

2019年武穴市城市建设投资开发有限公司
公司债券募集说明书

发行人

武穴市城市建设投资开发有限公司

主承销商



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

二〇一九年四月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立的对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

国浩律师（武汉）事务所及经办律师保证由国浩律师（武汉）事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019年武穴市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“19武穴城投债”）。

（二）发行总额：人民币10.8亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定，并在债券存续期内保持不变。基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor 利率的算术平均数（基准利率四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家相关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（六）债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（七）发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

(八) 还本付息方式：本期债券每年付息1次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(九) 承销方式：承销团余额包销。

(十) 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA-级，本期债券的信用等级为AAA级。

(十一) 债券担保：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(十二) 上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

(十三) 债权代理人、监管银行：中国农业发展银行武穴市支行。

目 录

释 义.....	7
第一条 债券发行依据.....	10
第二条 本次债券发行的有关机构.....	11
第三条 发行概要.....	16
第四条 认购与托管.....	20
第五条 债券发行网点.....	22
第六条 认购人承诺.....	23
第七条 债券本息兑付办法.....	25
第八条 发行人基本情况.....	27
第九条 发行人业务情况.....	41
第十条 发行人财务情况.....	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	75
第十二条 募集资金用途.....	77
第十三条 偿债保障措施.....	85
第十四条 风险揭示.....	106
第十五条 信用评级.....	113
第十六条 法律意见.....	117
第十七条 其他应说明的事项.....	120
第十八条 备查文件.....	121

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：

- 发行人/本公司/公司/ 指 武穴市城市建设投资开发有限公司。
- 武穴城投
- 本期债券 指 2019 年武穴市城市建设投资开发有限公司公司债券。
- 本次发行 指 本期债券的发行。
- 募集说明书 指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年武穴市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》。
- 国家发改委 指 中华人民共和国国家发展和改革委员会。
- 市政府/市人民政府 指 武穴市人民政府。
- 中央国债登记公司 指 中央国债登记结算有限责任公司。
- 中国证券登记公司 指 中国证券登记结算有限责任公司。
- 主承销商/长江证券 指 长江证券股份有限公司。
- 簿记管理人 指 长江证券股份有限公司。
- 债权代理人/监管银行 指 中国农业发展银行武穴市支行。
- 簿记建档 指 由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿

记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

- 大信** 指 大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
- 中证鹏元/鹏元** 指 中证鹏元资信评估股份有限公司。
- 承销团** 指 主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
- 三峡担保/担保人** 指 重庆三峡融资担保集团股份有限公司。
- 余额包销** 指 指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。
- 债权代理协议** 指 发行人与债权人签署的《债权代理协议》。
- 债券持有人会议规则** 指 发行人与债权人签署的《债券持有人会议规则》。
- 资金账户开立和监管协议** 指 发行人与监管银行签署的《资金账户开立和监管协议》。
- 《公司法》** 指 《中华人民共和国公司法》。

《证券法》 指 《中华人民共和国证券法》。

法定节假日或休息日 指 中华人民共和国的法定节假日或休息日
(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。

工作日 指 周一至周五, 法定节假日除外。

元 指 人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]57号文件批准公开发行。

2017年3月31日，武穴市国有资产经营公司作为发行人的独资股东，出具了《关于同意武穴市城市建设投资开发有限公司发行2017年武穴市城市建设投资开发有限公司公司债券的批复》（武国资办[2017]01号文），批准本次债券的发行。

2017年3月1日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：武穴市城市建设投资开发有限公司

住所：武穴市玉湖路 34 号

法定代表人：田建军

联系人：雷刚

联系地址：武穴市玉湖路 34 号

联系电话：0713-6270696

传真：0713-6270696

邮政编码：435400

二、承销团

（一）主承销商：长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

法定代表人：李新华

联系人：张贲、郑雨、游健鹏

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65795869

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商：川财证券有限责任公司

住所：四川省成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17
层

法定代表人：孟建军

联系人：杭芊

联系地址：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 层

联系电话：010-66495657

传真：010-66495684

邮编：100034

三、债权代理人/监管银行：中国农业发展银行武穴市支行

住所：湖北省武穴市窝陂塘路 16 号

法定代表人：何伟

联系人：童磊

联系电话：0713-6221139

传真：0713-6221086

邮政编码：435400

四、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1504 号

法定代表人：吴卫星

联系人：罗刚

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 31 号知音创意广场 16 楼

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430060

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：熊冲、钟继鑫

联系地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 806 室

联系电话：010-66216606

传真：010-66212002

邮政编码：100005

七、发行人律师：国浩律师（武汉）事务所

住所：武汉市武昌区中北路 31 号知音广场 18 楼

负责人：夏少林

联系人：王亚军

联系地址：武汉市武昌区中北路 31 号知音广场 18 楼

联系电话：027-87301319

传真：027-87265677

邮政编码：430070

八、担保人：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

法定代表人：李卫东

联系人：刘洋、崔玄

联系地址：湖北省武汉市武昌区公正路 216 号平安国际金融大厦

6 楼

联系电话：027-87260608

传真：027-87268078

邮政编码：430070

第三条 发行概要

一、**发行人：**武穴市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2019年武穴市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“19武穴城投债”）。

三、**发行总额：**人民币10.8亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，并在债券存续期内保持不变。基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor利率的算术平均数（基准利率四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家相关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**发行价格：**债券面值100元人民币，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。

投资者认购的本期债券在中央国债登记公司进行总登记托管，在中国证券登记公司上海分公司进行分托管。

八、发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人。

本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

九、簿记管理人：长江证券股份有限公司

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 4 月 11 日。

十一、发行首日：发行首日为本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 4 月 12 日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为 5 个工作日，自 2019 年 4 月 12 日起至 2019 年 4 月 18 日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，债券存续期限内每年的 4 月 12 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限自 2019 年 4 月 12 日起至 2026 年 4 月 11 日止。

十五、还本付息方式：每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：2020年至2026年每年的4月12日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券本金兑付日为2022年至2026年每年的4月12日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为川财证券有限责任公司。

二十一、债券担保情况：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、债权代理人、监管银行：中国农业发展银行武穴市支行。

二十三、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA-级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二十四、信用安排：在本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将根据监管部门规定及鹏元跟踪评级制度，每年对发行人开展定期跟踪评级。

二十五、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将尽快就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年武穴市城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券

的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、投资者认购本期债券即被视为接受《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》、《资金账户开立和监管协议》之权利及义务安排；

四、本期债券的债权人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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

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

让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

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

（四）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

（六）对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息1次。本期债券付息日为2020年至2026年每年的4月12日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后第1个工作日)。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

(三) 根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还方式,即在本期债券存续期第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金;每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。本金兑付日为2022年至2026年每年的4月12日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。到期

兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：武穴市城市建设投资开发有限公司

成立日期：2004年12月17日

注册资本：人民币100,000万元

法定代表人：田建军

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：湖北省武穴市玉湖路34号

经营范围：土地的收购储备和开发经营；市政基础设施的投资开发、建设营运；社会公共资源的冠名和广告发布、城市公交线路以及出租车的经营权、停车收费等经营权的特许经营；市域企业（产业）项目的融资、投资、委托贷款；市属国有资产的经营、管理；投资咨询服务。（上述经营范围涉及行政许可的项目凭有效经营许可证件经营）

武穴市城市建设投资开发有限公司是按照《公司法》于2004年12月17日依法成立的有限责任公司，成立时股东为武穴市国有资产经营公司和武穴市自来水公司。截至本募集说明书签署日，武穴市国有资产经营公司持有发行人100%股权。发行人是武穴市重要的城市建设投资主体，主要从事武穴市基础设施建设、保障房建设等业务。

截至2018年9月30日，发行人资产总额为706,872.40万元，负债总额为362,271.57万元，所有者权益为344,600.83万元；2015-2018年9月，公司实现营业收入分别为29,426.71万元、31,260.78万元、44,671.72万元和18,938.06万元，净利润分别为7,890.11万元、8,783.74万元、11,107.94万元和5,194.49万元。

二、历史沿革

2004年12月，根据《武穴市建设局关于申请划拨国有股资金筹建武穴市城市建设投资开发有限公司的请示》（武建[2004]39号文），武穴市城市建设投资开发有限公司成立，成立时注册资本为510万元，出资情况如下，武穴市国有资产经营公司出资500万元，占注册资本总额的98.07%；武穴市自来水公司出资10万元，占注册资本总额的1.93%；出资方式均为货币出资。武穴中兴会计师事务所有限责任公司出具武会师验字[2004]第52号《验资报告》对上述出资进行验证。

2005年1月，根据武穴市人民政府就《武穴市城市建设投资开发有限公司关于请求尽快落实注册资金的请示》作出的批复及武穴市国有资产经营公司与发行人签订的《关于转让股权、增加投资的协议书》，发行人增加注册资本602.4万元，本次增资全部由武穴市国有资产经营公司认缴，出资方式为净资产出资。武穴中兴会计师事务所有限责任公司出具武会师验字[2005]第1号《验资报告》对此次增资进行了验证，增资后发行人的注册资本为1,112.04万元。

2005年4月，发行人增加注册资本4,206.88万元，本次增资分别由原股东武穴市国有资产经营公司和新进股东武穴市小龙潭公园管理处认缴，其中武穴市城市建设投资开发有限公司增资1,218万元，出资方式为土地使用权；武穴市小龙潭公园管理处增资2,988.88万元，出资方式为土地使用权和房屋建筑物。武穴中兴会计师事务所有限责任公司出具武会师验字[2005]第7号《验资报告》对此次增资进行了验证，增资后公司的注册资本为5,318.92万元。

2007年6月，根据武穴市人民政府《关于委托武穴市国资公司履行武穴市城市建设投资开发有限公司出资人职能的通知》（武政函[2006]9号文）、《关于将武穴市自来水公司整体资产划转到武穴市城市建设投资开发有限公司的通知》，武穴市国有资产经营公司对发行人增资，出资方式为货币资金、土地使用权和净资产。同时原股东武穴市自来水公司和武穴市小龙潭公园管理处将所持有的发行人全部股权撤出。本次股权变更完成后，武穴市国有资产经营公司持有发行人100%股权。武汉天立合伙会计师事务所出具武天立验字[2006]N008号《验资报告》对此次股权变更进行了验资，发行人的注册资本变更为7,000万元。

2008年5月，根据武穴市国有资产监督管理局出具的《武穴市国有资产经营公司关于同意向武穴市城市建设投资开发有限公司增加出资的决定》，发行人增加注册资本15,109.95万元，本次增资全部由武

穴市国有资产经营公司认缴，出资方式为货币、土地使用权和房屋建筑物。北京京都会计师事务所有限责任公司出具北京京都（汉）验字（2008）第 136 号《验资报告》对此次增资进行了验证，增资后公司的注册资本为 22,109.95 万元。

2010 年 10 月，根据武穴市国有资产经营公司出具的《关于以土地使用权出资的资产确认书》，发行人增加注册资本 20,890.05 万元，增资全部由武穴市国有资产经营公司认缴，出资方式为货币和土地使用权。武穴中兴会计师事务所有限责任公司出具武会师验字[2010]第 151 号《验资报告》对此次增资进行了验证，增资后发行人的注册资本变更为 43,000.00 万元。

2011 年 11 月，根据武穴市国有资产经营公司出具的《关于同意以土地使用权出资的资产确认书》及武穴市国有资产监督管理局出具的《关于武穴市城市建设投资开发有限公司增加注册资本的批复》（武国资[2011]26 号），发行人增加注册资本 17,000.00 万元，本次增资全部由武穴市国有资产经营公司认缴，出资方式为货币、土地使用权以及资本公积和未分配利润。武穴中兴会计师事务所有限责任公司出具武会师验字[2011]第 244 号《验资报告》对此次增资进行了验证，增资后发行人的注册资本变更为 60,000.00 万元。

2013 年 1 月，根据武穴市国有资产监督管理局出具的《关于武穴市国资公司以四宗土地向武穴市城市建设投资开发有限公司增加出资

的情况说明》及《关于武穴市城市建设投资开发有限公司增加注册资本的批复》(武国资[2013]01号),发行人增加注册资本40,000.00万元,本次增资全部由武穴市国有资产经营公司认缴,出资方式为货币和土地使用权。武穴中兴会计师事务所有限责任公司出具武会师验字[2013]第028号《验资报告》对此次增资进行了验证,增资后发行人的注册资本变更为100,000.00万元。增资事项已经武穴市工商行政管理局核准并办理完成工商变更。

三、股东情况

截至本募集说明书签署日,武穴市国有资产经营公司持有发行人100%股权,为发行人的控股股东,股东所持发行人股份不存在被质押的情况。发行人的实际控制人为武穴市人民政府。

四、公司治理和组织结构

(一) 公司治理情况

发行人是按照《公司法》组建,实行公司决策层和执行层分离,并具有完善法人治理结构的国有独资公司。公司设有董事会、监事会和经理管理机构。

1、股东

公司不设股东会,由武穴市国有资产经营公司作为出资人,行使如下职权:

(1) 任免公司董事会成员(董事长、董事),监事会成员(监事

会主席、监事)和其他高级管理人员;

(2) 审议批准公司的章程;

(3) 审议批准公司的利润分配方案等其他重大事项;

(4) 对企业管理者进行年度考核和任期考核、依据考核结果决定对管理者的奖惩、并确定其薪酬标准;

(5) 《企业国有资产法》规定的其他职责。

2、董事会

公司设董事会,董事会成员为5人,其中股东代表董事4人,由股东任命;职工董事1人,由公司职工代表大会选举产生;董事会设董事长1人,董事长由武穴市国有资产经营公司委派或更换。董事会行使下列职权:

(1) 执行武穴市国有资产经营公司的决定,并向武穴市国有资产经营公司报告工作;

(2) 决定公司投资方案和经营计划;

(3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

(4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案,以及发行公司债券的方案;

(6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

(7) 决定公司内部管理机构的设置;

(8) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(9) 批准公司员工报酬方案；

(10) 拟定公司章程修改方案；

(11) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，其成员 7 人，其中职工监事 2 人，由公司职工代表大会选举产生，5 人为股东代表监事，由股东任免，监事会主席由股东从监事会成员中指定。

监事会或者监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

(3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

(4) 向武穴市国有资产经营公司作监事会工作报告；

(5) 提议召开临时董事会；

4、经理层

公司设总经理 1 名。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出

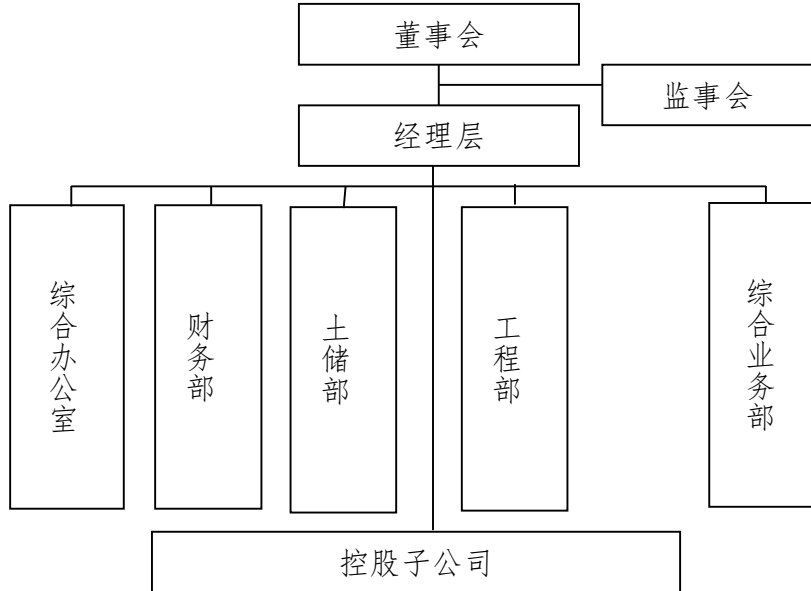
报告；

- (2) 主持公司的经营管理工作；
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
- (5) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (6) 拟定公司的基本管理制度；
- (7) 提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；
- (8) 聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；
- (9) 董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了综合办公室、财务部、土储部、工程部、综合业务部等职能部门，组织结构图如下：

图 1：发行人组织结构图



五、发行人主要控股公司的基本情况

截至2017年底，发行人共有子公司4家，除此之外，发行人无其他控股公司。

表1 发行人控股公司列表

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	持股类型
1	武穴市刊江村镇投资有限公司	10,000	100.00	控股
2	武穴市东晟广告传媒有限公司	100	100.00	控股
3	武穴市建瓴发展置业有限公司	10,000	100.00	控股
4	武穴市安捷机动车安全环保检测有限公司	200	100.00	控股

（一）武穴市刊江村镇投资有限公司

武穴市刊江村镇投资有限公司成立于2013年12月23日，为发行人全资控股子公司。

住所：湖北省武穴市保康路50号

法定代表人：兰林枫

经营范围：武穴区域内市政基础设施投资建设营运；凭《资质证》从事土地开发经营及物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2017年12月31日，该公司总资产49,903.86万元，总负债36,608.40万元，2017年度，该公司营业收入为零，净利润-34.61万元。

（二）武穴市东晟广告传媒有限公司

武穴市东晟广告传媒有限公司成立于2010年11月19日，为发行人全资控股子公司。

住所：湖北省武穴市玉湖路34号

法定代表人：苏哲夫

经营范围：设计、制作、代理、发布国内各种广告。（上述经营范围中涉及行政许可项目凭有效许可证经营，未取得国家法律、法规、国务院决定需办理行政许可的证件及国家禁止的项目不得经营）

截至2017年12月31日，该公司总资产10,372.68万元，总负债10,053.32万元，2017年度，该公司营业收入42.50万元，净利润41.54万元。

（三）武穴市建瓴发展置业有限公司

武穴市建瓴发展置业有限公司成立于2014年1月20日，为发行人全资控股子公司。

住所：湖北省武穴市玉湖路34号

法定代表人：田建军

经营范围：凭《资质证》和《安全生产许可证》从事房屋建筑工程施工、市政公用工程施工、房地产开发、土石方工程、水利水电工程、小区物业服务；建筑材料（不含木材及需国家专项审批的品种）销售。（上述经营范围中涉及行政许可项目凭有效许可证件经营，未取得国家法律、法规、国务院决定需办理行政许可的证件及国家禁止的项目不得经营。）

截至2017年12月31日，该公司总资产184,663.87万元，总负债135,581.94万元，2017年度，该公司营业收入为零，净利润78.38万元。

（四）武穴市安捷机动车安全环保检测有限公司

武穴市安捷机动车安全环保检测有限公司成立于2017年6月8日，为发行人全资控股子公司。

住所：湖北省武穴市玉湖路34号

法定代表人：涂玉松

经营范围：机动车安全性能检测、机动车环保检测、机动车综合性能检测。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2017年12月31日，该公司总资产180.01万元，总负债180.00万元，2017年度，该公司营业收入为零，净利润为零。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员情况简历

（一）发行人董事情况

田建军，男，汉族，1965年7月出生，大学本科学历。历任武穴市四望镇财政所主任；武穴市广济药业股份有限公司总监助理；武穴市财政局工交科长；武穴市城市建设投资开发有限公司副总经理；现任公司董事长、总经理、法人，武穴市振航件杂货码头服务有限公司董事长；武穴市建瓴发展置业有限公司董事长。

刘志军，男，汉族，1977年9月出生，中专学历。历任武穴市产权籍理所办事员；武穴市房屋安全鉴定所办事员。现任武穴市城市建设投资开发有限公司董事、公司工程项目管理部副经理。

兰林枫，男，汉族，1973年10月出生，大学本科。历任武穴市财政局融资担保公司员工；武穴市投融资管理中心员工。现任武穴市城市建设投资开发有限公司董事、公司综合办主任。兼任武穴市刊江村镇投资有限公司总经理。

苏哲夫，男，汉族，1985年11月出生，大专学历。现任武穴市城市建设投资开发有限公司董事、公司员工。兼任武穴市东晟广告传媒有限公司总经理。

张志祥，男，汉族，1972年3月出生，大专学历。历任武穴市国土资源局办事员。现任武穴市城市建设投资开发有限公司董事、公司收储部副部长。

（二）发行人监事情况

周跃跃，男，汉族，1987年8月出生，大专学历。现任武穴市城市建设投资开发有限公司监事、公司土储部员工。

王爱，女，汉族，1989年5月出生，大专学历。历任武穴市大法寺刘风袍小学老师。现任武穴市城市建设投资开发有限公司投资管理部监事、公司员工。

张楠，男，汉族，1991年9月出生，中专学历。现任武穴市城市建设投资开发有限公司监事、公司员工。

兰岚，女，汉族，1982年10月出生，大专学历。历任四望财政所办事员；武穴市财政局办事员。现任武穴市城市建设投资开发有限公司监事、公司综合办公室员工。

孔志华，男，汉族，1972年12月出生，大专学历。历任武穴市城市建设投资开发有限公司土地收储部办事员，现任武穴市城市建设投资开发有限公司监事、公司投资部副部长。

桂学锋，男，汉族，1985年12月出生，大学本科。历任华泰证券武穴市营业部经理；武穴市电信公司科技街营业部经理；现任武穴市城市建设投资开发有限公司监事、公司员工。

吕圣，男，汉族，1987年8月出生，大专学历。现任武穴市城市建设投资开发有限公司监事、公司员工。

（三）发行人高级管理人员情况

田建军，男，现任本公司董事长、总经理，详见本章之董事介绍。

上述人员任命已经过有效决议通过，符合公司章程及《公司法》规定。上述董事、监事以及高级管理人员均为发行人公司专职人员，其人事和党组织关系均在发行人公司，薪酬均在所在企业领取，未在其他单位兼职，没有违反《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发（2013）18号文）等有关规定的情形。

发行人高级管理人员设置符合《公司法》及发行人《公司章程》的规定，没有违反中组部《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》等相关法律法规，发行人高管人员均无海外居住权。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人主营业务主要集中在基础设施建设和保障性住房建设等方面。根据审计报告，发行人 2015-2017 年分别实现营业收入 29,426.71 万元、31,260.78 万元和 44,671.72 万元。

发行人整体盈利情况和上述业务板块在近三年营业收入、营业成本、毛利润和毛利率情况如下所示：

表 2：2017 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率
一、主营业务收入小计	44,671.72	37,199.40	7,472.32	16.73%
基础设施建设收入	44,629.22	37,191.02	7,438.20	16.67%
二、其他业务收入小计	42.50	8.39	34.11	80.26%
合计	44,671.72	37,199.40	7,472.32	16.73%

表 3：2016 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率
一、主营业务收入小计	31,260.78	25,998.35	5,262.43	16.83%
基础设施建设收入	31,189.52	25,991.27	5,198.25	16.67%
二、其他业务收入小计	71.26	7.08	64.18	90.06%

合计	31,260.78	25,998.35	5,262.43	16.83%
----	-----------	-----------	----------	--------

表 4：2015 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率
一、主营业务收入小计	29,426.71	24,499.13	4,927.58	16.75%
基础设施建设收入	29,396.71	24,497.26	4,899.45	16.67%
二、其他业务收入小计	30.00	1.87	28.13	93.76%
合计	29,426.71	24,499.13	4,927.58	16.75%

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施建设

发行人是武穴市城市基础设施建设的唯一主体，承担了武穴市的基础设施建设。同时，城市基础设施建设是发行人的主要业务，公司每年与武穴市人民政府签订《综合开发建设协议》，并根据协议要求对已完成的项目向武穴市政府申报产值，确认该项收入。征地拆迁、市政配套设施等建设项目以委托方式交由发行人实施。之后按双方经确认的实际支出成本加成一定比例的投资回报与发行人进行结算，发行人据此确认基础设施建设收入。2015-2017 年，发行人基础设施建设项目收入分别为 29,396.71 万元、31,189.52 万元和 44,629.22 万元。

表 5：截至 2017 年底发行人主要基础设施项目运营情况

单位：万元

在建/拟建	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
在建	信用社地块开发项目	40,000.00	39,088.74	12,675.23	7,318.95

在建	21号路工程项目	32,500.00	31,394.19	8,331.25	4,898.53
在建	火车站工业园开发项目	32,000.00	24,122.30	9,937.04	3,502.65
在建	田镇马口化工产业园开发项目	30,000.00	26,508.62	11,400.80	4,484.34
在建	胡垅社区项目	22,476.91	22,406.32	3,881.71	2,012.96

（二）保障性住房建设业务

根据《武穴市棚户区改造项目管理办法》，武穴市人民政府委托公司建设棚户区改造还建房项目，棚户区征地拆迁还建户用征地拆迁补偿款购买由发行人投资建设的还建房，售价执行政府指导价格并享受中央、省、市给予的优惠政策。目前发行人尚未实现保障性住房业务收入。

发行人计划建设的保障性住房项目有武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期），根据湖北省住房和城乡建设厅《关于武穴市长江大桥安置小区（余祥、刘桂）等 12 个棚改项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2016]207 号）批复，武穴市 2017 年棚户区改造项目(一期)涉及的长江大桥安置小区（余祥、刘桂）、吴谷幸福小区、市政府人大栖贤路地块、樟树下大三角、东西两港沿线均纳入国家下达的湖北省棚户区改造计划，预计未来有望实现大量收入。

（三）发行人发展规划

发行人作为武穴市最主要的城市基础设施建设和投资主体，在武穴市城市建设中扮演着重要角色，得到了武穴市政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。在未来“十三五”时期内，公司将进一步开展城市基础设施建设业务，进一步完善公司治理结构，强

化公司管理能力，提升公司的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

1、大力发展土地开发整理业务，建设滨江滨湖生态宜居城市。

根据《武穴市城乡总体规划（2013-2030）》，武穴市将结合市域产业结构和地域特点，形成“一主城-四区-两特色镇-100个农村新社区”四级城乡体系，全面实现城乡一体化发展目标，打造成鄂赣皖省际毗邻地区工业及港口物流中心城市和滨江滨湖生态宜居城市。发行人将积极发挥自身在土地开发整理业务方面的优势，为武穴市建造功能明确、各具特色、良性互动的城乡一体化发展而努力。

2、夯实城市基础设施建设，提高城市整体质量

根据《武穴市国民经济发展第十三个五年规划纲要》，武穴市将在强化能源保障基础设施、构建水安全体系设施、完善交通网络体系、加快信息化进程基础设施等方面加大投入、推动现代化城市发展。发行人将全面参与城市现代化进程的开发、抓住武穴市城镇化发展战略机遇、不断做大做强公司城市基础设施建设业务，壮大公司实力，为多元化业务开展奠定坚实基础。

3、健全体制机制，实现经营模式的创新。

由传统的政府主导扶持模式转变为市场主导的治理模式，完善公司董事会、监事会、高管成员结构，完善公司内部决策机构、监督机构和执行机构之间的制衡机制，形成各负其责、协调运转、有效制衡的公司法人治理结构，实现现代化的企业管理模式和多元化的经营模

式。以传统的主营业务为基础，公司将开辟新的业务领域；交通运输、污水处理、轮毂检测。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业的现状和前景

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，具有投资规模大、项目周期长的特征。近几年随着我国“城镇化”迅猛发展，城镇化比率预计将由2005年年底的43%上升至2020年的60%，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。城市基础设施建设行业的发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策和地方财政的重点扶持。

根据《2017年国民经济和社会发展统计公报》，截至2017年末，我国城镇化水平已达到58.52%，城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要区域。为提升我国城市基础设施建设水平，未来几年内我国仍将保持基础设施建设的投资规模。2014年3月16日，国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到2020年，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，努力实现1亿左右农业

转移人口和其他常住人口在城镇落户。目前，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。“十三五”时期，我国城市基础设施建设取得了突出成绩，但总体而言，投资总量仍然偏少，城市化率低于发达国家75%的平均水平，城市基础设施建设仍落后于社会经济发展的需要。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中提出在“十三五”时期全面建成小康社会，拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。

按照目前城镇建设和区域经济发展的需求以及国家对于城市基础设施建设的政策导向，预计未来 10-20 年间，我国城市化进程将步入快速发展阶段，基础设施的规模将不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，城市基础设施建设行业在城市经济发

展中将会扮演更加重要的角色。

（2）武穴市城市基础设施建设

近年来，武穴市经济发展保持着快速的发展势头，“十三五”期间，主要经济社会发展指标均实现了大幅提升。综合实力稳步提升，根据《2017年武穴市国民经济和社会发展统计公报》，2017年全市完成地区生产总值达到290.29亿元，同比增长7.9%，一般公共预算收入18.62亿元，同比增长13.3%；全社会固定资产投资完成270.12亿元；全社会商品零售总额142.79亿元，同比增长11.5%。基础设施不断完善，城乡基础设施一体化，新建及改扩建城区道路65.9公里。以刊江大道为主轴的核心城区大框架逐步形成。

根据《武穴市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，武穴市将在规划期内：

（1）完善交通体系。以服务“一圈一港两带两区”为目标，以优化交通运输结构、转变交通发展方式为主线，基本建成集公、铁、水，以及城际公交于一体的现代化综合交通运输体系。积极推进武穴长江公路大桥及麻阳高速武穴至四望段的建设，形成“一纵（麻阳）一横（沪渝）”高速公路主骨架网，建设立体交通走廊，形成2小时城市群经济圈。加强航道建设和管养，提高水运运输能力，形成“一江（长江）三河（华阳河、梅川河、荆竹河）”内河航道网。对接武汉城际铁路，积极推动武穴火车站升级改造、田镇铁路支线、武安杭高铁、

通用机场等一批交通项目建设，形成畅通、快捷的对外开放交通格局，打造鄂东综合交通枢纽。

完善市内快速公路通道和乡镇连线公路，加大匡山风景区旅游公路与环湖特色生态旅游路建设，加快旅游景点连线和景区环线公路建设。加强通村连组农村公路建设，实施行政村公路硬化或油化工程，大幅提升乡村公路通行能力，着力构建安全畅通便捷绿色、适应经济社会快速发展的城乡一体化综合交通运输体系。完善客货运服务系统和客货运物流中心建设，实现客运、货运业高效发展，运输能力、交通信息化水平和服务质量明显提高。

(2) 强化能源保障。依托鄂东环网建设武穴 500 千伏电源点，抓好新一轮电网改造，加快高压电网改造与建设，推进输变电站工程建设和电网智能化建设，大力推进农网升级，持续解决存量低电压问题，促使中高压配电网满足供电安全标准。在保护生态的前提下，加快水电新农村电气化、农村水电增效扩容改造和小水电代燃料等工程建设，根据循环和环保要求，引进企业开展综合利用热电工程项目建设。

优化能源结构，大力发展天然气、沼气、风能、太阳能等清洁能源，大力推广集中供热供气、生物质气化炉和太阳能热水器、太阳能路灯，积极推进风力发电、光伏发电等项目建设，大力推进农村能源建设。

“十三五”期间，新建大型沼气工程 2 处，建成乡村沼气服务网点 100 个。完善城区供气保障系统，加速天然气管网向中心镇区和居民集中

区延伸，积极发展可再生能源，满足社会生产生活日益增长的能源需求。

(3) 构建水安全体系。巩固提升长江防洪体系，全面完成病险水库除险加固，积极推进海绵城市建设，完善武穴城区防洪排涝体系，达到 20 年一遇的防洪除涝标准，开展重点湖区圩堤整治，达到 10 年一遇的防洪标准，完成山洪灾害易发区水文、气象、地质灾害监测预报预警系统建设和重点山洪沟治理，加强农村河道综合治理，基本建成功能完善的防汛抗旱减灾体系。抓好大中型灌区续建配套与节水改造及重点排水泵站更新改造，平原湖区易涝农田排涝能力达到 10 年一遇标准，继续实施小型农田水利工程建设，使农业灌溉用水有效利用系数达到 0.56。加强小型水源工程建设，提高农村饮水安全工程效能，实行城乡供水建设和管理一体化，基本建成水资源合理配置和高效利用体系。加强水环境整治与水生态修复，主要江河湖库水生态明显改善，水功能区水质达标率提高到 85% 以上，城乡饮用水水源地水质全面达标。实施水土保持、水利血防等工程，基本建成水资源保护和水生态健康保障体系。实行最严格的水资源管理制度。加强水利信息化建设，抓好农村基层水利服务体系建设，深化水利管理机制体制改革，提高依法治水管水能力，基本建立适应科学发展的水利管理体系。

(4) 加快信息化进程。加快推进“三网”融合，着力构建高速、融合、安全的现代信息基础设施，提高宽带村村通、电信村村通和有

线广播电视村村通工程质量和覆盖面,推进有线电视数字化整体转换,加快建设城市光纤宽带网络,构建新一代宽带无线移动通信网,打造适应云计算、物联网的互联网数据中心。

加快市政服务电子平台建设,加强电子政务建设,加快人口、法人结构、宏观经济、地理信息、档案资源体系等公共数据库建设,加快推进科技、教育、交通、文化、医疗卫生、社会保障和劳动就业等公共领域的信息化建设,紧抓“智慧黄冈”、“鄂东智慧城市”试点,建设武穴新型信息化城市形态。

加快产业与信息化深度融合,推动农业生产、监测、服务等信息化,促进工业生产供应、制造、销售信息化,实现工业 4.0,大力发展智慧旅游、电子商务、互联网金融,建设智慧武穴。

2、保障房行业

(1) 我国保障房行业

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

2013 年 7 月,国务院发布了《国务院关于加快棚户区改造工作的

意见》（国发[2013]25号），要求2013年至2017年累计改造各类棚户区1,000万户，同时为支持企业参与棚户区改造，对符合规定的地方政府融资平台公司、承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。2013年8月，国家发展改革委为贯彻“国发[2013]25号文”有关精神，引导更多社会资金参与棚户区改造，发布了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金[2013]2050号），凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设，对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。2014年5月，国家发改委发布了《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金[2014]1047号），指出对棚户区改造项目较多、资金缺口较大，且地方政府性债务率较低的地区，可适当增加其承担棚户区改造的城投类公司年度发债规模指标。2015年6月，国务院发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号），制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017年），改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运

行安全、服务便捷。

2016年2月，国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》(国发〔2016〕8号)支出，围绕实现约1亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房(包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房)改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。

(2) 武穴市保障房行业

经过几年的努力，武穴市住房保障不断力度加强，保障水平不断提高，保障效果逐步显现，根据武穴市2017年政府工作报告，武穴市近五年建设各类保障房4,356套、合计面积31.9万平方米。并计划今后五年内完成棚户区改造2,100户。着力构建“一主四区两特色一百个新型农村社区”的四级城乡结构体系。主城区按照50平方公里、50万人口的规划要求，大力发展港口商贸、物流、金融、旅游休闲、科技文化等现代服务业，形成“一江一山一湖一港城”的城市格局。

(二) 发行人在行业中的地位

目前，发行人所在区域的平台公司未进行过债券融资。

发行人是经武穴市人民政府批准设立，作为武穴市唯一的市级城市基础设施投资和建设主体。自成立以来，在武穴市市委、市政府的

大力支持下，公司经营规模和经营实力不断壮大。公司在武穴市基础设施建设等领域处于垄断地位，各项业务具有良好的发展前景。

（三）发行人的主要竞争优势

1、经营优势

发行人是武穴市最主要的城市基础设施的投资建设主体，主要职能是从事政府授权范围内的土地一级开发与城市基础设施建设等领域。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在武穴市具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强，有着较强的竞争优势。随着武穴市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人拥有巨大的发展机遇。

2、政策优势

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，代表武穴市政府对市区主要基础设施项目进行投资并实施管理，对武穴市地方经济发展做出了重要的贡献。为使发行人具有可持续性经营和发展实力，地方政府持续将其所有的土地资产、国有股权、国有经营性资产整合投向发行人，并在发行人项目投融资以及发行人税收和项目开发等事宜上给予多方面政策扶持。随着武穴市财政实力的稳步提高，发行人获得的支持力度将进一步增强。

3、区域优势

武穴市属于湖北省黄冈市代管的县级市，是长江中游港口城市。

县境位于长江中游北岸，大别山南麓，鄂东边缘，地扼吴头楚尾，历来是鄂、皖、赣毗连地段的“三省七县通衢”。全市东西最大横距 43 公里，南北最大纵距 42 公里，版图面积 1200.35 平方公里，武穴港是长江十大深水良港之一，同时中国最长的铁路京九铁路和中国最长的高速沪渝高速出入口，使武穴成为中国少见的“三长”交汇之地，处在中国实施梯度开发的战略的“结合部”，成为湖北长江经济走廊建设和边缘发展战略的重点倾斜地区。另外武穴市拥有中国绿化模范县市、湖北省园林城市、湖北省文明城市、黄冈市文明城市，中国武术之乡、中国科技先进市，“中华诗词之乡”等荣誉称号。优越的交通环境和丰富的资源为武穴市经济发展带来诸多优势，而武穴市广阔的发展前景也让发行人拥有了较大的发展潜力。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015-2017 年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2019]第 2-00319 号）。本文 2015-2017 年的财务数据均来源于经审计的财务报告，发行人 2018 年三季度财务数据未经审计。

投资者在阅读下文的相关财务报告中的信息时，应参照发行人经审计的财务报告、注释以及募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人资产总额为 706,872.40 万元，负债总额为 362,271.57 万元，所有者权益为 344,600.83 万元；2015-2018 年 9 月，公司实现营业收入分别为 29,426.71 万元、31,260.78 万元、44,671.72 万元和 18,938.06 万元，净利润分别为 7,890.11 万元、8,783.74 万元、11,107.94 万元和 5,194.49 万元。

发行人主要财务数据如下表：

表 7 发行人 2015-2018 年 9 月 30 日资产负债表主要数据

（单位：万元）

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	706,872.40	613,353.90	500,975.15	428,459.54
流动资产	683,357.73	593,748.68	494,191.49	421,662.54
负债总额	362,271.57	279,047.56	197,591.30	182,935.43
所有者权益合计	344,600.83	334,306.34	303,383.85	245,524.11

表 8 发行人 2015-2018 年 1-9 月利润表主要数据

(单位: 万元)

项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	18,938.06	44,671.72	31,260.78	29,426.71
利润总额	5,194.49	11,107.94	8,783.74	7,890.11
净利润	5,194.49	11,107.94	8,783.74	7,890.11
归属于母公司所有者的净利润	5,194.49	11,107.94	8,783.74	7,890.11

表 9 发行人 2015-2018 年 1-9 月现金流量表主要数据

(单位: 万元)

项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	-57,063.99	-80,981.79	-123,769.03	-58,339.22
投资活动产生的现金流量净额	-3,963.48	-15,875.39	-14.44	-29.00
筹资活动产生的现金流量净额	66,280.42	113,817.38	140,372.17	58,271.13
现金及现金等价物净增加额	5,252.95	16,960.20	16,588.70	-97.09

二、财务分析

(一) 偿债能力分析

表 10 发行人 2015-2018 年三季度主要偿债能力指标

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率(倍)	8.79	10.47	6.30	2.95
速动比率(倍)	2.81	2.99	1.85	0.70
资产负债率	51.25%	45.50%	39.44%	42.70%
项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
利息保障倍数(倍)	0.45	0.62	1.03	1.30
EBIT(单位: 万元)	5,194.49	11,107.94	8,783.74	7,890.11

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)/流动负债

3、EBIT(息税前收益)=利润总额+计入财务费用的利息支出

4、利息保障倍数=EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

5、资产负债率=总负债/总资产

从短期偿债指标来看, 发行人2015-2018年9月30日流动比率分别为2.95、6.30、10.47和8.79, 发行人2015-2018年9月30日速动比率分别

为0.70、1.85、2.99和2.81，近三年流动比率和速动比率逐年增长，主要原因为发行人近三年根据业务发展模式，调整了债务结构，更多转向长周期融资，流动负债大幅减少所致。反映了发行人近一年资产的流动性充裕，对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

2015-2018年9月30日发行人资产负债率分别为42.70%、39.44%、45.50%和51.25%，自2016年起呈现逐步小幅上升趋势。

发行人2015-2018年1-9月息税前收益分别为7,890.11万元、8,783.74万元、11,107.94万元和5,194.49万元，2015-2017年呈现逐年稳步提升，为发行人的债务偿付提供了重要保障。2015-2018年1-9月利息保障倍数分别为1.30、1.03、0.62和0.45，近三年年利息保障倍数呈逐年下降趋势，主要系公司作为武穴市主要的城市建设和投资主体，近年来业务稳步扩张，利息支出增幅快于息税前收益增幅所致。

总体来看，发行人资产负债率无重大波动，短期和长期偿债压力均较小，近年来发行人盈利主要依靠主营业务盈利，公司财务结构较稳健，偿债能力很强，具有较强的抗风险能力。

（二）营运能力分析

表 11 发行人 2015-2018 年 1-9 月主要营运能力指标

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
应收账款周转率（次/年）	0.28	0.98	1.58	2.93
存货周转率（次/年）	0.04	0.10	0.08	0.08
总资产周转率（次/年）	0.03	0.08	0.07	0.08

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

自 2015 年起，发行人应收账款周转率呈逐年下降趋势，主要系发行人近三年应收账款、存货、总资产规模持续快速增加，营业收入和营业成本增长幅度相对较小。

同时，公司业务规模和性质决定了公司存货和资产总额金额较大，因此应收账款周转率、公司存货周转率和总资产周转率相对较低。存货周转率和总资产周转率近三年基本保持稳定。

总体而言，发行人各项营运指标处于行业合理水平，资金能够可靠回收，随着发行人土地开发以及基础设施建设业务的快速发展，发行人的营运能力将得到进一步的提升。

（三）盈利能力分析

表12 发行人2015-2018年1-9月主要盈利能力指标

（单位：万元）

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
营业收入	18,938.06	44,671.72	31,260.78	29,426.71
利润总额	5,194.49	11,107.94	8,783.74	7,890.11
净利润	5,194.49	11,107.94	8,783.74	7,890.11
归属于母公司所有者净利润	5,194.49	11,107.94	8,783.74	7,890.11
营业净利率	27.43%	24.87%	28.10%	26.81%
总资产报酬率	0.79%	1.99%	1.89%	2.04%
净资产收益率	1.53%	3.48%	3.20%	3.50%

注：1、营业净利率=净利润/营业收入

2、总资产报酬率=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/平均总资产

3、净资产收益率=净利润/平均归属于母公司所有者权益

发行人营业收入主要由基础设施建设收入组成，均是发行人经营取得的收入。发行人 2015-2017 年营业收入构成情况见下表。

表 13 发行人 2015-2017 年营业收入构成情况

(单位：万元)

	2017 年度	2016 年度	2015 年度
基础设施建设业务	44,629.22	31,189.52	29,396.71
其他收入	42.50	71.26	30.00
合计	44,671.72	31,260.78	29,426.71

发行人 2015-2017 年收入中政府补贴收入分别为 3,100.00 万元、3,000.00 万元和 3,590.00，各年度营业收入除以营业收入与政府补贴收入之和均大于 70%。

2015-2017 年发行人营业收入逐年上升，主要系发行人基础设施建设业务快速发展，相关收入稳步增长所致。同时，2015-2017 年发行人净利润保持稳步上涨趋势，2015-2017 年发行人净利润分别为 7,890.11 万元、8,783.74 万元和 11,107.94 万元。

发行人 2015-2017 年总资产收益率和净资产收益率未发生重大波动且处于较低水平。随着发行人主营业务规模的不断扩大，未来在建项目的逐步竣工以及政府将市内优质资产的持续注入，发行人的盈利能力将会不断提高。

(四) 现金流量分析

表 14 发行人 2015-2018 年 1-9 月现金流量表主要数据

(单位：万元)

项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	-57,063.99	-80,981.79	-123,769.03	-58,339.22
投资活动产生的现金流量净额	-3,963.48	-15,875.39	-14.44	-29.00

筹资活动产生的现金流量净额	66,280.42	113,817.38	140,372.17	58,271.13
现金及现金等价物净增加额	5,252.95	16,960.20	16,588.70	-97.09

在经营活动方面，发行人 2015-2018 年 1-9 月经营活动现金净流量分别为 -58,339.22 万元、-123,769.03 万元、-80,981.79 万元和 -57,063.99 万元，均为净流出，主要由于发行人近年来加大了基础设施建设的投入力度，而基础设施建设行业通常具有投资规模大，周期长的特点，相应项目成本支出持续大幅增加所致。

在投资活动方面，发行人 2015-2018 年 1-9 月投资活动现金净流量分别为 -29.00 万元、-14.44 万元、-15,875.39 万元和 -3,963.48 万元，2017 年出现大额净流出，主要系该年度新增了对湖北银行股份有限公司、武穴海嘉建设有限公司等公司的权益性投资所致。

在筹资活动方面，发行人 2015-2018 年 1-9 月筹资活动产生的现金净流量分别为 58,271.13 万元、140,372.17 万元、113,817.38 万元和 66,280.42 万元，其中筹资活动现金净流入自 2016 年起大幅增加，主要系发行人为武穴市主要的城市基础设施投资建设主体，融资渠道畅通。为优化财务结构，发行人新增了大额银行借款，公司筹资活动产生的现金流量净额相应增加。

综上所述，发行人目前资产规模较大，资产负债水平在同行业中处于较低水平，主营业务发展良好，现金流量较为充足，投资活动和筹资活动具有较好的匹配性，随着发行人业务规模的扩大及固定资产投资项目的投产运营，发行人的偿债能力将进一步提升。

（五）发行人资产和负债结构分析

本节资产和负债结构分析采取发行人 2015-2017 年经审计的财务数据，发行人 2018 年三季度报财务数据未经审计，故不列入分析范围。

表 15 发行人 2015-2017 年资产负债结构

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	593,748.68	96.80%	494,191.49	98.65%	421,662.54	98.41%
非流动资产	19,605.22	3.20%	6,783.67	1.35%	6,797.00	1.59%
总资产	613,353.90	100.00%	500,975.15	100.00%	428,459.54	100.00%
流动负债	56,699.28	20.32%	78,433.21	39.69%	143,055.43	78.20%
非流动负债	222,348.29	79.68%	119,158.09	60.31%	39,880.00	21.80%
总负债	279,047.56	100.00%	197,591.30	100.00%	182,935.43	100.00%
资产负债率	45.50%		39.44%		42.70%	

1、发行人资产分析

2015-2017 年，发行人资产总额分别为 428,459.54 万元、500,975.15 万元和 613,353.90 万元，资产规模保持快速增长，资产结构方面，发行人资产构成主要以流动资产为主，2015-2017 年流动资产占资产总额的比例分别为 98.41%、98.65%和 96.80%。

发行人流动资产主要由存货、应收账款、货币资金和其他应收款构成。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人存货、应收账款、货币资金和其他应收款占流动资产比例分别为 71.46%、10.82%、7.76%和 7.25%。存货主要系发行人因承担武穴市基础设施建设所形成的土地资产、土

地整理开发成本和工程施工成本。随着发行人业务的推进，存货规模将不断增加。

表 16 发行人 2015-2017 年流动资产构成

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	46,053.03	7.76%	26,092.83	5.28%	9,504.13	2.25%
应收票据	3,000.00	0.51%	-	-	-	-
应收账款	64,231.56	10.82%	26,602.34	5.38%	13,047.37	3.09%
预付账款	11,133.33	1.88%	10,550.60	2.13%	2,338.50	0.55%
其他应收款	43,036.07	7.25%	80,185.28	16.23%	72,994.70	17.31%
存货	424,295.00	71.46%	348,760.73	70.57%	321,778.15	76.31%
其他流动资产	1,999.70	0.34%	1,999.70	0.40%	1,999.70	0.47%
合计	593,748.68	100.00%	494,191.49	100.00%	421,662.54	100.00%

发行人非流动资产主要由可供出售金融资产构成。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产占非流动资产比例为 92.54%。总体来看，公司资产规模较大，整体资产流动性良好。

表 17 发行人 2015-2017 年非流动资产构成

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	18,142.04	92.54%	5,902.04	87.00%	5,902.04	86.83%
固定资产	707.90	3.61%	141.63	2.09%	154.96	2.28%

在建工程	15.28	0.08%	-	-	-	-
其他非流动资产	740.00	3.77%	740.00	10.91%	740.00	10.89%
非流动资产合计	19,605.22	100.00%	6,783.67	100.00%	6,797.00	100.00%

单位：万元

(1) 货币资金

2015-2017年，发行人货币现金分别为9,504.13万元和、26,092.83万元和46,053.03万元，占流动资产的比例分别为2.25%、5.28%和7.76%。2017年12月31日，发行人货币资金较2016年末增加了19,960.20万元，增长76.50%，主要系当期通过银行借款筹资所致。

(2) 应收账款

应收账款为公司应收武穴市财政局的基础设施建设款项。2015-2017年，发行人应收账款账面净值分别为13,047.37万元、26,602.34万元和64,231.56万元，占流动资产比重分别为3.09%、5.38%和10.82%，受与武穴市财政局业务往来款项尚未完全结算的影响，发行人的应收账款余额逐年上升。

(3) 其他应收款

发行人2015-2017年其他应收款账面净值分别为72,994.70万元、80,185.28万元和43,036.07万元。2017年末其他应收款净值较上年末减少了37,149.22万元，主要系对武穴市财政局的往来款回款所致。

(4) 存货

表 18 发行人 2015-2017 年存货明细

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
	账面余额	账面余额	账面余额
土地成本	116,466.90	83,578.90	68,178.90
土地整理	108,890.37	115,696.54	117,609.37
工程施工	198,937.73	149,485.29	135,989.88
合计	424,295.00	348,760.73	321,778.15

发行人 2015-2017 年存货账面净值分别为 321,778.15 万元、348,760.73 万元和 424,295.00 万元，公司存货资产占流动资产比分别为 76.31%、70.57%和 71.46%，主要由公司承担基础设施建设业务所产生的土地成本、土地整理成本和施工成本构成。

2、发行人负债分析

表 19 发行人 2015-2017 年负债结构分析

单位：万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	5,000.00	1.79%	17,000.00	8.60%	2,000.00	1.09%
预收款项	3,905.46	1.40%	5,105.46	2.58%	4,006.00	2.19%
其他应付款	29,383.82	10.53%	44,917.75	22.73%	134,889.43	73.74%
一年内到期的非流动负债	18,410.00	6.60%	11,410.00	5.77%	2,160.00	1.18%
流动负债合计	56,699.28	20.32%	78,433.21	39.69%	143,055.43	78.20%
长期借款	153,840.00	55.13%	95,470.00	48.32%	39,880.00	21.80%
长期应付款	68,508.29	24.55%	23,688.09	11.99%	-	-
非流动负债合计	222,348.29	79.68%	119,158.09	60.31%	39,880.00	21.80%
负债合计	279,047.56	100.00%	197,591.30	100.00%	182,935.43	100.00%

2015-2017 年，发行人负债总额分别为 182,935.43 万元、197,591.30

万元和 279,047.56 万元。发行人负债主要由其他应付款、长期借款和长期应付款构成。

从负债结构来看，发行人的最近一年的负债以长期负债为主，债务结构与行业特征一致，能够为公司基础设施项目的建设提供有力的资金支持。从债务资金来源来看，发行人的负债资金来源主要为向政策性银行、商业性银行和融资租赁公司取得的贷款。发行债券一方面能够为项目建设提供更加匹配的长期资金；另一方面能够优化公司的融资结构，拓宽公司的融资渠道，降低公司的融资成本。

（1）长期借款

发行人 2015-2017 年长期借款余额分别为 39,880.00 万元、95,470.00 万元和 153,840.00 万元。占总负债比例分别为 21.80%和 48.32%和 55.13%，占总负债比重较高，主要原因是近年来公司业务规模稳步扩张，为满足建设资金需求，发行人新增了长期银行借款。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人无逾期未偿还债务。

（2）其他应付款

2017 年末发行人其他应付款余额为 29,383.82 万元。主要由向金融机构和武穴市土地储备中心的借款和往来款组成。

（3）长期应付款

2016 年，发行人长期应付款余额为 68,508.29 万元，为向融资租赁公司取得的中长期借款。

三、发行人资产情况分析

1、发行人土地使用权情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人拥有 21 宗土地使用权，合计账面价值 116,466.90 万元，具体情况如下：

表 20 截至 2017 年 12 月 31 日公司土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	武穴国用(2011)第 010025615-2	武穴市广济大道北侧	出让	商服	16.18	530.97	评估法	32.82	否	否
2	政府注入	武穴国用(2011)第 010025616-2	武穴市广济大道北侧	出让	商服	19.43	641.29	评估法	33.01	否	否
3	政府注入	武穴国用(2008)第 03090027-1	武穴市田镇办事处田镇街	国有	工业	75.60	1,305.89	评估法	17.27	否	否
4	政府注入	武穴国用(2006)第 080001436	武穴市石佛寺镇武梅路	出让	商业	184.56	1,822.13	评估法	9.87	否	否
5	政府注入	武穴国用(2006)第 080001437	武穴市石佛寺镇武梅路	出让	商业	115.44	1,139.67	评估法	9.87	否	否
6	政府注入	武穴国用(2010)第 010005223	武穴市窝陂塘路以西	出让	文体娱乐	102.87	18,089.97	评估法	175.86	是	否
7	政府注入	武穴国用(2013)第 020312014	武穴市 28 号路以东百米港以西	出让	商业用地/ 城镇住宅 用地	346.61	34,887.98	评估法	100.66	是	否
8	招拍挂	鄂(2017)武穴市不动 产权第 0000027 号	武穴市凤凰路东侧(李顶武社 区)	出让	城镇住宅 用地	53.44	3,180.00	成本法	59.50	否	已缴纳 3,180 万元
9	招拍挂	鄂(2017)武穴市不动 产权第 0000026 号	武穴市凤凰路东侧(李顶武社 区)	出让	城镇住宅 用地	21.00	1,240.00	成本法	59.06	是	已缴纳 1,240 万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
10	作价出资	武穴国用(2013)第020312016号	武穴市16号路南侧20号路西侧	出让	商业用地/城镇住宅用地	43.18	1,326.00	评估法	30.71	否	否
11	作价出资	武穴国用(2013)第020312017号	武穴市16号路南侧	出让	商业用地/城镇住宅用地	25.02	738.00	评估法	29.49	否	否
12	作价出资	武穴国用(2013)第020312019号	武穴市21号路北侧	出让	商业用地/城镇住宅用地	42.42	1,250.00	评估法	29.47	否	否
13	作价出资	武穴国用(2013)第020312020号	武穴市东城区刊江大道北侧	出让	商业用地/城镇住宅用地	75.90	2,447.00	评估法	32.24	否	否
14	招拍挂	武穴国用(2016)第0100240452号	武穴市刊江大道南侧、龙港路以东	出让	商服用地	120.58	7,900.00	成本法	65.52	是	已缴纳7,900万元
15	招拍挂	武穴国用(2016)第0100240453号	武穴市刊江大道南侧、龙港路西侧	出让	商服用地	109.66	7,100.00	成本法	64.75	是	已缴纳7,100万元
16	招拍挂	武穴国用(2016)第0100240454号	武穴市广济大道北侧、龙港路东侧	出让	商服用地	66.13	4,400.00	成本法	66.53	是	已缴纳4,400万元
17	招拍挂	鄂2017武穴市不动产权第0000021号	武穴市东城区21号路南、28号路西	出让	城镇住宅用地	65.49	6,070.00	成本法	92.69	是	已缴纳6,070万元
18	招拍挂	鄂2017武穴市不动产权第0000024号	武穴市龙港路东侧、(城西变电站南侧)	出让	城镇住宅用地	17.24	1,550.00	成本法	89.92	是	已缴纳1,550万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
19	招拍挂	鄂 2017 武穴市不动产权第 0000025 号	武穴市北川路北、景阳路西侧	出让	城镇住宅用地	42.15	4,130.00	成本法	97.98	是	已缴纳 4,130 万元
20	招拍挂	鄂 2017 武穴市不动产权第 0000022 号	武穴市北川路北、景阳路西侧	出让	城镇住宅用地	33.95	3,330.00	成本法	98.09	是	已缴纳 3,330 万元
21	招拍挂	鄂(2018)武穴市不动产权第 0000361 号	武穴市刊江大道南侧，玉林路西侧	出让	城镇住宅用地	121.40	13,388.00	成本法	110.28	否	已缴纳 13,388 万元
		小计				1,698.25	116,466.90				

注：1、取得方式：包括政府注入、协议出让、招拍挂、划拨和作价出资

2、入账方法：成本法和评估法

2、发行人应收款项情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人前五大应收款项明细如下：

表 21 前五大应收款项明细

序号	欠款单位	入账科目	入账价值(万元)	账龄	性质
1	武穴市财政局	应收账款	64,231.56	1-4 年以内	基础设施建设业务形成
2	武穴市振航件杂货码头服务有限公司	其他应收款	5,510.00	3-4 年以内	往来款
3	武穴市财政局	其他应收款	5,498.87	4-5 年以内	往来款
4	武穴市交通局	其他应收款	3,984.68	5 年以上	往来款
5	武穴世联工业园开发有限公司	其他应收款	3,521.70	2-3 年以内	借款
合计			82,746.81		

3、发行人其他资产情况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《武穴市城市建设投资开发有限公司公开发行企业债券有关情况的专项说明》，除武穴国用（2008）第 03090027-1 号和武穴国用（2010）第 010005223 号土地外，未发现发行人现有资产中存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

四、发行人负债情况分析

1、有息负债

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人主要有息负债如下：

表 22 发行人有息负债明细

序号	债权人	债务类型	债务规模(亿元)	利率	期限	抵质押情况
1	中国农业银行股份有限公司黄冈市分行武穴市支行	贷款	3.00	5.88%	13年	国有土地使用权抵押/保证人担保
2	中国农业发展银行武穴市支行	贷款	5.00	5.64%	15年	国有土地使用权抵押/保证人担保
3	中国农业发展银行武穴市支行	贷款	2.00	5.39%	12年	国有土地使用权抵押
4	中国农业发展银行武穴市支行	贷款	1.90	4.90%	20年	保证人担保
5	中国农业发展银行武穴市支行	贷款	0.40	7.83%	10年	国有土地使用权、房产抵押
6	中国农业发展银行武穴市支行	贷款	0.50	5.94%	10年	国有土地使用权、房产抵押
7	中国农业发展银行武穴市支行	贷款	0.13	5.94%	10年	国有土地使用权、房产抵押
8	中国农业发展银行武穴市支行	贷款	0.80	6.40%	5年	国有土地使用权抵押
9	中国建设银行股份有限公司武穴支行	贷款	2.00	4.90%	13年	保证人担保
10	武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行	贷款	0.50	8.00%	4年	保证人担保
11	兴业银行股份有限公司武汉分行	贷款	0.50	9.00%	1年	保证人担保
12	新华信托股份有限公司	借款	1.00	9.00%	3年	国有土地使用权抵押
13	中航国际租赁有限公司	融资租赁	0.82	8.88%	5年	无
14	江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	0.78	8.58%	5年	保证人担保
15	中民国际融资租赁股份有限公司	融资租赁	0.91	8.00%	5年	保证人担保
16	平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	0.83	8.00%	5年	保证人担保
17	长江联合金融租赁有限公司	融资租赁	0.91	8.00%	5年	无
18	平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	0.28	8.96%	4年	保证人担保
19	武穴市教育投资有限责任公司	借款	0.33	5.88%	15年	无

20	远东国际租赁有限公司	融资租赁	1.00	8.56%	5年	保证人担保
21	远东国际租赁有限公司	融资租赁	1.00	9.00%	5年	保证人担保
	合计		24.59			

2、债务偿还压力测算

本期债券存续期为7年，存续期内，发行人的债务偿还压力的计算见下表。

表 23 债务偿还压力测试

单位：万元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
有息债务当年偿付规模	48,384.41	45,459.75	36,737.56	27,064.53	19,084.67	16,526.45	14,006.43	13,658.34
其中：银行借款偿还规模	24,359.26	25,455.05	22,587.11	20,814.81	18,889.69	16,331.47	13,811.45	13,463.36
其他债务偿还规模	24,025.15	20,004.70	14,150.45	6,249.72	194.98	194.98	194.98	194.98
本期债券偿付规模	-	7,560.00	7,560.00	29,160.00	27,648.00	26,136.00	24,624.00	23,112.00
本金				21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
利息		7,560.00	7,560.00	7,560.00	6,048.00	4,536.00	3,024.00	1,512.00
合计	48,384.41	53,019.75	44,297.56	56,224.53	46,732.67	42,662.45	38,630.43	36,770.34

注：假设本期债券在2019年发行，发行利率7%

五、发行人对外担保情况

截至2017年12月31日，发行人对外担保金额为63,999.00万元，具体情况如下：

表 24 发行人2017年12月31日对外担保明细表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
湖北神顺市政建设工程有限公司有限责任	11,999.00	贷款	信用担保	2016.4.1-2020.4.1	无

公司					
湖北省升腾商贸有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2016.11.30-2019.11.30	无
武穴市土地储备供应中心	10,000.00	贷款	抵押担保	2015.9.29-2018.9.28	无
湖北省升腾商贸有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017.01.19-2020.01.19	无
武穴世联工业园开发有限公司 ^注	40,000.00	资管计划	信用担保	2016.3.18-2020.5.26	无
合计	63,999.00				

注：发行人为武穴世联工业园开发有限公司担保的4亿元债务出现逾期，发行人于2018年度分批次进行代偿。截至2018年底，发行人已足额完成债务本金和利息的代偿工作。

六、受限资产情况

截至2017年12月31日，发行人主要受限资产为公司向银行借款用以抵押的土地资产和货币资金，详细情况见下表。

表 25 2017 年 12 月 31 日 发 行 人 受 限 资 产 明 细

序号	资产名称	账面价值 (万元)	期限
1	武穴国用(2010)第010005223	18,089.97	2008/05/30-2018/05/29
2	武穴国用(2013)第020312014	34,887.98	2015/09/29-2018/09/28
3	鄂(2017)武穴市不动产权第0000026号	1,240.00	2016/07/28-2019/05/03
4	武穴国用(2016)0100240452	7,900.00	2016/03/1-2028/02/18
5	武穴国用(2016)0100240453	7,100.00	
6	武穴国用(2016)0100240454	4,400.00	
7	鄂2017武穴市不动产权第0000021号	6,070.00	2017/03/29-2032/03/26
8	鄂2017武穴市不动产权第0000024号	1,550.00	
9	鄂2017武穴市不动产权第0000025号	4,130.00	2016.6.29-2029.6.28
10	鄂2017武穴市不动产权第0000022号	3,330.00	
11	货币资金	3,000.00	2017/6/13-2018/06/12
合计		91,697.95	

七、关联交易

根据《审计报告》，发行人无需要披露的关联交易事项。

八、关注类借款说明

根据发行人《企业信用报告》，发行人有 3 笔已结清贷款列入关注类。根据国家开发银行股份有限公司湖北省分行和中国农业银行股份有限公司武穴市支行分别出具的情况说明，发行人在该行还本付息均正常，无逾期违约记录，公司的信用记录良好，该行按照人民银行贷款五级分类和总行贷款资产质量分类标准，将上述贷款划分为关注类。

根据银监会《贷款风险分类指引》，正常类贷款和关注类贷款属于优良资产，因此上述贷款虽分类等级划分为关注，仍属于银行优良资产。

综上所述，公司运营状况良好，营业收入和净利润相对稳定，盈利能力较强；公司目前资产负债水平较低，偿债能力较强。

十、发行人 **2015-2017** 年经审计的财务报表（见附表二至附表四）。

十一、发行人 **2018** 年三季度未经审计的财务报表（见附表八至附表十）。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券

截至本期债券发行前，发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券等债券。

二、发行人已发行尚未兑付信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至 2017 年末，公司已发行尚未兑付的信托计划余额 1 亿元。发行人无已发行尚未兑付的保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

表 27 发行人 2017 年 12 月 31 日已发行尚未兑付信托计划情况

单位：万元

借款机构	额度	利率	余额	期限
新华信托股份有限公司	10,000.00	9%	10,000.00	2016.7.28-2019.5.3

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2017 年末，公司融资租赁和售后回租余额合计 6.52 亿元。

发行人无代建回购融资方式。

表 28 发行人 2017 年 12 月 31 日融资租赁、售后回租情况

单位：万元

借款机构	融资方式	额度	利率	余额	期限
江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	10,000.00	8.58%	7,753.62	2016.9-2021.9
中民国际融资租赁股份有限公司	售后回租	10,000.00	8.00%	9,138.29	2017.2-2022.2

中航国际租赁有限公司	售后回租	10,000.00	8.88%	8,199.95	2016.9-2021.9
平安国际融资租赁有限公司	售后回租	10,000.00	8.00%	8,260.00	2017.1-2022.1
长江联合金融租赁有限公司	售后回租	10,000.00	8.00%	9,109.49	2017.2-2022.2
平安国际融资租赁有限公司	售后回租	5,500.00	8.96%	2,750.00	2016.3-2020.3
远东国际租赁有限公司	售后回租	11,000.00	8.56%	9,980.94	2017.3-2022.3
远东国际租赁有限公司	售后回租	10,000.00	9.00%	10,000.00	2017.11-2022.11
合计				65,192.29	

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共 10.8 亿元，其中 6.6 亿元拟用于武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期），4.2 亿元拟用于补充发行人的营运资金。募集资金使用安排具体情况如下：

表 29 募集资金使用安排具体情况

序号	资金用途	总投资 (万元)	拟使用额度 (万元)	拟使用额度占总 投资额比例
1	武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期）	162,635.05	66,000.00	40.58%
2	补充营运资金		42,000.00	
合计			108,000.00	

二、募集资金投资项目概况

本期债券的募投项目为武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期），项目具体情况如下：

（一）项目建设的必要性

本项目为棚户区改造项目，项目的实施，将解决项目棚户区改造过程中拆迁居民的安置问题，有利于改善低收入居民的居住条件和生活环境，促进社会和谐稳定及健康发展，有利于提高居民生活质量。项目的建设，符合国家和湖北省有关城镇化建设管理政策，符合武穴

市城市发展总体规划，有利于推进武穴市新型城镇化建设，加快武穴市社会经济发展。

近年来，武穴市城市发展迅速，在武穴市委市政府的正确领导下，城市基本格局已初步形成。但由于城中一些棚户区继续存在，使得武穴市的魅力没有得到充分彰显。目前，棚户区市政基础设施落后，建筑陈旧，“脏、乱、差”特征明显，公共排水设施落后。加快武穴市棚户区的改造，可以加快武穴市城市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变武穴市形象，提升武穴市城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，促进武穴市经济社会环境又好又快发展。因此，项目的建设是十分必要的。

（二）项目审批情况

表 30 武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期）批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2017 年 6 月 26 日	武穴市发展和改革局	《关于追加武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期）建设规模和投资额的批复》	武发改[2017]107 号
2016 年 12 月 30 日	武穴市发展和改革局	《关于武穴市刊江村镇投资有限公司武穴市棚户区改造项目（一期）工程节能评估审查的批复》	武发改[2016]247 号
2017 年 4 月 25 日	武穴市维护社会稳定工作领导小组办公室	《关于武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期）社会稳定风险评估的复函》	武稳办[2017]5 号
2017 年 2 月 25 日	武穴市国土资源局	《武穴市国土资源局关于武穴市棚户区改造项目（一期）用地预审意见》	武土资预审函[2017]12 号
2017 年 4 月 19 日	武穴市环境保	《关于武穴市刊江村镇投资有限公	武环函[2017]20 号

	护局	司武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期）环境影响报告表的批复》	
2017 年 2 月 25 日	武穴市城乡规划局	《武穴市城乡规划局关于关于武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期）的选址意见》	武规字[2017]3 号
2017 年 2 月 25 日	武穴市城乡规划局	《武穴市城乡规划局关于关于武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期）的规划意见》	武规字[2017]2 号
2016 年 6 月 8 日	湖北省住房和城乡建设厅	《关于武穴市长江大桥安置小区（余祥、刘桂）等 12 个棚改项目纳入湖北省棚户区改造的复函》	鄂建函[2016]207 号

本项目在立项和手续办理环节合法合规。截至募集说明书签署日，发行人在募投项目建设施工过程中不存在被列为失信被执行人的情况、不存在被列为安全生产领域失信生产经营单位的情况、不存在被列为环境保护领域失信生产经营单位的情况、不存在受到行政处罚的情况，该项目在建设施工环节合法合规，不存在强拆、强建等情况。

（三）项目建设主体

本项目投资建设主体为武穴市刊江村镇投资有限公司，为发行人的全资子公司。

（四）项目建设内容

本项目为“武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期）”，本项目主要对长江大桥安置小区（余祥、刘桂）、吴谷英幸福小区、市政府人大栖贤路地块、樟树下大三角、东西两港沿线五个棚户区进行拆迁改造，拆迁总住宅面积合计 40.30 万平方米，拆迁棚户区居民户数合计 2,384 户。根据本项目建设内容也纳入湖北省棚户区改造计划中，本项目拟

建还建房小区 1 个，规划总用地面积 223,957.85 平方米，总建筑面积 590,117.00 平方米，其中：住宅建筑面积 443,800.00 平方米，非独栋商业配套建筑面积 54,144.00 平方米，公建设施建筑面积 3,617.00 平方米，架空层、地下人防及车库工程 88,556.00 平方米。还建房小区建成后，可为棚户区改造拆迁的 2,384 户居民提供 3,729 套安置还建住房，平均安置还建比 1:1.1。

本项目建设停车位 3,011 个，其中地下停车位 2,605 个，用于销售的停车位 2,400 个，剩余地下停车位用于公用；地面停车位 406 个，全部用于公用。

（五）项目实施进度

本项目建设期为 24 个月，截至目前，项目相关审批手续已基本完成，准备开始项目建设的招投标工作，项目已于 2017 年 11 月正式开工建设。截至本募集说明书签署日，发行人已投入资金约 6.02 亿元用于项目建设。

（六）项目投资情况

本项目总投资 162,635.05 万元，其中：安置房主体建筑安装工程费用 95,792.20 万元，配套基础设施工程费用 10,094.13 万元，工程建设其他费用 39,905.71 万元，基本预备费 11,843.01 万元，建设期利息 5,000.00 万元。其中非独栋商业配套投资额为 9,415.04 万元。

本项目资金来源主要为：一是项目资本金 62,635.05 万元，占总投

资的比例为 38.51%；二是通过债务融资资金 100,000.00 万元，占总投资的比例为 61.49%。

截至目前，建设主体单位项目资本金到位 20,000 万元。债务融资到位 32,000 万元，为湖北银行等银行贷款。资金将用于前期准备和中期建设工作。

（七）项目用地情况

该项目用地为出让地，土地用途为商住用地，目前已缴纳土地出让金 1.36 亿元，需要缴纳的土地出让金金额已纳入项目总投资中，总计 3.70 亿元。土地费用的承担主体为武穴市刊江村镇投资有限公司。

（八）项目财务效益分析

本项目总建筑面积 590,117.00 平方米，项目收入主要来自住宅、商铺和车位销售收入。根据《武穴市棚户区改造项目管理办法》（以下简称“武穴市棚改管理办法”），武穴市人民政府参与核定融资开发人的投资成本、回报收益，融资开发人应高质量建设棚户区改造还建房项目。棚户区改造项目按“成本+一定收益”的原则确定融资开发成本及还建房的销售价格。建设成本含划拨土地费用、建安费用、税金及还建小区内水、电、气、道路、绿化、管网等配套建设费用。为保障武穴市棚户区改造项目还建户的切身利益和兼顾融资开发人的投资回报，棚户区改造项目还建房销售价格按政府指导价格执行。

根据《武穴市 2017 年棚户区改造项目（一期）可研报告》，还建

小区安置住房销售价格为 3,450 元/m²,项目配套商铺销售价格为 8,000 元/m², 停车位 80,000 元/个; 所得税后投资回收期 5.87 年, 所得税后财务内部收益率 6.16%, 高于设定的基准收益率 6%, 税后项目财务净现值为 122.23 万元 (大于零), 项目经济效益良好。本项目财务计划现金流量表如下:

表 31 武穴市 2017 年棚户区改造项目(一期) 财务计划现金流量表

单位: 万元

名称	合计	运营期第 1 年	运营期第 2 年	运营期第 3 年	运营期第 4 年	运营期第 5 年
经营活动净现金流量	204,527.88	49,251.11	48,221.85	40,905.58	35,022.49	31,126.85
现金流入	233,332.51	56,036.42	56,073.04	46,666.50	39,629.91	34,926.64
现金流出	28,804.63	6,785.31	7,851.19	5,760.92	4,607.42	3,799.79

(九) 项目社会效益

项目建成后主要面向城市中低收入家庭、无房户和住房困难户, 解决其住房的后顾之忧。另外, 本项目的规划、设计严格按照人居环境的标准进行建设, 建成后对城镇居民的生活水平和质量有明显的积极意义。

本项目项目规划、设计、布局、建设将严格执行棚户区改造项目标准, 按照土地利用总体规划合理利用土地, 达到节约用地的目的。规划布置片区基础设施过程中采用标准化、集约化、系列化的部件、配件, 可有效节约建筑材料。项目采用集中采购、应用新型材料、节能设施、节水设施, 有利于运营过程中的节能、节水。

项目的建设和运营对当地居民的就业结构和就业机会均会产生影响。项目建设时的大量用工可以为居民提供临时就业机会。项目运营中配套小区居民生活的物业管理、商业服务等可以向社会提供大量的就业机会。该项目的实施对推动武穴市的开发，促进经济增长发挥重要作用。

三、补充营运资金

随着发行人主营业务不断扩展,公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 4.2 亿元将用于补充公司营运资金,满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求,确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

(一) 募集资金使用计划

本期债券发行规模 10.8 亿元,发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配,实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

(二) 募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》以及国家其他法律、法规,结合公司管理模式的特点,建立有效地内部财务控制体系,加强业务规划和内部管理,提高整体经

济效益，严格控制成本支出。

本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请中国农业发展银行武穴市支行作为本期债券的监管银行，按照《资金帐户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行规模10.8亿元，每年付息一次，在债券存续期第3年至第7年的兑付日按债券发行总额的20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息批露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设立偿债资金专户

公司聘请中国农业发展银行武穴市支行担任偿债资金账户的监管银行，并签署了《资金帐户开立和监管协议》。公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用。

监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T日）前10个工作日（即T-10日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在T-10

日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理还本付息、信息披露等工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第3个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第10个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金，即债券发行总额的20%。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）公司良好财务状况是本期债券的本息偿付的坚实基础

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 613,353.90 万元，负债总额为 279,047.56 万元，所有者权益为 334,306.34 万元；2015-2017 年，公司实现营业收入分别为 29,426.71 万元、31,260.78 万元和 44,671.72 万元，净利润分别为 7,890.11 万元、8,783.74 万元和 11,107.94 万元。公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司多元化的经营模式、较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。未来，随着武穴市政府支持力度的不断加大，发行人国有经营性资产将持续增加，发行人净利润水平将继续稳步提升。发行人较强的盈利能力和良好的资产状况为本期债券本息偿付奠定了坚实基础。

（二）公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人出具了《关

于“19 武穴城投债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息及信息披露的承诺书》，发行人承诺，本期债券募集资金投资项目经营性收入全部优先用于偿还本期债券本息，公司主营业务收入及政府补助收入优先用于偿还本期债券本息。若上述收入不足以支付本期债券本息，公司承诺以处置土地使用权等资产获得的收益优先用以偿债。

（三）募投项目收入是本期债券本息偿付的重要来源

为了推动武穴市棚户区改造工作的可持续进行，武穴市人民政府制定了《武穴市棚户区改造项目管理办法》。该办法以改善武穴市棚户区居民居住环境为导向，同时兼顾投资棚户区改造项目的市场化运营，通过政府参与核定成本、制定指导销售价格和适当补贴的方式，按“成本+一定收益”的原则确立棚户区改造项目投资开发机制。本期债券募集资金投资建设的武穴市2017年棚户区改造项目（一期）的投资收益主要来自以下三个方面：

1、棚户区改造项目住宅房销售收入

《武穴市棚户区改造项目管理办法》规定，棚户区改造项目融资开发成本由武穴市人民政府参与，和融资开发人共同核定，项目竣工后报审计部门审计确定。本期债券募集资金投资项目可实现住宅建筑销售收入153,111.00万元。

同时，为了保障棚户区居民的切身利益和降低本期债券募集资金投资项目还建房的销售风险，武穴市人民政府和融资开发人将采取如

下措施：

(1) 政府指导价格鼓励棚户区还建居民购买还建房

武穴市棚改管理办法规定，武穴市人民政府参与核定融资开发人的投资成本、回报收益，融资开发人应高质量建设棚户区改造还建房项目。棚户区改造项目按“成本+一定收益”的原则确定融资开发成本及还建房的销售价格。建设成本含划拨土地费用、建安费用、税金及还建小区内水、电、气、道路、绿化、管网等配套建设费用。为保障武穴市棚户区改造项目还建户的切身利益和兼顾融资开发人的投资回报，棚户区改造项目还建房销售价格按政府指导价格执行。

(2) 政府指导价格低于市场房价

根据武穴市房管网的统计信息，2017年度武穴市区商品房均价约为4,400-5,200元/m²。武穴市政府制定的指导销售价格低于武穴市商品房销售价格，有力保障发行人棚户区改造项目还建房顺利实现销售，本项目按政府指导价3,450元/m²估算。

本项目选取的比选案例还建小区附近的在售的楼盘，具体见下表：

表 32 募投项目的住宅同类可比项目售价

序号	项目名称	项目位置	住宅销售均价 (元/m ²)
1	东磁新城国际花园	武穴市大桥村（刊江大道西2号）	4,500
2	君合中央城	武穴市东城区市政务中心旁	4,288
3	永宁商场	武穴市永宁大道北侧（原永宁商场）	5,162
4	聚贤大厦	永宁大道以南、宁江路以东	4,460
5	锦绣前城一品	沿江大道北，实验中学南侧	5,150

(3) 武穴市政府给予拆迁还建户适当购房补贴

为降低拆迁还建户的购房压力，《武穴市棚户区改造项目管理办法》规定，武穴市政府对武穴市范围内购买棚户区改造项目还建房的棚户区征地拆迁还建户在享受中央、省及市棚户区改造项目有关补贴政策的基础上，可另适当给予购房补贴。

2、配套商业建筑销售收入

为了完善棚户区还建社区综合配套设施、改善棚户区还建居民生活条件和居住环境，同时增强棚户区改造项目盈利能力和可持续性，本期债券募集资金投资项目安排建设配套商铺。《武穴市棚户区改造项目管理办法》规定，为降低融资开发风险，融资开发人可市场化租售棚户区改造项目的配套商业设施，租售收益归融资开发人所有。本期债券募集资金投资项目配套非独栋商铺建筑面积54,144.00平方米，预计实现销售收入43,315.20万元，是本期债券还本付息的重要来源，商业配套建筑按8,000元/m²估算。

与本项目同类配套商铺近期售价见下表：

表 33 募投项目的配套商业可比项目售价

序号	项目名称	项目位置	商铺销售均价 (元/m ²)
1	东磁新城国际花园	武穴市大桥村（刊江大道西2号）	20,000
2	梅河路住宅底商	武穴市梅川镇梅河路	14,893
3	永宁商场	武穴市永宁大道永宁大道附小隔壁	12,187
4	月塘路住宅底商	武穴市月塘路	13,125
5	绿苑小区	环城路绿苑小区	13,636

3、车位销售收入

本项目建设停车位3,011个，其中地下停车位2,605个,用于销售的停车位2,400个，剩余地下停车位用于公用；地面停车位406个，全部用于公用。

根据近年武穴市相近区域和类似区位车位销售情况，本项目预计停车位实现销售收入19,200.00万元，停车位售价按80,000.00元/个估算，车位销售收入是本期债券还本付息的有力补充。

详细情况见下表：

表 34 项目收益测算

单位：万元

年份	债券存续期							合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
项目收入	-	-	51,750.29	51,750.29	43,125.24	36,656.45	32,343.93	215,626.20
住宅销售收入	-	-	36,746.64	36,746.64	30,622.20	26,028.87	22,966.65	153,111.00
商铺销售收入	-	-	10,395.65	10,395.65	8,663.04	7,363.58	6,497.28	43,315.20
车位销售收入	-	-	4,608.00	4,608.00	3,840.00	3,264.00	2,880.00	19,200.00
运营成本及费用	-	-	45,857.82	44,392.67	38,347.21	33,211.80	29,926.57	191,736.07
营业税金及附加	-	-	1,907.56	2,075.47	1,449.70	1,064.32	751.44	7,248.49
净利润	-	-	3,984.91	5,282.15	3,328.33	2,380.33	1,665.92	16,641.64

综上，本期债券募集资金投资项目可产生收入共计 215,626.20 万元，在本期债券存续期间，募集资金投资项目经营性净现金流及还本付息能力见下表：

表 35 本期债券募集资金投资项目还本付息能力

募投项目	建设期	运营期
------	-----	-----

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
经营活动净现金流量（万元）	-	-	49,251.11	48,221.85	40,905.58	35,022.49	31,126.85
偿债备付率	-	-	1.87	3.09	2.78	2.51	2.37
利息备付率			10.20	12.73	15.34	22.10	59.63

注：偿债能力的主要指标为偿债备付率和利息备付率。其中，利息备付率=税前利润/当期应付利息费用；偿债备付率=可用于还本付息资金/当期应还本付息费用。

从上表可以看出，在本期债券存续期内，募集资金投资项目进入运营期后的偿债备付率大于 1，投资项目经营性净现金流量总额为 204,527.89 万元，该项目收入可覆盖本期债券本息的偿还，并覆盖项目总投资。

（四）担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

1、担保情况

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”、“三峡担保集团”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2017 年 8 月 3 日，三峡担保集团为本期债券出具担保函时，公司名称为：“重庆三峡担保集团股份有限公司”。2018 年 6 月 8 日，三峡担保集团更名为：“重庆三峡融资担保集团股份有限公司”。该名称变更不影响本期债券担保函的法律效力。

2、担保人基本情况

名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

注册资本：46.50亿元

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营）。

经国家发改委批准，重庆三峡融资担保集团股份有限公司于2006年9月正式挂牌成立，目前实收货币注册资本人民币46.50亿元，是全国注册资本规模最大的政策性担保机构之一。是全国唯一具备省级地方政府、超大型央企和国家级政策性银行股东背景的全资国有大型综合性担保集团。

三峡担保集团始终坚持“政策性目标，市场化运作”的经营理念，在全国范围内广泛开展间接融资担保、直接融资担保、非融资担保、再担保及投资咨询、财务顾问等多元化综合金融服务，具备债券、基金、中期票据、短期融资券等资本市场金融产品担保资质。集团下设江津、万州、黔江3家市内分公司及成都、武汉、西安、北京、昆明

5家异地分公司，全国化区域布局发展战略稳步实施，业务范围覆盖全国各地。

3、担保人资信情况

大公国际资信评估有限公司、联合资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司和东方金诚国际信用评级有限公司给予担保人长期主体信用等级AAA。担保人资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，为本期债券本息的偿付提供了较强的保障。

4、担保人累计担保余额

截至2018年9月30日，三峡担保融资担保责任余额为475.54亿元，当期净资产55.68亿元，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资5.55亿元，计算融资担保放大倍数的净资产为50.13亿元，融资担保放大倍数为9.49，符合监管要求。三峡担保对本期债券的融资担保责任余额为10.8亿元，三峡担保2018年9月末融资担保责任余额加上本期债券融资担保责任余额后为486.34亿元，融资担保放大倍数为9.70，符合监管要求。

根据《融资担保责任余额计量办法》第二十四条规定“2017年10月1日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监管制度有关规定；2017年10月1日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。本期债券担保函签署日期为2017年8

月3日，即集中度指标仍按《融资性担保公司管理暂行办法》相关规定执行，即“对单个被担保人债券发行提供的担保责任余额不得超过净资产的30%”。因此三峡担保对发行人及关联方的融资担保责任余额为10.8亿元，占当期净资产55.68亿元的19.40%，符合监管要求。

综上，在本期债券申报及发行时，发行人在担保人担保业务的单一客户及关联方集中度、担保方的融资担保放大倍数等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》和《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》的相关监管要求。

5、担保人财务情况

(1) 主要财务数据

表 36 三峡担保合并口径主要财务数据

单位：万元

项目	2018年三季度	2017年度/末	2016年度/末
资产总计	1,140,998.37	1,231,190.51	1,112,662.33
负债合计	472,880.94	569,759.78	466,781.76
所有者权益合计	668,117.43	661,430.73	645,880.57
营业收入	85,110.52	123,776.37	149,516.77
利润总额	34,385.84	48,870.92	72,959.24
净利润	29,009.30	40,015.27	60,276.74
经营活动产生的现金流量净额	2,217.00	14,860.05	-10,393.77

(2) 财务报表

担保人 2017 年经审计的财务报表见附表五至附表七。

担保人 2018 年三季度未经审计的财务报表见附表十一至附表十三。

6、担保人发行债券情况

根据证监许可〔2017〕489 号批复，三峡担保拟向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券，担保人于 2018 年 3 月 20 日发行金额 1 亿元、期限 5 年的公司债券上述公司债券。根据证监许可〔2018〕1639 号批复，三峡担保拟向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元）的可续期公司债券，担保人于 2018 年 11 月 20 日发行金额 2 亿元、期限“3+N”年的可续期公司债券。截至募集说明书披露日，担保人存续债券累计余额 3 亿元，除此之外，未发行过其他企业债券、中期票据及短期融资券等。

7、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

（1）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币 110,000 万元（大写：壹拾壹亿元整）（以国家发改委最后批准期限和金额为准）。

（2）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（3）保证责任的承担

在本担保函项目下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

（4）保证范围

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

（5）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（6）财务信息披露

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

会计报表等财务信息。

8、担保人与发行人、债券代理人和债券持有人的权利义务关系

在保证期间内，如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本期债券持有人或债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权人亦可依照本次债券的《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

9、担保协议及程序的合法性

发行人律师国浩律师（武汉）事务所认为，重庆三峡融资担保集团股份有限公司具有为发行债券提供担保的资质，其出具的担保函内容全面，担保债券种类、面额，担保方式，担保范围，担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《中华人民共和国担保法》的规定，其出具的担保函合法有效。

（五）公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人持有大量的土地等优质资产，土

地账面价值合计 11.65 亿元。在偿债出现困难时，发行人可通过土地变现或抵押贷款的形式筹措资金用于偿还本期债券本金及利息，为本期债券本息的偿付提供了进一步的保障。

（六）公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备一定的外部融资能力。武穴市城市建设投资开发有限公司将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

（七）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为维护全体债券持有人的利益，保障本期债券的按期兑付，发行人为本期债券已聘请了债权代理人并签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

三、债权代理人及债券持有人会议规则设置

维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了中国农业发展银行武穴市支行担任本期债券的债权代理人并签署了《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》。中国农业发展银行武穴市支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督

公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了设置，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

四、投资人保护机制

为保证按期足额偿付本期债券，公司制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，本期债券的债权人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以本期债券债权人会议的形式行使有关权利。

（一）债券持有人会议的性质

债券持有人会议是指由本期债券持有人组成，为决定与本期债券持有人的利益有重大关系的事项，形成统一意见而召集的临时决议机构，代表全体债券持有人的利益。债券持有人会议不是公司的权力机关或组织机构的组成部分，仅依照法律、法规的规定及本期债券发行文件的约定，就须债券持有人会议审议的事项进行审议并作出决议，不参与和违法干涉公司正常的经营活动。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本

期债券募集说明书约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；

4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

5、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书的申请并作出决议；

6、决定变更或解聘债权代理人；

7、修改本期债券持有人会议规则；

8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

9、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（三）债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前30日，并不得晚于会议召开日期之前15日：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更本期债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

2、在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付

债券本息。

3、发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

4、单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权人等明确议案；

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的10%以上面值的债券持有人向债权人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

(1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；

(2) 提交会议审议的事项；

(3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

(4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(5) 投票代理委托书的送达时间和地点；

(6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

(四) 议案、委托及授权事项

提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

（五）债券持有人会议的召开

债券持有人会议采取现场方式召开。债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会

议。

会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议债券持有人代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理投票表决。每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席

应当即时点票。

债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决；债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

第十四条 风险揭示

一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

（一）与债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响

债券的流动性。

4、第三方担保的风险

重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具了《担保函》，为发行人提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。尽管如此，随着担保人面临担保代偿率的波动上升，担保业务风险管理压力加大、担保客户集中度较高、股东占款及关联交易规模较大，财务管理及关联交易管理制度需进一步规范等问题，若出现发行人因受各方因素影响无法正常偿还本期债券本息的情况时，担保人代偿本期债券的本息也将会存在一定的潜在风险。

(二) 与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设等业务，这些业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，

如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

（三）与发行人相关的风险

1、资金筹措风险

发行人需要的资金，除自有资金外，还需要利用银行借款以及资本市场融资。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策发生重大变化，或信贷政策进行重大调整，公司就可能面临资金筹措困难，从而影响业务正常经营。

2、经营管理风险

发行人承担着武穴市基础设施建设的重任,随着公司规模扩大,如果出现发行人管理和经营能力不足的情况,将增加发行人的营运风险。同时,在进行市场化经营、实现经济效益的同时,在经营上仍然受到政府宏观政策的调控和影响,有可能会对发行人收入和利润水平产生不利影响,降低发行人的预期收益,从而对发行人的盈利能力和正常运营造成负面影响。

3、投资项目风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,但由于项目的投资规模较大,项目较多,建设过程复杂。如建筑材料、设备和劳动力价格上涨,将对施工成本造成一定影响,项目实际投资

有可能超出预算；此外，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

4、募投项目合规性风险

募投项目在立项和手续办理环节中已获得合法合规审批文件，但是后续的建设和运营过程中如果未按照规划实施、相关监管法规的修改或者其他不可抗力因素，有可能会在施工建设、工程规划、环保、能耗、社会稳定等多方面产生合规性风险。

二、对策

（一）与债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性增加将在一定程度上有利于投资者规避利率风险。

2、偿付风险对策

发行人目前经营状况稳定，现金流量充足，公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本期债券发行的本息。公司将加强本期债券募集资金使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，减低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

发行人将积极向有关部门申请本期债券在合法的证券交易场所交易流通，争取尽快获得有关部门的批准。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

4、第三方担保的风险对策

重庆三峡融资担保集团股份有限公司偿付能力和抗风险能力强，长期主体信用等级为 AAA。随着重庆三峡融资担保集团股份有限公司的综合实力将会不断加强，在政府及股东的支持力度加大的情况下，重庆三峡融资担保集团股份有限公司也将保持充足的资本水平，注重内部的风险控制及监管，同时与银行等各类金融机构建立更加良好的合作关系，为公司的业务以及风险应对能力提供坚实基础。在担保责任存续期间，发行人、主承销商和受托管理人将持续关注重庆三峡融资担保集团股份有限公司的经营情况、财务情况及资信情况，监督重庆三峡融资担保集团股份有限公司承担担保责任。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造

成的不利影响。

2、经济周期风险对策

发行人在所从事的领域处于行业垄断地位，经营收入稳定，受经济周期波动的影响相对较小。同时，发行人将依托自身的综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，并实现发行人的可持续发展。

(三) 与发行人相关的风险对策

1、资金筹措风险对策

发行人将更准确地把握国家宏观形势、国家产业政策及银行信贷政策的发展和变化，及时调整公司项目发展计划，同时积极开拓新的融资渠道，实现多渠道融资。

2、经营管理风险对策

发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。通过资本运营加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。

3、投资项目风险对策

发行人对募集资金投资的项目均进行了严格科学论证，充分考虑了可能影响预期收益的各种因素，使未来收益尽量贴近实际。在项目建设过程中，发行人将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，

对工期和造价进行严格管理，有效地控制公司运营成本；在项目管理上，公司将加强招投标管理和合同管理，严格按照基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，以确保工程如期按质竣工并投入运营，努力达到预期的经济效益和社会效益。

4、项目合规性风险对策

发行人将在募投项目后续建设和运营过程中及时跟踪项目审批的时效性，并不定期评价项目出现合规性风险的可能性，建立合规预警机制，确保项目合法合规建设和运营。如出现合规风险，发行人将及时进行相关信息的公开披露，确保投资人利益。

第十五条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AAA。中证鹏元主要评级观点如下：

一、评级观点

（一）外部环境较好，为公司发展提供了良好基础

近年来，武穴市经济保持快速增长，2015-2017 年分别实现 GDP 241.87 亿元、260.78 亿元和 290.29 亿元，增速分别为 9.4%、8.0% 和 7.9%，均高于全国平均 GDP 增速，区域经济保持较快增长，为公司发展提供了良好的基础。

（二）公司代建项目较多，业务持续性较好

公司为武穴市重要的投融资主体，截至 2017 年末，公司已签订委托代建框架协议的在建项目预计总投资 57.45 亿元，尚未结转成本 30.78 亿元，后续至少需投资 20.58 亿元，未来综合开发项目业务持续性较好。

（三）公司获得的外部支持力度较大

股东在资产注入等方面给予了公司较大支持，近三年注入扶持资本金和资产合计 10.07 亿元。且公司 2015-2017 年分别获得了当地政府 3,100.00 万元、3,000.00 万元、3,590.00 万元的补贴收入。

（四）第三方提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平

三峡担保经营状况稳定，经中证鹏元综合评定，三峡担保主体长期信用等级为 AAA，其为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券的信用水平。

二、关注

（一）公司资产流动性较弱

截至 2017 年末，公司主要资产为应收账款、其他应收款及存货，应收款项主要为政府回购款及与政府往来款，合计占资产总额的 17.49%，回收时间具有较大不确定性。存货账面价值为 424,295.00 万元，占资产总额的比重为 69.18%，其中已抵押土地的账面价值占存货中土地资产的比重为 76.16%，资产流动性较弱。

（二）公司存在较大的资金支出压力

2015-2017 年公司经营活动产生的现金分别净流出 58,339.22 万元、123,769.03 万元和 80,981.79 万元，经营活动现金流表现不佳；截至 2017 年末，公司综合开发项目尚需投入 205,755.21 万元，本期债券募投项目，公司尚需投入 102,435.05 万元（扣除公司 2018 年已投入的 60,200.00 万元项目建设资金及土地出让金），共计 308,190.26 万元，资金支出压力较大。

（三）有息负债持续攀升，偿债压力较大

截至 2017 年末，公司有息债务规模为 258,885.21 万元，占负债总额的比重为 92.77%，2015 年至 2017 年三年复合增长率为 49.38%，偿

债压力较大。

（四）公司存在一定或有负债风险

截至 2017 年末，公司对外提供担保金额为 63,999.00 万元，占期末净资产比例为 19.14%，且对武穴世联工业园开发有限公司的担保债务已逾期违约，虽然截至 2018 年末公司已履行代偿责任，但剩余担保规模仍较大，且主要以民企为主，仍面临一定的代偿风险。

三、跟踪评级安排

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

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

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并

决定是否调整受评对象信用评级。

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

第十六条 法律意见

发行人聘请国浩律师（武汉）事务所为本期债券发行律师。国浩律师（武汉）事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

（一）发行人本次发行债券已经按《公司法》、《证券法》、《条例》等有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》规定的程序获得批准和授权，且该等批准或授权的内容合法有效。

（二）发行人系依法有效存续的中华人民共和国境内注册的有限责任公司，公司净资产不低于人民币六千万元、成立已届满三年；发行人此前未发行企业（公司）债券；发行人近三年无重大违法违规行，根据《公司法》、《证券法》、《条例》等规定，具有发行本期债券的主体资格。

（三）发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《条例》等法律、法规、规章及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

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

（五）发行人业务独立、资产独立完善、人员独立、机构独立、财务独立、具有自主经营能力，能够依靠公司自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度自主经营。

(六) 发行人经营范围的变更符合《公司法》的规定，主营业务突出，持续经营不存在法律障碍，且已聘请信用评级机构对本期债券发行进行了信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

(七) 发行人与其关联方近三年内，除《法律意见书》披露的关联交易外，不存在其他重大关联交易及同业竞争。

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

(九) 发行人的重大合同在内容和形式上均不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效；

(十) 发行人的重大资产变化均经过法律法规规定的程序并办理了相应的手续。

(十一) 发行人执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

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

(十三) 本期企业债券募集资金投向符合国家产业政策，符合《条例》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

(十四) 发行人及其控股子公司、控股股东及持有发行人5%以上

股份的股东的无重大诉讼、仲裁及被行政处罚的情况。

（十五）发行人本次发行《募集说明书》及其《募集说明书摘要》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

（十六）重庆三峡融资担保集团股份有限公司具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定，其出具的《担保函》合法有效。

（十七）《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、本期企业债券的担保等均符合《中华人民共和国合同法》、《证券法》以及《条例》的规定，内容合法有效。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 《2019年武穴市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2015-2017年经审计的财务报告；2018年三季度未经审计的财务报表；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券提供的信用评级报告；
- (五) 国浩（武汉）律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《债权代理协议》；
- (七) 《债券持有人会议规则》；
- (八) 《资金账户开立和监管协议》；
- (九) 《担保函》；

二、查询方式

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、武穴市城市建设投资开发有限公司

住所：湖北省武穴市玉湖路34号

联系人：雷刚

联系地址：湖北省武穴市玉湖路 34 号

联系电话：0713-6270696

邮政编码：435400

2、长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

联系人：张贲、郑雨、游健鹏

联系地址：湖北省武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65795869

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）本期债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2019年武穴市城市建设投资开发有限公司公司债券发行网点表

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
▲长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司资本市场部	湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦	张贲	027-65795869
▲川财证券有限责任公司	分销商	固定收益部	北京市平安里西大街28号中海国际中心15层	杭芊	010-66495657

附表二：

发行人2015-2017年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	460,530,299.66	260,928,319.00	95,041,330.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	30,000,000.00		
应收账款	642,315,584.90	266,023,385.64	130,473,670.50
预付款项	111,333,275.59	105,506,000.00	23,385,020.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	430,360,687.13	801,852,841.97	729,946,972.59
存货	4,242,949,994.72	3,487,607,339.82	3,217,781,451.76
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	19,996,968.00	19,996,968.00	19,996,968.00
流动资产合计	5,937,486,810.00	4,941,914,854.43	4,216,625,413.12
非流动资产：			
可供出售金融资产	181,420,400.00	59,020,400.00	59,020,400.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	7,078,993.29	1,416,270.32	1,549,555.26
在建工程	152,808.00		
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	7,400,000.00	7,400,000.00	7,400,000.00
非流动资产合计	196,052,201.29	67,836,670.32	67,969,955.26
资产总计	6,133,539,011.29	5,009,751,524.75	4,284,595,368.38

发行人2015-2017年经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：			
短期借款	50,000,000.00	170,000,000.00	20,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		-	-
预收款项	39,054,600.00	51,054,600.00	40,060,000.00
应付职工薪酬		-	-
应交税费		-	-
应付利息			
应付股利			
其他应付款	293,838,162.36	449,177,454.72	1,348,894,250.37
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	184,100,000.00	114,100,000.00	21,600,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	566,992,762.36	784,332,054.72	1,430,554,250.37
非流动负债：			
长期借款	1,538,400,000.00	954,700,000.00	398,800,000.00
应付债券			
长期应付款	685,082,863.40	236,880,941.00	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,223,482,863.40	1,191,580,941.00	398,800,000.00
负债合计	2,790,475,625.76	1,975,912,995.72	1,829,354,250.37
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	1,959,073,752.26	1,760,928,259.77	1,270,168,259.77
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	46,478,435.33	35,455,819.98	26,764,970.59
未分配利润	337,511,197.94	237,454,449.28	158,307,887.65
归属于母公司所有者权益合计	3,343,063,385.53	3,033,838,529.03	2,455,241,118.01
少数股东权益			

所有者权益（或股东权益）合计	3,343,063,385.53	3,033,838,529.03	2,455,241,118.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,133,539,011.29	5,009,751,524.75	4,284,595,368.38

附表三：

发行人2015-2017年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	446,717,199.26	312,607,785.02	294,267,086.47
减：营业成本	371,994,046.05	259,983,476.18	244,991,292.06
税金及附加	27,412.10	40,485.45	11,818.83
销售费用			
管理费用	1,472,286.89	1,598,976.66	1,626,189.93
财务费用	-1,308,843.95	-2,813,465.90	-1,559,776.86
资产减值损失	-557,065.84	-52,818.59	1,352,238.21
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		3,851,554.90	46,918.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	75,089,364.01	57,702,686.12	47,892,242.43
加：营业外收入	36,120,000.00	30,236,180.00	31,180,000.00
减：营业外支出	130,000.00	101,455.10	171,120.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	111,079,364.01	87,837,411.02	78,901,122.43
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	111,079,364.01	87,837,411.02	78,901,122.43
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	111,079,364.01	87,837,411.02	78,901,122.43
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			

附表四：

发行人2015-2017年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	70,425,000.00	188,052,669.88	234,230,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	272,703,482.33	443,811,223.56	148,673,690.22
经营活动现金流入小计	343,128,482.33	631,863,893.44	382,903,690.22
购买商品、接受劳务支付的现金	592,061,785.26	526,320,887.87	591,887,195.70
支付给职工以及为职工支付的现金	647,822.65	610,972.90	795,427.01
支付的各项税费	27,412.10	40,485.45	15,211,719.82
支付其他与经营活动有关的现金	560,209,328.02	1,342,581,882.70	358,401,574.22
经营活动现金流出小计	1,152,946,348.03	1,869,554,228.92	966,295,916.75
经营活动产生的现金流量净额	-809,817,865.70	-1,237,690,335.48	-583,392,226.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
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	6,353,908.00	144,400.00	289,955.00
投资支付的现金	122,400,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00		
投资活动现金流出小计	158,753,908.00	144,400.00	289,955.00
投资活动产生的现金流量净额	-158,753,908.00	-144,400.00	-289,955.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	123,400,000.00	500,760,000.00	318,194,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	970,000,000.00	1,055,630,941.00	70,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	598,647,488.30		270,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,692,047,488.30	1,556,390,941.00	658,194,000.00
偿还债务支付的现金	184,054,283.00	61,600,000.00	1,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	179,315,775.40	85,609,456.37	60,622,783.71
其中：子公司支付给少数股东的股			

利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	190,503,675.54	5,459,760.42	13,259,910.05
筹资活动现金流出小计	553,873,733.94	152,669,216.79	75,482,693.76
筹资活动产生的现金流量净额	1,138,173,754.36	1,403,721,724.21	582,711,306.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	169,601,980.66	165,886,988.73	-970,875.29
加：期初现金及现金等价物余额	260,928,319.00	95,041,330.27	96,012,205.56
六、期末现金及现金等价物余额	430,530,299.66	260,928,319.00	95,041,330.27

附表五：

担保人 2017 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	期末数	期初数
资产：		
货币资金	1,745,907,041.90	1,627,266,626.28
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,000,000.00	
衍生金融资产		
买入返售金融资产		
应收利息	33,632,979.43	25,346,425.82
应收保费	18,683,781.31	9,309,601.65
应收代偿款	573,739,451.28	591,594,670.67
委托贷款	1,556,037,074.48	1,003,279,209.58
发放贷款及垫款	595,450,573.05	618,222,752.44
存出保证金	597,754,982.80	869,063,074.98
持有待售资产		
可供出售金融资产	4,338,692,729.90	4,062,190,000.00
持有至到期投资		
长期股权投资	82,141,150.00	82,141,150.00
投资性房地产	19,361,673.97	9,669,657.85
固定资产	198,766,785.74	199,573,002.84
在建工程	72,072.07	
无形资产	7,375,523.59	6,893,431.30
递延所得税资产	423,527,278.33	361,747,206.85
其他资产	2,110,761,968.80	1,660,326,529.88
资产总计	12,311,905,066.65	11,126,623,340.14
负债：		
短期借款		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
卖出回购金融资产款	1,210,000,000.00	350,500,000.00
应付利息	675,532.80	73,333.33
预收保费	23,934,200.87	33,397,847.47
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	94,180,397.49	96,780,592.01
应交税费	48,999,431.89	125,650,835.14
未到期责任准备金	1,032,941,341.82	869,940,638.69
担保合同准备金	1,018,714,996.17	1,093,588,279.23

持有待售负债		
应付股利	10,262,000.00	1,100,000.00
存入保证金	334,487,955.64	525,468,254.56
长期借款	20,000,000.00	
应付债券	-	
递延所得税负债	-	
其他负债	1,903,401,928.97	1,571,317,844.92
负债合计	5,697,597,785.65	4,667,817,625.35
所有者权益：		
实收资本	4,650,000,000.00	4,650,000,000.00
其他综合收益	374,000.01	1,785,000.01
一般风险准备	395,348,877.69	359,015,586.87
盈余公积	191,232,445.41	160,884,951.13
未分配利润	632,083,391.76	576,219,540.35
归属于母公司所有者权益合计	5,869,038,714.87	5,747,905,078.36
少数股东权益	745,268,566.13	710,900,636.43
所有者权益合计	6,614,307,281.00	6,458,805,714.79
负债和所有者权益总计	12,311,905,066.65	11,126,623,340.14

附表六：

担保人 2017 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、营业收入	1,237,763,723.73	1,495,555,292.31
担保业务收入	904,389,428.21	994,350,203.79
减：转回/(提取)未到期准备金	163,000,703.13	3,721,808.41
担保业务净收入	741,388,725.08	990,628,395.38
减：分出保费	-	505,331.11
已赚担保费	741,388,725.08	990,123,064.27
手续费及佣金收入		
利息净收入	207,683,673.28	224,604,581.27
投资收益（损失以“-”号填列）	191,251,043.61	241,651,319.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	127,000.00	1,864,937.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	
其他业务收入	35,011,133.12	38,788,686.32
净敞口套期损益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	137,599.19	387,641.25
其他收益	62,291,549.45	
二、营业支出	747,391,123.20	803,412,072.92
提取担保赔偿准备金	165,532,595.15	276,019,507.22
税金及附加	15,273,465.43	30,485,136.17
手续费及佣金支出	25,471.70	164,103.76
业务及管理费	233,149,215.38	261,585,853.15
其他业务成本	14,684,030.73	9,343,808.46
资产减值损失	318,726,344.81	225,813,664.16
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	490,372,600.53	692,143,219.39
加：营业外收入	2,013,579.87	40,308,107.01
减：营业外支出	3,676,943.32	2,858,892.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	488,709,237.08	729,592,433.88
减：所得税费用	88,556,670.87	126,824,987.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	400,152,566.21	602,767,446.72
（一）按经营持续性分类：		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	400,152,566.21	602,767,446.72
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类：		
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	338,544,636.51	526,552,539.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	61,607,929.70	76,214,907.20
六、其他综合收益的税后净额	-1,411,000.00	-1,127,620.20
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,411,000.00	-1,127,620.20

（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-1,411,000.00	-1,127,620.20
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-1,411,000.00	-1,127,620.20
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	398,741,566.21	601,639,826.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	337,133,636.51	525,424,919.32
归属于少数股东的综合收益总额	61,607,929.70	76,214,907.20

附表七：

担保人 2017 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
收到担保业务收费取得的现金	938,523,997.70	1,039,462,826.90
收到再担保业务的现金		
收到担保代偿款项现金	437,133,025.30	347,011,225.78
收到贷款及垫款净增加额		98,855,246.65
收到贷款利息取得的现金	58,410,588.84	71,844,661.16
政策性担保基金相关的现金净收支		
收到其他与经营活动有关的现金	1,072,765,574.56	1,002,118,530.91
经营活动现金流入小计	2,506,833,186.40	2,559,292,491.40
支付担保代偿款项的现金	1,038,784,230.35	1,027,013,135.21
发放贷款及垫款净增加额	7,991,989.44	
支付再保业务的现金		505,331.11
支付手续费及佣金的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	146,077,803.08	133,759,525.76
支付的各项税费	387,177,419.15	312,653,858.04
支付其他与经营活动有关的现金	778,201,216.38	1,189,298,369.98
经营活动现金流出小计	2,358,232,658.40	2,663,230,220.10
经营活动产生的现金流量净额	148,600,528.00	-103,937,728.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,803,523,176.11	13,638,220,772.31
取得投资收益收到的现金	315,448,319.00	269,149,778.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	167,157.42	1,066,997.85
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,119,138,652.53	13,908,437,548.35
投资支付的现金	11,697,400,000.00	14,546,845,057.64
质押贷款净增加额		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,203,853.08	8,535,588.25
取得联营企业支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	11,700,603,853.08	14,555,380,645.89
投资活动产生的现金流量净额	-581,465,200.55	-646,943,097.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,350,000.00	
其中：子公司吸收少数股东资收到的	7,350,000.00	

现金		
取得借款收到的现金	20,000,000.00	70,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	930,000,000.00	360,500,000.00
筹资活动现金流入小计	957,350,000.00	430,500,000.00
偿还债务支付的现金	40,000,000.00	45,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	242,745,641.53	243,402,333.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利息	34,590,000.00	31,389,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	282,745,641.53	288,402,333.35
筹资活动产生的现金流量净额	674,604,358.47	142,097,666.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	241,739,685.92	-608,783,159.59
加：期初现金及现金等价物余额	662,452,494.92	1,271,235,654.51
六、期末现金及现金等价物余额	904,192,180.84	662,452,494.92

附表八：

发行人2018年9月30日未经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2018年9月30日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	513,059,811.80	460,530,299.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-
衍生金融资产		
应收票据		30,000,000.00
应收账款	714,795,417.74	642,315,584.90
预付款项	209,693,162.59	111,333,275.59
应收利息		
应收股利		
其他应收款	725,420,236.20	430,360,687.13
存货	4,650,611,711.96	4,242,949,994.72
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	19,996,968.00	19,996,968.00
流动资产合计	6,833,577,308.29	5,937,486,810.00
非流动资产：		
可供出售金融资产	219,070,400.00	181,420,400.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	8,523,491.90	7,078,993.29
在建工程	152,808.00	152,808.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	7,400,000.00	7,400,000.00
非流动资产合计	235,146,699.90	196,052,201.29
资产总计	7,068,724,008.19	6,133,539,011.29

发行人2018年9月30日未经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项 目	2018年9月30日	2017年12月31日
流动负债：		
短期借款		50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	128,000.00	
预收款项	39,054,600.00	39,054,600.00
应付职工薪酬		
应交税费		
应付利息		
应付股利		
其他应付款	554,070,457.05	293,838,162.36
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	184,100,000.00	184,100,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	777,353,057.05	566,992,762.36
非流动负债：		
长期借款	2,313,400,000.00	1,538,400,000.00
应付债券		
长期应付款	531,962,671.62	685,082,863.40
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,845,362,671.62	2,223,482,863.40
负债合计	3,622,715,728.67	2,790,475,625.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
资本公积	2,010,073,752.26	1,959,073,752.26
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	46,478,435.33	46,478,435.33
未分配利润	389,456,091.93	337,511,197.94

归属于母公司所有者权益合计	3,446,008,279.52	3,343,063,385.53
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	3,446,008,279.52	3,343,063,385.53
负债和所有者权益（或股东权益） 总计	7,068,724,008.19	6,133,539,011.29

附表九：

发行人2018年1-9月未经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2018年1-9月	2017年1-12月
一、营业收入	189,380,632.84	446,717,199.26
减：营业成本	157,483,194.03	371,994,046.05
税金及附加	55,089.57	27,412.10
销售费用		
管理费用	1,641,660.58	1,472,286.89
财务费用	-2,545,167.10	-1,308,843.95
资产减值损失	580,701.77	-557,065.84
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,165,153.99	75,089,364.01
加：营业外收入	20,000,000.00	36,120,000.00
减：营业外支出	220,260.00	130,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,944,893.99	111,079,364.01
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	51,944,893.99	111,079,364.01
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	51,944,893.99	111,079,364.01
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		

附表十：

发行人2018年1-9月未经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2018年1-9月	2017年1-12月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	30,400,800.00	70,425,000.00
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	478,744,298.17	272,703,482.33
经营活动现金流入小计	509,145,098.17	343,128,482.33
购买商品、接受劳务支付的现金	515,175,279.33	592,061,785.26
支付给职工以及为职工支付的现金	595,491.64	647,822.65
支付的各项税费	55,089.57	27,412.10
支付其他与经营活动有关的现金	563,959,092.08	560,209,328.02
经营活动现金流出小计	1,079,784,952.62	1,152,946,348.03
经营活动产生的现金流量净额	-570,639,854.45	-809,817,865.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
收到其他与投资活动有关的现金		
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	1,984,815.00	6,353,908.00
投资支付的现金	37,650,000.00	122,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		30,000,000.00
投资活动现金流出小计	39,634,815.00	158,753,908.00
投资活动产生的现金流量净额	-39,634,815.00	-158,753,908.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	51,000,000.00	123,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	935,000,000.00	970,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	249,229,965.00	598,647,488.30
筹资活动现金流入小计	1,235,229,965.00	1,692,047,488.30
偿还债务支付的现金	339,719,358.52	184,054,283.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,161,963.67	179,315,775.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	149,544,461.22	190,503,675.54
筹资活动现金流出小计	572,425,783.41	553,873,733.94
筹资活动产生的现金流量净额	662,804,181.59	1,138,173,754.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	52,529,512.14	169,601,980.66
加：期初现金及现金等价物余额	430,530,299.66	260,928,319.00
六、期末现金及现金等价物余额	483,059,811.80	430,530,299.66

附表十一：

担保人 2018 年 9 月 30 日未经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	期末数	年初数
资产：		
货币资金	1,054,463,384.12	1,745,907,041.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,000,000.00	10,000,000.00
买入返售金融资产	17,000,000.00	
应收担保费	12,666,215.00	18,683,781.31
预付账款	14,731,551.91	6,388,134.66
应收利息	19,829,818.86	33,632,979.43
应收代偿款	602,489,020.49	573,739,451.28
委托贷款	2,856,858,601.36	1,556,037,074.48
发放贷款及垫款	568,475,081.94	595,450,573.05
存出保证金	527,832,591.68	597,754,982.80
可供出售金融资产	2,582,196,763.58	4,338,692,729.90
长期股权投资	82,141,150.00	82,141,150.00
投资性房地产	39,776,987.05	19,361,673.97
固定资产	190,351,375.09	198,766,785.74
在建工程	8,521.54	72,072.07
无形资产	6,381,004.62	7,375,523.59
长期待摊费用	13,479,362.91	214,342.69
抵债资产	249,120,328.96	186,565,812.06
递延所得税资产	423,527,278.33	423,527,278.33
其他资产	2,146,654,675.79	1,917,593,679.39
资产总计	11,409,983,713.23	12,311,905,066.65
负债：		
卖出回购金融资产款	217,000,000.00	1,210,000,000.00
预收保费	20,285,810.36	23,934,200.87
应付职工薪酬	84,996,877.02	94,180,397.49
应交税费	17,538,515.12	48,999,431.89
应付利息	3,332,159.05	675,532.80
存入保证金	295,650,868.84	334,487,955.64
未到期责任准备金	1,196,742,254.03	1,032,941,341.82
担保合同准备金	1,023,714,034.84	1,018,714,996.17
应付股利	8,862,000.00	10,262,000.00
长期借款	19,000,000.00	20,000,000.00
应付债券	100,000,000.00	
其他负债	1,741,686,890.10	1,903,401,928.97
负债合计	4,728,809,409.36	5,697,597,785.65
股东权益		

实收资本（或股本）	4,650,000,000.00	4,650,000,000.00
资本公积		
其他综合收益	-3,401,966.31	374,000.01
一般风险准备	395,348,877.69	395,348,877.69
盈余公积	191,232,445.41	191,232,445.41
未分配利润	668,385,901.77	632,083,391.75
归属于母公司所有者权益合计	5,901,565,258.56	5,869,038,714.86
少数股东权益	779,609,045.31	745,268,566.14
所有者权益合计	6,681,174,303.87	6,614,307,281.00
负债及所有者权益合计	11,409,983,713.23	12,311,905,066.65

附表十二：

担保人 2018 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	本年累计数	上年同期数
一、营业收入	851,105,235.39	918,072,707.80
担保业务收入	611,170,369.04	527,634,373.50
减：转回/（提取）未到期准备金	163,800,912.21	-13,094,030.21
担保业务净收入	447,369,456.83	540,728,403.71
其中：担保费收入	432,114,948.13	532,883,633.12
评审费收入	-154,716.98	489,056.61
追偿收入	48,353.98	4,243,604.55
担保手续费收入	15,360,871.70	3,112,109.43
减：分出保费	5,327,903.87	
已赚担保业务收入	442,041,552.96	540,728,403.71
利息净收入	131,656,861.05	132,795,140.20
其中：利息支出	16,165,884.69	7,188,112.11
手续费及佣金收入	14,438,373.17	
投资收益（损失以“-”号填列）	229,354,913.51	181,520,839.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	685,000.00	
其他业务收入	13,689,979.50	30,584,225.68
资产处置损益（损失以“-”号填列）	-3,468.80	
其他收益	19,927,024.00	32,444,098.94
小计	851,105,235.39	918,072,707.80
二、营业支出		
提取担保合同准备金	177,599,266.66	168,078,888.98
税金及附加	2,037,331.86	6,528,464.07
业务及管理费	163,679,138.31	141,895,820.56
其他业务成本	7,767,317.95	4,604,964.85
资产减值损失	154,199,998.51	175,948,803.44
小计	505,283,053.29	497,056,941.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	345,822,182.10	421,015,765.90
加：营业外收入	596,027.85	298,752.11
减：营业外支出	2,559,781.00	2,242,732.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	343,858,428.95	419,071,785.76
减：所得税费用	53,765,439.76	67,533,704.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	290,092,989.19	351,538,081.10
归属于母公司所有者的净利润	252,302,510.02	309,410,935.26
少数股东损益	37,790,479.17	42,127,145.84
六、其他综合收益的税后净额	-3,775,966.32	-12,576,200.00
七、综合收益总额	286,317,022.87	338,961,881.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	248,526,543.70	296,834,735.26
归属于少数股东的综合收益总额	37,790,479.17	42,127,145.84

八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.05	0.06
（二）稀释每股收益（元/股）	0.05	0.06

附表十三：

担保人 2018 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	本年累计数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
收到担保业务收费取得的现金	645,704,747.06	540,192,069.32
收回贷款及贷款利息净增加额	30,574,620.53	48,629,223.27
收到归还的代偿款	264,196,583.00	317,136,449.87
收到其他与经营活动有关的现金	1,167,190,961.81	792,320,900.18
经营活动现金流入小计	2,107,666,912.40	1,698,278,642.64
支付再担保业务现金净额	22,464,627.56	
担保代偿支付的现金	728,647,923.48	309,398,455.54
支付给职工以及为职工支付的现金	80,115,057.64	80,276,945.33
支付的各项税费	117,829,841.71	379,895,333.43
支付其他与经营活动有关的现金	1,136,439,426.59	905,284,852.48
经营活动现金流出小计	2,085,496,876.98	1,674,855,586.78
经营活动产生的现金流量净额	22,170,035.42	23,423,055.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,863,733,523.22	7,167,632,452.00
取得投资收益收到的现金	316,048,160.42	211,511,524.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		61,500.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,955,137.75
投资活动现金流入小计	6,179,781,683.64	7,381,160,614.06
投资支付的现金	6,495,199,808.22	8,520,220,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	900,148.28	2,112,568.01
支付其他与投资活动有关的现金		746,542.22
投资活动现金流出小计	6,496,099,956.50	8,523,079,110.23
投资活动产生的现金流量净额	-316,318,272.86	-1,141,918,496.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,000,000.00	
取得借款收到的现金		20,000,000.00
发行债券收到的现金	99,850,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		930,000,000.00
筹资活动现金流入小计	102,850,000.00	950,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221,342,666.67	218,797,443.41
筹资活动现金流出小计	222,342,666.67	258,797,443.41
筹资活动产生的现金流量净额	-119,492,666.67	691,202,556.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-413,640,904.11	-427,292,883.72

加：期初现金及现金等价物余额	904,192,180.84	662,452,494.92
六、期末现金及现金等价物余额	490,551,276.73	235,159,611.20