000.00	1,000.00	3.95%	保证
碧云园林公司	湖北银行	2023-05-30	2024-05-30	1,000.00	1,000.00	4.85%	保证
保障房公司	建设银行	2023-08-29	2031-08-29	590.00	590.00	3.80%	抵押+保证
保障房公司	建设银行	2022-11-29	2047-11-28	2,650.00	2,630.00	3.80%	抵押+保证
保障房公司	建设银行	2023-09-22	2048-09-21	7,148.00	7,148.00	3.80%	保证
安达公司	湖北银行	2023-03-29	2024-03-29	1,000.00	1,000.00	4.85%	保证
合计				1,169,578.00	883,582.00		

截至2023年9月末，发行人非传统融资情况如下表所示：

表8-2-12：2023年9月末发行人主要非传统融资明细

单位：万元

借款主体	贷款单位	起始日	终止日	总额	2023年9月末余额	借款利率	担保方式
咸宁城投	湖北银行 (债权融资计划)	2020-01-17	2025-01-17	43,500.00	14,591.35	6.80%	质押
祺安公司	国开证券	2017-12-28	2027-12-25	64,000.00	47,995.12	6.40%	质押
咸宁城发	中建投租赁	2023-05-09	2026-05-05	10,000.00	14,250.00	7.08%	质押
咸宁城发	中建投租赁	2023-05-09	2026-05-05	5,000.00		7.64%	
资产经营公司	农发基金	2015-09-29	2026-03-02	38,300.00	48,290.39	1.20%	信用
宏业土地	农发基金	2015-12-21	2026-03-02	23,100.00		1.20%	
香建开公司	农发基金	2015-10-16	2024-10-16	8,000.00		1.20%	
咸宁城投	国开基金	2015-09-01	2041-06-27	26,000.00	16,733.88	1.20%	信用
咸宁城发	江苏金租	2020-01-16	2024-01-16	10,000.00	1,416.15	6.40%	抵押
城发市政工程	远东租赁	2022-07-06	2025-07-06	10,000.00	6,957.86	6.90%	保证+抵押
城发市政工程	远东租赁	2022-12-28	2025-12-27	10,000.00	7,742.39	6.90%	保证+抵押
停车投公司	远东租赁	2022-12-28	2025-12-27	10,000.00	7,742.39	6.90%	保证+抵押
停车投公司	远东租赁	2023-01-12	2025-01-12	10,000.00	8,507.17	6.90%	保证+抵押
桂泉建筑公司	湖北金租	2023-03-10	2025-03-10	10,000.00	9,350.00	7.59%	保证+抵押
咸宁城投	温泉中心市场标准化改造项目专项债 资金（转贷）	2020-07-15	2030-07-15	1,700.00	1,700.00	3.30%	信用
合计				279,600.00	185,276.70		

4、直接债务融资情况

截至2023年9月末，发行人及其子公司待偿还境内债券余额为95.00亿元人民币，境外债券余额0.705亿美元。截至2023年9月末，发行人及子公司已发行且尚未到期的境内债券明细如下：

表8-2-13：截至2023年9月末发行人境内直接融资情况

单位：亿元、年、%

证券简称	借款人	起息日期	债券期限	到期日	发行规模	2023年9月末余额	票面利率	担保结构	证券类别
23 咸发 03	发行人	2023-09-25	3+2	2028-09-25	5.00	5.00	4.40	信用	私募公司债
23 咸宁城发 CP001	发行人	2023-08-18	366D	2024-08-18	3.80	3.80	2.79	信用	短期融资券
23 咸发 02	发行人	2023-06-26	3+2	2028-06-26	5.00	5.00	4.96	信用	私募公司债
23 咸发 01	发行人	2023-04-24	3+2	2028-04-24	10.00	10.00	4.97	信用	私募公司债
23 咸宁城投 PPN002	咸宁城投	2023-04-13	2+2+1	2028-04-13	4.00	4.00	4.17	信用	定向工具

证券简称	借款人	起息日期	债券期限	到期日	发行规模	2023年9月末余额	票面利率	担保结构	证券类别
23 咸宁城投 PPN001	咸宁城投	2023-02-24	2+2+1	2028-02-24	6.00	6.00	5.00	信用	定向工具
22 咸宁城投 MTN001	咸宁城投	2022-12-21	3+2	2027-12-21	10.00	10.00	5.50	信用	中期票据
21 咸官 02	咸宁官埠	2021-03-12	3+3+3	2030-03-12	6.00	6.00	5.13	保证	私募公司债
21 咸官 01	咸宁官埠	2021-03-12	3+3+3	2030-03-12	6.00	6.00	4.50	保证	私募公司债
20 咸宁城投债	咸宁城投	2020-11-13	3+2	2025-11-13	2.90	2.90	4.48	信用	企业债
20 咸宁城投 MTN001	咸宁城投	2020-10-28	3+2	2025-10-28	15.00	15.00	4.26	信用	中期票据
19 咸宁城投专项债	咸宁城投	2019-06-13	7	2026-06-13	12.00	7.20	6.40	信用	企业债
18 咸宁城投 MTN002	咸宁城投	2018-12-10	5	2023-12-10	6.00	6.00	5.75	信用	中期票据
17 咸宁城投债	咸宁城投	2017-07-27	10	2027-07-27	13.50	8.10	5.99	信用	企业债

表8-2-14：截至2023年9月末发行人境外直接融资情况

单位：亿美元、年、%

债券名称	借款人	发行规模	截至2023年9月末余额	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	担保结构	债务类型
咸宁城发 4.5%N20250601	发行人	0.705	0.705	2022-06-01	2025-06-01	3	4.50	信用	美元债（香港联交所）

（五）直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人主要直接债务融资计划如下：

序号	注册主体	债券品种	取得批复时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	咸宁城投	企业债	2023-04	16 亿元	-	16 亿元
2	咸宁城发	短期融资券	2023-07	10 亿元	3.80 亿元	6.20 亿元

（六）受限资产

截至2023年9月末，发行人受限资产账面价值合计153,281.12万元，占同期末净资产的比例为9.22%，占同期资产总额的比例为3.71%，主要包括货币资金、存货和固定资产，其中因融资租赁而受限的资产为75,314.46万元。此外，发行人存在通过将委托代建协议、政府购买服务协议项下享有的未来收益权等权利质押而取得贷款的情况。发行人受限资产具体明细如下：

表8-2-15：2023年9月末发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因	受限期限
货币资金	13,476.62	房屋按揭保证金及其他保证金	2022.05.31-2025.6.30
存货	38,690.15	宏业土地整理经营有限公司与中国农业发展银行咸宁市分行签订的编号为 42120011-2019 年（咸营）字 0005 号的固定资产借款合同，系以“鄂（2018）咸安区不动产权第 0004054 号”、“鄂（2018）咸安区不动产权第 0004257 号”、“鄂（2018）咸安区不动产权第 0004055 号”作为抵押物提供担保，以及咸宁香城泉都旅游投资发展有限公司的“鄂（2018）咸宁市不动产权第 0004503 号”、“鄂（2018）咸宁市不动产权第 0004507 号”作为抵押物提供担保。宏业土地整理经营有限公司与中国农业发展银行咸宁市分行签订的编号为 42120011-2020（咸营）字 0019 号固定资产借款合同，以鄂（2018）咸安区不动产权第 0004053 号、鄂（2017）咸安区不动产权第 0009500 号、鄂（2020）咸安区不动产权第 0000197 号作为抵押物提供担保。	2019.11.29-2031.03.27
固定资产	25,799.89	宏业土地整理经营有限公司与湖北银行咸宁分行签订的 C2019 借 200303110001 固定资产借款合同，系以“鄂（2016）咸宁市不动产权第 0001933 号”~“鄂（2016）咸宁市不动产权第 0001948 号（不包括第 0001942 号）”作为抵押物提供担保。 宏业土地整理经营有限公司与湖北银行咸宁分行签订的 C2019 借 200303110001 固定资产借款合同，系以咸宁传媒大厦作为抵押物提供担保。 咸宁官埠生态新区投资开发有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券，根据本公司与中债信用增进股份有限公司签订的 YW[2020]038 号反担保房地产抵押合同，本公司以北京的土地（京朝国用（2011 出）第 00402 号）、房屋（X 京房权证朝字第 781207 号、X 京房权证朝字第 781205 号、X 京房权证朝字第 781206 号）作为反担保物进行抵押，提供担保。	2019.03.11-2024.03.10
存货、固定资产等	75,314.46	因从湖北金融租赁股份有限公司、江苏金融租赁股份有限公司、远东国际租赁有限公司和远东宏信融资租赁有限公司取得融资租赁贷款而导致资产（租赁物）受限。	2020.01.08-2025.12.27
合计	153,281.12		

除上述受限资产外，发行人存在以签订的政府购买协议或委托代建协议下的未来收益权作为质押标的而取得的借款。

（七）对外担保

截至 2023 年 9 月末，发行人及合并范围内子公司不存在对发行人合并范围外主体的担保。

（八）发行人2023年1-9月重大事项情况

发行人 2023 年 1-9 月未发生其他应披露的对发行人偿债能力具有重大不利影响的重大事项。

三、资信情况

（一）评级情况

报告期内，发行人主体评级情况如下：

表 8-3-1：报告期内发行人主体评级情况

评级时间	评级机构	主体信用级别	评级展望	评级标识含义
2023.11.2	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA+	稳定	AA 表示偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；AA+表示表示略高于 AA 等级。
2023.1.16	东方金诚国际信用评估有限公司	AA+	稳定	AA 表示偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；AA+表示表示略高于 AA 等级。

（二）银行授信情况

截至 2023 年 9 月末，发行人拥有的授信总额为 334.20 亿元，已使用授信额度 216.54 亿元，未使用授信额度 117.66 亿元，具体情况如下表：

表8-3-2：截至2023年9月末发行人主要银行授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	渤海银行	1.00	1.00	-
2	工商银行	20.00	6.10	13.90
3	光大银行	11.00	6.00	5.00
4	国家开发银行	93.44	45.98	47.47
5	国开证券、交通银行	6.40	6.40	-
6	湖北银行	16.89	15.09	1.80
7	中国建设银行咸宁分行	8.65	8.65	-
8	交通银行	6.90	6.50	0.41
9	进出口银行	9.00	5.00	4.00
10	民生银行	1.80	1.80	-
11	农业银行	9.00	7.00	2.00
12	农业发展银行	114.00	73.90	40.09
13	浦发银行	3.00	-	3.00
14	武汉农商行	3.44	3.44	-

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
15	咸宁农村商业银行	7.73	7.73	-
16	兴业银行	10.00	10.00	-
17	中国银行	9.39	9.39	-
18	中信银行	2.57	2.57	-
合计		334.20	216.54	117.66

（三）直接债务融资工具情况

截至本募集说明书签署日，发行人合并范围境内外存续直接债务融资情况如下：

表8-3-3：截至本募集说明书签署日发行人合并范围内直接融资情况

单位：亿元、年、%

证券简称	借款人	起息日期	债券期限	到期日	发行规模	当前余额	票面利率	担保结构	证券类别
24 咸发 01	咸宁城发	2024-02-01	3+3+3	2033-02-01	12.00	12.00	3.15	信用	私募债
23 咸发 03	咸宁城发	2023-09-25	3+2	2028-09-25	5.00	5.00	4.40	信用	私募债
23 咸宁城发 CP001	咸宁城发	2023-08-18	366D	2024-08-18	3.80	3.80	2.79	信用	短期融资券
23 咸发 02	咸宁城发	2023-06-26	3+2	2028-06-26	5.00	5.00	4.96	信用	私募债
23 咸发 01	咸宁城发	2023-04-24	3+2	2028-04-24	10.00	10.00	4.97	信用	私募债
23 咸宁城投 PPN002	咸宁城投	2023-04-13	2+2+1	2028-04-13	4.00	4.00	4.17	信用	定向工具
23 咸宁城投 PPN001	咸宁城投	2023-02-24	2+2+1	2028-02-24	6.00	6.00	5.00	信用	定向工具
22 咸宁城投 MTN001	咸宁城投	2022-12-21	3+2	2027-12-21	10.00	10.00	5.50	信用	中期票据
21 咸官 01	咸宁官埠	2021-03-12	3+3+3	2030-03-12	6.00	6.00	4.50	保证	私募债
21 咸官 02	咸宁官埠	2021-03-12	3+3+3	2030-03-12	6.00	6.00	5.13	保证	私募债
20 咸宁城投债	咸宁城投	2020-11-13	3+2	2025-11-13	2.90	2.90	4.20	信用	企业债
20 咸宁城投 MTN001	咸宁城投	2020-10-28	3+2	2025-10-28	15.00	13.50	4.20	信用	中期票据
19 咸宁城投专项债	咸宁城投	2019-06-13	7	2026-06-13	12.00	7.20	6.40	信用	企业债
17 咸宁城投债	咸宁城投	2017-07-27	10	2027-07-27	13.50	8.10	5.99	信用	企业债

表9-3-4：截至本募集说明书签署日发行人合并范围内直接融资情况

单位：亿美元、年、%

债券名称	借款人	发行规模	截至本募集说明书签署日余额	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	担保结构	债务类型
咸宁城发4.5%N20250601	发行人	0.705	0.705	2022-06-01	2025-06-01	3	4.50	信用	美元债 (香港联交所)

（四）发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围子公司按时还本付息，未有延迟支付本金和利息的情况，不存在债务违约记录。

（五）发行人已发行债券偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在未按期偿付已发行债券本息的情况。

（六）发行人存续永续债情况

截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司无存续永续债。

四、其他重要事项

2023年1-9月，发行人经营、财务和资信情况未出现重大不利变化，除已披露重要事项外，无其他重大不利事项。

第九章 债务融资工具信用增进

本期短期融资券无担保。

第十章 税项

本期短期融资券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。

下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期短期融资券，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，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与短期融资券的各项支付不构成抵销。

一、投资债务融资工具所缴纳的税项

（一）增值税

根据2016年5月1日起开始执行的《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），金融商品转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额， $\text{销售额} \times \text{税率} = \text{销项税额}$ ，当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额缴纳增值税。

（二）所得税

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

（三）印花税

根据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。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规

定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

二、声明

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 主动债务管理

本期短期融资券不设主动债务管理。

第十二章 信息披露安排

本公司承诺：本公司将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

公司已按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求制定《咸宁城市发展（集团）有限责任公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，负责管理公司信息披露事务，计划财务部为公司信息披露事务的日常管理部门。

发行人信息披露事务负责人信息如下：姓名：刘毅、职位：职工董事、联系地址：咸宁市双鹤路18号4楼、电话：0715-8111383、传真：0715-8111384、电子信箱：cttrzb@163.com。

在本期短期融资券发行过程及存续期间，发行人将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，通过交易商协会认可的网站向全国银行间债券市场披露下列有关信息：

一、发行前的信息披露

在短期融资券正式发行前2个工作日披露本期短期融资券相关的下列文件：

1.咸宁城市发展（集团）有限责任公司2024年度第一期短期融资券募集说明书；

2.咸宁城市发展（集团）有限责任公司2024年度第一期短期融资券法律意见书；

3.2020-2022年发行人经审计的财务报告、2023年一季度发行人未经审计的财务报表、2023年三季度发行人未经审计的财务报表；

4.中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、存续期内重大事项的信息披露

在本期短期融资券存续期间，公司发生可能影响债务融资工具、偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- 1.公司名称变更；
- 2.公司生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3.公司变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4.公司1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5.公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6.公司控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7.公司提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- 8.公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9.公司发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；
- 10.公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 11.公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12.债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13.公司转移债务融资工具清偿义务；
- 14.公司一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；
- 15.公司未能清偿到期债务或公司进行债务重组；
- 16.公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17.公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查采取强制措施，或者存在严重失信行为；

- 18.公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19.公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20.公司拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21.公司涉及需要说明的市场传闻；
- 22.债务融资工具信用评级发生变化；
- 23.公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重
大合同；
- 24.发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- 25.其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项；

三、存续期内定期信息披露

在本期短期融资券存续期内，公司将向市场定期公开披露以下信息：

- 1.公司应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度
报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财
务报表、附注以及其他必要信息；
- 2.公司应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；
- 3.公司应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务
报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4.定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量
表。如公司编制合并财务报表，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财
务报表。

公司定向发行债务融资工具的，应当按照前款规定时间，比照定向注册发
行关于财务信息披露的要求披露定期报告

公司无法按时披露定期报告的，应当于本章中“三、存续期内定期信息披
露”的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，内容包括但不
限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。公司披露前款说明文件的，不
代表豁免定期报告的信息披露义务。

四、本息兑付前的信息披露

企业应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日通过协
会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

公司将通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）和上海清算所网（<http://www.shclearing.com>）公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理办法发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

发行人承诺信息披露时间不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

（一）中信建投证券为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

（二）在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期（债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本20亿元的5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净

资产的10%或者24个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、发行文件中约定的其他应当召开持有人会议的情形；

11、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起5个工作日内向提议人书面回

复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

（一）召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

（二）召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

（三）发行人、提供信用增进服务的机构、单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提

出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（四）召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

（五）持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

（六）若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现发行人信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本期持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本期持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

（一）债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

（二）除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

（三）发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

（四）持有人会议应当至少有2名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

（一）债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

（二）发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条

款；

- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权他人代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（四）除法律法规另有规定或发行文件另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的50%，会议方可生效。

（五）持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（六）召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（七）除法律法规另有规定或发行文件另有约定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

（八）持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（九）召集人应当在持有人会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；

2、会议有效性；

3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

（十）发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

（一）本节所称以上、以下，包括本数。

（二）召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

（三）本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构应按照本节中对提供信用增进服务的机构的要求履行相应义务。

（四）本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求执行。

第十三章 受托管理人机制

本期短期融资券不设受托管理人。

第十四章 投资者保护条款

本期短期融资券不设投资者保护条款。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1宽限期条款

发行人在上述情形发生之后有5个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮10BP计算利息。

发行人发生前款情形，并计划在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。发行人发生前款情形，并预计无法在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于无法在宽限期内支付资金的风险提示公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、无法在宽限期内完成偿付的风险提示及应对措施等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次1个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况，同时下一计息期（如有）起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额偿付本息，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

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

二、违约责任

（一）如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

（二）发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

三、偿付风险

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

四、发行人义务

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

五、发行人应急预案

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

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

六、风险及违约处置基本原则

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

书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）重组并变更登记要素

发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和上海清算所提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）重组并以其他方式偿付

发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

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

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地法院管辖。

十、弃权

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

第十六章 发行有关机构

发行人

名称：咸宁城市发展（集团）有限责任公司

联系地址：湖北省咸宁市长安大道 298 号

注册地址：咸宁市双鹤路 18 号（咸宁市政务服务中心）

法定代表人：王永红

联系电话：0715-8111363

传真：0715-8111382

联系人：徐红丽、张文琪

邮政编码：437000

主承销商、存续期管理机构

名称：中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：邬浩、李路辉、邓天行、么文硕、李驰原

联系电话：010-56052039

传真：010-56160130

发行人法律顾问

名称：北京金诚同达律师事务所

地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座十一层

负责人：杨晨

联系电话：010-57068585

传真：010-85150267

联系人：陈标冲

发行人审计机构

单位名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区裕民路 18 号 2206 室

负责人：张恩军

联系人：夏亚、谢定德

联系电话：010-82250666

传真：010-82250666

登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 33-34 层

法定代表人：谢众

联系电话：021-93326662

传真：021-93326661

联系人：发行岗

公司与本期发行有关的中介机构及其负责人、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重大利害关系。

第十七章 备查文件

一、备查文件

- 1.交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2023〕CP133号）；
- 2.发行人董事会、股东同意本期债务融资工具发行的有关文件；
- 3.咸宁城市发展（集团）有限责任公司 2024 年度第一期短期融资券募集说明书；
- 4.2020-2022 年发行人经审计的财务报告、2023 年一季度发行人未经审计的财务报表、2023 年三季度发行人未经审计的财务报表；
- 5.咸宁城市发展（集团）有限责任公司 2024 年度第一期短期融资券法律意见书；
- 6.相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

1、发行人

发行人名称：咸宁城市发展（集团）有限责任公司
联系地址：湖北省咸宁市长安大道 298 号
注册地址：咸宁市双鹤路 18 号（咸宁市政务服务中心）
法定代表人：王永红
联系电话：0715-8111363
传真：0715-8111382
联系人：徐红丽、张文琪
邮政编码：437000

2、主承销商

主承销商名称：中信建投证券股份有限公司
联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼
注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
法定代表人：王常青
联系电话：010-56052039

传真：010-56160130

联系人：邬浩、李路辉、邓天行、么文硕、李驰原

投资者可通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

附录一：有关计算指标公式

1. 所有者权益总额 = 少数股东权益 + 归属于母公司的股东权益
2. 净利润 = 母公司股东权益净利润 + 归属少数股东净利润
3. 流动比率（倍） = 流动资产 / 流动负债
4. 速动比率（倍） = (流动资产 - 存货) / 流动负债
5. 现金比率（倍） = (货币资金 + 结算备付金 + 交易性金融资产 + 应收票据) / 流动负债
6. 应收账款周转率 = 营业总收入 / 平均应收账款
7. 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货
8. 主营业务毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入 × 100%
9. 总资产报酬率 = EBIT / 平均总资产 × 100%
10. 净利润率 = 净利润 / 营业总收入 × 100%
11. 净资产收益率 = (净利润 / 平均净资产) × 100%
12. 总资产周转率 = 营业总收入 / 平均总资产
13. EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
14. EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)
15. 资产负债率 = 负债总额 / 资产总额 × 100%
16. 负债与所有者权益比率 = 负债总额 / 所有者权益总额 × 100%

（此页无正文，为《咸宁城市发展（集团）有限责任公司2024年度第一期短期融资券募集说明书》之盖章页）

咸宁城市发展（集团）有限责任公司



2024年2月29日