2020年大冶市应收账款政信2号

认 购 协 议

（附项目说明书）

大冶市振恒城市发展投资有限公司

2020年12月

“2020年大冶市应收账款政信2号”认购协议

甲　方（发行人）：大冶市振恒城市发展投资有限公司

法定代表人：纪宏锋

地　址：大冶市高新区青松路1号

乙方：

法定代表人（一般自然人此项免填）：

机构联系人（一般自然人此项免填）：

身份证号码（机构投资人此项免填）：

登记居所：

联系地址：

鉴于：

一、　甲方是经国家工商部门批准设立的，符合天津金融资产交易所发行条件的企业法人。

二、　乙方为符合天津金融资产交易所规定之合格投资者。

甲、乙双方本着平等互利的原则，经友好协商，就本项目认购事宜，签订本协议。

第一条 本项目基本情况

（一）　项目名称：“2020年大冶市应收账款政信2号”

（二）　备案发行规模：不超过人民币5000万元（最终上限以天津金融资产交易所接受备案文件为准），分若干期发行。

（三）　项目期限：24个月

（四）　项目利率：

A 档：认购金额 30 万（含）— 50 万　预期年化收益率 8.3%/年

B 档：认购金额 50 万（含）—100 万　预期年化收益率 8.5%/年

C 档：认购金额 100 万（含）— 300 万 预期年化收益率 8.8%/年

D 档：认购金额 300 万（含）以上　　预期年化收益率 9%/年

(五)　计息方式：每周三周五成立起息，按照单利计息，不计复利。

(六)　本金和收益方式：按自然季度付收益【项目成立后每年 3 月 20 日和 6 月 20 日,9 月 20 日和 12 月 20 日为付息日】，最后一期收益随本金一起支付。若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。

(七)　担保安排：大冶市国有资产经营有限公司及湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司提供连带责任保证担保，发行人提供足额应收账款进行质押担保。

(八)　发行方式：以非公开方式发行。

(九)　发行对象：发行对象为符合天津金融资产交易所相关规定的具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。

(十)　承销方式：本项目由承销商采取代销的方式承销。

(十一) 备案登记场所：天津金融资产交易所。

(十二) 项目受托管理人：深圳万创达信投资有限公司。

(十三) 偿债保障措施：

（1）设立偿债保障金账户，用于兑付本息资金的归集和管理。在本系列下各只项目兑付日的当日，将应付本金和收益全额存入偿债保障金账户。

(2)在出现预计不能按期偿付项目本息或者到期未能按期偿付项目本息时，公司将至少采取如下措施：

① 不向股东分配利润；

② 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

③ 主要责任人不得调离；

④ 追加偿债担保措施、担保金额；

⑤采取其他限制股息分红措施。

(3)若在规定期限内未能足额提取偿债保障金,不以现金方式进行利润分配。

（十四）募集资金用途：补充发行人流动资金。

第二条本项目的认购

(一)双方同意，乙方按以下条款向甲方认购本项目。

项目名称	“2020 年大冶市应收账款政信 2 号”
乙方（身份证号/注册号/批文号等）	
认购类别（档）	□A □B □C □D
认购总金额（万元）	

注：“身份证号/注册号/批文号等”为投资者的身份证明资料编码，其中个人是身份证号，一般法人是注册号，证券投资基金是“基金管理公司简称”＋“证基”＋“证监会同意设立证券投资基金的批文号码”，全国社保基金是“全国社保基金”+“投资组合号码”，企业年金基金是“劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号”。

(二)本项目认购账户信息：

户　名：大冶市振恒城市发展投资有限公司

账　号：1803020519200005589

开户行：中国工商银行大冶东岳路支行

行　号：102522120040

投资者投资账户信息：

户　名：

账　号：

开户行：

（三）本项目通过线下销售方式进行销售，乙方通过线下方式认购本项目并支付认购资金/认购款。

第三条 本项目的登记

若本项目发行成功，由发行人到天津金融资产交易所办理项目备案登记手续。

投资人在认购时，已签署本认购协议且认购行为符合《项目说明书》之要求的为有效认购，否则为无效认购。

投资者本金和收益回款账户为投资者认购本项目的投资账户。

项目发行时按支付认购资金/认购款时间优先的原则确认有效认购。对于无效认购，发行人自每只项目募集期间届满之日起5个工作日内，向投资者退还认购本金（不计收益和利息）。

第四条 违约责任

1、发行人应严格按照协议约定向投资人支付本金和收益，逾期支付的，每逾期一日，按照逾期未付金额的日万分之五支付违约金。

2、因不可抗力、法律法规及政策调整或非因发行人原因导致本协议被认定为无效或被要求提前终止，不视为发行人违约，发行人仅支付投资者至本协议被确认无效之日或被要求提前终止之日的收益和本金。

3、投资者违反本协议项下的约定，发行人有权解除合同且要求投资者赔偿因此给发行人造成的全部损失和费用。

第五条 认购要求

(一)双方应遵循本协议及《项目说明书》之约定办理相关认购事宜。

(二)本项目认购条件

1. 乙方应当是具有完全民事行为能力的自然人、法人或者依法成立的其他组织。

2. 符合《项目说明书》规定的其它认购条件。

(三)乙方承诺其为具备天津金融资产交易所规定的合格投资者，其认购本项目的资金均为乙方合法所有，并就本次认购行为已经取得相关的批准及授权。如监管机构或有权第三方对乙方认购资金的来源、权属提出监管要求或异议的，乙方应负责提供其认购资金来源以及权属合法性的证明。若乙方未能提供的，乙方应承担由此而产生的一切不利后果（包括但不限于不能享有本项目预期可享有的收益）。

(四)认购人数：本系列项目下每期项目认购总人数不超过200人。

(五)本项目的投资风险由投资者自行承担，天津金融资产交易所有限公司、承销商、受托管理人不对投资风险承担任何责任。

(六)投资者认购的项目不允许转让。（若允许转让，建议约定“若投资者拟转让本协议项下的项目，应提前书面通知上海银澜投资管理咨询中心（有限合伙）

或发行人，否则因此产生的兑付纠纷均由投资者自行承担和解决。且非因发行人原因导致的项目转让产生的纠纷，均由投资者和新的受让主体自行解决，与发行人无关。”）

(七)本合同签订之后，在认购期内，投资者不得提前赎回认购资金。

第六条 法律适用及争议解决

（一）本协议的订立、效力、解释、履行、争议的解决等适用中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)现行法律、行政法规及规章。

（二）对于本协议双方在履行本协议过程中发生的争议，由双方协商解决。协商不成，双方同意将争议提交乙方认购合同签署所在地人民法院诉讼解决。除非生效法律文书另有规定，双方为解决争议而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费或/和合理的律师费）由败诉方承担。

第七条 其它

（一）除非本协议另有约定，本协议中的词语或用语与《项目说明书》中使用之定义或解释规则具有相同含义。

（二）如有未尽事宜，各方可签订补充合同。附件、补充合同为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

（三）本协议一式叁份，双方各执壹份，报天津金融资产交易所有限公司壹份。

客户签署本认购协议，即视为自愿接受本认购协议以及《项目说明书》的约束。

第八条 认购协议的签署

本认购协议通过线下方式签署的，经自然人客户、机构客户及甲方（以书面协议形式进行签署。

（本页无正文，为《“2020 年大冶市应收账款政信 2 号”认购协议》签字盖章页。）

甲方:大冶市振恒城市发展投资有限公司

法定代表人或其授权人 :纪宏锋

年 月 日

乙方:

（自然人客户签字，机构客户加盖公章）

法定代表人或其授权人 :

年 月 日

认购风险确认书

投资人确认：

本投资人已阅读并理解所认购本项目之《项目说明书》、《项目受托管理协议》及《项目持有人会议规则》等相关文件，充分了解并清楚知晓本项目可能存在的风险。

本投资人同意，本项目的投资风险由投资人自行承担，天津金融资产交易所、深圳万创达信投资有限公司不对投资人的投资风险承担任何责任。

投资人/认购人：

（自然人客户签字，机构客户加盖公章）

法定代表人或其授权人：

签订时间：　　年　　月　　日

编号：【B02020009323】

项目说明书

【2020 年大冶市应收账款政信 2 号】

发行方：大冶市振恒城市发展投资有限公司

挂牌机构：天津金融资产交易所有限责任公司

2020 年 12 月

风险揭示书

市场有风险、投资须谨慎！

尊敬的投资人：

本项目项下投资活动具有投资风险。天津金融资产交易所有限责任公司（下称“本所”）投资人（也称“认购方”）参与本项目的相关交易，即视为其自愿投资本项目并充分了解与接受相关投资风险，本所仅是提供投融资信息服务的平台，不对本项目本金及投资收益进行任何明示或暗示的承诺或担保。在您选择投资本项目前，请仔细阅读以下内容：

一、在投资本项目前，请您仔细阅读本《风险揭示书》及项目说明等相关信息披露文件，确保自己完全理解该项投资的性质和面临的风险，详细了解和审慎评估本项目的资金投资方向、风险类型等情况，在慎重考虑后自行决定是否继续进行投资，并应选择与自身风险承受能力和资产管理需求匹配的项目进行投资。

二、本所对本项目的本金和收益不提供任何保证承诺，本所亦并非本项目的合同相对方，故不受来自发行方或认购方在任何情况下因交易事件引起的权利追索。在发生最不利的情况（可能但不一定发生）时，认购方可能无法取得预期收益，并可能面临损失投资本金的风险。您应充分认识投资风险，谨慎投资。认购方认购本项目可能面临的风险主要包括（但不限于）：

1、**流动性风险：**本项目融资期限内，投资本项目的认购方不能提前终止或赎回，在投资存续期内如果认购方有流动性需求，认购方不能够使用本项目的投资资金，也因此丧失了投资其它更高收益的项目或金融市场项目的机会。

2、**信用风险：**本项目投资运作过程中，如果本项目的融资主体或提供保证的自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资本金和收益损失的风险。

3、法律与政策风险：国家监管政策、货币政策、财政税收政策、产

业政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响本项目的正常运行，甚至导致本项目投资本金和收益发生损失。

4、早偿风险：如遇国家相关政策调整、法律法规规定、监管机构要求等影响本项目正常运作(包括但不限于本项目募集不成立或者项目提前终止等)，或发生任何本项目发行方或本所认为需要提前终止本项目的情况，本项目发行方或本所有权部分或全部提前终止本项目，认购方可能无法实现期初预期的全部收益，并将面临再投资机会风险。

5、信息传递风险：本所按照发行方的授权委托，发布本项目投资相关的信息。认购方应主动、及时通过本所或本所认可的其他渠道获取相关信息。如果认购方未及时查询，或由于通讯故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得认购方无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。如认购方预留的有效联系方式变更但未及时告知本所的，致使在需要联系认购方时无法及时联系并可能会由此影响认购方的投资决策，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。

6、不可抗力风险：因自然灾害（包括但不限于台风、地震、洪水、冰雹等）、重大政治事件（如战争、政府行为产生的征收、征用等）、社会异常事件（如罢工、骚乱）等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本项目投资面临损失的任何风险。

三、最不利投资情形下的投资结果示例：若本项目运作期间，认购方可能无法获得预期收益，甚至投资本金也将遭受损失，在最不利的极端情况下，认购方可能损失全部本金及预期收益。

重要事项提示

发行方承诺本项目归集资金用途合法合规、发行程序合规，本项目说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重要遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行方承诺本项目说明书及给认购方展示的其他相关资料与项目发行备案资料完全一致。

凡欲认购本项目的认购方，请认真阅读本项目说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。本次发行的项目由天津金融资产交易所有限责任公司（以下简称“天金所”）受理备案，天金所对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行方所发行项目的认购价值或者认购方的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本项目依法发行后，认购方自行承担认购风险。认购方在评价、认购本项目时，应当特别审慎地考虑本项目说明书中所述的各项风险因素。

凡认购、受让并持有本项目的认购方，均视同自愿接受本项目说明书中各项权利义务的约定。

第一节 发行概况

一、发行方基本情况

发行方名称：大冶市振恒城市发展投资有限公司

统一社会信用代码：91420281764101039Q

注册地址：大冶市高新区青松路 1 号

注册资本：31500 万元人民币

成立日期：2003-10-29

法定代表人：纪宏锋

经营范围：城市基础设施建设及投融资；基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；从事政府授权的城市特许权经营业务；市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；从事城区企业搬迁土地和工业再造地收储、开发业务；从事城市文化旅游项目开发与经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房地产开发经营与投资；房屋租赁、场地租赁；物业服务经营；停车服务经营；对医疗养老行业及健康产业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

二、项目基本情况及要素

（一）项目名称：【2020 年大冶市应收账款政信 2 号】

（二）项目编号：【B02020009323】

（三）项目类型：债权收益权转让。

（四）项目资金用途：本次债权收益权转让融资资金用于补充发行人流动资金。

（五）项目总规模：5000 万元。

（六）项目最低规模：100 万。

（七）发行方式及对象：本项目采用非公开方式向天金所投资人发行。

（八）项目认购期：本项目认购期预计为【90】日，具体可根据项目实际认购情况缩短或延长认购期。

（九）项目成立日：每周三每周五成立。

（十）项目存续期：24 个月。

（十一）年化预期收益率：

委托人类别	认购金额（万元）	24个月预期年化收益率
A类投资者	30万元（含）至50万元（不含）	8.3%
B类投资者	50万元（含）至100万元（不含）	8.5%
C类投资者	100万元（含）至300万元（不含）	8.8%
D类投资者	300万元（含）及以上	9%

（十二）收益计算方式：按日计算收益，不计复利。

（十三）项目兑付方式：【收益分期支付，本金到期支付：发行方按照自然季度支付收益，即每年的 3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日和 12 月 20 日支付收益，到期后一次性支付本金及最后一期收益】

（十四）起购金额：人民币【30】万元。

（十五）收益起算日：每周三每周五。

（十六）项目到期日：项目存续期的届满之日。

（十七）兑付日：指发行方向项目认购方支付本金或收益的日期。

（十八）本项目的增信措施：

【大冶市国有资产经营有限公司及湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司】承担不可撤销的无限连带责任担保。

【大冶市振恒城市发展投资有限公司】将对应大冶市水务集团公司金额不低于 8334.375 万元的应收债权进行质押。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，认购方认购本项目所应缴纳的税款由认购方承担，认购方自行申报。

三、发行认购程序与确认

（一）认购方按照本项目认购协议的约定进行认购。

（二）本项目成功发行后，发行方与认购方共同授权天津金融资产交易所有限责任公司在发行方提供的相关信息基础上进行债权摘牌。

本项目认购的合格认购方合计不得超过 200 人。

四、与本次发行有关的机构

（一）**【挂牌机构】**

名称：天津金融资产交易所有限责任公司

法定代表人：李小军

（二）**【增信机构】**

名称：大冶市国有资产经营有限公司

法定代表人：刘文著

住所：大冶市城北开发区怡和路 15 号

名称：湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

法定代表人：尹义军

住所：大冶市罗家桥街道办事处长乐大道 1 号 5 区 9-10 楼

（三）**【受托管理人】**

名称：深圳万创达信投资有限公司

法定代表人：杨波

住所：深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南环路 26 号深圳湾科技生态园 5 栋 C412

注：认购方认购本项目视为同意上述公司作为本项目的受托管理人

五、项目的终止

（一）在发生法定或约定的项目终止情形下，本项目可提前终止。

（二）发生以下情形之一时，本项目终止：

1、本项目存续期限届满；

2、本项目在存续期限内，违反项目目的；

3、本项目未达到《项目说明书》约定的项目最低规模；

4、其他法律法规及认购协议约定的终止情形。

第二节 发行人概况

一、发行人基本情况

发行方名称： 大冶市振恒城市发展投资有限公司

统一社会信用代码：91420281764101039Q

注册地址：大冶市高新区青松路 1 号

注册资本：31500 万元人民币

成立日期：2003-10-29

法定代表人：纪宏锋

经营范围：城市基础设施建设及投融资；基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；从事政府授权的城市特许权经营业务；市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；从事城区企业搬迁土地和工业再造地收储、开发业务；从事城市文化旅游项目开发与经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房地产开发经营与投资；房屋租赁、场地租赁；物业服务经营；停车服务经营；对医疗养老行业及健康产业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融

二、发行人的历史沿革

大冶城投前身为大冶市城市建设投资开发有限公司，是经大冶市人民政府批准设立的有限责任公司，初始注册资本 24286.91 万元。2018 年 12 月，公司更为现名。历经数次股权变更及增资，截至 2019 年末，公司注册资本为 3.15 亿元，实收资本为 2.65 亿元。作为大冶市重要的基础设施建

设及公用事业运营主体，公司继续从事大冶市基础设施建设、土地开发整理，以及自来水供应、公共交通运营等公用事业类业务。截至 2019 年末，公司拥有 9 家二级子公司。

截至 2019 年末公司纳入合并报表范围的二级子公司情况（单位：亿元、%）

子公司名称	子公司简称	注册资本	持股比例	取得方式	并表年份
大冶市公共汽车公司	公汽公司	1.52	100.00	政府划拨	2013 年
大冶市水务集团公司	大冶水务	4.00	100.00	政府划拨	2013 年
湖北保安湖国家湿地公园生态开发有限公司	保安湖开发	2.00	100.00	投资设立	2016 年
大冶源湖文化旅游投资开发有限公司	源湖文投	2.00	100.00	投资设立	2016 年
大冶市思源水务有限公司	思源水务	2.10	85.71	投资设立	2016 年
大冶市森农水利投资有限公司	森农水投	1.00	100.00	政府划拨	2016 年
博冶投资管理（大冶）有限公司	博冶投资	0.10	70.00	出资收购	2016 年
大冶绿色城市发展股权投资基金(有限合伙)	绿色基金	0.10	19.99[1]	投资设立	2016 年
大冶市市政工程公司	大冶市政	0.21	100.00	政府划拨	2018 年

三、发行人所在区域概况

黄石市经济情况

黄石市经济保持快速增长，工业经济发展态势仍较好，第三产业占比不断提高，经济实力仍很强 2019 年，黄石市完成地区生产总值 1767.19 亿元，同比增长 8.2%，经济总量在湖北省下辖地级市（州）中排名第 9 位，经济实力仍很强。按常住人口计算，黄石市人均 GDP 为 71511 元，同比增长 11.3%。2019 年，黄石市三次产业结构由 2018 年的 6.0：58.6：35.4 调整为 5.9：51.0：43.1，地区经济仍以第二产业为主，但第三产业占比不断提高。

黄石市主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年		2018 年		2019 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	1479.40	7.7	1587.33	7.8	1767.19	8.2
人均地区生产总值（元）	59943	13.0	64249	7.2	71511	11.3
规模以上工业总产值	2359.50	19.2	-	12.4	-	9.8
第三产业增加值	514.95	7.7	562.15	8.0	762.99	8.1
全社会固定资产投资	1539.64	14.0	-	11.1	-	12.6
社会消费品零售总额	723.28	11.3	803.27	11.1	1026.38	11.4
三次产业结构	8.2：57.0：34.8		6.0：58.6：35.4		5.9：51.0：43.1	

凭借良好的工业基础，黄石市工业经济仍保持较快增长。2019 年，黄石市规模以上工业总产值同比增长 9.8%，增速较上年下降 2.6 个百分点，但仍处于较高水平。分行业看，黄石市采矿业规模以上工业产值同比下降

5.6%，制造业同比增 10.9%，电力、热力燃气及水的生产和供应业同比增长 14.5%。黄石市第三产业保持较快发展。2019 年，黄石市第三产业完成增加值 762.99 亿元，同比增长 8.1%，增速较上年提高 0.1 个百分点。同年，黄石市完成社会消费品零售总额 1026.38 亿元，同比增长 11.4%，地区消费市场较为活跃。房地产开发方面，黄石市完成房地产开发投资 170.57 亿元，同比增长 14.4%；商品房销售面积 391.69 万平方米，同比增长 13.9%。

黄石市财政情况

黄石市一般公共预算保持增长，上级补助收入仍是财政收入的重要补充，财政实力很强。2019 年，黄石市一般公共预算收入为 119.46 亿元，同比增长 2.2%；市直政府性基金预算收入 46.68 亿元，同比增长 59.94%。2019 年，黄石市上级补助收入约为 145.94 亿元，是财政收入的重要补充。

大冶市经济情况

大冶市经济保持快速增长，以酒饮料和精制茶制造、黑色金属冶炼和压延加工和专用设备 制造业为主导的工业经济增长较快，经济实力仍较强。

大冶市主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年		2018 年		2019 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	590.94	8.6	623.64	8.6	680.69	8.1
人均地区生产总值（元）	64889	9.1	68464	5.5	74727	-
规模以上工业总产值	-	-	814.09	13.4	850.2	10.7
固定资产投资	651.07	14.2	-	11.0	-	12.7
社会消费品零售总额	213.31	12.7	282.00	11.4	-	11.9
三次产业结构	9.3：66.6：24.2		7.3：67.6：25.1		6.8：60.5：32.7	

大冶市工业经济整体保持较快增长，但支柱产业经济增速分化明显。2019 年，大冶市规模以上工业增加值同比增 9.1%。具体来看，制造业同比增长 13.9%，占比为 83.91%；其中，在劲牌公司等知名保健酒企业带动下，大冶市酒饮料和精制茶制造业增长较快，同比增长 10.2%，占比为 21.03%，已成为大冶市最主要的产业。采矿业增加值同比下降 13.1%，其中黑色金属矿采选业同比下降 22.7%、有色金属矿采选业规上增加值同比分别增长 12.0%，合计规模占 13.20%。大冶市第三产业增长较快，对地区

经济贡献不断提高。2019 年，大冶市第三产业实现增加值 222.64 亿元，同比增长 8.0%。大冶市社会消费品零售总额为 314.53 亿元，同比增长 11.9%。房地产业方面，大冶市房地产开发投资为 43.68 亿元，同比增长 8.6%。

大冶市财政情况

财政收入方面，2019 年，大冶市财政收入为 96.64 亿元，同比增长 1.37%。同年，一般公共预算收入为 43.02 亿元，占财政收入的比重为 44.52%，是财政收入的重要来源；其中，税收收入 30.65 亿元，占比提升至 71.25%，收入质量逐年提高；政府性基金收入为 24.10 亿元，同比下降 1.22%，占财政收入的比重为 24.94%；上级补助收入为 29.52 亿元，占财政收入的比重为 30.55%。2019 年末，大冶市政府债务余额为 66.54 亿元，其中一般债务 41.39 亿元，专项债务 25.15 亿元。

四、公司控股股东及实际控制人的基本情况

截至 2019 年末，公司注册资本为 3.15 亿元。按注册资本计算，大冶市新铜都城市发展投资集团有限公司持有 84.13%的股权，国开发展基金有限公司持有公司 15.87%的股权，大冶市人民政府国有资产监督管理局为公司实际控制人。

五、公司主要业务情况

作为大冶市重要的基础设施建设及公用事业运营主体，公司继续从事大冶市基础设施建设、土地开发整理，以及自来水供应、公共交通运营等公用事业类业务。2019 年，公司营业收入同比下降 2.84%，其中基础设施建设收入占营业收入的比重为 50.71%，是公司营业收入最主要的来源；受土地出让政策及项目回款进度影响，土地开发整理业务同比下降 44.47%，仍是公司营业收入的重要组成部分；自来水销售业务和公共运输业务收入同比分别增长 7.71%和 8.75%；此外，公司其他业务收入大幅增长。

公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年		2018 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**8.27**	**100.00**	**9.54**	**100.00**	**9.26**	**100.00**
土地开发整理	5.12	61.82	4.76	49.90	2.64	28.52
基础设施建设	1.82	21.99	2.65	27.83	4.70	50.71
自来水销售	0.77	9.30	0.90	9.48	0.97	10.51
管网安装	0.21	2.52	0.61	6.37	0.11	1.23
公共运输	0.16	1.99	0.38	3.95	0.41	4.42
其他	0.20	2.37	0.24	2.48	0.43	4.61
毛利润	**3.17**	**100.00**	**3.44**	**100.00**	**2.00**	**100.00**
土地开发整理	3.07	96.92	2.75	79.90	1.53	76.70
基础设施建设	0.06	2.00	0.32	9.27	0.57	28.49
自来水销售	0.19	5.99	0.14	4.16	0.02	0.91
管网安装	-0.01	-0.36	0.36	10.38	0.00	0.13
公共运输	-0.18	-5.77	-0.20	-5.93	-0.22	-11.22
其他	0.04	2.00	0.08	2.22	0.10	4.99
综合毛利率	**38.27**		**36.03**		**21.53**	
土地开发整理	60.00		57.69		57.92	
基础设施建设	3.48		12.00		12.10	
自来水销售	24.63		15.81		1.87	
管网安装	-5.43		58.73		2.24	
公共运输	-110.74		-54.11		-54.67	
其他	19.60		32.29		23.29	

六、发行方财务情况

发行方主要财务数据及指标

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	384.46	423.79	428.94
其中：货币资金	22.42	20.15	5.61
存货	167.17	182.96	192.35
其他应收款	49.22	50.90	55.08
应收账款	11.61	16.94	19.87
负债总额	152.75	174.40	179.04
其中：其他应付款	26.38	21.66	31.33
一年内到期的非流动负债	7.21	16.88	17.31
长期应付款	57.05	59.39	61.08
应付债券	32.63	42.45	34.90
长期借款	25.61	20.97	19.60
全部债务	136.06	158.94	162.26
其中：短期有息债务	20.77	36.13	46.67
所有者权益	231.71	249.38	249.90
营业收入	8.27	9.54	9.26
利润总额	3.44	1.75	0.58
经营活动产生的现金流量净额	-14.18	-20.14	-7.09
投资活动产生的现金流量净额	-17.91	2.49	-5.77
筹资活动产生的现金流量净额	17.96	15.38	-1.67
主要财务指标			
营业利润率（%）	36.90	34.91	21.12
总资本收益率（%）	1.57	1.30	1.72
净资产收益率（%）	1.48	0.68	0.22
现金收入比率（%）	59.34	56.77	62.94
资产负债率（%）	39.73	41.15	41.74
长期债务资本化比率（%）	33.23	33.00	31.63
全部债务资本化比率（%）	37.00	38.92	39.37
流动比率（%）	704.30	643.88	460.44
速动比率（%）	250.93	218.84	144.03
现金比率（%）	60.79	46.81	9.23
经营现金流动负债比率（%）	-38.46	-46.79	-11.67
EBITDA 利息倍数（倍）	0.87	0.70	0.82
全部债务/EBITDA（倍）	22.56	27.07	20.50

（一）资产构成与资产质量

根据发行人提供的审计报告显示，资产构成与资产质量公司资产规模保持增长，流动资产占比较大，但变现能力较差的存货和应收类款项占比较高，资产流动性较弱；同时，公司对汉龙汽车的其他应收款规模很大，存在一定的回收风险 2019 年，公司资产总额保持增长，同比增长 1.2%。

从结构上看，公司资产以流动资产为主，占比仍保持在 65%以上。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款 5 和存货构成。2019 年末，上述四项占流动资产比例分别为 2.0%、7.1%、19.7%和 68.7%。公司存货主要为持有的土地使用权，是公司流动资产的最主要组成部分。2019 年末，公司存货中土地使用权为 181.83 亿元，合计共 114 宗土地，面积为 903.47 万平方米，土地性质以出让地为主，证载用途主要为商居用地，其中账面价值为 24.71 亿元的 27 宗土地使用权已缴纳土地出让金，113 宗土地取得相关权证；在产品为 2.30 亿元，开发成本为 8.11 亿元。

公司资产主要构成情况（单位：亿元）

科目	2017 年末	2018 年末	2019 年末
资产总额	**384.46**	**423.79**	**428.94**
流动资产	**259.69**	**277.16**	**279.90**
其中：货币资金	22.42	20.15	5.61
存货	167.17	182.96	192.35
其他应收款	49.22	50.90	55.08
应收账款	11.61	16.94	19.87
非流动资产	**124.76**	**146.63**	**149.04**
其中：在建工程	100.00	112.92	115.21
固定资产	20.52	27.06	27.00

公司应收账款同比增长 17.3%，主要为应收大冶市财政局的项目工程款。2019 年末，公司应收大冶市财政局 19.52 亿元，占应收账款比重为 98.2%，账龄在 4 年以内，存在一定的资金占用。公司其他应收款规模较大，主要为对民营企业的往来款，存在一定的回收风险。同期末，公司其他应收款为 55.08 亿元，同比增长 8.2%；前五名分别为应收湖北大冶汉龙汽车有限公司 37.44 亿元、大冶市水务集团公司 6.65 亿元、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司（以下简称“大冶湖高新”）1.80 亿元、大冶市罗家桥街道办事处 1.30 亿元和大冶市金湖街道办事处 0.75 亿元，前五名合计占其他应收款余额的 86.61%。公司应收民营企业汉龙汽车的往来款账龄在四年以内，目前汉龙汽车企业生产经营正常，公司拟向政府申请将该部分款项进行债权转让。

总体来看，公司应收类款项存在一定的资金占用和流动性风险。2019年末，公司非流动资产同比增长 1.6%，主要由在建工程和固定资产构成。其中，公司在建工程主要为其承建的城西北工业园区、还建点工程、棚户区改造等项目；固定资产主要为公司拥有的自来水管网、运输工具和房屋及建筑物等。截至2019年末，公司受限资产合计41.18亿元，占资产总额的比重为 9.6%，其中用于质押的应收账款和其他应收款合计 7.56 亿元，用于抵押的土地使用权为 25.01 亿元，用于抵押的长期股权投资和固定资产分别为2.17亿元和6.43亿元。

（二）资本结构

2019年公司所有者权益规模小幅增长，公司净资产实力较为稳定，公司所有者权益规模小幅增长，资本实力较为稳定。其中，实收资本较2018年末无变化；资本公积较为稳定，仍主要由大冶市政府陆续向公司划拨土地使用权、注入的基础设施建设资金等构成；未分配利润同比增长 2.3%，仍由公司历年经营产生的净利润累积构成。

公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

科目	2017年末	2018年末	2019年末
所有者权益	**231.71**	**249.38**	**249.90**
实收资本	2.65	2.65	2.65
资本公积	204.07	220.04	219.99
未分配利润	22.92	24.62	25.18

随着外部融资力度的加大，公司负债总额继续上升，以非流动负债为主201年，公司负债总额继续上升，同比增长2.7%，结构仍以非流动负债为主。2019 年末，公司流动负债同比增长 41.2%，主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。其中，公司其他应付款主要由资金拆借款及往来款构成；一年内到期的非流动负债为 17.31 亿元，包括一年内到期的长期借款2.81亿元和长期应付款14.50亿元；其他流动负债2019年大幅增长至5.00亿元，主要系公司发行的“19 振恒城投 PPN001”。

公司负债主要构成情况（单位：亿元）

科目	2017 年末	2018 年末	2019 年末
负债总额	**152.75**	**174.40**	**179.04**
流动负债	**36.87**	**43.05**	**60.79**
其中：其他应付款	26.38	21.66	31.33
一年内到期的非流动负债	7.21	16.88	17.31
其他流动负债	0.00	0.00	5.00
非流动负债	**115.88**	**131.36**	**118.25**
其中：长期应付款	57.05	59.39	61.08
应付债券	32.63	42.45	34.90
长期借款	25.61	20.97	19.60

2019 年公司非流动负债同比下降 10.0%，主要由长期应付款、应付债券和长期借款构成，上述三项占非流动负债比例分别为 51.6%、29.5%和 16.6%。2019 年末，公司长期应付款为 61.08 亿元，主要由向湖北省投资公司取得的 44.38 亿元转贷款和 16.21 亿元融资租赁款构成。公司应付债券主要系公司发行的银行间市场债务融资工具等，2019 年末同比下降 17.8%，主要系债券到期偿还本金所致。公司长期借款为 19.60 亿元，同比下降 6.5%，其中质押借款为 14.60 亿元，主要是应收款项质押；抵押借款为 1.20 亿元，主要是土地使用权抵押；保证借款为 3.81 亿元。

2019 年，公司有息债务增长较快，结构上以长期有息债务为主。2019 年末，公司短期有息债务占全部债务的比重为 28.8%。同期末，公司资产负债率和全部债务资本化比率小幅增长，随着公司承担基础设施建设项目的陆续推进，未来资本支出规模将继续扩大，债务负担或将进一步加大。

公司全部债务情况（单位：亿元）

科目	2017 年末	2018 年末	2019 年末
全部债务	**136.06**	**158.94**	**162.26**
其中：短期有息债务	20.77	36.13	46.67
长期有息债务	115.29	122.81	115.59
资产负债率（%）	39.73	41.15	41.74
全部债务资本化比率（%）	37.00	38.92	39.37

截至 2019 年末，公司对外担保余额为 17.57 亿元，担保比率为 7.03%，担保对象为大冶湖高新和大冶市土地收购储备中心。整体来看，公司对外

担保金额较小，代偿风险较小。

（三）盈利能力

公司营业收入有所下降，利润总额对政府补贴依赖仍较大，盈利能力依然较弱。2019 年，公司营业收入有所下降，营业利润率同比下降 13.8 个百分点；公司期间费用有所增长，占营业收入比重为 43.97%，对公司利润存在一定侵蚀，公司期间费用以财务费用为主。公司利润对政府补贴的依赖依然较大。2019 年，公司获得的政府补助占利润总额的比重为 438.59%，较上年占比大幅增长。

公司盈利情况（单位：亿元、%）

科目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	8.27	9.54	9.26
营业利润率	36.90	34.91	21.12
期间费用	1.80	2.55	4.07
利润总额	3.44	1.75	0.58
其中：财政补贴	2.27	0.90	2.56
总资本收益率	1.57	1.30	1.72
净资产收益率	1.48	0.68	0.22

（四）现金流

2019 年公司经营性现金流持续净流出，投资性净现金流由正转负，资金来源对筹资活动的依赖仍较大，2019 年，公司经营活动现金流入大幅下降，主要来自于政府支付的基础设施项目款、土地出让金返还款及往来款等；现金收入比率有所增长，主营业务回款能力有所提升。经营活动现金流出主要为公司支付的项目工程款和与关联方的往来款等。2019 年，经营性净现金流持续净流出，状况欠佳；同时，公司经营性现金流对政府支付的基础设施项目款、土地出让金返还款和往来款依赖较大，存在一定的不确定性。

2017 年以来公司现金流情况（单位：亿元）

科目	2017 年	2018 年	2019 年
经营活动现金流入	20.14	30.06	12.77
现金收入比率（%）	59.34	56.77	62.94
经营活动现金流出	34.32	50.20	19.86
投资活动现金流入	4.69	17.07	0.45
投资活动现金流出	22.59	14.57	6.23
筹资活动现金流入	40.79	41.18	36.79
筹资活动现金流出	22.83	25.80	38.46
现金及现金等价物净增加额	-14.13	-2.27	-14.57

（五）偿债能力

公司主营业务具有较强的区域专营性，得到了股东及相关各方的有力支持，综合偿债能力很强。

从短期偿债能力指标来看，公司流动比率、速动比率和现金比率均有所下降。

公司偿债能力指标（单位：%）

科目	2017 年	2018 年	2019 年
流动比率	704.30	643.88	460.44
速动比率	250.93	218.84	144.03
现金比率	60.79	46.81	9.23
长期债务资本化比率	33.23	33.00	31.63
全部债务/EBITDA（倍）	22.56	27.07	20.50

从长期偿债指标来看，公司长期债务资本化比率有所下降，EBITDA 对全部债务的保障程度较差。同时，公司经营性现金流主要依赖于政府支付的基础设施项目款、土地出让金返还款和往来款，上述款项的稳定性一般，对到期债务的保障程度较弱。公司与多家银行保持良好合作关系，融资渠道较为顺畅，可在一定程度上缓解公司的集中偿付压力。截至 2019 年 12 月 31 日，公司已获得银行授信 36.32 亿元，已使用金额 28.60 亿元，未使用金额 7.72 亿元。

考虑到公司为大冶市重要的大冶市重要的基础设施建设及公用事业运营主体，主营业务具有较强的专营性，在财政补贴等方面得到了股东及相

关各方的有力支持，公司综合偿债能力很强。

七、发行人征信情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自助查询版），截至2020年7月2日，公司未结清贷款有10笔，无关注类贷款和不良类贷款信息；已结清银行贷款中无关注类和不良类贷款信息。截至本报告出具日，公司于资本市场发行的各类债券均已按期履约偿付。

八、发行人发行的债券及评级

截止目前,最新主体信用评级为AA，债项评级AAA，发行人债券存量规模29.4亿元，债券6只。

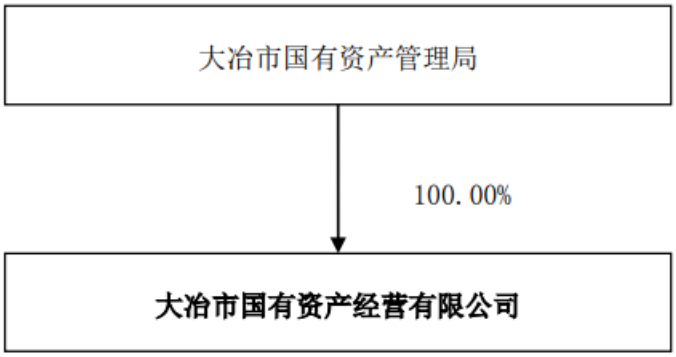
第三节 担保人 1—大冶市国有资产经营有限公司

一、基本情况

公司名称	大冶市国有资产经营有限公司
统一社会信用代码	914202817534030233
成立时间	2003-06-25
住所	大冶市城北开发区怡和路 15 号
法定代表人	刘文著
企业类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本	36800 万元人民币
经营范围	授权范围内的国有资产经营管理、国有资产产（股）权交易、投资、租赁、收购、国有资产信息咨询；矿山整合经营、治理；矿产品贸易，物业管理服务，建筑安装工程施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

二、股权结构

该公司为国有控股企业，股东为大冶国有资产管理局。



三、业务情况

2016～2018 年及 2019 年 1～6 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年 1～6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**2.96**	**100.00**	**10.91**	**100.00**	**9.94**	**100.00**	**8.76**	**100.00**
土地整理	-	-	4.76	43.61	5.12	51.45	4.66	53.19
工程项目建设	1.34	45.37	2.65	24.32	1.82	18.30	1.88	21.40
公用事业运营	1.00	33.94	1.89	17.29	1.14	11.50	1.36	15.40
其他业务	0.61	20.72	1.61	14.78	1.87	18.75	0.87	10.01
毛利润	**0.57**	**100.00**	**3.94**	**100.00**	**4.33**	**100.00**	**3.72**	**100.00**
土地整理	-	-	2.75	69.60	3.07	70.92	2.80	75.19
工程项目建设	0.16	28.74	0.32	8.07	0.06	1.46	0.24	6.58
公用事业运营	0.16	28.56	0.30	7.61	-0.10	-2.31	0.17	4.57
其他业务	0.24	42.70	0.58	14.72	1.20	27.71	0.51	13.71
毛利率		**19.10**		**36.15**		**43.53**		**42.44**
土地整理		-		57.69		60.00		60.00
工程项目建设		12.10		12.00		3.48		13.04
公用事业运营		16.09		2.75		-1.01		1.94
其他业务		39.38		5.32		12.07		5.82

数据来源：根据公司提供资料整理

2016～2018年公司土地整理情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	2018 年	2017 年	2016 年
完成土地整理面积	19.45	136.21	263.28
其中：工业用地面积	-	93.66	126.86
经营性用地面积	-	42.55	26.67
土地整理总成本	2.01	2.05	1.86
土地出让面积	19.45	178.76	153.53

数据来源：根据公司提供资料整理

2018年公司土地开发整理情况（单位：亩、万元）

位置	面积	开发成本	确认收入（含税）
大棋路以南高铁大道以西	22.95	192	480
大箕铺镇 106 国道以西、石应高村地块	5.20	112	280
金湖大道东侧、熊家洲大道北侧 C	44.20	1,788	4,470
快速路以东、消防大队以南	16.03	1,364	3,410
经二路东侧、纬六路南侧	39.89	4,684	11,710
还地桥政府办公楼北侧、学府路西侧	8.57	288	720
大冶大道西侧供销巷以北、粮食局	19.40	3,128	7,820
七里路以南、原华强汽车	7.86	880	2,200
刘仁八镇刘仁八路北侧	1.16	10	25
大金省道南侧陈贵镇杨庚村地块	2.68	84	210
还地桥镇光谷大道连接线以南	4.86	142	355
尹二路南侧、尹四路北侧[6]	35.28	3,440	8,600
尹二路南侧、尹四路北侧	83.70	4,020	10,050
合计	**291.78**	**20,132**	**50,330**

数据来源：根据公司提供资料整理

主要在建项目			
项目名称	预计总投资	累计投资	尚需投资
水扩建工程	10,210.00	10,210.00	-
铜都大道工程	20,000.00	10,000.00	10,000.00
城西北新区学校建设工程	12,000.00	12,000.00	-
城西北工业园区	300,000.00	260,000.00	40,000.00
城区道路刷黑改造工程	60,000.00	30,000.00	30,000.00
金湖大道延伸工程	12,000.00	8,000.00	4,000.00
还建点工程	200,000.00	200,000.00	-
大冶市尹家湖西岸景观工程项目	12,000.00	10,000.00	2,000.00
攀宇工业园	40,000.00	40,000.00	-
城东新区农民住房建设项目	100,000.00	100,000.00	-
尹家湖水环境综合治理项目	71,171.20	53,990.48	17,180.72
2014 年第一批棚户区改造项目	153,954.60	120,801.75	33,152.85
2015 年第一批棚户区改造项目	167,042.36	154,663.57	12,379.79
大冶湖环境综合治理项目[8]	304,786.49	304,786.49	-
城东北新区新型城镇化建设项目[9]	319,219.16	264,951.91	54,267.25
大冶市高新区科技园改扩建项目[10]	80,799.10	11,320.00	69,479.10
合计	**1,863,182.91**	**1,590,724.20**	**272,458.71**
主要拟建项目			
项目名称	**建设周期**	**预计投资**	
大冶市城市公共交通综合服务中心	2019～2021 年	20,000.00	
大冶市实验高中新校区改扩建工程	2019～2021 年	20,000.00	
保安湖新区供水工程	2019～2021 年	18,000.00	
保安湖生态新区	2019～2021 年	150,000.00	
熊家洲东垦区道路建设工程	2019～2021 年	30,000.00	
农村安全饮水工程	2019～2021 年	41,500.00	
大冶有色半成品水质提升工程	2019～2021 年	6,280.00	
红星湖水环境生态修复工程	2019～2021 年	15,000.00	
合计	-	**300,780.00**	

数据来源：根据公司提供资料整理

四、财务情况

大冶市国有资产经营有限公司主要财务指标

（单位：万元）

项目	2019年1~6月（未经审计）	2018年	2017年	2016年
资产类				
货币资金	238,632	229,840	312,748	437,664
应收票据及应收账款	181,871	171,862	118,020	81,038
其中：应收票据	-	33	35	27
应收账款	181,871	171,829	117,985	81,011
预付款项	70,945	61,882	42,965	32,111
其他应收款	758,669	678,504	641,058	408,574
存货	3,058,261	2,974,455	2,729,590	2,534,503
其他流动资产	58,198	54,590	98,794	79,084
流动资产合计	4,366,577	4,171,133	3,943,175	3,572,974
可供出售金融资产	71,808	70,308	45,862	35,040
长期股权投资	8,329	8,329	8,420	4,737
投资性房地产	170,044	146,317	140,827	61,892
固定资产	141,365	140,550	77,203	27,119
在建工程	69,056	67,065	62,782	56,809
商誉	2,779	2,779	2,779	2,779
长期待摊费用	2,824	3,320	3,894	64
递延所得税资产	229	248	212	172
非流动资产合计	467,035	439,547	342,462	189,078
资产合计	**4,833,612**	**4,610,680**	**4,285,637**	**3,762,052**
占资产总额比（%）				
货币资金	4.94	4.98	7.30	11.63
应收账款	3.76	3.73	2.75	2.15
预付款项	1.47	1.34	1.00	0.85
其他应收款	15.70	14.72	14.96	10.86
存货	63.27	64.51	63.69	67.37
流动资产合计	90.34	90.47	92.01	94.97
投资性房地产	3.52	3.17	3.29	1.65
固定资产	2.92	3.05	1.80	0.72
在建工程	1.43	1.45	1.46	1.51
商誉	0.06	0.06	0.06	0.07
长期待摊费用	0.06	0.07	0.09	0.00
非流动资产合计	9.66	9.53	7.99	5.03

（单位：万元）

项目	2019年1~6月（未经审计）	2018年	2017年	2016年
负债类				
短期借款	20,050	17,500	17,500	41,000
应付票据及应付账款	19,737	16,174	13,711	17,048
其中：应付账款	19,737	16,174	13,711	17,048
预收款项	40,702	39,013	28,769	7,962
其他应付款	423,890	335,524	362,123	461,849
应交税费	13,104	13,633	12,075	5,621
一年内到期的非流动负债	201,815	234,752	77,106	42,535
其他流动负债	4,080	2,861	1,385	1,393
流动负债合计	723,873	660,059	513,262	577,778
长期借款	333,593	278,530	334,820	246,550
应付债券	438,676	424,476	326,278	357,639
长期应付款	751,422	665,057	710,406	431,860
非流动负债合计	1,523,690	1,368,064	1,371,504	1,036,049
负债合计	**2,247,563**	**2,028,123**	**1,884,766**	**1,613,827**
占负债总额比（%）				
短期借款	0.89	0.86	0.86	0.93
应付账款	0.88	0.80	0.80	0.73
预收款项	1.81	1.92	1.92	1.53
其他应付款	18.86	16.54	16.54	19.21
应交税费	0.58	0.67	0.67	0.64
一年内到期的非流动负债	8.98	11.57	11.57	4.09
流动负债合计	32.21	32.55	32.55	27.23
长期借款	14.84	13.73	13.73	17.76
应付债券	19.52	20.93	20.93	17.31
长期应付款	33.43	32.79	32.79	37.69
非流动负债合计	67.79	67.45	67.45	72.77
权益类				
实收资本（股本）	5,000	5,000	5,000	5,000
资本公积	2,294,463	2,284,093	2,117,940	1,901,765
盈余公积	2,239	2,239	1,177	631
未分配利润	277,674	285,484	271,138	229,620
归属于母公司所有者权益	2,579,376	2,576,815	2,395,254	2,137,016
少数股东权益	6,673	5,742	5,616	11,209
所有者权益合计	**2,586,049**	**2,582,557**	**2,400,870**	**2,148,225**

（单位：万元）

项目	2019年1~6月（未经审计）	2018年	2017年	2016年
损益类				
营业收入	29,618	109,113	99,431	87,639
营业成本	23,961	69,669	56,148	50,445
营业税金及附加	146	1,499	1,879	1,372
销售费用	383	543	529	483
管理费用	4,435	7,544	5,968	4,667
财务费用	24,009	32,757	20,696	8,492
资产减值损失	1,492	3,097	4,234	3,038
投资收益/损失	2,152	3,306	1,749	7,609
其他收益	17,148	18,805	32,705	-
营业利润	-5,507	16,119	44,386	26,653
营业外收支净额	-2,198	-58	136	13,499
利润总额	-7,705	16,062	44,522	40,152
净利润	-7,834	15,427	42,442	39,307
归属于母公司所有者的净利润	-7,807	15,408	42,063	38,909
占营业收入比（%）				
营业成本	80.90	63.85	56.47	57.56
营业税金及附加	0.49	1.37	1.89	1.57
销售费用	1.29	0.50	0.53	0.55
管理费用	14.97	6.91	6.00	5.32
财务费用	81.06	30.02	20.81	9.69
资产减值损失	5.04	2.84	4.26	3.47
投资收益/损失	7.27	3.03	1.76	8.68
其他收益	0.58	0.17	0.33	-
营业利润	-18.59	14.77	44.64	30.41
营业外收支净额	-7.42	-0.05	0.14	15.40
利润总额	-26.02	14.72	44.78	45.82
净利润	-26.45	14.14	42.68	44.85
归属于母公司所有者的净利润	-26.36	14.12	42.30	44.40
现金流量表				
经营活动产生的现金流量净额	-85,060	-354,411	-332,772	-483,715
投资活动产生的现金流量净额	-15,448	139,576	-80,854	33,734
筹资活动产生的现金流量净额	109,301	131,927	302,710	663,020

（单位：万元）

项目	2019年1~6月（未经审计）	2018年	2017年	2016年
主要财务指标				
EBIT	25,218	64,688	74,477	51,638
EBITDA	-	77,732	80,522	56,705
总有息债务	1,745,555	1,620,316	1,466,110	1,119,584
毛利率（%）	19.10	36.15	43.53	42.44
营业利润率（%）	-18.59	14.77	44.64	30.41
总资产报酬率（%）	0.52	1.40	1.74	1.37
净资产收益率（%）	-0.30	0.60	1.77	1.83
资产负债率（%）	46.50	43.99	43.98	42.90
债务资本比率（%）	40.30	38.55	37.91	34.26
长期资产适合率（%）	879.96	898.79	1,101.55	1,684.11
流动比率（倍）	6.03	6.32	7.68	6.18
速动比率（倍）	1.81	1.81	2.36	1.80
保守速动比率（倍）	0.33	0.35	0.61	0.76
存货周转天数（天）	22,659.72	14,737.15	16,875.68	9,043.74
应收账款周转天数（天）	1,074.79	478.10	360.24	166.39
经营性净现金流/流动负债（%）	-12.29	-60.41	-61.00	-167.44
经营性净现金流/总负债（%）	-3.98	-18.12	-19.02	-59.95
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-2.58	-3.59	-3.97	-13.78
EBIT利息保障倍数（倍）	0.77	0.66	0.89	1.47
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	0.79	0.96	1.62
现金比率（%）	32.97	34.82	60.93	75.75
现金回笼率（%）	68.25	60.47	80.71	54.01
担保比率（%）	-	13.55	-	-

五、担保人1征信情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自助查询版），截至2020年6月19日，公司未结清贷款有16笔，无关注类贷款和不良类贷款信息；已结清银行贷款中无关注类和不良类贷款信息。

六、担保人1主体评级

2019年12月31日，大公国际资信评估有限公司通过对大冶市国有资产经营有限公司主体的信用状况进行分析和评估，确定大冶市国有资产经营有限公司的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

第四节担保人 2-湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

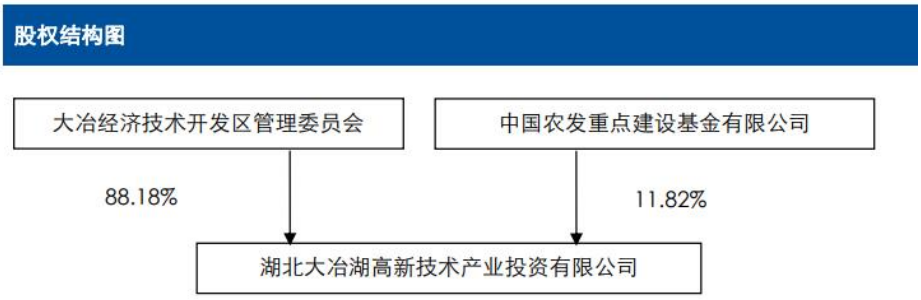
一、基本情况

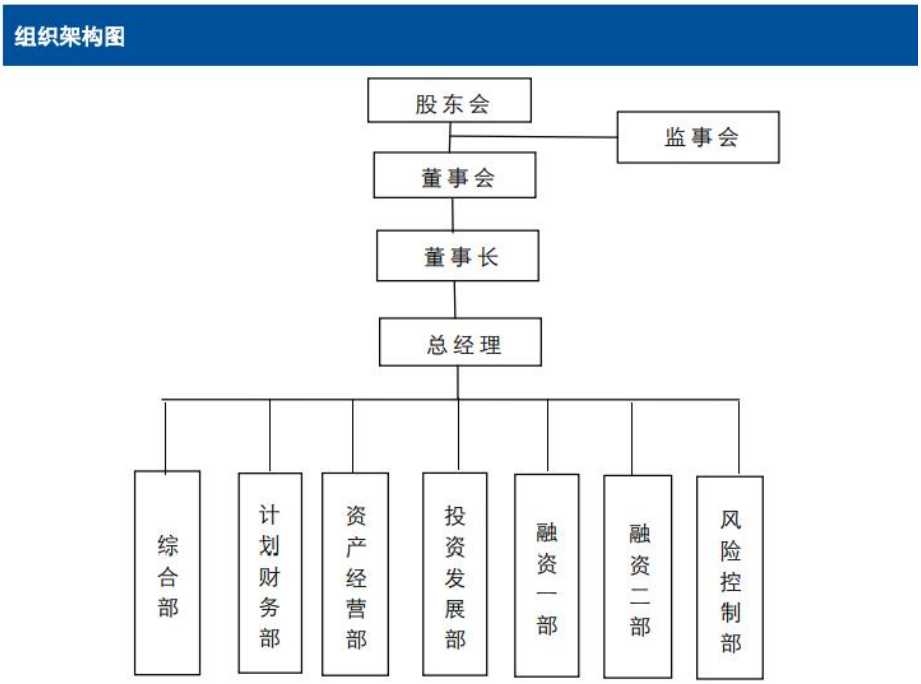
公司名称	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司
统一社会信用代码	91420281722046705W
成立时间	1995-04-05
住所	大冶市罗家桥街道办事处长乐大道 1 号 5 区 9-10 楼
法定代表人	尹义军
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	56700 万元人民币
经营范围	园区基础设施、基础产业、高新产业投资、开发及经营；工业、商业、房地产业、旅游业投资、开发及经营；棚户区改造、保障房建设、社会发展项目建设、城镇化建设及投资开发；水利工程、水利设施、城市海绵工程投资建设及投资开发；从事政府授权的社会公共资源（冠名、广告发布、停车收费等经营权）的特许经营及高新区域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源开发经营；场地、厂房、门面房、车库等租赁；科技企业孵化器管理服务；授权国有资产经营管理，电动汽车充电桩、充电站及充电塔建设、运营及维护。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

二、公司概况

大冶湖高投是由大冶城北经济技术开发区管理委员会和大冶市科利尔保健食品有限公司于 1995 年 4 月 5 日共同出资成立的有限责任公司，初始注册资本为人民币 0.20 亿元。历经数次增资，截至 2019 年末，公司注册资本为人民币 5.67 亿元，实收资本为人民币 5.00 亿元。大冶经济技术开发区管理委员会持有公司 88.18%股权，为公司控股股东及实际控制人；中国农发重点建设基金有限公司持有公司 11.82%的股权。公司是黄石大冶湖高新技术产业开发区重要的基础设施及安置房建设主体。

三、截至 2019 年末公司股权结构图和组织架构图





四、业务情况

经营概况

2019 年公司营业收入和毛利润均有所增长，毛利率水平较好 2019 年，公司作为大冶湖高新区重要的基础设施及安置房建设主体，继续从事大冶湖高新区范围内的基础设施和安置房建设业务。2019 年，公司营业收入同比增长 16.95%，其中基础设施及安置房建设收入占营业收入的比重为 83.37%，仍为公司营业收入最主要的来源；受项目进入后期收尾阶段影响，公司房产销售收入大幅下降，占公司营业收入比重仍较小；此外，公司其他业务收入大幅增长，主要系公司本部新增借款业务所致，借款对象主要

为入驻园区内的企业。同期，公司毛利润同比增长 28.22%，综合毛利率同比上升 11.17 个百分点，主要是新增的借款业务收入毛利率较高所致。

基础设施及安置房建设

2019 年，公司继续从事大冶湖高新区的基础设施和安置房建设，业务仍具有较强的区域专营性 2019 年，受大冶湖高新区管委会委托，公司继续从事大冶湖高新区内的基础设施及安置房建设，业务仍具有较强的区域专营性。公司基础设施和安置房建设业务仍由公司本部负责。2019 年，公司基础设施业务仍主要采取委托代建模式，安置房建设业务仍沿用委托代建和自营两种模式，项目建设资金主要来源于公司自有资金、外部融资和财政资金。同时，公司就基础设施项目相关的供排水、电力工程等配套设施按一定比例计提代建管理费用。2019 年均未发生变化。

2019 年，公司就城西北工业园基础设施建设项目五期、攀宇工业园基础设施建设项目等项目与大冶湖高新区管委会进行结算，确认公司基础设施及安置房建设收入 6.51 亿元，其中按成本加成法确认的收入 6.42 亿元，相应项目的毛利率为 13.04%，与去年持平；代建管理费收入 0.09 亿元，相应项目的毛利率为 100.00%。

外部支持

公司继续作为大冶湖高新区重要的基础设施及安置房建设主体，在财政补贴等方面继续得到了股东及相关各方的有力支持公司是大冶湖高新区重要的基础设施及安置房建设主体，2019 年继续得到股东及相关各方的有力支持。财政补贴方面，2019 年，公司获得政府补助收入 1.03 亿元。考虑到未来公司将继续在大冶湖高新区的基础设施建设等领域中发挥重要作用，预计股东及相关各方未来仍将对公司提供有力支持。

五、财务情况

（一）公司主要财务数据及指标

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	106.13	140.43	171.64
其中：存货	61.42	78.92	85.31
应收账款	20.95	20.16	10.98
货币资金	11.20	8.85	10.01
其他应收款	5.81	15.56	41.82
投资性房地产	0.00	13.86	17.24
负债总额	35.92	52.81	80.28
全部债务	25.54	37.53	69.20
其中：短期有息债务	3.45	7.94	13.65
所有者权益	70.21	87.62	91.35
营业收入	7.60	6.67	7.80
利润总额	1.72	1.85	2.28
经营活动产生的现金流量净额	-0.44	0.01	0.27
投资活动产生的现金流量净额	-5.10	-10.06	-28.47
筹资活动产生的现金流量净额	6.70	9.60	29.36
主要财务指标			
营业利润率（%）	11.60	15.13	27.28
总资本收益率（%）	1.88	1.53	1.47
净资产收益率（%）	2.43	2.11	2.50
现金收入比率（%）	89.26	110.96	111.76
资产负债率（%）	33.84	37.60	46.77
长期债务资本化比率（%）	23.93	25.24	37.82
全部债务资本化比率（%）	26.67	29.99	43.10
流动比率（%）	1235.21	1067.45	829.19
速动比率（%）	485.64	385.37	352.01
现金比率（%）	136.63	76.49	55.97
经营现金流动负债比率（%）	-5.35	0.09	1.48
EBITDA 利息倍数（倍）	1.73	1.01	0.92
全部债务/EBITDA（倍）	13.59	19.00	28.71

（二）财务分析

根据提供的审计报告，截至 2019 年末，公司拥有二级子公司 10 家和三级子公司 3 家，较 2018 年末公司新增两家二级子公司。

资产构成与资产质量

公司资产总额增长较快，仍以流动资产为主，但其中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较大；公司资产总额保持增长，同比增长 22.2%。从结构上看，公司资产以流动资产为主，占比仍保持在 85%以上。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。2019 年末，上述四项占流动资产比例分别为 6.7%、7.4%、28.2%和 57.5%。

2019 年，随着融资力度增加，公司货币资金同比增长 13.0%，主要由银行存款构成，无受限货币资金。公司应收账款同比下降 45.6%，主要为应收大冶湖高新区管委会的项目结算款 10.81 亿元，账龄在 3 年以内，存在一定的资金占用。

公司存货主要为项目开发成本，同比增长 8.1%。2019 年末，公司存货为 85.31 亿元。其中，未结算的基础设施及安置房建设成本为 74.24 亿元；土地使用权为 11.08 亿元，主要是公司持有的 23 宗土地，1 宗土地为政府注入，21 宗土地为招拍挂取得，剩下 1 宗土地为购置取得，土地面积合计为 68.65 万平方米，证载用途为商住用地和其他商服用地，均已取得相关权证。

2019 年末，公司非流动资产为 23.39 亿元，同比大幅增长 38.3%，主要由投资性房地产和 固定资产构成。同期末，公司投资性房地产为 17.24 亿元，同比增长 24.4%，主要为公司所持 的商铺住宅等资产；固定资产为 2.02 亿元，主要包括公司购买的办公楼，供大冶经开区管委会 和公司办公使用。

截至 2019 年末，公司受限资产合计 23.92 亿元，占资产总额的比重为 13.94%，其中用于 质押的应收账款合计 10.81 亿元，用于抵押的土地使用权为 7.92 亿元，用于抵押的投资性房地 产和固定资产分别为 3.24 亿元和 1.95 亿元。

资本结构

2019 年公司所有者权益规模小幅增长，仍以资本公积为主，公司所有者权益规模小幅增长，资本实力较为稳定。其中，实收资本较 2018 年无变化；资本公积主要由大冶经开区管委会历年来向公司无偿注入的土地、资本金和股权构成，2019 年增长 0.02 亿元主要系大冶房投财政专项拨款转增资本公积所致；未分配利润同比增长 24.4%，仍由公司历年经营产生的净利润累积构成。

偿债能力

公司主营业务具有较强的区域专营性，得到了股东及相关各方的有力支持，综合偿债能力很强。

从短期偿债能力指标来看，公司流动比率、速动比率和现金比率均有所下降，流动资产对流动负债的保障程度较弱。

从长期偿债指标来看，公司长期债务资本化比率有所增长。同时，公司经营性现金流对波动性较大的基础设施及安置房项目款、往来款依赖较大，存在一定的不确定性，对债务的保障能力较弱。

公司与多家银行保持良好合作关系，融资渠道较为顺畅，可在一定程度上缓解公司的集中偿付压力。截至 2019 年末，公司累计获得银行授信总额 31.50 亿元，已使用 21.01 亿元，未使用授信额度为 10.49 亿元。

公司是大冶湖高新区重要的基础设施及安置房建设主体，业务具有较强的区域专营性，得 到了股东和相关各方的有力支持。公司的偿债能力较强。

六、担保人 2 征信情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自助查询版），截至 2020 年 6 月 16 日，公司未结清贷款有 32 笔，无关注类贷款和不良类贷款信息；已结清银行贷款中无关注类和不良类贷款信息。截至本报告出具日，公司于资本市场发行的各类债券均已按期履约偿付。

七、担保人 2 发行的债券及评级

截止目前,最新主体信用评级为 AA，债项评级 AAA，发行人债券存量规模 29 亿元，债券 4 只。

第五节 底层债权情况

发行人与大冶市水务集团公司签订编号为(DYCTJKHT08)的借款合同，借款截止日为 2023 年 3 月 30 日，发行人享有该合同约定的应收债权 8334.375 万元，且债务人对该笔债务进行盖章确权。

第六节 风险与责任提示

一、风险提示

认购方在评价和购买本项目时，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

（一）认购风险

1、流动性风险：本项目融资期限内，投资本项目的认购方不能提前终止或赎回。

2、信用风险：本项目投资运作过程中，如果本项目的融资主体（发行方）或提供保证的自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资本金和收益损失的风险。

3、法律与政策风险：国家监管政策、货币政策、财政税收政策、产业政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响本项目的正常运行，甚至导致本项目投资本金和收益发生损失。

4、早偿风险：如遇国家相关政策调整、法律法规规定、监管机构要求等影响本项目正常运作(包括但不限于本项目募集不成立或者项目提前终止等)，或发生任何本项目发行方或天金所认为需要提前终止本项目的情况，本项目发行方或天金所有权提前终止本项目，认购方可能无法实现期初预期的全部收益，并将面临再投资机会风险。

5、信息传递风险：天金所按照发行方的授权委托，发布本项目投资相关的信息。认购方应主动、及时通过天金所或天金所认可的其他渠道获取相关信息。如果认购方未及时查询，或由于通讯故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得认购方无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。如认购方预留的有效联系方式变更但未及时告知天金所的，致使在需要联系认购方时无法及时联系并可能会由此影响认购方的投资决策，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。

6、不可抗力及意外事件风险：因自然灾害（包括但不限于台风、地震、洪水、冰雹等）、重大政治事件（如战争、政府行为产生的征收、征用等）、社会异常事件（如罢工、骚乱）等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本项目投资面临损失的任何风险。

（二）与发行方相关的风险

1、财务风险

目前，发行方经营状况良好，资产结果、负债结构等比较合理，偿债能力较强。但如本项目存续期间内，宏观经济和行业环境及政策出现不利于发行方的事项，导致发行方的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响发行方资产负债结构和整体财务状况，进而影响发行方的还本及支付收益能力。

2、经营风险

近年来，发行方的业务处于快速发展扩张阶段，为此，根据市场需求变化，发行方进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，发行方经营规模持续扩大对自身的管理能力提出了更高的要求，发行方可能出现因管理不到位等因素导致市场定位不准确、内部管理不完善等，从而对发行方的财务状况、经营结果造成不利影响。

3、政策风险

在经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行方的经营管理活动，存在一定时期内对发行方经营环境和业绩产生不利影响的可能性，可能影响项目的备案登记、投资和兑付等，进而影响项目的投资运作和到期收益。

二、责任提示

（一）发行方承诺本项目归集资金用途合法合规、发行程序合规，本项目说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重要遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

（二）凡欲认购本项目的认购方，请认真阅读本项目说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。

（三）凡认购、受让并持有本项目的认购方，均视同自愿接受本项目说明书对本项目各项权利义务的约定。本项目依法发行后，发行方经营变化引致的认购风险，由认购方自行承担。认购方在评价和认购本项目时，应特别审慎地阅读本项目说明书披露的各项风险因素。

第七节 认购方权益保护

本项目发行后，发行方将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和归集资金运用管理，保证资金按协议约定使用，及时、足额准备资金用于收益支付和到期的本金偿付，以充分保证认购方的利益。

一、偿付安排

兑付资金的支付的具体事项将按照有关规定，由发行方通过天津金融资产交易所有限责任公司或经天津金融资产交易所有限责任公司认可的其他方式发布的项目到期公告中加以说明。

二、偿付资金来源

（一）偿付资金同时来源于发行方经营活动产生的现金流入。

随着发行方业务的持续发展，发行方的经营现金流入预计将持续稳定增加，发行方将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资金支出，以保障本项目到期后得到及时足额偿付。

（二）偿付资金同时来源于本项目的增信措施。

三、偿债保障措施

(一)保障措施

为维护本项目持有人的合法利益，发行方建立了一系列保障措施，包括建立发行方与定向债务融资工具受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套本项目按时兑付本金支付收益的保障措施。具体如下：

1、发行方到期兑付本项目认购方全部本金及收益，其自身的收入是本项目偿债能力的切实保障。

2、制定并严格执行资金管理计划。本项目发行后，发行方将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本项目本金及收益未来到期应付情况制定定期资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于收益支付及到期本金的兑付，以充分保障认购方的利益。

3、充分发挥受托管理人的作用。为确保专款专用，受托管理人将监督本项目使用及到期还款，确保资金安全使用及按时还款。从制度上保障本项目按约使用。发行方将严格遵守《受托管理协议》的相关规定，配合受托管理人履行职责，定期向受托管理人提供相关的财务资料及运作情况，并在出现影响发行方偿债能力的情况时，及时通知受托管理人，便于受托管理人采取相应措施。

4、严格履行信息披露业务。发行方将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按天金所的有关规定进行重大事项信息披露，使发行方兑付能力等情况受到本项目持有人的监督，防范偿债风险。

(二)违约责任及解决措施

发行方按照本项目说明书约定的兑付本金及支付收益向认购方还本及支付收益。若发行方未按时兑付本金支付收益，或发生其他违约情况时，受托管理人将依据《受托管理协议》代表认购方向发行方进行追索。如受托管理人未依约履行其职责，本项目持有人有权直接向发行方进行追索，并追究其违约责任。

第八节 信息披露要求

一、信息披露义务

（一）发行方应当在项目发行成功后三个工作日内，向项目持有人披露项目的实际发行规模、收益率、期限以及项目说明书等文件，主要披露包括但不限于以下文件：

1、发行方内设有权机构的决议

2、本项目说明书

3、其他天津金融资产交易所有限责任公司要求披露的文件

（二）在项目存续期间，发行方将在项目本金或收益支付 3 个工作日前，向天津金融资产交易所有限责任公司披露支付本金或收益事宜。

（三）发行方将及时披露其在项目存续期内可能发生的影响其偿付能力的重要事项。重要事项包括但不限于以下内容：

1、发行方发生未能清偿到期债务的违约情况；

2、发行方新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

3、发行方放弃债权或财产超过上年末净资产的的 10%；

4、发行方发生超过上年末净资产的 10%的重大损失；

5、发行方经营方针、经营范围或经营外部条件发生重要变化；

6、发行方涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重要合同；

7、发行方做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

8、发行方涉及重要诉讼、仲裁事项或收到重要行政处罚；

9、发行方高级管理人员涉及重要民事或刑事诉讼，或已就重要经济事件接受有关部门调查；

10、其他对认购方做出认购决策有重要影响的事项。

二、信息披露方式

发行方信息披露内容应及时传输到天津金融资产交易所有限责任公司应当以其认可的方式向认购方披露，包括但不限于以下方式任意一种：邮件或短信通知受托管理人（如有）认购方、在天津金融资产交易所有限责任公司与本项目栏目项下进行通知等。

第九节 法律适用及争议解决机制

本项目说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

发行方未按约定偿付本项目本金及收益，或发生其他违约情况时，发行方应承担违约责任，其承担的违约责任范围包括持有人持有的本项目本金及收益、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用和其他应支付的费用。受托管理人将代表持有人向发行方和保证人进行追索。如果受托管理人未按《受托管理协议》履行其职责，持有人有权直接依法向发行方进行追索。

凡因本项目的发行、认购、转让、受让、兑付等事项引起的或与本项目有关的任何争议，应首先通过协商解决。如在接到要求解决争议的书面通知之日起 30 日内仍不能通过协商解决争议，任何一方可向投资人签约所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十节 特别提示

本项目说明书为《认购协议》不可分割之组成部分，与《认购协议》不同之处，以本项目说明书为准。

本项目仅向依据中华人民共和国有关法律法规及本说明书规定具有购买本项目资格的认购方发售。

在购买本项目前，请认购方确保完全了解本项目的性质、其中涉及的风险以及认购方的自身情况。若认购方对本项目说明书的内容有任何疑问，请向发行方咨询，一旦购买，视为认购方完全接受本项目的各项规定和投资风险。

除本项目说明书中明确规定的收益及收益分配方式外，任何其他收益表述仅为可能收益情况，不代表认购方可能获得的实际收益，亦不构成发行方对本项目的额外收益承诺。

本项目只根据本项目说明书所载的内容操作。

本项目不等同于银行存款。

本项目说明书解释权归于发行方。

（以下无正文）

【本页无正文，为《项目说明书》签章页】

发行方：大冶市振恒城市发展投资有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：

签署日期：2020 年 12 月