2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：孝感市长兴投资有限公司
主承销商：国泰君安证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明与承诺

一、发行人声明
发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。
二、发行人董事、监事、高级管理人员声明
发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事、监事、高级管理人员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。
发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。
三、发行人相关负责人声明
发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。
四、主承销商勤勉尽责声明
主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。
五、律师事务所及律师声明
上海海业律师事务所及经办律师保证由本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本所审阅，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。
六、信用承诺声明
发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构、担保人等中介机构均为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。
七、投资提示
本期债券经国家发展和改革委员会注册，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡投资本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。
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摘要及募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书摘要及募集说明书中列明的各种风险。
凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同同意本期债券《2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》、《2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。
八、其他重大事项或风险提示
发行人报告期内发生控股股东及实际控制人变更事项。2020年10月，孝感市孝南区人民政府出具批复文件，同意将孝感市长兴投资有限公司整体划转至湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司，随后孝感市孝南区人民政府国有资产监督管理局与湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司签订了股权划转协议，发行人控股股东由孝感市孝南区国有资产监督管理局变更为湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司，实际控制人由孝感市孝南区国有资产监督管理局变更为孝感市国有资产监督管理委员会。该控股股东及实际控制人变更事项未对发行人经营状况及本期债券偿债能力产生重大不利影响。
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摘要及募集说明书中列明的信息和对本募集说明书摘要及募集说明书作任何说明。
投资者若对本募集说明书摘要及募集说明书存在任何疑问，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。
九、本期债券基本要素
（一）债券名称：2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券。
（二）债券简称：21孝感长兴债
（三）发行总额：本期债券发行总额为不超过人民币9.00亿元，本期债券一次注册，可分期发行。
（四）债券期限和还本安排：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。
（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。
（六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
（七）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。
（八）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。
（九）债券托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行登记托管。
（十）发行范围及对象：通过承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。
（十一）担保方式：本期债券由湖北澴川国有资本投资运营集团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）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。

第一章 释义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：
一、常用名词释义
我国、中国指：中华人民共和国
国家发展改革委、国家发展和改革委员会指：中华人民共和国国家发展和改革委员会
发行人、公司、本公司、
长兴投资指：孝感市长兴投资有限公司
控股股东、担保人、澴川国投指：湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司
实际控制人指：孝感市人民政府国有资产监督管理委员会
董事会指：孝感市长兴投资有限公司董事会
监事会指：孝感市长兴投资有限公司监事会
本期债券指：本次申报规模为人民币9亿元、期限为7年期的2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券
余额包销指：本期公司债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
《公司章程》、《章程》指：《孝感市长兴投资有限公司公司章程》
《公司法》指：《中华人民共和国公司法》
《证券法》指：《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
募集说明书/本说明书指：《2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券募集说明书》
人民银行指：中国人民银行
中央国债登记公司、中债登指：中央国债登记结算有限责任公司。
主承销商、国泰君安指：国泰君安证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所指：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师、律所指：上海海业律师事务所
评级机构、中证鹏元指：中证鹏元资信评估股份有限公司
债权代理人指：湖北银行股份有限公司孝感孝南支行
监管银行指：本期债券的资金监管银行
簿记建档指：由发行人和主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
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
《承销协议》指：发行人与主承销商签订《2020年孝感市长兴投资有限公司公司债券承销协议》
《债权代理协议》指：债权代理人与发行人共同拟定的《2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》指：债权代理人与发行人共同拟定的《2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《资金监管协议》指：监管银行与发行人签订的《2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券募集资金及偿债资金账户监管协议》
工作日指：中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日或休息日指：中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
最近三年指：2018年、2019年及2020年
最近三年末指：2018年末、2019年末及2020年末
最近一年指：2020年
最近一年末指：2020年末
元、万元、亿元指：人民币（有特殊说明情况的除外）
二、专业名词释义
市政府指：孝感市人民政府
区政府指：孝感市孝南区人民政府
市财政局指：孝感市财政局
区财政局指：孝感市孝南区财政局
东宇公司指：孝感东宇建设投资有限公司
长晟公司指：孝感长晟建设投资有限公司
南投置业指：孝感南投置业有限公司

第二章 风险与对策

一、与本期债券相关的风险与对策
（一）利率风险与对策
风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，在本期债券的存续期限内，利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。
对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请在证券交易场所上市流通，以提高债券的流动性，本期债券流动性的增强将给投资者提供规避风险的便利。
（二）交易流动性风险与对策
风险：发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通，但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通。
对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人向经批准的证券交易场所提出上市或交易流通申请，力争本期债券早日获准上市流通。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将得到改善，未来的流动性风险将会有所降低。
（三）偿付风险与对策
风险：在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能会受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。
对策：目前，公司运行稳健，经营状况和财务状况良好，现金流充裕。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，提高项目的现金流和收益水平。
发行人目前经营状况良好，经营收入稳定，有较强的偿付能力。同时，本期债券的发行人在存续期内，由于国际、国内宏观经济的波动，国家宏观政策的调整可能导致发行人经营的环境发生变化，会在一定程度上影响发行人的经营状况，并导致发行人的收益水平的不确定性。
（四）本期债券安排的特有风险
风险：本期债券拟募集总额为不超过90,000万元，拟全部用于孝感市卫生用品之都产业园建设项目，项目投资规模较大、回收期较长，在项目建设和运营期间，如出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗力的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将可能导致项目实际投资超出投资预算，总投资上升，或影响项目按时竣工及投入运营，从而影响到项目的盈利水平。
对策：本期债券募投项目是在进行了科学评估的基础上选定的，投资项目的产业园建设项目均经过有关部门的认真、周密的研究和论证，由湖北君诚工程咨询有限公司出具项目可行性研究报告。发行人将不断完善自身项目管理制度和财务管理制度，不断提升自身工程建设项目的管理水平，对于项目的事前、事中、事后三个阶段分别制定严格的管理措施控制项目风险。对项目实施过程跟踪审计，保障建设资金合理运用并在项目建设的各阶段进行投资控制，规范合理的程序，有效防止工程延期、施工缺陷等风险，最大限度地降低项目投资风险。
二、与行业相关的风险与对策
（一）经济周期风险与对策
风险：发行人主要从事基础设施建设和保障房建设等业务，上述业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。本期债券存续时间较长，在本期债券存续期内，不排除宏观经济增长放缓或出现衰退的可能性，从而导致城市基础设施建设和保障房需求下降，发行人的业务规模及盈利水平可能出现下降，从而影响本期债券的兑付。
对策：发行人将根据政府的规划，合理布局，持续增加优质基础设施项目储备，形成具有良好战略意义的业务开展计划，着力培育新的业务增长点，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力的不利影响。同时，公司将依托其自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，增强自身核心竞争力，从而抵御外部经济周期波动对公司经营业绩可能产生的不利影响，实现公司的可持续发展。
（二）产业政策风险与对策
风险：发行人从事的基础设施建设和保障房建设业务是关系国计民生的重要行业，对政策高度敏感，未来可能发生的产业政策调整会对公司经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内，国家或者地方政策发生较大变化，将影响发行人的盈利能力，进而影响到本期债券的偿付能力。目前，发行人从事的业务属于国家政策大力扶持的行业，但在一定时期内国家或地方政府政策的调整，可能会对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。
对策：针对未来政策变动风险，发行人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的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。
三、与发行人有关的风险与对策
（一）公司运营风险与对策
风险：发行人作为孝感市重要的国有资产经营主体，承担了孝南区城市基础设施建设、保障房建设和国有资产经营等任务。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降，融资能力不足或出现内部管理不善，将对公司正常的业务运营产生一定的影响。
对策：发行人将不断改善和优化公司的管理制度，进一步建立健全公司各项内部管理控制制度，同时，发行人将进一步加强与地方政府的沟通与协调，争取地方政府部门和股东更大的扶持和政策支持。此外，发行人还将进一步加强自身建设，深化国企改革，充分利用资本市场等融资渠道，有效降低融资成本，提高运营效率。
（二）流动性风险与对策
风险：2018-2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-40,933.75万元、-62,235.75万元和-34,982.36万元，报告期内，经营活动产生的现金流量持续净流出且规模逐渐扩大，主要原因为发行人承担的基础设施建设项目和棚改项目资本性支出规模较大，而回款速度较慢所致。如发行人未来项目回款进度放缓，可能对发行人的流动性造成不利影响。
对策：发行人将保障基础设施代建、保障房建设等主营业务的持续稳定运营，通过主营业务回款增加经营活动现金流入，同时加强对应收款项的管理，加快往来款的回款力度。
（三）对外担保风险与对策
风险：截至2020年末，发行人对合并报表范围外的担保余额为319,950.00万元，占发行人2020年末净资产的101.52%。如未来被担保方财务状况恶化发生债务违约，发行人需履行担保责任，则可能对发行人财务状况造成负面影响。
对策：发行人目前对外担保的被担保方均为孝感市国有企业，信用状况较好，发行人未来将严格控制新增对外担保，并严格履行对外担保的内部审批程序。
（四）政府补助依赖风险与对策
风险：2018-2020年，发行人分别实现净利润6,472.66万元、15,818.46万元和7,391.82万元。发行人利润主要来自政府补助，在报告期内分别确认补贴收入2,735.00万元、2,115.00万元和7,121.10万元。如未来政府补贴减少，可能对发行人盈利能力造成不利影响。
对策：发行人作为孝感市孝南区重要的城市基础设施建设和保障房建设主体，一直受到地方政府的大力支持，政府补助未来具有较好的可持续性。
（五）授信额度较低风险与对策
风险：截至2020年末，发行人及其子公司获得的银行授信金额为41.72亿元，已使用授信金额为27.87亿元，未使用金额为13.85亿元。发行人授信额度较小，可能会影响发行人的资金稳定性。
对策：发行人今年已积极申请新的授信额度同时拓宽融资渠道，未来发行人将进一步跟银行保持稳定的合作关系，争取更多的授信额度。

第三章 发行条款

一、本期债券发行依据
本期债券业经国家发展和改革委员会"发改企业债券[2021]164号"文件批准公开发行。
2020年10月16日，本期债券经公司董事会决议申请公开发行。
2020年11月18日，本期债券经公司股东审议通过申请公开发行。
二、本期债券发行条款
发行人：孝感市长兴投资有限公司。
债券名称：2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券。
债券简称：21孝感长兴债。
发行总额：不超过人民币9亿元，本期债券一次注册，可分期发行。
债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。
债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。
还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
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。
债券形式：本期债券为实名制记账式债券。
发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。
发行对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。
债券托管：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行登记托管。
簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年11月4日。
发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年11月5日。
发行期限：本期债券发行期限为2个工作日，自发行首日2021年11月5日起，至2021年11月8日止。
起息日：自缴款日开始计息，本期债券存续期内每年的11月8日为该计息年度的起息日。
计息期限：自2021年11月8日起至2028年11月8日止。
付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的11月8日。（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的11月8日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。
承销方式：本期债券由国泰君安证券股份有限公司担任主承销商，并组织承销团以余额包销方式共同承销。
债券担保：本期债券由湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。
账户及资金监管：发行人已与湖北银行股份有限公司孝感孝南支行签订了《账户及资金监管协议》。
债权代理人：发行人聘请湖北银行股份有限公司孝感孝南支行作为本期债券的债权代理人。
上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极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。
税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途
本期债券拟募集资金为不超过人民币90,000万元，拟全部用于孝感市卫生用品之都产业园建设项目，占项目总投资的比例为67.75%，占募集资金总额的比例为100%。
发行人承诺本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设，本期债券募集资金不会用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。
发行人充分考虑国家和地方政府有关政策、地方发展规划以及经济社会发展现状的基础上，结合发行人自身优势和发展目标而提出建设本项目，本项目不是政府性项目。
发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。
本期债券募集资金投向具体情况如下：

图表4-1：本期债券募集资金投向

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	募集资金使用额	占项目总投资比例	占募集资金的比例
1	孝感市卫生用品之都产业园建设项目	132,844.85	90,000.00	67.75%	100.00%
合计		–	90,000.00		–

二、孝感市卫生用品之都产业园建设项目的基本情况
（一）项目审批和核准情况

图表4-2：募投项目审批和核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于孝感市卫生用品之都产业园建设项目可行性研究报告的批复	孝南发改审[2021]1号	孝感市孝南区发展和改革局	2021-1-4	对募投项目可行性研究报告的批复
2	关于《孝感市卫生用品之都产业园建设项目社会稳定风险评估》的备案意见	孝南稳评[2020]2号	中共孝南区委政法委员会	2020-10-26	对募投项目社会稳定性的评估
3	关于孝感市长兴投资有限公司孝感市卫生用品之都产业园建设项目环境影响报告表的批复	孝南环审[2020]87号	孝感市孝南区环境保护局	2020-11-11	对募投项目环境影响的批复
4	建设项目用地预审与选址意见书	用字第420902202000012	孝感市孝南区自然资源和规划局	2020-11-19	对募投项目选址用地的意见

本项目用地已取得孝感市孝南区自然资源和规划局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》，该地块目前为农用地。根据孝感市孝南区自然资源和规划局出具的《关于孝感市卫生用品之都产业园建设项目情况说明》，该地块规划用途为工业用地，符合孝感市孝南区土地利用整体规划，截至募集说明书签署日，该地块用地指标正在办理中，孝感市孝南区自然资源和规划局正在组织该地块的土地征收工作，预计该手续不会影响项目建设进度。
（二）项目建设情况
1、项目建设主体
该项目的建设主体为发行人。
2、项目建设地点
该项目位于孝感市孝南区孝德路新华工业园预留地块。
3、项目建设内容及规模
项目含两个子项目：标准化厂区和物流园区。
（1）标准化厂区
项目建设内容包括：标准厂房、办公用房、宿舍楼、展厅、研发中心及配套公共设施。
项目用地面积约250亩，总建筑面积约211000平方米。其中，标准厂房建筑面积180000平方米，办公用房建筑面积5500平方米，宿舍楼建筑面积10000平方米，展厅建筑面积3000平方米，研发中心建筑面积2500平方米，辅助用房建筑面积10000平方米。
（2）物流园区
项目建设内容包括：加工车间、仓库、辅助用房、露天堆场、商务中心楼、宿舍楼及配套公共设施。
项目用地面积约245亩，总建筑面积约168000平方米。其中，加工车间建筑面积10000平方米，仓库建筑面积30000平方米，商务中心楼建筑面积15000平方米，宿舍楼建筑面积10000平方米，辅助用房建筑面积55000平方米，露天堆场建筑面积48000平方米。
4、项目建设期和建设进度
该项目拟定建设期为3年，预计建设期限为2021年9月至2024年9月。截至目前项目尚未开始正式施工。
5、项目投资总额及资金来源
该项目投资总额为132,844.85万元，项目建设资金由项目资本金和债务资金构成，拟使用项目资本金40,844.85万元，来源为公司自有资金，占项目总投资的比例为30.75%，满足国家对于项目资本金比例的相关要求；拟使用债务资金92,000.00万元，来源为本期债券所募集资金和金融机构借款，占项目总投资的比例为69.25%，未超过70%。
（三）项目的经济效益分析
1、营业收入
本项目营业收入来源于标准厂房和物流园区等建筑出租或出售收入。本期债券存续期内募投项目营业收入分析如下：
（1）标准化厂区
厂房租金按25元/月/平米，办公用房、宿舍楼和研发中心租金按30元/月/平米，展厅租金按35元/月/平米，辅助用房租金按60元/月/平米。所有出租场地考虑一定的空置率，从计算期第四年开始到第七年，分别为30%、20%、10%、5%，从第七年到计算期结束，始终为5%。
厂房考虑40%的出售，从建设期第三年开始出售，按每年出售10%，单价4000元/平米进行计算。
（2）物流园区
加工车间租金按25元/月/平米，仓库按20元/月/平米，商务中心楼及宿舍按30元/月/平米，露天堆场按15元/月/平米，辅助用房租金按60元/月/平米。所有出租场地考虑一定的空置率，从计算期第四年开始到第七年，分别为30%、20%、10%、5%，从第七年到计算期结束，始终为5%。
商务中心楼及辅助用房考虑40%的出售，从建设期第三年开始出售，按每年出售10%进行计算。辅助用房单价初定为6000元/平米，商务中心楼单价初定为4000元/平米。
其中物流园区部分营业收入中占比较高的辅助用房主要为物流园区的办公服务中心及纸品仓储物流中转场所，不涉及商业地产。
详细数据见营业收入测算表：

图表4-3：募投项目营业收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期 第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	···	第50年
	营业收入	472,167.60	11,100.00	17,874.60	18,842.40	19,810.20	9,194.10	9,194.10	9,194.10	9,194.10		9,194.10
一	标准厂区	238,242.80	7,200.00	10,513.80	10,987.20	11,460.60	4,497.30	4,497.30	4,497.30	4,497.30		4,497.30
	空置率			30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%		5%
1	厂房	172,008.00	7,200.00	9,468.00	9,792.00	10,116.00	3,078.00	3,078.00	3,078.00	3,078.00		3,078.00
	出租	143,208.00		2,268.00	2,592.00	2,916.00	3,078.00	3,078.00	3,078.00	3,078.00		3,078.00
	租金	元/平米/月		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00		25.00
	出售	28,800.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00						
	售价	元/平米	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00						
2	办公用房	8,751.60		138.60	158.40	178.20	188.10	188.10	188.10	188.10		188.10
5	租金	元/平米/月		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		30.00
3	宿舍楼	15,912.00		252.00	288.00	324.00	342.00	342.00	342.00	342.00		342.00
0	租金	元/平米/月		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		30.00
4	展厅	5,569.20		88.20	100.80	113.40	119.70	119.70	119.70	119.70		119.70
	租金	元/平米/月		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00		35.00
5	研发中心	3,978.00		63.00	72.00	81.00	85.50	85.50	85.50	85.50		85.50
	租金	元/平米/月		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		30.00
6	辅助用房	31,824.00		504.00	576.00	648.00	684.00	684.00	684.00	684.00		684.00
	租金	元/平米/月		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00		60.00
二	物流园区	234,124.80	3,900.00	7,360.80	7,855.20	8,349.60	4,696.80	4,696.80	4,696.80	4,696.80		4,696.80
	空置率			30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%		5%
1	加工车间	13,260.00		210.00	240.00	270.00	285.00	285.00	285.00	285.00		285.00
	租金	元/平米/月		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00		25.00
2	仓库	31,824.00		504.00	576.00	648.00	684.00	684.00	684.00	684.00		684.00
	租金	元/平米/月		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00		20.00
3	商务中心楼	16,720.80	600.00	826.80	859.20	891.60	307.80	307.80	307.80	307.80		307.80
	出租	14,320.80		226.80	259.20	291.60	307.80	307.80	307.80	307.80		307.80
	租金	元/平米/月		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		30.00
	出售	2,400.00	600.00	600.00	600.00	600.00						
	售价	元/平米	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00						
4	宿舍楼	15,912.00		252.00	288.00	324.00	342.00	342.00	342.00	342.00		342.00
	租金	元/平米/月		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		30.00
5	露天堆场	38,188.80		604.80	691.20	777.60	820.80	820.80	820.80	820.80		820.80
	租金	元/平米/月		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00		15.00
6	辅助用房	118,219.20	3,300.00	4,963.20	5,200.80	5,438.40	2,257.20	2,257.20	2,257.20	2,257.20		2,257.20
	出租	105,019.20		1,663.20	1,900.80	2,138.40	2,257.20	2,257.20	2,257.20	2,257.20		2,257.20
	租金	元/平米/月		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00		50.00
	出售	13,200.00	3300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00						
	售价	元/平米	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00						

2、税金及附加
（1）增值税
根据现行《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于简并增值税税率有关政策的通知》（财税〔2017〕37号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》等有关规定，本项目营业收入应纳增值税，增值税税率9%，抵扣修理费的增值税进项税额后，本项目合计缴纳增值税27,894.50万元。
（2）附加税
城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税的7.00%、3.00%、1.50%；此外，项目房屋租金收入还需缴纳房产税，税率为营业收入的12%。
预计本项目合计应纳税金及附加为82,974.48万元。
3、总成本费用测算
（1）修理费
本项目修理费按固定资产折旧费的5%计算，计算期内修理费用为8,603.66万元，正常运营年份修理费用为183.06万元。
（2）其他费用
本项目其他费用主要包括招商费用、管理费用等，按营业收入的3%计算，计算期内其他费用为14,165.03万元，正常运营年份其他费用为275.82万元。
（3）折旧费
本项目固定资产折旧对象为房屋及建筑物，房屋及建筑物残值率为5.00%，折旧年限为20年，折旧开始年度为生产期第一年。
本项目计算期内固定资产折旧费为97,282.89万元。
（4）摊销费
本项目摊销费用包含无形资产摊销及长期待摊费用摊销。
本项目长期待摊费用为项目的咨询费、人员培训费以及其他各类规费，其摊销年限为10年，摊销开始年度为运营期第一年。本项目计算期内摊销费为15,212.60万元。
（5）总成本费用
综上所述，本项目计算期内总成本费用合计135,264.17万元，平均总成本费用为2,705.28万元。
4、利润测算
50年计算期内，项目营业收入合计为472,167.60万元，总成本费用为135,264.17万元，税金及附加82,974.48万元，利润总额为253,928.94万元。缴纳所得税63,514.87万元，净利润190,414.07万元。
5、财务效益评价
根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中所对应的行业财务基准折现率标准，并结合目前行业现状，本项目资本金税后财务基准折现率设定为6%。
本项目的财务内部收益率为6.26%，财务净现值为20,047.89万元，投资回收期为15.79年，资本金内部收益率为6.10%。
6、盈亏平衡分析
通过计算，该项目的盈亏平衡点为32.29%，说明在不考虑资金的时间价值情况下，当收入达到预测值的32.29%时，项目即可保持不亏不盈利。
7、项目运营期收益情况
本期债券募集资金9亿元，将全部用于孝感市卫生用品之都产业园建设项目。项目建设期为3年，经营期为50年，项目经营期内营业收入合计为472,167.60万元，该项目所得税前内部收益率为6.26%，所得税前静态投资回收期为15.79年，所得税前财务净现值为20,047.89万元。
项目运营期内营业收入合计为472,167.60万元，总成本费用为135,264.17万元，税金及附加82,974.48万元，可实现净收益为253,928.94万元，对项目总投资覆盖倍数为1.91倍。具体情况如下表：

图表4-5：募投项目运营期收益情况

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期 第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	···	第50年
1	营业收入	472,167.60	11,100.00	17,874.60	18,842.40	19,810.20	9,194.10	9,194.10	9,194.10	9,194.10		9,194.10
1.1	标准厂区	238,242.80	7,200.00	10,513.80	10,987.20	11,460.60	4,497.30	4,497.30	4,497.30	4,497.30		4,497.30
1.1.1	厂房	172,008.00	7,200.00	9,468.00	9,792.00	10,116.00	3,078.00	3,078.00	3,078.00	3,078.00		3,078.00
1.1.2	办公用房	8,751.60		138.60	158.40	178.20	188.10	188.10	188.10	188.10		188.10
1.1.3	宿舍楼	15,912.00		252.00	288.00	324.00	342.00	342.00	342.00	342.00		342.00
1.1.4	展厅	5,569.20		88.20	100.80	113.40	119.70	119.70	119.70	119.70		119.70
1.1.5	研发中心	3,978.00		63.00	72.00	81.00	85.50	85.50	85.50	85.50		85.50
1.1.6	辅助用房	31,824.00		504.00	576.00	648.00	684.00	684.00	684.00	684.00		684.00
1.2	物流园区	234,124.80	3,900.00	7,360.80	7,855.20	8,349.60	4,696.80	4,696.80	4,696.80	4,696.80		4,696.80
1.2.1	加工车间	13,260.00		210.00	240.00	270.00	285.00	285.00	285.00	285.00		285.00
1.2.2	仓库	31,824.00		504.00	576.00	648.00	684.00	684.00	684.00	684.00		684.00
1.2.3	商务中心楼	16,720.80	600.00	826.80	859.20	891.60	307.80	307.80	307.80	307.80		307.80
1.2.4	宿舍楼	15,912.00		252.00	288.00	324.00	342.00	342.00	342.00	342.00		342.00
1.2.5	露天堆场	38,188.80		604.80	691.20	777.60	820.80	820.80	820.80	820.80		820.80
1.2.6	辅助用房	118,219.20	3,300.00	4,963.20	5,200.80	5,438.40	2,257.20	2,257.20	2,257.20	2,257.20		2,257.20
2	总成本费用	135,264.17	333.00	8,307.71	8,336.75	8,365.78	8,047.3	8,047.3	8,047.3	8,047.3		8,047.3
2.1	经营成本	9,461.18	333.00	719.29	748.33	777.36	458.88	458.88	458.88	458.88		458.88
2.2	折旧费	97,282.89		6,067.16	6,067.16	6,067.16	6,067.16	6,067.16	6,067.16	6,067.16		6,067.16
2.3	摊销费	15,212.60		1,521.26	1,521.26	1,521.26	1,521.26	1,521.26	1,521.26	1,521.26		1,521.26
3	税金及附加	82,974.48	991.26	1,280.95	1,397.09	1,513.22	1,103.29	1,103.29	1,103.29	1,103.29		1,907.49
4	净收益	253,928.94	9,775.74	8,285.94	9,108.57	9,931.20	907.51	43.51	43.51	43.51		6,827.73

8、债券存续期收益情况
假设本次债券于2021年完成发行，项目建成后，债券存续期内，经营收入合计76,821.30万元，扣除存续期内运营成本33,390.53万元，税金及附加5,421.81万元，可实现净收益38,008.96万元，对拟使用的债券规模存续期内利息覆盖倍数为1.41倍（票面利率按6.00%测算）。具体情况如下表：

图表4-6：募投项目债券存续期收益情况

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	建设期 第1年	第2年	运营期 第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	营业收入	76,821.30			11,100.00	17,874.60	18,842.40	19,810.20	9,194.10
1.1	标准厂区	44,658.90			7,200.00	10,513.80	10,987.20	11,460.60	4,497.30
1.1.1	厂房	39,654.00			7,200.00	9,468.00	9,792.00	10,116.00	3,078.00
1.1.2	办公用房	663.30				138.60	158.40	178.20	188.10
1.1.3	宿舍楼	1,206.00				252.00	288.00	324.00	342.00
1.1.4	展厅	422.10				88.20	100.80	113.40	119.70
1.1.5	研发中心	301.50				63.00	72.00	81.00	85.50
1.1.6	辅助用房	2,412.00				504.00	576.00	648.00	684.00
1.2	物流园区	32,162.40			3,900.00	7,360.80	7,855.20	8,349.60	4,696.80
1.2.1	加工车间	1,005.00				210.00	240.00	270.00	285.00
1.2.2	仓库	2,412.00				504.00	576.00	648.00	684.00
1.2.3	商务中心楼	3,485.40			600.00	826.80	859.20	891.60	307.80
1.2.4	宿舍楼	1,206.00				252.00	288.00	324.00	342.00
1.2.5	露天堆场	2,894.40				604.80	691.20	777.60	820.80
1.2.6	辅助用房	21,159.60			3,300.00	4,963.20	5,200.80	5,438.40	2,257.20
2	总成本费用	333.00			333.00	8,307.71	8,336.75	8,365.78	8,047.3
2.1	经营成本	3,036.86			333.00	719.29	748.33	777.36	458.88
2.2	折旧费	24,268.64				6,067.16	6,067.16	6,067.16	6,067.16
2.3	摊销费	6,085.04				1,521.26	1,521.26	1,521.26	1,521.26
3	税金及附加	6,285.81			991.26	1,280.95	1,397.09	1,513.22	1,103.29
4	净收益	38,008.96			9,775.74	8,285.94	9,108.57	9,931.20	907.51

9、项目收益测算可比依据
（1）周边区域产业园厂房、商务中心出售市场价格分析

图表4-7：募投项目周边区域产业园厂房、加工车间出售价格情况

序号	项目名称	地址	出售单价
1	孝感市永安工业园	孝感市孝南区桃花驿大道北侧	3000-4000元/平方米
2	孝南区八一纸品包装产业园	孝感市孝南区孝武大道西侧	2500-3500元/平方米
3	孝感市银湖科技园	孝感市孝南区孝汉大道38号	3500-4500元/平方米

本项目建设标准较高且内部配套设施齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准的研发、办公及配套管理增值服务，同时发行人已与部分区域内纸品企业签订了入驻意向协议，因此确定标准化厂区中厂房出售价格为4,000元/平方米，物流园区中商务中心出售价格为4,000元/平方米，辅助用房出售价格为3,300元/平方米。
（2）周边区域产业园厂房、加工车间、办公楼出租市场价格分析

图表4-8：募投项目周边区域产业园厂房、加工车间、办公楼出租价格情况

序号	项目名称	地址	出租单价
1	孝感市华中精工产业园	孝感市孝南区107国道西侧	0.73元/平方米/天
2	孝感市东山头产业园	孝感市孝南区东山一路与沦河大道交叉口东侧	0.80元/平方米/天
3	湖北孝感创业孵化基地	孝感市孝南区长征路与交通大道交叉路口北侧	1.00元/平方米

本项目建设标准较高且内部配套设施齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准的研发、办公及配套管理增值服务，同时发行人已与部分区域内纸品企业签订了入驻意向协议，因此确定标准化厂区中厂房租金按25元/月/平米，办公用房、宿舍楼和研发中心租金按30元/月/平米，展厅租金按35元/月/平米，辅助用房租金按60元/月/平米，物流园区中加工车间租金按25元/月/平米，仓库按20元/月/平米，商务中心楼及宿舍按30元/月/平米，露天堆场按15元/月/平米，辅助用房租金按60元/月/平米。
10、孝感市孝南区工业地产去化周期情况
孝感市孝南区为孝感市唯一市辖区，位于长江以北，大别山、桐柏山山脉以南，江汉平原东北部，区境东邻武汉市黄陂区，南连汉川市和武汉市东西湖区，西靠云梦县，北接孝昌县，辖区总面积1035平方公里。目前孝感市孝南区现有工业厂房建筑面积约876万平方米，累计落户规模以上企业166家。
由于近年来国有建设用地尤其是工业用地供应紧张，目前工业地产储备已无法满足招商引资需求。截至2020年末，孝感市孝南区在建工业地产面积约为15万平方米，拟建工业地产面积约为27万平方米，按照上述在建工业地产项目工期以及孝感市孝南区近12个月工业地产成交面积预计，孝感市孝南区工业地产去化周期约为1个月。目前，孝感市孝南区暂无已建成待售工业地产项目。工业地产去库存周期较短，主要系工业地产一般为工业园区建设，根据拟入驻企业需求定制，因此出租或出售时间相对较短。
总体来看，随着孝感市孝南区配套设施逐步完善以及本项目实施后的产业集聚和引导效应，在未来三年将由一大批项目落户该区，目前工业地产规模尚不能满足该区工业发展带来的企业入驻需求。
三、项目建设的背景、必要性及社会效益
（一）募投项目建设的背景
孝感市孝南区是全国唯一的四大生活用纸企业恒安、维达、中顺、金红叶的齐聚地，2009年，孝南区纸品产业被纳入湖北省重点成长型产业集群。2011年，孝南区被授予全国唯一的"生活用纸生产基地"称号。
近年孝感市孝南区紧抓沿海地区产业转移及武汉城市圈建设机遇，围绕打造"孝感市卫生用品之都"目标，发挥交通区位优势，狠抓招商引资和项目建设，强化要素保障和协调服务，纸品产业迅速扩张，成为孝南区的支柱产业，2019年，孝南区纸品产业总产值130.98亿元，同比增长29%，实现税收8.96亿元。
截至2019年底，孝感市孝南区纸产业共有规上企业40家，其中：生活用纸生产企业7家、卫生用品生产企业2家、包装用纸生产企业2家、纸箱生产企业16家、文化用纸深加工企业4家、配套材料包装印刷企业3家，其它纸制品企业6家（纸品纺织品分切、废纸回收交易等），已形成以维达、恒安、金红叶、中顺、洁柔、森源、诚信金拳、创新胶黏、新合发、金德、恒德而隆等为骨干，其他中小企业为补充的集群化发展格局。
孝感市孝南区纸产业发展以生活用纸和卫生用品为中心，向上、向下两端发力，上游产生了非织造布、包装用纸、纸箱、包装塑料薄膜和塑料印刷等系列产品，下游则衍生了卫生纸、面巾纸、湿巾、擦手纸、卫生巾、纸尿裤等系列产品，形成一条完整且成熟的产业链。
随着汉孝一体化进一步推进，孝感与武汉资源共享，优势互补，为孝南区纸品产业发展提供强劲支撑。依托汉孝一体化发展战略形成的3亿人口的消费市场，孝南区纸产业迎来新一轮扩能增产发展期，维达护理用品（中国）有限公司新建年产32万吨生活用纸建设示范工程项目、中顺年产30万吨生活用纸建设项目、丽邦纸业年产30万吨生活用纸项目、千芝雅（湖北）卫生用品生产项目等一批重大建设项目正加紧建设，"孝感市卫生用品之都"进入新一轮快速发展阶段。
产业要发展，基础设施要先行。"孝感市卫生用品之都"产业园的发展带来生产、生活等基础设施配套建设的迫切需求，基础设施项目的建设将改善投资环境和项目投资硬件，引导产业聚集，本项目正是在这一背景下应运而生。
（二）募投项目建设的必要性
1、项目建设符合国家和地方发展规划
工业化是实现现代化不可逾越的历史阶段，是将资源优势转化为经济优势的主要途径，也是发达国家和我国先进地区发展的成功经验，工业强省是实现湖北省经济社会发展历史性跨越的必由之路。
《湖北省人民政府关于加快推进传统产业改造升级的若干意见》（鄂政发〔2016〕82号）提出，加强园区供电、供热、供水、信息化、"三废"处理、安全监控等公共基础设施建设，并按照通用性、配套性、集约性的要求加快标准厂房建设，为中小微企业承接产业、技术转移、集聚发展提供空间平台，引导工业园区和产业基地主导产业发展壮大，推动形成一批要素集约高效、产业链条完整、生态环境友好的产业集聚区。
《湖北省人民政府关于实行最严格节约集约用地制度的通知》（鄂政发〔2014〕24号）指出，鼓励建设多层标准厂房，多层标准厂房容积率一般应达到1.2以上，在多层标准厂房集中区域内，可根据需要建设企业人员生活配套的各类公共服务设施。鼓励和引导社会投资主体建设多层标准厂房，对于建设多层标准厂房的企业，第二层减半征收、第三层及以上免征。多层标准厂房建成后，经市、县人民政府同意，在不改变功能和土地用途的前提下，可对房产、国有建设用地使用权分割转让，市、县人民政府享有优先购买权。各地要结合实际，出台扶持多层标准厂房建设和中小项目向标准厂房集中的政策。
湖北省经济和信息化厅《关于对省十三届人大三次会议第20200338号建议的答复》提出，支持孝南区积极创建"中国卫生用品之都"。湖北具有发展造纸工业得天独厚的区位、（水）资源、人才优势。"十三五"后期，随着造纸产业转移步伐加快，国内造纸前八位的巨头纷纷加大了在湖北的投资，我省造纸行业取得了突破性发展。2018年我省造纸总产量325万吨，比上年增长21.72%，增幅居全国第一，全国排名由2017年的13位上升到2018年第7位。目前，国内造纸行业基本保持产量年均1-2%的增长，竞争的重点主要在优化空间布局和品种结构提升上。这些为湖北造纸行业发展带来了新机遇，从现有在建和新建项目储备来看，"十四五"整个行业保持较高发展速度可期。
孝感市孝南经济开发区是2006年经湖北省政府批准设立的省级开发区，园区规划总面积约64平方公里，建成面积约30平方公里，辖16个社区，2个专业批发市场，总人口逾5万人。目前，园区入驻企业达410余家，其中规模以上工业企业150余家，纸及纸制品、现代森工、纺织服装、机械电子、医药食品、新型材料六大支柱产业蓬勃发展。其中，生活用纸、新型材料、现代森工"三大百亿"产业集群初具规模。2017年，纸品产业产值达百亿元，恒安连续三年税收过2亿元，维达连续四年过1亿元。经过近几年的快速发展，开发区已成为孝南对外开放的前沿阵地和经济发展的重要引擎，连续五年综合考核排名全省第二，全市第一。
展望"十四五"，孝感市孝南区将通过引导对区域长远发展具有重大引领带动作用的新兴龙头企业，加大财税、金融等政策扶持力度，优化发展环境，促进战略性新兴产业健康发展，增强区域工业经济持续发展后劲。本项目的建设正是在当前的有利形势下提出，对孝感市乃至湖北省工业发展有着重大的意义。同时，通过项目的发展，也为当地群众提供了一定的就业机会，有效促进区域经济社会发展。
2、项目建设是孝感市孝南区纸品产业发展升级的需要
孝感市孝南区纸品产业近年保持高速发展态势，连续多年产销增幅保持在20%以上，连续多年列入省及重点成长型产业集群，2011年，被国家命名为"中国生活用纸生产基地"。目前，孝南生活及卫生用纸在国内已形成规模和品牌。特别是生活用纸全国排名前四的金红叶、恒安、维达、中顺，卫生用品全国排名前5的洁伶、千芝雅、豪悦，工业包装用纸中部地区第一的金凤凰等龙头企业扎堆聚集，优势更加凸显。然而，随着市场竞争日益激烈、国家环保政策日趋严格，纸品产业一批环保设施不达标的厂商被关停整顿，一些生产成本高的纸品企业被市场淘汰。
为顺应市场和发展需求，孝感市纸品企业积极转型，在节能降耗和生产智能化上做文章，踏上绿色发展、提档升级之路。在此背景下，孝感市各大企业纷纷扩能改造，中顺年产30万吨生活用纸项目通过引进国外先进技术和关键设备，在同等产出水平下，能耗较原先降低三分之二；维达护理用品（中国）有限公司新建年产32万吨生活用纸建设项目采用自动化物流输送线和机器人取代人工，生产自动化程度将大大提高；金凤凰纸业（孝感）有限公司投入近30亿元进行技改，建设4条国内领先水平的高速宽幅造纸生产线和全套进口制浆、真空、压榨、传动等配套系统，技改后生产环节的用工将下降50%。
当前，孝感市纸品产业发展情况良好，物流需求缺口较大，且项目区域交通便利，本项目建设，是孝感市纸品产业发展升级的需要，同时能加快现代商贸物流业的发展，增强城市集聚和辐射功能，推动区域经济发展，带动孝感市社会经济和城市发展。
3、项目建设是承接东部沿海地区产业转移的需要
随着中国经济不断增长和产业结构的逐步升级，国内产业分工深刻调整，国家陆续出台支持中西部承接东部沿海地区产业转移的鼓励政策，引导加工贸易产业从东部沿海地区转向中西部地区。
面对东部沿海产业向内地转移的机遇，园区依托现有纸产业基础和劳动力、资源等优势，顺势而动，重点推动纸产业承接发展，进一步壮大纸产业规模，加快产业结构调整，培育产业发展新动能。目前孝感市纸品产业在建和拟建项目共有16个，总投资额135.15亿元以上。其中，维达新城规划用地800亩，总投资27亿元，新上生活用纸造纸生产线12条，新增产能14万吨；中顺扩能项目占地400亩，总投资25.3亿元，新增产能28万吨；千芝雅卫生用品项目占地380亩，总投资10.5亿元。随着孝感市招商引资工作顺利推进及纸产业集聚承接模式形成，未来将有更多项目入驻园区。
本项目建设标准化厂房，能直接吸引优秀企业进驻园区，同时随着物流、交通、污水等基础设施的不断完善，孝感市能更好的配合政府的招商引资工作。
4、项目建设是改善产业招商环境的需要
招商引资是加快工业发展的重要手段，是不断培育壮大优势产业的有效途径，本项目旨在为纸品生产企业提供优越的研发场所和优惠的政策条件，吸引区域内优质企业来此入驻。在承接东部地区产业转移、加大招商引资力度的过程中，为了加强对大企业、大项目的引进，和对可能成长性强、发展潜力好的中小企业的引进和培育，本项目的建设是改善孝感市孝南区产业招商环境的迫切需要。
（三）募投项目的社会效益
1、完善基础设施建设，增强孝感市综合实力
本项目建成后，能够极大推动对接国内中高端纸品产业，充分利用孝感市的区位优势，长江中游物流中转优势，推动孝感市从"中国生活用纸生产基地"向"中国卫生用品之都"实现转型，切实增强孝感市综合实力。
2、推动区域产业发展壮大，促进经济社会快速发展
本项目的建成，完善了孝感与武汉产业的配套建设，实现与长江经济区沿海产业的对接融合，推进了孝感市造纸产业及物流综合枢纽的建设，逐渐推动孝感市成为区域性的生产要素集聚中心和商品流通中心，进而提升孝感市造纸特色产业的竞争力与影响力。
3、增加地方税收
项目建成后，可带动地方经济发展和财政收入。另外本项目的实施，可引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动造纸、物流运输业和加工业等行业迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣。
4、提供就业机会
项目的实施，有利于促进社会综合事业的发展。随着产业的逐渐兴起发展，将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。项目的建设将给当地居民提供1000多个就业岗位，可以解决部分下岗职工再就业和大量剩余劳动力创业或再就业，有助于推动地方社会稳定发展与进步。
四、募投项目对发行人业务状况、财务状况的影响
1、项目对发行人业务状况的影响
发行人为孝感市重要的国有资产运营主体。孝感市政府十分重视发行人募投项目的建设，本期债券募投项目关系到孝感市支柱产业造纸业的发展战略，必将得到政府的大力支持。
发行人具有丰富的项目开发和运营经验。公司管理和运营人员的知识、技术和专业技能经过长期的锻炼，积累了丰富的项目经验，完全可以胜任本工程项目的管理。
该项目与孝感市大力发展造纸业的战略目标相切合，对发行人拓展业务规模，稳定盈利能力有着重大的影响。
2、项目对发行人财务状况的影响
本期债券拟募集总额为90,000万元，拟全部用于孝感市卫生用品之都产业园建设项目。基于2020年审计报告，本期债券募投项目实施后对公司资产结构的影响如下：

合并资产负债表模拟变动情况

单位：万元

项目	2020年末金额	项目实施后（模拟）	模拟变动情况
流动资产合计	674,809.75	674,809.75	
非流动资产合计	51,265.38	141,265.38	90,000.00
资产合计	726,075.13	816,075.13	90,000.00
流动负债合计	133,627.60	133,627.60	0.00
非流动负债合计	277,290.42	367,290.42	90,000.00
负债合计	410,918.02	500,918.02	90,000.00
资产负债率	56.59%	61.38%	4.79%

五、募集资金使用的管理制度
发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。
（一）募集资金的存放
发行人与湖北银行股份有限公司孝感孝南支行签署了《账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在湖北银行股份有限公司孝感孝南支行开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。
（二）募集资金的使用
发行人将根据募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用单位向发行人财务部提交使用募集资金报告，禁止发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。
如因市场利率波动以及企业发展规划等特殊情况致使发行人变更募集资金使用计划，发行人承诺将在变更上述募集资金用途之前，通过中债和中国货币网提前进行公告。发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。
发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。
（三）募集资金使用情况的监督
发行人财务部负责本债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立募集资金管理和使用台账，详细记录募集资金存放开户行、账号、存放金额、适用项目、逐笔使用情况及相应的金额、使用日期、对一对会计凭证号、对应合同、批准程序等事项。
根据发行人与监管银行签署的《账户监管协议》，监管银行将对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金时，应向监管银行提交用款申请、资金用途证明和划款指令等资料，监管银行对发行人提交的用款申请文件进行审查，认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用，予以办理；未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，应当要求发行人改正；发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行。
六、偿债保障措施
本期债券由湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其偿债资金主要来源于发行人日常生产经营产生的收入及募集资金投资项目的未来收入。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件，同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。
（一）本期债券偿债计划概况
本期债券发行规模为不超过9亿元，为7年期固定利率债券，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。
为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
（二）债务偿还的制度保障
1、本期债券偿债计划的人员安排。
发行人将安排财务部人员专门负责管理本期公司债券自发行日起至付息期限或兑付结束的还本付息工作，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。
2、本期债券偿债计划的财务安排。
在充分结合发行人财务状况、本期债券要素特征和募投项目情况的基础上，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。
3、专项偿债资金及账户安排。
根据发行人与监管银行签署的《账户监管协议》，发行人将在监管银行设立偿债资金专项账户，专项用于本期债券的本息偿付，除本期债券的本息偿付以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。此外，发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金专门用于本期债券的本息偿付，以切实保障投资者利益。
4、风险紧急保障措施。
如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资人利益情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期公司债券本息的偿付，从而保护投资人的利益。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

图表5-1：发行人基本情况表

企业名称	孝感市长兴投资有限公司
统一社会信用代码	914209026703805838
法定代表人	张进龙
注册资本	52,000.00万元人民币
实缴资本	52,000.00万元人民币
成立日期	2008年2月4日
注册地址	湖北省孝感市孝南经济开发区
办公地址	湖北省孝南区澴河南路
邮编	432100
联系人	李黎兵
电话	0712-2826116
经营范围	对房地产业投资；房地产开发；商品房销售；筹措、使用和管理城乡建设资金；土地收购储备开发经营；城乡基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运；国有资产的授权经营管理；本市范围内企（事）业、产业及项目融资、参股、投资、委贷、咨询服务及城乡建设综合开发；环保新型材料的研发和销售；机电产品（不含汽车）、化工产品（不含危险品）、耐火材料、重油、矿产品（国家限制经营的矿产品除外）、汽车配件、金属材料（不含钢材）销售；建筑装饰材料（不含钢材、木材）销售；进出口业务（不含国家禁止或限制进出口的货物）。设计、制作、代理、发布国内各类广告。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

二、发行人历史沿革
（一）发行人历史沿革情况
孝感市长兴投资有限公司原名孝感市长兴国有资产营运有限责任公司。2007年12月15日，孝感市孝南区人民政府核发孝南政函[2007]62号《区人民政府关于同意成立孝感市长兴国有资产运营有限责任公司及其组织机构的复函》同意发行人成立申请。孝感市孝南区国有资产监督管理局依据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规的规定及批复文件，以货币方式出资2,000.00万元成立孝感市长兴国有资产营运有限责任公司，该出资事项经孝感正和联合会计师事务所以孝正验字[2008]013号验资报告予以验证，取得孝感市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。
2009年8月，经孝感市孝南区人民政府批准，发行人注册资本由2,000.00万元增加至5,000.00万元，为孝感市孝南区国有资产监督管理局以货币形式出资。该出资事项经湖北精诚有限责任会计师事务所以鄂精诚验字[2009]240号予以验证。
2013年12月，经孝感市孝南区人民政府批准，发行人注册资本由5,000.00万元增加至15,000.00万元，为孝感市孝南区国有资产监督管理局以货币形式出资。该出资事项经孝感正和联合会计师事务所以孝正验字[2013]464号予以验证。
2015年7月，经孝感市孝南区人民政府批准，发行人注册资本由15,000.00万元增加至47,000.00万元，为孝感市孝南区国有资产监督管理局以南大实业、野猪湖、王母湖等资产划转形成的资本公积出资，资产划转情况已经孝感市孝南区国有资产监督管理局下达《关于企业资产整合有关问题的通知》（孝南国资发[2015]5号），该出资事项经湖北精诚有限责任会计师事务所以鄂精诚验字[2015]056号予以验证。经营范围变更为：对房地产业投资；筹措、使用和管理城乡建设资金；土地收购储备开发经营；城乡基础设施、公用事业、基础产业、建设、营运；国有资产的授权经营管理；本省范围内企（事）业、产业及项目融资、参股、投资、委贷、咨询服务及城乡建设综合开发；环保新型材料的研发和销售；机电产品（不含汽车）、化工产品（不含危险品）、耐火材料、重油、矿产品（国家限制经营的矿产品除外）、汽车配件、金属材料（不含钢材）销售；建筑装饰材料（不含钢材、木材）的销售；进出口业务（不含国家禁止或限制进出口的货物）。以上范围涉及法律法规规定需经审批的项目，取得相关资质证书后方可经营。
2016年1月，经孝感市孝南区人民政府批准，发行人注册资本由47,000.00万元增加至52,000.00万元，为孝感市孝南区国有资产监督管理局以货币形式出资。该出资事项经孝感正和联合会计师事务所以孝正验字[2013]464号予以验证。
2020年10月，孝感市孝南区人民政府出具批复文件，同意将孝感市长兴投资有限公司整体划转至湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司，随后孝感市孝南区人民政府国有资产监督管理局与湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司签订了股权划转协议。发行人控股股东变更为湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司，实际控制人变更为孝感市国有资产监督管理委员会。
截至本募集说明书摘要出具日，发行人注册资本为人民币52,000.00万元。发行人现持有孝感市孝南区工商行政管理局2021年3月31日核发的统一社会信用代码为914209026703805838的《营业执照》。。
（二）发行人重大资产重组情况
公司近三年不涉及重大资产重组。
（三）发行人报告期内实际控制人的变化
截至本募集说明书摘要出具日，孝感市国资委为发行人实际控制人。
2020年10月，孝感市孝南区人民政府出具批复文件，同意将孝感市长兴投资有限公司整体划转至湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司，随后孝感市孝南区人民政府国有资产监督管理局与湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司签订了股权划转协议。发行人控股股东变更为湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司，实际控制人由孝感市孝南区国有资产监督管理局变更为孝感市国有资产监督管理委员会。
三、发行人股权结构、控股股东和实际控制人
（一）发行人的股权结构
截至本募集说明书摘要签署日，发行人股东为湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司。发行人股权结构情况如下：

图表5-2：截至募集说明书签署日发行人股权结构图

孝感市国有资产监督管理委员会
↓100%
湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司
↓100%
孝感市长兴投资有限公司

（二）发行人的控股股东及实际控制人
发行人控股股东为湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司，实际控制人为孝感市国有资产监督管理委员会。
（三）股权质押情况
截至本募集说明书摘要签署日，发行人股权不存在被质押或者冻结的情形。
四、发行人的独立性
发行人是依据《公司法》组建的有限责任公司，独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人具有独立的企业法人资格，发行人与控股股东和实际控制人及其他关联方在业务、人员、资产、机构和财务方面界限清晰，能够自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。
（一）业务方面
发行人与控股股东在业务方面已经分开，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。
（二）人员方面
发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。发行人在人员方面与其股东有效分开，具有完整的人员独立性。
（三）资产方面
发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等资产拥有独立完整的产权，发行人资产可以完整地用于公司的生产经营活动。
（四）机构方面
发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。
（五）财务方面
发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户，纳税，作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况，公司不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算，独立纳税。
五、发行人重要权益投资情况
（一）发行人子公司情况
发行人建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据发行人战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。发行人对合并报表范围内子公司的人员、财务制度和管理制度均有充分的决定权，对子公司具有实际控制权。
截至2020年末，发行人纳入合并范围的控股子公司共有3家。具体情况如下表：

图表5-3：2020年末发行人纳入合并范围的子公司列表

序号	子公司全称	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）
1	孝感东宇建设投资有限公司	11,000.00	商业服务	100.00
2	孝感南投置业有限公司	10,000.00	房地产业	100.00
3	孝感长晟建设投资有限公司	15,000.00	商务服务	100.00

（二）发行人重要子公司情况
1、孝感东宇建设投资有限公司
孝感东宇建设投资有限公司是2015年9月经孝南区人民政府批准成立，注册资本为1.1亿元，分别由孝南区国有资产监督管理局出资1亿元，中国农发重点建设基金有限公司出资0.1亿元。主要负责对城乡基础设施建设项目进行投资，对交通基础设施建设项目进行投资，对水利基础设施建设项目进行投资，对工业园区建设项目进行投资，对保障性住房、棚户区改造及安置还建房建设项目进行投资，对旅游景点开发建设项目进行投资，对农业产业化项目进行投资，对环保产业项目进行投资，对现代服务业产业项目进行投资，环保新型材料的研发和销售；房地产开发，商品房销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
截至2020年末，该公司资产总额162,904.81万元，负债总额91,682.41万元，所有者权益71,222.40万元。2020年度，该公司实现营业收入13,677.29万元，净利润952.50万元。
2、孝感南投置业有限公司
孝感南投置业有限公司是2016年4月经孝南区人民政府批准成立，由孝南区国有资产监督管理局全额出资，注册资本为1亿元，实收资本为1亿元，主要负责房地产开发、商品房销售；市政道路工程施工；园林绿化工程设计施工；供水管道、排水管道施工；装饰、装潢设计施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
截至2020年末，该公司资产总额159,873.40万元，负债总额133,508.33万元，所有者权益26,365.02万元。2020年度，该公司实现营业收入0万元，净利润-115.86万元。
3、孝感长晟建设投资有限公司
孝感长晟建设投资有限公司是2015年5月经孝南区人民政府批准成立，注册资本为1.5亿元，分别由孝南区国有资产监督管理局出资1亿元，孝感市长兴投资有限公司出资0.5亿元。主要负责对城乡基础建设项目、交通基础设施建设项目、工业园区建设项目、保障性住房、棚户区改造及安置还建房建设项目、旅游景点开发建设项目、农业产业化项目进行投资；对环保产业、现代服务业产业项目进行投资；环保新型材料的研发和销售；机电产品（不含汽车）、化工产品（不含危险品）、耐火材料、矿产品（国家限制经营的矿产品除外）、汽车配件、金属材料（不含钢材、贵重金属）销售；建筑装饰材料销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
截至2020年末，该公司资产总额342,008.11万元，负债总额275,709.39万元，所有者权益66,298.73万元。2020年度，该公司实现营业收入38,572.02万元，净利润2,416.82万元。
（三）发行人重要参股公司情况
截至2020年末，发行人有5家参股公司，基本情况如下：

图表5-4：2020年末发行人参股公司情况表

单位：万元、%

序号	参股公司全称	注册资本	业务性质	持股比例
1	孝感新兴农牧担保有限公司	2,000.00	担保	35.00
2	孝感市金誉投资担保有限责任公司	11,294.00	担保	34.97
3	孝感顺意矿业有限公司	3,000.00	非金属矿采选业	40.00
4	孝感国冀长兴产业投资基金合伙企业（有限合伙）	20,400.00	商务服务业	99.01
5	湖北楚之星杭萧钢构有限公司	10,000.00	建筑安装业	20.00

六、发行人主营业务情况
发行人是经政府授权的孝感市内基础设施建设的主要经营实体，担负着孝感市内的基础设施代建及国有资产运营等重要职责，在孝感市为实现"十三五"规划目标的过程中发挥着极其重要的作用。自成立以来，发行人收入主要来源于城市基础设施建设与运营、国有资产运营等领域。孝感市高度重视发行人的发展，为发行人的发展提供强力的财政支持和政策支持。
（一）经营范围
对房地产业投资；房地产开发；商品房销售；筹措、使用和管理城乡建设资金；土地收购储备开发经营；城乡基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运；国有资产的授权经营管理；本市范围内企（事）业、产业及项目融资、参股、投资、委贷、咨询服务及城乡建设综合开发；环保新型材料的研发和销售；机电产品（不含汽车）、化工产品（不含危险品）、耐火材料、重油、矿产品（国家限制经营的矿产品除外）、汽车配件、金属材料（不含钢材）销售；建筑装饰材料（不含钢材、木材）销售；进出口业务（不含国家禁止或限制进出口的货物）。设计、制作、代理、发布国内各类广告。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
（二）主营业务收入及成本构成情况
发行人主营业务主要包括基础设施项目代建和安置房项目两大业务板块。最近三年，发行人营业收入、营业成本、营业毛利润及营业毛利率构成情况如下表所示：

图表5-5：发行人最近三年营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020年 金额	占比	2019年 金额	占比	2018年 金额	占比
基础设施项目代建	26,265.94	50.27	–	–	18,617.33	26.81
安置房项目	25,983.37	49.83	81,687.80	100.00	50,835.92	73.19
合计	52,249.31	100.00	81,687.80	100.00	69,453.26	100.00

图表5-6：发行人最近三年营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020年 金额	占比	2019年 金额	占比	2018年 金额	占比
基础设施项目代建	23,878.13	50.27	–	–	16,924.85	28.53
安置房项目	23,621.24	49.73	61,690.93	100.00	42,390.38	71.47
合计	47,499.37	100.00	61,690.93	100.00	59,315.22	100.00

图表5-7：发行人最近三年营业毛利润情况表

单位：万元、%

业务板块	2020年 金额	占比	2019年 金额	占比	2018年 金额	占比
基础设施项目代建	2,387.81	50.27	–	–	1,692.48	16.69
安置房项目	2,362.13	49.73	19,996.87	100.00	8,445.55	83.31
合计	4,749.94	100.00	19,996.87	100.00	10,138.03	100.00

图表5-8：发行人最近三年及一期营业毛利率情况表

单位：%

业务板块	2020年	2019年	2018年
基础设施项目代建	9.09	–	9.09
安置房项目	9.09	24.48	16.61
合计	9.09	24.48	14.60

发行人作为孝感市重要的基础设施建设及国有资产经营主体，在孝感市孝南区政府的指导下，承担了孝感市孝南区城市基础设施建设、安置房项目和国有资产经营等任务，形成了以基础设施项目代建和安置房项目建设收入为主的收入结构。2018年-2020年，发行人主营业务收入分别为69,453.26万元、81,687.80万元和52,249.31万元。最近三年，发行人营业收入全部来自于基础设施项目代建和安置房项目建设收入，上述业务收入占主营业务收入的比重分别为100.00%、100.00%和100.00%。
从近年发行人营业收入变化来分析，2018年-2020年，发行人营业总收入分别为69,453.26万元、81,713.50万元和52,267.04万元。2019年度，发行人营业收入较2018年度增加12,260.24万元，增幅为17.65%。2020年度，发行人营业收入较2019年度减少29,446.46万元，降幅为36.04%。发行人报告期内营业收入呈波动趋势，原因主要系发行人安置房项目确认收入波动幅度较大。
2018年-2020年，发行人营业利润分别为8,663.55万元、20,800.78万元和9,524.44万元。2019年度，发行人营业利润较2018年度增加12,137.23万元，增幅为140.10%，主要系2019年度安置房板块苏台兴社区棚改项目确认收入规模较高所致。2020年度，发行人营业利润较2019年度减少11,258.34万元，降幅为54.12%，主要系2020年度发行人主要安置房项目在以前年度基本完成确认收入，安置房项目收入下降所致。
从毛利率来分析，2018年-2020年，发行人毛利率分别为14.60%、24.48%和9.09%。发行人基础设施项目代建毛利率较为稳定，报告期内均为9.09%。2018年-2020年，发行人安置房项目板块毛利率分别为16.61%、24.48%和9.09%，整体波动较大，原因主要为发行人2019年度确认收入的苏台兴社区棚改项目由于包含了较多的毛利率相对高实物安置房，导致毛利率出现波动。
（三）主营业务板块经营情况
1、基础设施项目代建业务板块
（1）业务模式
发行人作为孝感市重要的投融资和基础设施建设主体，在城市基础设施建设方面，发行人承担了孝感市主要的基础设施建设任务，并负责基础设施项目的融资和维护运营。发行人近年来主要投资了老澴河治理工程、107国道改扩建项目、城际铁路站前广场项目、天仙南路桥等项目建设工作。发行人所投资建设的项目均与孝南区人民政府签订了《项目委托代建协议》。发行人根据协议收取了工程建设收入。根据协议约定，在项目工程竣工验收合格后，孝南区人民政府根据孝南区财政局审计的工程竣工决算资料，按审定的工程实际造价加约定的投资回报向发行人支付工程建设款。此成本加成模式下，由公司先期投入项目建设资金，竣工移交后由市财政局安排支付相应工程款项，付款期限不超过5年。近几年孝感市孝南区经济发展速度较快，城市化程度不断提高，公司工程收入保持稳定增长。
（2）会计处理
在会计核算方面，发行人将按照项目核算土地整体规划、拆迁安置、基础设施建设和管理所投入的成本，借记"存货"，贷记"银行存款"等相关科目，并在现金流量表中计入"经营活动现金流出"科目之"购买商品、接受劳务支付的现金"科目。待孝感市孝南区财政局将对项目成本进行审核并对项目进行竣工验收后，与发行人结算基础设施项目代建业务收入，发行人根据结算金额借记"应收账款"，贷记"主营业务收入"，同时结转项目成本，借记"主营业务成本"，贷记"存货"。收到基础设施项目代建业务收入款项后，发行人借记"银行存款"等科目，贷记"应收账款"，并在现金流量表中计入"经营活动现金流入"科目之"销售商品、提供劳务收到的现金"科目。
（3）经营情况
2018年-2020年，发行人基础设施项目代建收入分别为18,617.33万元、0万元和26,265.94万元，占主营业务收入总额的26.81%、0%、50.27%，为发行人报告期内主要收入来源之一。由于孝感市及发行人2018年、2019年整体的工作重心放在了推进棚改安置房项目建设，因此报告期内发行人2019年基础设施项目代建收入较低，2020年发行人基础设施代建业务规模开始趋于稳定，报告期内整体呈波动趋势。
报告期内，发行人基础设施项目代建收入明细如下：

图表5-9：近三年发行人基础设施项目代建业务收入情况表

单位：万元

年份	项目名称	应回款金额
2018年	107国道改扩建工程	9,233.40
	城际铁路站前广场项目	7,262.41
	天仙南路桥	2,121.53
	合计	18,617.33
2020年	两河水利项目	13,677.29
	老澴河综合治理工程	12,588.65
	合计	26,265.94

截至2020年末，发行人基础设施项目代建项目明细如下：

图表5-10：截至2020年末发行人在建基础设施项目代建项目明细

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	建设期间	账面余额	项目类型	是否已签订协议
老澴河综合治理工程	498,000.00	169,775.82	2010-2035	126,365.15	委托代建	是
两河水利项目	78,150.37	67,288.13	2015-2021	53,610.84	委托代建	是
沙沟新社区棚户区红线外配套设施（城南大道）	2,629.25	2,231.44	2018-2020	2,231.44	委托代建	是
联城新社区棚户区红线外配套设施（丹阳西路）	4,770.69	2,339.45	2019-2021	2,339.45	委托代建	是
南城新区学校	11,348.24	1,205.10	2019-2021	1,205.10	委托代建	是
孝南区棚户区红线外配套基础设施建设项目	19,648.27	1,055.57	2018-2020	1,055.57	委托代建	是
城际铁路站前广场项目	14,847.50	6,784.02	2014-2020	181.83	委托代建	是
澴川公园、南方国际足球场地建设项目	82.00	66.97	2019-2020	66.97	委托代建	是
农村饮水工程	92.13	54.16	2019-2020	54.16	委托代建	是
孝南区槐荫大道广玉兰移栽项目	78.67	35.92	2020-2021	35.92	委托代建	是
合计	629,647.12	250,836.58		187,146.43	–	–

（4）拟建项目
截至2020年末，发行人暂无拟建基础设施代建项目。
2、安置房项目板块
（1）业务模式
发行人作为孝感市重要的保障性住房建设主体，在孝感市范围内承担了主要保障性住房的投资与建设职能。发行人就负责的保障性住房建设项目与孝感市孝南区人民政府签订了《委托代建协议》，根据协议约定，孝感市孝南区人民政府将孝南区范围内棚户区改造建设项目授权发行人投资建设，在项目工程竣工验收合格后，孝南区人民政府根据孝南区财政局审计的工程竣工决算资料，按审定的工程实际造价加约定的投资回报向发行人支付工程建设款，公司先期投入项目建设资金，竣工移交后由市财政局安排支付相应工程款项。
（2）会计处理
在会计处理方面，根据委托代建协议确认的收入计入"安置房项目收入"。该类项目的具体会计处理如下：项目建设期，发行人将项目建设支出借记"存货-代建项目"，贷记"银行存款"，并在现金流量表中计入"经营活动现金流出"科目之"购买商品、接受劳务支付的现金"科目。待孝感市孝南区财政局将对项目成本进行审核并对项目进行竣工验收后，与发行人结算基础设施项目代建业务收入，发行人根据结算金额借记"应收账款"，贷记"主营业务收入"，同时结转项目成本，借记"主营业务成本"，贷记"存货"。收到基础设施项目代建业务收入款项后，发行人借记"银行存款"，贷记"应收账款"，并在现金流量表中计入"经营活动现金流入"科目之"销售商品、提供劳务收到的现金"科目。
（3）经营情况
2018年-2020年，发行人安置房建设收入分别为50,835.92万元、81,687.80万元和25,983.37万元，占主营业务收入总额的73.19%、100.00%和49.83%，为发行人报告期内主要收入来源，报告期内，发行人安置房建设业务收入明细如下：

图表5-19：近三年发行人安置房业务收入明细情况

单位：万元

年份	项目名称	应回款金额
2018年	沙沟棚户区改造项目安置房	50,835.92
	合计	50,835.92
2019年	沙沟棚户区改造项目安置房	5,348.10
	苏台兴社区棚户区改造项目安置房	51,262.71
	联城社区棚户区改造项目安置房	25,076.99
	合计	81,687.80
2020年	孝南区第一批棚户区改造项目安置房	25,983.37
	合计	25,983.37

截至2020年末，发行人在建安置房项目明细如下：

图表5-20：2020年末发行人在建安置房项目明细情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	建设期间	账面余额	项目类型	是否已签订协议
孝南区第一批棚户区改造项目	94,065.55	88,704.63	2015-2021	62,721.26	安置房	是
槐荫团城中村棚改项目	43,112.47	44,933.47	2019-2021	44,933.47	安置房	是
东山头棚改及工业园项目	29,992.26	33,016.80	2019-2021	33,016.80	安置房	是
联城社区棚户区改造项目	64,065.08	57,780.76	2015-2020	18742.15	安置房	是
沙沟社区棚户区改造项目	74,732.94	53,646.78	2018-2021	6,394.49	安置房	是
长河片区棚户区改造项目	23,121.30	3,980.47	2019-2021	3,980.47	安置房	是
苏台兴社区棚户区改造项目	40,269.71	38,406.05	2016-2020	1,813.41	安置房	是
合计	369,359.31	320,468.96	–	171,602.05	–	–

（4）拟建项目
截至2020年末，发行人暂无拟建安置房项目。
七、发行人重大资产购买、出售、置换情形
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。
八、发行人所在区域状况
（一）孝感市经济发展概况
孝感市，是湖北省省辖地级市，湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员，国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力居湖北省前列。
地理位置方面，孝感地处于湖北省东北部、长江以北，汉江之东，与武汉市接壤，城区中心距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。孝感市现辖孝南区、3个县级市、3个县以及1个国家级高新区
（二）孝感市财政状况
2018-2020年，孝感市分别实现地区生产总值1,912.89亿元、2,301.40亿元和2,193.55亿元，分别实现一般公共预算收入130.19亿元、135.53亿元及100.20亿元。
（三）孝感市发展前景
孝感市地处江汉平原北部，居武汉城市圈核心圈层，是全国"两型社会"建设先行先试的地区。形成了全方位、多层次、宽领域开放格局，孝感市在未来的发展上具有多方面的竞争优势：全市初步形成了纸及纸制品制造、家具森工、农副产品加工、战略性新兴产业、现代建筑、现代物流、文化旅游七大产业。工业发展势头强劲。全国排名前四位的金红叶、维达、恒安、中顺纸品企业均在孝感布局；围绕打造的"孝感市卫生用品之都"，以电子信息、新材料、新能源、节能环保、高端装备制造为代表的战略性新兴产业呈蓬勃之势，规模以上企业73家，现代农业基础较好，孝感市唯一市辖区孝南区是国家"两高一优"农业示范区、全国"四大名桃基地"之一、全省"黄梅子之乡"、"小香葱之乡"、"莲藕之乡"、"水产大区"、"香稻生产第一区"，初步建成了优质稻、油菜、蔬菜、水产、畜禽、花卉林果等六大特色农业板块，"春晖孝感"土地流转工作得到中央电视台、国务院副总理回良玉的肯定，被列入全省10个农村体制机制改革试验联系点之一，现代服务业蓬勃发展。
九、发行人在行业中的地位和竞争优势
（一）发行人在行业中的地位
孝感市长兴投资有限公司是为进一步加大国有资产经营力度，规范国有资产经营行为，进一步提高国有资产综合效益而设立的国有公司制企业。
围绕深化国有资产管理模式和经营方式改革，实现国有资产保值增值，提升国有资产经营效益；谋求资本运营方式和融资模式最新突破，保障全市重点工程建设资金支持，促进经济社会又好又快发展这一经营宗旨，公司拥有产权划转、整合各种资产、整合国有资本，并对下属单位的经营业务统一调度与协调，建立统一管理，规范国有资产的经营行为，实现国有资产的保值增值。同时，充分发挥国有资本控股国有资产的价值和功能，促进国有资产、资源提质增效。
（二）发行人的竞争优势
1、区域经济优势
发行人所处的孝感市处于中国经济地理的中心位置。与上海、广州、重庆、北京等东南西北四个方向的特大城市距离均在1000公里以内，与中部省会城市郑州、长沙、合肥、南昌的距离均在350公里左右，孝感与中部地区最大城市武汉相连接，位于国务院批准设立的武汉城市圈"两型（资源节约型、环境友好型）社会综合配套改革试验区"的核心圈层，是湖北省确定的武汉·孝感临空经济区的重要组成部分，是武汉·中国光谷和武汉经济开发区汽车零部件产业的重要的区外产业基地。
京广、汉渝、长荆、汉丹四条铁路，京港澳、福银、沪蓉三条高速公路，107、316两条国道交汇于此，高新区紧邻长江黄金水道，距武汉阳逻港68公里，有汉孝高速公路直达邻中部地区最大的航空港武汉天河国际机场。铁路、公路、航运、航空构成独立运输体系，在中部地区具有独一无二的优势。
武汉至孝感的城际高速铁路，武汉至孝感的城际高速公路，使孝感市区与武汉天河国际机场实现了无缝对接，乘高铁12分钟到达天河机场，22分钟到达汉口火车站。
"十三五"时期，孝感市以加快转变经济发展方式为主线，以建设武汉城市圈副中心城市为战略目标，着力推进新型工业化、新型城镇化、农业现代化和新农村建设，统筹推进"两型社会"综合配套改革试验区建设，城市生态空间进一步优化，奋力实现经济跨越式发展，为全面建成小康社会打下坚实的基础。
（二）经营优势
发行人作为孝感市重要的城市建设投融资主体，在孝感市范围内，担负着城市基础设施建设、安置房建设和国有资产运营的重要职责，公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在孝感市尤其是孝南区具有显著的经营优势，市场和区域地位明显，持续经营、盈利能力较强，有着较强的竞争优势。
（三）政策优势
自公司成立以来，受孝感市及孝南区政府委托，履行孝感市及孝南区政府指定的城市基础设施建设、重点项目和保障性住房建设的业主职责，对所投资项目进行全过程管理，对孝感市孝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，孝感市及孝南区人民政府持续将其所有的土地资产、国有经营性资产整合到发行人。孝感市政府和孝南区人民政府对发行人项目投融资给予大力支持，对发行人税收和项目开发等事宜给予多方面政策扶持，2018-2020年，发行人收到的政府补助金额分别为2,735.00万元、2,115.00万元和7,121.10万元。
（四）管理优势
发行人已建立健全内部各项管理规章制度，实行公司决策层和执行层分离，并具有完善法人治理结构，董事会和监事会各司其职，凡涉及发行人的重要决策、重大项目建设和大额度资金运作等事项必须经发行人领导层集体决议。同时，发行人拥有一批具有长期从事政府投资项目市场化运作经验的管理团队，管理团队在棚户区改造项目投资与建设、城市基础设施建设、土地整理开发等领域有着丰富的工作经验，形成了一套行之有效的管理办法。
十、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排
公司将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》"第二章 企业信息披露"等有关要求，认真及时履行信息披露义务，切实保障债券投资者权益。发行人信息披露事务联系方式如下：
信息披露事务负责人：李黎兵
联系人：李昭曦
地址：湖北省孝感市孝南区澴河南路
联系电话：0712-2826116

第六章 发行人主要财务状况

一、财务报表信息
本部分财务数据来源于发行人2017年度-2019年度经审计的三年连审财务报告和发行人2020年度经审计的财务报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人以上年度会计报表进行了审计，并出具了大信审字[2020]第2-01452号和大信审字[2021]第2-00457号标准无保留意见的审计报告。
在阅读下面会计报表中的信息时，应当参阅本公司上述经审计的审计报告以及本募集说明书摘要中其他部分对于本公司的历史财务数据的注释。
（一）财务报表的编制基础
发行人2018年、2019年及2020年的会计报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称"企业会计准则"），并基于公司会计政策、会计估计进行编制。
（二）合并报表范围重大变化情况
本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。
子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。
合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以"少数股东权益"项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以"减：库存股"项目列示。
对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时起已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。
1、2018年末合并范围
2018年，公司纳入合并范围的子公司如下：

图表6-1：2018年末发行人纳入合并范围的子公司列表

单位：万元、%

序号	子公司全称	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）
1	孝感东宇建设投资有限公司	11,000.00	商业服务	100.00
2	孝感南投置业有限公司	10,000.00	房地产业	100.00
3	孝感长晟建设投资有限公司	15,000.00	商务服务	100.00

2、2019年末合并范围变化情况
2019年末，公司纳入合并范围的子公司较2018年末未发生变化。
3、2020年末合并范围变化情况
2020年末，公司纳入合并范围的子公司较2019年末未发生变化。
（三）会计政策和会计估计变更情况
1、会计政策变更
报告期内，公司不存在重要会计政策变更事项。
2、会计估计变更
报告期内，公司不存在会计估计变更事项。
3、前期会计差错更正
报告期内，公司不存在前期重大会计差错更正。
（四）发行人主要财务数据

图表6-2：近三年发行人主要财务数据

单位：万元

项目		2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
合并资产负债表主要数据	资产总额	726,075.13	640,576.70	508,975.40
	其中：流动资产	674,809.75	601,928.50	497,071.58
	负债总额	410,918.02	332,811.41	307,753.93
	其中：流动负债	133,627.60	82,515.12	76,553.24
	所有者权益合计	315,157.10	307,765.29	201,221.46
合并利润表主要数据	营业收入	52,267.04	81,713.50	69,453.26
	利润总额	9,389.74	20,800.05	8,635.48
	净利润	7,391.82	15,818.46	6,472.66
合并现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	-34,982.36	-62,235.75	-40,933.75
	投资活动产生的现金流量净额	-11,827.05	-24,822.98	-3,405.65
	筹资活动产生的现金流量净额	10,515.95	81,312.64	11,237.59
	现金及现金等价物增加额	-36,293.46	-5,746.09	-33,101.82

（五）发行人主要财务指标

图表6-3：近三年发行人主要财务指标

财务指标		2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
偿债能力指标	流动比率（倍）	5.05	7.29	6.49
	速动比率（倍）	1.78	2.44	2.40
	资产负债率（%）	56.59%	51.95%	60.47%
	EBITDA利息保障倍数	0.69	1.57	0.71
营运能力指标	应收账款周转率（次/年）	0.56	1.33	2.38
	存货周转率（次/年）	0.11	0.17	0.21
	总资产周转率（次/年）	0.07	0.14	0.15
	净资产周转率（次/年）	0.17	0.32	0.39
盈利能力指标	主营业务毛利率（%）	9.09%	24.48%	14.60%
	总资产收益率（%）	1.08%	2.75%	1.37%
	净资产收益率（%）	2.37%	6.22%	3.62%
	EBITDA（万元）	9,983.32	21,186.67	9,256.16

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、资产负债率=总负债/总资产
4、营业利润率=（营业收入-营业成本-税金及附加）/营业收入×100%
5、净资产收益率=净利润/平均股东权益
6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
7、EBITDA利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
8、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
9、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
10、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
（六）发行人历史财务数据
1、合并资产负债表

图表6-4：发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	72,857.77	109,151.23	114,897.33
应收账款	113,263.57	74,431.32	48,117.90
预付账款	4,814.00	–	–
其他应收款	45,775.13	17,182.62	16,597.09
存货	436,984.27	400,421.93	313,572.45
其他流动资产	1,115.00	741.39	3,886.81
流动资产合计	674,809.75	601,928.50	497,071.58
非流动资产：			
可供出售金融资产	29,914.75	29,914.75	5,400.00
长期股权投资	17,733.07	5,829.76	4,035.68
投资性房地产	694.99	692.10	646.40
固定资产	21.56	27.35	29.35
在建工程		0.00	0.00
无形资产		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
递延所得税资产	2,901.01	2,184.24	1,792.40
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计	51,265.38	38,648.20	11,903.82
资产总计	726,075.13	640,576.70	508,975.40
流动负债：			
短期借款		0.00	0.00
应付账款	17,292.60	5,131.44	9,873.95
预收款项	20,349.29	3.07	3.07
应付职工薪酬		0.00	0.00
应交税费	21,411.44	16,796.94	8,487.89
其他应付款	58,874.26	42,953.66	37,663.34
一年内到期的非流动负债	15,700.00	17,630.00	20,524.99
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计	133,627.60	82,515.12	76,553.24
非流动负债：			
长期借款	262,953.02	234,363.02	219,093.02
应付债券		0.00	0.00
长期应付款	14,307.75	15,912.42	12,106.33
递延所得税负债	29.65	20.85	1.35
其他非流动负债		0.00	0.00
非流动负债合计	277,290.42	250,296.29	231,200.70
负债合计	410,918.02	332,811.41	307,753.93
所有者权益：			
实收资本（或股本）	52,000.00	52,000.00	52,000.00
资本公积	226,328.53	226,328.53	135,603.17
其他综合收益		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积	976.02	562.19	431.49
未分配利润	35,852.55	28,874.56	13,186.80
归属于母公司所有者权益合计	315,157.10	307,765.29	201,221.46
少数股东权益		0.00	0.00
所有者权益合计	315,157.10	307,765.29	201,221.46
负债和所有者权益总计	726,075.13	640,576.70	508,975.40

2、合并利润表

图表6-5：发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	52,267.04	81,713.50	69,453.26
其中：营业收入	52,267.04	81,713.50	69,453.26
二、营业总成本	48,658.52	62,950.15	59,961.88
其中：营业成本	47,514.71	61,714.79	59,315.22
税金及附加	548.60	901.58	417.13
销售费用	–	0.00	0.00
管理费用	599.33	597.77	295.59
研发费用	–	0.00	0.00
财务费用	-4.12	-263.99	-66.07
其中：利息费用	585.64	373.78	591.03
利息收入	592.08	639.39	659.03
加：其他收益	7,121.10	2,115.00	2,735.00
投资收益（损失以"-"号填列）	1,677.01	1,444.08	12.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,503.31	1,444.08	12.39
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）	2.88	45.70	0.00
信用减值损失（损失以"-"号填列）	0.00	0.00	0.00
资产减值损失（损失以"-"号填列）	-2,867.07	-1,567.35	-3,575.22
资产处置收益（损失以"-"号填列）	–	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以"-"号填列）	9,542.44	20,800.78	8,663.55
加：营业外收入	15.80	0.00	0.00
减：营业外支出	168.50	0.73	28.07
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）	9,389.74	20,800.05	8,635.48
减：所得税费用	1,997.92	4,981.59	2,162.82
五、净利润（净亏损以"-"号填列）	7,391.82	15,818.46	6,472.66

3、合并现金流量表

图表6-6：发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018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	34,149.52	60,393.76	33,885.17
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	65,488.44	81,556.71	88,770.01
经营活动现金流入小计	99,637.96	141,950.48	122,655.18
购买商品、接受劳务支付的现金	71,698.60	128,533.27	72,423.97
支付给职工以及为职工支付的现金	276.97	187.06	105.04
支付的各项税费	318.66	770.04	3,052.28
支付其他与经营活动有关的现金	62,326.09	74,695.86	88,007.65
经营活动现金流出小计	134,620.32	204,186.23	163,588.94
经营活动产生的现金流量净额	-34,982.36	-62,235.75	-40,933.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	173.70	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	173.70	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.75	8.22	5.65
投资支付的现金	12,000.00	24,814.75	3,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	12,000.75	24,822.98	3,405.65
投资活动产生的现金流量净额	-11,827.05	-24,822.98	-3,405.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	90,650.00	31,900.00	28,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,196.22	94,042.00	31,217.94
筹资活动现金流入小计	92,846.22	125,942.00	59,817.94
偿还债务支付的现金	63,990.00	18,468.00	12,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,539.37	13,468.47	13,061.72
支付其他与筹资活动有关的现金	3,800.89	12,692.90	22,818.63
筹资活动现金流出小计	82,330.26	44,629.36	48,580.35
筹资活动产生的现金流量净额	10,515.95	81,312.64	11,237.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-36,293.46	-5,746.09	-33,101.82
加：期初现金及现金等价物余额	109,151.23	114,897.33	147,999.14
六、期末现金及现金等价物余额	72,857.77	109,151.23	114,897.33

第七章 发行人信用状况

一、评级约定
（一）历史评级情况
本次信用评级为发行人首次评级，主体评级为AA，债项评级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低
（二）评级报告内容摘要
1、主要优势/机遇
（1）公司主营业务有一定持续性。公司是孝感市孝南区重要的城市基础设施建设主体，承担了孝南区主要政府投资项目（包括基础设施建设、安置房建设）的建设任务。截至2020年末，公司主要在建的基础设施代建项目、安置房项目总投资额为99.90亿元，主营业务有一定持续性。
（2）公司获得的外部支持力度较大。公司近年持续得到孝南区政府的较大支持。2018-2019年，公司获得资本注入规模分别为3.84亿元和9.07亿元，主要为资本金、实物资产（房产、土地）、子公司股权的注入，公司资本实力逐年持续增强。2018-2020年公司合计获得财政补贴1.20亿元。
（3）澴川国投提供的保证担保有效提升了本期债券的安全性。经中证鹏元综合评定，澴川国投主体长期信用等级为AA+，其提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保能为本期债券的本息偿付提供较好保障，有效提升了本期债券的安全性。
2、主要风险/挑战
（1）募投项目建设进度及预期收入存在不确定性。本期债券募投项目投资金额较大且尚未开工，项目能否如期建成存在不确定性；项目建成后销售、出租较大受当地房地产市场情况影响，能否实现预期收入存在不确定性。根据2020年10月湖北君诚工程咨询有限公司编制的《孝感市卫生用品之都产业园建设项目可行性研究报告》（以下简称"可研报告"），募投项目资本金税后静态投资回收期为20.50年，7年计算期内募投项目营业收入合计8.32亿元，无法覆盖拟使用募集资金规模。
（2）公司资产流动性较弱。截至2020年末，公司应收款项15.91亿元，应收对象主要为政府及下属单位，回收风险不大，但回收时间不确定，对公司资金形成一定占用；公司待开发土地中有权证土地价值2.99亿元，已全部用于抵押融资；公司基础设施代建项目、安置房项目等开发成本合计37.11亿元，占总资产的51.11%，难以集中变现，公司资产整体流动性较弱。
（3）公司面临一定的资金压力。公司在建项目均为在建的基础设施代建项目、安置房建设项目。截至2020年末，公司主要在建项目尚需投入43.25亿元，规模较大，同时近三年公司经营性现金流大额流出，公司面临一定的资金压力。
（4）公司面临一定的偿债压力。截至2020年末，公司总债务为27.87亿元，近三年平均增速7.50%，持续增长。若本期债券发行成功，公司债务规模将扩大，偿债压力或将增大。
（5）公司存在一定或有负债风险。截至2020年末，公司对外担保金额为32.00亿元，占净资产的比重为101.52%，对外担保规模较大。公司对外担保对象主要为地方国有控股企业，集中度较高且均未设置反担保措施。
（三）跟踪评级安排
根据监管部门规定及中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称"中证鹏元"）跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，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，中证鹏元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，中证鹏元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，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。
资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中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元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。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。
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，中证鹏元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。
中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。
二、发行人银行授信情况
截至2020年末，发行人及其子公司获得的银行授信金额为41.72亿元，已使用授信金额为27.87亿元，未使用金额为13.85亿元，具体情况如下：

图表7-1：2020年末发行人银行授信明细表

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	剩余可使用额度
农发行	134,000	77,400	56,600
国开行	160,000	106,262	53,738
孝感农商行	4,000	4,000	0
农业银行	30,000	17,150	12,850
建设银行	71,300	55,941	15,359
湖北银行	17,900	17,900	0
合计	417,200	278,653	138,547

三、发行人债务违约记录
发行人具有良好的资信状况，经查询发行人由中国人民银行出具的《企业信用报告》，发行人各期债务均足额按时还本付息，未有延迟支付本金和利息的情况。
四、发行人直接融资发行和偿还情况
截至本募集说明书摘要出具日，发行人未进行过直接融资。

第八章 担保情况

本期公司债券由湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司主体信用评级报告》，澴川国投主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。
一、担保人基本情况
名称：湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司
住所：孝感市付冲路7号
法定代表人：毛晓祥
注册资本：600,000万元
经营范围：根据市政府授权对商业、制造业、建筑业、房地产开发、住宿餐饮业、租赁和商务服务业、文化和体育娱乐业、电子商务等新兴产业进行投资；受市政府委托从事国有资产运营管理；政府委托的土地一级市场开发；房地产开发；商品房销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
担保人作为孝感市政府国资委直属国有企业，是孝感市最重要的市级基础设施建设主体，承担孝感市范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是孝感市城市建设的骨干企业，主要业务包括基础设施建设、土地整理开发、客运、水费、沙石料及矿产收入等。基础设施开发建设业务及保障房业务主要以"代建项目"的模式，与孝感市人民政府签订《委托代建合同》，对孝感市范围内的市政、道路、桥梁、污水管网及绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设，代建项目竣工验收后担保人在经审计的建设成本上加付一定利润的方式收取代建款并形成营业收入。土地整理业务主要为土地一级开发整理模式，待委托方初步审计后以一定比例加成的方式移交结算。客运、水费、沙石料及矿产收入主要为担保人承担孝感市范围内的国有资产运营、民生保障事业任务而开展的业务。
二、担保人财务情况
投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告之附注。
1、担保人主要财务数据

图表8-1：近两年担保人主要财务数据

单位：万元

指标	2020年度/末	2019年度/末
资产总计	5,176,248.97	4,012,703.63
负债总计	3,450,269.61	2,799,486.77
所有者权益总计	1,725,979.36	1,213,216.87
营业收入	151,357.38	115,313.02
利润总额	28,675.79	25,034.50
净利润	23,664.84	17,848.03
经营活动产生的现金流量净额	73,529.12	112,754.37
投资活动产生的现金流量净额	-255,611.20	-476,654.77
筹资活动产生的现金流量净额	350,590.92	310,400.11
现金及现金等价物净增加额	168,508.85	-53,500.29

目前担保人主要从事孝感市基础设施建设、土地整理开发、客运、水费、沙石料及矿产收入等业务。截至2020年末，担保人经审计的合并口径资产总额为517.62亿元，所有者权益为172.60亿元；2020年年度实现营业收入15.14亿元，净利润2.37亿元。
2、担保人近两年财务报表
（1）合并资产负债表

图表8-2：近两年末担保人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末
流动资产：		
货币资金	613,981.57	440,416.60
应收票据及应收账款	285,804.45	141,538.74
预付款项	304,411.17	260,911.15
其他应收款	657,784.09	718,237.06
存货	591,235.15	52,716.84
其他流动资产	15,703.03	9,457.61
流动资产合计	2,468,919.46	1,623,278.01
非流动资产：		
可供出售金融资产	256,347.10	250,313.01
长期股权投资	104,478.42	83,606.69
投资性房地产	261,808.87	264,278.44
固定资产	252,326.74	258,616.15
在建工程	1,054,786.38	737,910.51
无形资产	20,493.16	8,581.44
长期待摊费用	5,750.27	9,685.94
递延所得税资产	1,588.28	–
其他非流动资产	749,750.30	776,433.45
非流动资产合计	2,707,329.51	2,389,425.63
资产总计	5,176,248.97	4,012,703.63
流动负债：		
短期借款	4,900.00	900.00
应付账款	39,993.18	18,889.36
预收款项	29,321.50	12,096.25
应付职工薪酬	5,170.87	4,719.16
应交税费	48,571.72	25,474.92
其他应付款	113,975.45	180,317.82
一年内到期的非流动负债	362,132.66	11,650.00
其他流动负债	155,028.92	4,677.94
流动负债合计	759,094.30	258,725.45
非流动负债：		
长期借款	1,510,165.52	1,201,154.04
应付债券	603,149.96	629,640.00
长期应付款	540,756.69	692,959.27
递延收益	37,073.50	17,008.00
递延所得税负债	29.65	
非流动负债合计	2,691,175.32	2,540,761.31
负债合计	3,450,269.61	2,799,486.77
所有者权益：		
实收资本	80,000.00	40,000.00
资本公积	1,387,637.30	907,212.51
盈余公积	1.09	1.09
未分配利润	230,703.48	213,610.18
归属于母公司所有者权益合计	1,698,341.87	1,160,823.79
少数股东权益	27,637.49	52,393.08
所有者权益合计	1,725,979.36	1,213,216.87
负债和所有者权益总计	5,176,248.97	4,012,703.63

（2）合并利润表

图表8-3：近两年担保人合并利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	151,357.38	115,313.02
减：营业成本	94,805.78	69,857.44
营业税金及附加	1,936.34	2,729.98
销售费用	2,722.90	2,793.12
研发费用	–	–
管理费用	20,618.21	20,878.67
财务费用	11,798.08	591.61
加：其他收益	5,365.22	3,384.70
投资收益（损失以"-"号填列）	6,934.88	5,538.96
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）	-3,164.56	-1,891.36
资产减值损失（损失以"-"号填列）	659.39	-445.33
资产处置收益（损失以"-"号填列）	-204.04	-102.84
汇兑收益（损失以"-"号填列）	–	–
三、营业利润（亏损以"-"号填列）	29,066.98	24,946.33
加：营业外收入	630.38	639.47
减：营业外支出	1,021.57	551.30
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）	28,675.79	25,034.50
减：所得税费用	5,010.95	7,186.47
五、净利润（净亏损以"-"号填列）	23,664.84	17,848.03
归属于母公司所有者的净利润	18,244.72	14,486.42
少数股东损益	5,420.12	3,361.61
六、综合收益总额	23,664.84	17,848.03

（3）合并现金流量表

图表8-4：近两年担保人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	174,077.18	149,843.76
收到的税费返还	11,388.44	–
收到其他与经营活动有关的现金	962,395.27	1,029,135.37
经营活动现金流入小计	1,147,860.90	1,178,979.13
购买商品、接受劳务支付的现金	164,576.28	175,376.69
支付给职工以及为职工支付的现金	23,961.46	21,985.39
支付的各项税费	13,492.35	15,545.39
支付其他与经营活动有关的现金	872,301.69	853,317.29
经营活动现金流出小计	1,074,331.77	1,066,224.76
经营活动产生的现金流量净额	73,529.12	112,754.37
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	1,924.85	1,829.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.29	12.29
收到其他与投资活动有关的现金	72,857.77	2,008.00
投资活动现金流入小计	74,791.91	3,849.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	326,477.39	466,207.99
投资支付的现金	1,012.50	14,137.80
支付其他与投资活动有关的现金	2,913.22	158.31
投资活动现金流出小计	330,403.11	480,504.10
投资活动产生的现金流量净额	-255,611.20	-476,654.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	40,950.00	23,150.00
取得借款收到的现金	646,288.31	634,302.50
收到其他与筹资活动有关的现金	142,009.91	250,258.33
筹资活动现金流入小计	829,248.22	907,710.83
偿还债务支付的现金	278,225.35	265,093.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	143,305.91	130,888.23
支付其他与筹资活动有关的现金	57,126.03	201,329.05
筹资活动现金流出小计	478,657.30	597,310.71
筹资活动产生的现金流量净额	350,590.92	310,400.11
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	168,508.85	-53,500.29
期初现金及现金等价物余额	432,646.21	486,146.50
六、期末现金及现金等价物余额	601,155.06	432,646.21

三、担保人资信情况
1、长期主体信用评级
经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，湖北澴川国有资本投资运营集团有限公司的主体长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定。
2、存续债券情况
截至募集说明书签署日，担保人合并口径存续债券情况如下：

图表8-5：2020年末担保人存续债券情况

单位：亿元、%

债券简称	债券余额	发行利率	发行期限	起息日	到期日	债券类型
21孝感城投SCP002	5.00	3.50	270天	2021-03-24	2021-12-20	超短期融资券
21孝感城投SCP001	5.00	3.90	270天	2021-01-20	2021-10-17	超短期融资券
20孝感城投MTN002	8.50	4.35	3年	2020-10-23	2023-10-23	一般中期票据
20孝感城投CP002	4.00	3.50	1年	2020-09-04	2021-09-04	一般短期融资券
20孝感城投MTN001	6.50	3.67	5年	2020-05-08	2025-05-08	一般中期票据
20孝感城投CP001	6.00	2.54	1年	2020-04-27	2021-04-27	一般短期融资券
19孝感城投PPN002	8.00	5.00	3年	2019-01-25	2022-01-25	定向工具
19孝感城投PPN001	5.00	5.04	3年	2019-01-24	2022-01-24	定向工具
18孝感城投PPN002	5.00	5.00	3年	2018-10-19	2021-10-19	定向工具
18孝感城投PPN001	7.00	6.90	3年	2018-09-25	2021-09-25	定向工具
17孝城投债	13.32	6.35	10年	2017-11-10	2027-11-10	一般企业债
17孝感城投MTN001	3.60	5.47	5年	2017-03-10	2022-03-10	一般中期票据
16孝感城投MTN001	3.40	3.94	5年	2016-07-05	2021-07-05	一般中期票据
14孝城投债	3.20	6.89	7年	2014-05-29	2021-05-29	一般企业债
合计	83.52					

3、授信情况
截至2020年末，担保人及下属子公司从国内各家金融机构获得的综合授信额度为231.94亿元，其中已使用授信额度为155.33亿元，未使用授信额度为76.61亿元。
四、担保人对外担保情况
截至2020年末，担保人对外担保余额为103,886.00万元，具体担保明细如下表所示：

图表8-6：2020年末担保人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人名称	担保金额	担保余额	是否有反担保措施
1	孝感市金槐文化传媒有限公司	103,750.00	86,271.25	无
2	孝感市政和中小企业信用担保投资有限公司对外担保35家企业	17,018.00	17,018.00	有
		120,768.00	103,289.25	

截至2020年末，担保人累计担保余额为103,289.25万元，净资产1,725,979.36万元，累计担保余额占其净资产比例为5.98%。目前，被担保企业经营较好，没有发生偿债违约现象。担保人担保流程规范，提供无条件不可撤销连带责任保证担保的相关事项需经内部决议同意。综上所述，担保人由于对外担保产生或有负债的可能性比较小，不会影响担保人的偿债能力。
五、担保人受限资产情况
截至2020年末，担保人受限资产合计为62,581.92万元，净资产1,725,979.36万元，受限资产占其净资产比例为3.63%。担保人受限资产明细如下：

图表8-7：2020年末担保人受限资产明细表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,826.51	贷款保证金、存出保证金、定期存款
存货	26,219.75	抵押
其他非流动资产	23,535.66	抵押
合计	62,581.92	–

六、担保函主要内容
鉴于：
一、孝感市长兴投资有限公司拟发行面额总计不超过人民币15亿元的2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券。
二、担保人是根据中华人民共和国法律而合法存在的法人，根据《中华人民共和国担保法》等法律及有关法规的规定，具有提供保证担保的法律资格。
担保人在出具本担保函时，已就其财务状况及涉及的仲裁、诉讼等情况进行充分了解，具有代表发行人清偿债务的能力。本担保人出于真实意思，在此承诺对发行人本次公司债券的到期兑付提供无条件的不可销的担保。具体担保事宜如下：
第一条 被担保的本次公司债券为不超过7年期的2021年孝感市长兴投资有限公司公司债券，发行规模不超过15亿元人民币。
第二条 担保的范围包括本次公司债券本金及利息，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。
第三条 担保人提供保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
第四条 在本担保函项下本次公司债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或承销商指定的账号。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券债权代理人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、同品质的到期债务的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债权相抵消。
第五条 担保人承担保证责任的期间为本次公司债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人或债券债权代理人再次期间未要求担保人承担保证责任的，或者债券持有人或债券债权代理人在保证期间向发行人主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。
第六条 本次公司债券的有关主管部门、或债券债权代理人、或债券持有人及代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人提供财务信息。
第七条 债券认购人或持有人依法将本次公司债券转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第四条规定的范围内继续承担保证责任。
第八条 经公司债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本次公司债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。
第九条 在本担保函项下的本次公司债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等其他任何足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。
第十条 本担保函自签署之日生效，在本担保函第五条规定的保证期间不得变更或撤销。