2021年第一期应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券募集说明书摘要

发 行 人：应城市蒲阳开发投资有限公司
主承销商：长江证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊登于中国债券信息网。投资者在作出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

一、发行人声明

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。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。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

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、会计机构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，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，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

湖北今天律师事务所及经办律师保证由湖北今天律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书及其摘要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

本期债券已在国家发改委注册。国家发改委对本期债券的注册，并不代表其对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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：2021年第一期应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券（简称“21应城小微债01”）。（二）发行总额：人民币3亿元。（三）债券期限：本期债券期限为5年，在债券存续期的第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，并且同时设置本金提前偿付条款。（四）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，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后予以确定。（五）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3年末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数，1个基点为0.01%，下同），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。（六）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3年末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。（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）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。（九）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。通过银行间市场以及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。（十）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。若投资者在本期债券存续期的第3个计息年度末行使回售选择权，发行人在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照未回售部分剩余债券每百元本金值的30%、30%、40%的比例偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在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，第3至5年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，本金自兑付日起不另计利息。（十一）承销方式：承销团余额包销。（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，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。（十三）担保方式：本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。（十四）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。（十五）资金监管银行：中国银行股份有限公司孝感分行、湖北应城农村商业银行股份有限公司。（十六）债权代理人：湖北应城农村商业银行股份有限公司。（十七）税务事项：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。

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/应城城投/本公司/公司	指	应城市蒲阳开发投资有限公司。
应城市政府/市政府	指	应城市人民政府。
市国资局	指	应城市人民政府国有资产监督管理局。
本期债券	指	发行总额为人民币3亿元的2021年第一期应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券。
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《2021年第一期应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券募集说明书摘要》。
市财政局	指	应城市财政局。
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。
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最终发行利率过程。
申港证券	指	申港证券股份有限公司。
大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）。
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司。
担保人/湖北省担保/湖北担保	指	湖北省融资担保集团有限责任公司。
承销团	指	主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
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。
《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》。
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。
债权代理人	指	湖北应城农村商业银行股份有限公司。
监管银行	指	中国银行股份有限公司孝感分行、湖北应城农村商业银行股份有限公司。
委贷银行/中国银行孝感分行	指	中国银行股份有限公司孝感分行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2021年应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2021年应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券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《2021年应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券资金账户开立和监管协议》。
合作发行框架协议	指	应城市人民政府、发行人、长江证券股份有限公司、中国银行股份有限公司孝感分行签订的《关于合作发行“小微企业增信集合债券”的框架协议》。
风险缓释基金监管协议	指	应城市人民政府、发行人、中国银行股份有限公司孝感分行签订的《风险缓释基金监管协议》。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指	2018年、2019年、2020年和2021年1-6月。
最近三年/近三年	指	2018年、2019年、2020年。
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 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险

（一）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，若市场利率发生波动，则可能影响本期债券的实际投资收益。

（二）债券偿付风险

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，发行人经营活动可能没有带来预期的收益，使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。

（三）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所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证上市后一定有活跃的交易，本期债券的流动性可能会受到影响。

（四）募集资金使用及后续监管风险

发行人与中国银行股份有限公司孝感分行、湖北应城农村商业银行股份有限公司签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

（五）第三方担保相关风险

湖北省融资担保集团有限责任公司出具了《担保函》，为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。尽管如此，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。

（六）小微企业委托贷款风险

本期债券募集资金共3.00亿元，其中1.80亿元拟委托中国银行股份有限公司孝感分行以委托贷款的形式投放于小微企业。目前我国小微企业大多数成立时间短，企业组织形式、管理模式、治理机制、产权制度和财务制度不完善，考虑到小微企业总体抗风险能力较弱，存在一定的贷款回收风险。

二、与行业相关的风险

（一）产业政策风险

发行人主要从事土地开发整理、基础设施建设等业务，其中，城市基础设施的建设等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。

（二）经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓、停滞或衰退，可能对公司的现金流和经营效益产生不利影响。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，从而影响本期债券本息的兑付。

三、与发行人业务相关的风险

（一）财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力，存在能否按计划足额偿付本期债券的不确定性。此外，发行人近三年经营活动现金流量净额分别为-41,916.05万元、-77,666.06万元和2,641.16万元；发行人近三年现金及现金等价物净增加额分别为-2,521.63万元、-20,749.94万元和35,246.06万元。鉴于公司项目回款进度具有一定周期性，存在项目回款与投入不匹配的风险。若公司经营活动净现金流、现金及现金等价物净增加额波动较大，存在一定的经营性现金流动风险，可能对公司的正常经营产生重大影响。

（二）营运风险

发行人承担着应城市土地开发整理、基础设施建设等任务，资产流动性偏弱。随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

（三）资产流动性风险

2018-2020年末，发行人存货分别为482,158.19万元、642,879.30万元和623,886.77万元，占总资产的比重分别为70.65%、85.19%和76.97%，占比相对较大；应收账款分别为40,383.21万元、15,302.28万元和39,481.10万元，占总资产比重分别为5.92%、2.03%和4.87%；其他应收款分别为30,542.44万元、14,362.01万元和18,501.25万元，占总资产的比重分别为4.48%、1.90%和2.28%。

发行人应收款项及存货金额较大，如果发行人无法按期回收相关应收款项或提高存货周转率，将有可能影响发行人资产的流动性。因此，发行人应收账款、其他应收款、存货占总资产的比重较大，可能存在资产流动性风险。

（四）债务规模逐渐增加风险

2018-2020年末，发行人总负债分别为141,725.79万元、195,033.19万元和232,889.41万元。近三年发行人债务规模持续增长，预计随着在建及拟建项目投资的推进，债务规模将保持上升态势。因此，若未来财务和资本支出继续增加，将使得发行人的偿债压力增加，可能导致发行人的偿债能力降低，发行人债务不能如期足额兑付。

（五）净利润下降风险

2018-2020年度，发行人营业收入分别为68,153.20万元、99,688.72万元和103,921.71万元，净利润分别为23,537.57万元、18,935.98万元和18,104.48万元。由于发行人主营业务毛利率及政府补助的下降，使得发行人净利润呈现下降趋势，资产收益率偏低。若未来公司净利润持续下降，可能对本期债券的按时偿付产生影响。

（六）短期偿债能力指标下降风险

2018-2020年末，发行人流动比率分别为63.65、29.39和24.08，速动比率分别为16.73、3.19和4.60，流动比率呈下降趋势，速动比率整体与2018年相比呈下降趋势。虽然总体来说公司的流动比率和速动比率仍处于健康水平，但仍要警惕流动比率和速动比率下降的风险，导致公司面临一定的短期债务偿还风险。

（七）应收账款及其他应收款回收风险

截至2020年末，发行人应收账款及其他应收款的账面价值分别为39,481.10万元和18,501.25万元，占2020年末总资产的比例分别为4.87%和2.28%。虽然发行人应收款项的对手方多为政府部门或事业单位，但如果未来相关政策发生不利变化，可能导致应收款项回收出现困难，因此存在一定的回收风险。

（八）对外担保风险

截至2020年末，发行人对外担保金额为81,750.00万元，余额为72,060.00万元，对外担保余额占净资产的比重为12.47%。虽然被担保企业目前经营情况正常，发行人出现代偿的可能性相对较小。但若被担保公司在未来出现偿付困难或发生违约，发行人将履行相应的担保责任，可能会对公司的偿债能力产生影响。

第二条 发行条款

一、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〕139号文件同意注册并公开发行。

2020年12月15日，发行人召开了股东会会议，同意本期债券发行。

2020年10月26日，发行人召开了董事会会议，同意发行人申请发行小微企业增信集合债券。

二、发行概要

（一）发行人：应城市蒲阳开发投资有限公司。（二）债券名称：2021年第一期应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券（简称“21应城小微债01”）。（三）发行总额：人民币3亿元。（四）债券期限：本期债券期限为5年，在债券存续期的第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，并且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，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后予以确定。（六）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3年末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数，1个基点为0.01%，下同），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。（七）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3年末，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。（八）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。（九）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。（十）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。通过银行间市场以及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。（十一）簿记管理人：长江证券股份有限公司。（十二）簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年12月30日。（十三）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年12月31日。（十四）发行期限：本期债券发行期限为3个工作日，自发行首日起至2022年1月5日止。（十五）起息日：本期债券自2022年1月4日开始计息，本期债券存续期内每年的1月4日为该计息年度的起息日。（十六）计息期限：本期债券计息期限为2022年1月4日至2027年1月3日。（十七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。若投资者在本期债券存续期的第3个计息年度末行使回售选择权，发行人在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照未回售部分剩余债券每百元本金值的30%、30%、40%的比例偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在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。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。（十八）付息日：本期债券的付息日为2023年至2027年每年的1月4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）。（十九）兑付日：本期债券兑付日为2025年至2027年每年的1月4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）。（二十）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。（二十一）认购与托管：投资者认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管。（二十二）承销方式：承销团余额包销。（二十三）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，分销商为申港证券股份有限公司。（二十四）担保方式：本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。（二十五）资金监管银行：中国银行股份有限公司孝感分行、湖北应城农村商业银行股份有限公司。（二十六）债权代理人：湖北应城农村商业银行股份有限公司。（二十七）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，本期债券的信用等级为AAA。（二十八）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。二十九、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自行承担。

三、认购与托管

（一）本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2021年第一期应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券申购与配售办法说明》。（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。

四、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机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，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。

五、认购人承诺

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

（一）接受并认可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《2021年应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券资金账户开立和监管协议》《2021年应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券债权代理协议》及《2021年应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。（四）本期债券的债权代理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该等债务转让：

1、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；2、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；3、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；4、债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；5、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、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2023年至2027年每年的1月4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）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2025年每年的1月4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。

2、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。

3、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

1、本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。若投资者在本期债券存续期的第3个计息年度末行使回售选择权，发行人在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照未回售部分剩余债券每百元本金值的30%、30%、40%的比例偿还债券本金。每次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，小于分位的金额忽略不计）。

本期债券的兑付日为2025年至2027年每年的1月4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），如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2025年1月4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）。顺延期间不另计利息。

2、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。

第三条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金为3.00亿元，其中1.80亿元拟委托中国银行股份有限公司孝感分行以委托贷款的形式投放于中国银行股份有限公司孝感分行推荐并经发行人确认的，位于应城市或经应城市人民政府同意的其他区域的小微企业，1.20亿元拟用于补充发行人的营运资金。

二、支持小微企业发展的意义

小微企业是我国市场经济的重要组成部分，在增加就业、促进经济增长、科技创新与社会和谐稳定等方面，发挥着不可或缺的重要作用。支持小微企业发展，一是有利于促进经济增长和实现社会发展。小微企业数量众多、分布行业及区域广泛，丰富了我国多元化实体经济成分，小微企业的蓬勃发展是经济增长与社会进步的不竭动力。二是有利于切实改善民生和维护社会稳定。小微企业能创造大量就业机会，提供惠及大众的产品和服务。小微企业对市场高度敏感，不仅通过定制化生产适应人民群众的多样化需求，也为大企业提供具有价格优势的配套，提高大企业的实力和竞争力。三是有利于推动经济调整和实现创新驱动发展。小微企业经营机制灵活、敢于尝试创新，在战略性新兴产业中发挥着独特积极的作用，有效带动了产业技术升级、经济结构优化，加快经济发展由要素驱动向创新驱动的转变速度。

新型冠状病毒肺炎疫情对湖北省经济造成了较大的冲击，应城市作为武汉城市圈重要的组成部分，亦受较大影响。因中小微型企业抗风险能力相对较弱，相比大型企业受疫情影响冲击更大。此外，根据第四次全国经济普查（2018）数据显示，中小微企业主要分布于住宿餐饮业、批发零售业、旅游业、商贸业等行业，这些行业也是受疫情冲击最大的行业。为缓解企业资金压力，降低企业融资成本，中央和各地相继出台相关政策支持中小企业平稳健康发展。

本期债券的发行将缓解应城市小微企业的资金需求，有效加强应城市小微企业的金融服务，推动应城城市发展建设，调整产业结构，带动产业升级，支持实体经济和稳定就业，对应城市的发展具有十分重要的意义。

三、应城市小微企业发展现状

目前，应城市小微企业（含个体工商户）有六千余家，为推动小微企业健康发展，培育应城市经济增长新引擎，缓解小微企业融资难的问题，近几年，应城市政府相继出台了《应城市小微企业集惠贷管理办法》《应城市中小企业助保金贷款管理办法》《应城市中小企业续贷周转金管理暂行办法》等一系列小微企业信贷支持政策。截至2020年9月末，全市小微企业（不含个体工商户）贷款户数为410户，贷款余额为401,931.38万元；普惠金融小微企业贷款户数为2,473户，贷款余额为231,157.37万元；小微企业不良率为1.7%。

同时，应城市政府通过营造良好的创业氛围、建设双创园、加强创业辅导培训、搭建金融机构与企业对接平台、落实税收优惠政策等措施，调动高新技术企业创新积极性，支持更多中小企业转型发展“专、精、新、特”产业，培育更多的“隐形冠军”。2020年全市实现高新技术产业增加值62.68亿元，国家级高新技术企业达到37家。

四、中国银行股份有限公司孝感分行基本情况介绍

中国银行孝感分行成立于1985年1月，内设12个职能部门，下辖汉川、应城、云梦、安陆、大悟5家县支行和22家经营性机构。作为国有大行，中国银行孝感分行勇挑社会责任，认真落实国家产业政策，以支持地区经济社会发展为己任，主动融入孝感市改革发展大局，突出支持实体经济导向，突出绿色金融理念，加大信贷投放，加快金融创新，优化融资服务，服务实体经济发展壮大。

截至2020年12月末，中国银行孝感分行总资产为142.91亿元，本外币贷款余额84.44亿元，比年初增加14.47亿元，不良率0.76%，低于孝感全口径金融机构2.09个百分点。其中，小微企业贷款余额为4.95亿元，占总贷款余额的比例为5.86%，总户数369户，不良率为0。

在普惠金融贷款业务上，中国银行股份有限公司孝感分行围绕中小微企业多样化、差异化的金融需求，不断优化发展模式，持续推出新产品新业务，如“立业通”、“中银循环通宝”、“核心客户供应链融资”、“中银E税贷”等，有效地解决了企业融资难、融资贵的问题。同时，中国银行孝感分行通过加大对中小微企业和个人创业类贷款的支持力度，进一步增强了企业发展的后劲和活力。一是设置专门机构，简化申请流程，提高审批效率。二是不断扩大信贷品种，拓宽中小微企业融资渠道。三是落实各项费用减免政策，控制贷款利率上浮比例，降低中小微企业融资成本。四是优化服务，为中小微企业提供各类结算便利。

五、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的1.20亿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。

六、募集资金使用的操作流程

（一）确定小微企业名单

由中国银行孝感分行严格按照自营贷款的标准和程序，审慎提出委贷对象名单建议，发行人对经委贷银行评审筛选后的小微企业名单进行书面确认，发行人拥有对名单上小微企业的否定权，但不得推荐名单之外的小微企业作为委托贷款发放的对象。

（二）募集资金的归集、投放与监管

发行人将募集资金中向小微企业发放委托贷款的部分存入发行人在中国银行孝感分行开立的募集资金专项账户，并通过中国银行孝感分行以委托贷款形式投放给小微企业。发行人将募集资金中补充营运资金的部分存入发行人在湖北应城农村商业银行股份有限公司开立的募集资金专项账户。

中国银行孝感分行和湖北应城农村商业银行股份有限公司负责监管债券募集资金按发行文件与合同约定使用。

（三）债券存续期内资金的监控与回收

中国银行孝感分行和湖北应城农村商业银行股份有限公司负责监管募集资金使用情况。中国银行孝感分行协助发行人督促小微企业在委托贷款到期时还本付息，并在债券到期时协助发行人归集偿债资金，办理本息偿付。

七、募集资金风险缓释措施

为缓解小微企业贷款风险，本期债券募集资金设立如下风险缓释措施：

（一）发行人设立风险储备基金，用以存放募集资金投放委托贷款业务中获得的资金收入，主要由委托贷款利率与债券发行利率形成的利差收入组成，由委托贷款银行设立专门账户进行管理，债券本金及利息到期无法全额兑付时，风险储备基金将用于偿付债券不足兑付部分的金额。（二）应城市政府按照本期债券发行规模的5%划拨资金存放于在中国银行孝感分行开立的风险缓释基金专用账户，并委托中国银行孝感分行进行管理。如果小微企业归还或清收本息（含罚息）、风险储备基金及募集资金闲置资金不能足额偿付本期债券到期本息，对于未能足额偿付部分，将以风险缓释基金专用账户中资金偿付。（三）如果上述风险缓释措施仍不能满足本期债券本息偿付要求，对于未能足额偿付部分，发行人将以自身日常经营收入偿付。

八、募集资金的使用计划和管理制度

（一）小微企业筛选标准

本期债券募集资金原则上可向符合以下标准的中小微企业发放委托贷款：

1、符合《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）中的中型、小型、微型企业划型标准规定；2、所在产业符合国家产业政策；3、与发行人无隶属、代管或股权关系；4、在委贷银行中无不良信用记录；5、对单个委贷对象发放的委贷资金累计余额不得超过5000万元且不得超过本期债券募集资金规模的10%，同一控制人下的企业，合计获得委托贷款资金不得超过上述规定数额和比例。

（二）募集资金使用计划

本期债券募集资金的60%即1.80亿元拟委托中国银行股份有限公司孝感分行以委托贷款的形式投放于中国银行股份有限公司孝感分行推荐并经发行人确认的，位于应城市或经应城市人民政府同意的其他区域的小微企业，40%即1.20亿元拟用于补充发行人的营运资金。

为保证本期债券募集资金60%用于小微企业，应城市政府、发行人、长江证券与委贷银行签订了《合作发行框架协议》，并对各方在资金委托贷款环节的权利和义务作出了相关约定。

1、应城市政府的权利义务

（1）协助发行人遴选小微企业，作为使用募集资金发放贷款的对象；（2）监督募集资金使用情况，并应协助发行人、委贷银行和小微企业处理相互委托贷款关系及其他相应的关系；（3）有权了解委托贷款发放情况和还款情况；（4）小微企业出现违约时，指导、协助发行人、委贷银行催收或处理；（5）负责拨付本期债券发行规模5%的专项资金，作为本期债券的风险缓释基金，并委托委贷银行监管。

2、发行人的权利义务

（1）将募集资金中向小微企业发放委托贷款的部分存放于在委贷银行设立的募集资金专项账户，并委托委贷银行向小微企业发放贷款；（2）发行人对经委贷银行评审筛选后的小微企业名单进行书面确认，发行人拥有对名单上小微企业的否定权，不得再推荐名单之外的小微企业作为委托贷款发放的对象；（3）发行人有权就发放贷款的小微企业是否需要提供担保提出意见，并确保发放贷款的小微企业符合国家工信部〔2011〕300号中对中小企业划分的中型、小型、微型企业标准；（4）发行人应自行或委托委贷银行跟踪发放给小微企业贷款的回收情况，对到期未回收的贷款负责清收；（5）获得偿付债券本金及利息后的剩余资金。

3、委贷银行的权利义务

（1）按自营信贷业务标准，审慎提出委贷对象名单建议；（2）对单个小微企业发放的贷款累计余额不得超过5000万元且不得超过本期债券募集资金规模的10%，同一控制人下的企业，合计获得委托贷款资金不得超过上述规定数额和比例；（3）接受发行人的委托，监管发行人本期债券设立的募集资金专项账户和偿债资金专项账户；（4）管理募集资金专项账户和偿债资金专项账户的归集，根据发行人的委托并配合发行人对小微企业借款人催收到期借款；协助发行人归集偿债资金，办理本期债券的本金及利息偿付事务；（5）在自营贷款和债券资金转贷业务之间设置防火墙，转贷利率综合水平应不高于自营贷款利率综合水平。

4、委托贷款利率的确定

对于符合发放委托贷款条件的小微企业，贷款规模、期限、利率、结息方式等委托贷款条件由委贷银行根据自营小微企业贷款评级系统、综合收益测算工具及利率定价工具等技术手段提出建议，由发行人最终书面确认。

（三）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了募集资金管理制度。通过建立募集资金专项账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行使用。

发行人资金结算中心负责本期债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，确保资金做到专款专用。

九、关于适用发改办财金〔2020〕942号文的说明

（一）发行人信用优良

2018-2020年度发行人实现营业收入分别为68,153.20万元、99,688.72万元和103,921.71万元，净利润分别为23,537.57万元、18,935.98万元和18,104.48万元，三年平均净利润为20,192.68万元，足以支付本期债券一年的利息。截至2020年末，公司的资产负债率为28.73%。从长远来看，随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券的信用级别为AAA。同时，发行人与多家金融机构建立了稳固的合作关系，目前资信状况良好。截至目前，发行人已发行的“17应城债”和“20应城债”均按时兑付兑息，发行人及其子公司未出现相关债务违约情况。

（二）本期债券募集资金投向用于向小微企业发放委托贷款

应城市为武汉城市圈重要的组成部分，中心城区距离武汉90公里，1小时可达武汉天河机场，属于受疫情影响较为严重的区域。截至2020年9月30日，应城市累计报告新型冠状病毒肺炎确诊病例395名。因中小微型企业抗风险能力相对较弱，相比大型企业受疫情影响冲击更大。本期债券的发行将缓解应城市小微企业的资金需求，为受疫情影响的中小微企业提供流动性支持。

（三）发行人受疫情影响严重

本次疫情对发行人在建项目及日常经营活动造成了短期波动影响，导致复工复产滞后和工程延期，给发行人带来了较大的成本压力。尽管发行人按照中央及地方各级政府出台的政策要求，积极做好疫情防控各项工作并提前对公司下一时期的生产经营工作做出预判分析及安排部署，努力减少疫情带来的负面影响，但疫情仍对发行人经营造成了较大影响。

综上所述，本期债券符合发改办财金〔2020〕942号文件的相关规定。

十、发行人相关承诺

发行人不承担地方政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券的偿债资金来自小微企业归还或清收本息（含罚息），其次来源于风险储备基金和政府风险缓释基金。如果上述小微企业归还或清收本息（含罚息）、风险储备基金和政府风险缓释基金仍不能满足本期债券本息偿付的需求，将由发行人以自身日常经营资金进行偿付债券本息。如发行人不能全部兑付本期债券本息，担保人将承担保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或承销商指定的账户。

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

十一、偿债计划及偿债保障措施

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

（一）本期债券偿债计划安排

1、本期债券的偿债资金来源

本期债券的偿债资金来自小微企业归还或清收本息（含罚息）。同时，为保证投资者利益，发行人与应城市政府、长江证券、中国银行孝感分行签订了《合作发行框架协议》，与应城市政府、中国银行孝感分行签订了《风险缓释基金监管协议》，设置了包括风险储备基金和风险缓释基金在内的分层风险缓释措施：

（1）风险储备基金

募集资金投放过程中带来的资金收入，主要由委托贷款利率与债券发行利率形成的利差收入组成，由中国银行孝感分行设立专门账户进行管理。如果偿债资金专用账户资金不能足额偿付本期债券到期本息，对于未能足额偿付部分，将以发行人风险储备基金专用账户中资金偿付。

（2）风险缓释基金

由应城市政府授权应城市财政局于本期债券发行前在中国银行孝感分行开设唯一的风险缓释基金专用账户，并应按本募集说明书和《风险缓释基金监管协议》的约定按时足额将不低于债券发行规模5%的风险缓释基金存入风险缓释基金专用账户，作为本期债券的风险缓释基金。

《风险缓释基金监管协议》中甲方为应城市政府，乙方为发行人，丙方为中国银行孝感分行，其核心条款如下：

第一条 “风险缓释基金”的设立

1）为保证乙方发行的债券在到期时能够得到及时足额清偿，甲方在本期债券发行前5个工作日内拨付债券发行规模5%的专项资金到本协议第二条约定的专用账户（以下简称“专用账户”）设立乙方发行债券的“风险缓释基金”。

2）甲方指定应城市财政局代表甲方负责“风险缓释基金”的设立及专用账户管理等相关工作。

第二条 “风险缓释基金”专用账户的设立

甲乙丙三方决定在中国银行股份有限公司孝感分行开立存放“风险缓释基金”资金的专用独立账户（以下简称“专用账户”）：

该专户仅用于“风险缓释基金”的存储和使用，不得用作其他用途。甲方、乙方应配合丙方完成上述专户的开立工作。

专用账户的开立和使用应符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。

第三条 “风险缓释基金”资金的使用

1）“风险缓释基金”一经划拨到专用账户便由本协议三方共同监管，除非本条第2款的条件得到满足，任何一方或两方不得处置（包括但不限于对外划拨、支取）该基金资金。

专用账户作为甲乙丙三方共管账户，以甲方的名义授权应城市财政局开立，但在开户时需预留甲方授权单位应城市财政局的财务专用章、乙方和丙方指定人员的个人印鉴。除本条第2款规定的情形外，如需处置该基金资金时，须甲乙丙三方共同指定的人员凭预留印鉴共同完成办理使用、支取手续。

2）在下列条件都得到满足时，甲乙双方不可撤销地授权丙方将专用账户中的资金划拨至乙方为本期债券开立的偿债资金专项账户中，用于清偿债券的本金及利息：

①乙方发行的债券已届清偿期；

②乙方已使用小微企业归还或清收本息（含罚息）、风险储备基金、募集资金闲置部分清偿本期债券本金及利息，但上述资金仍不足以清偿债券的本金及利息；

③丙方以书面形式通知甲、乙两方上述第①②项所述的情形出现，且告知将以风险缓释基金清偿债券的本金及利息。

在满足上述条件下，甲方、乙方对丙方支付该项该款项不得提出异议。

第四条 账户信息的变更及账户资金的担保

1）甲、乙、丙方中的任何一方不得在未得到其他两方书面同意的情况下，前往丙方柜台办理账户信息变更、预留印鉴变更、账户注销和支付凭证购买等柜台业务。该专用账户不得开通网上银行转账、电话银行转账等非柜面支付功能。

2）该账户内资金未经三方共同书面同意，不得用于抵押、质押或其他形式担保。

如果上述小微企业归还或清收本息（含罚息）、风险储备基金和政府风险缓释基金仍不能满足本期债券本息偿付的需求，将由发行人以自身日常经营产生的资金进行本期债券的本息偿付。

2、偿债计划的人员安排

发行人将专门成立债券偿付工作小组，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。

发行人由专人负责与中国银行孝感分行对接，跟踪委托贷款发放情况，并及时向当地政府和发行人汇报，并总结当年募集资金使用的总体情况、风险控制情况及收益情况。

3、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（二）本期债券的偿债保障措施

1、自身偿付能力

截至2020年12月31日，发行人资产总额为810,574.32万元，负债总额为232,889.41万元，所有者权益为577,684.90万元。2018-2020年，发行人实现营业收入分别为68,153.20万元、99,688.72万元和103,921.71万元，净利润分别为23,537.57万元、18,935.98万元和18,104.48万元，近三年平均净利润为20,192.68万元。公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按时偿付的有力支撑。

2、湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

为提高本期债券的偿付能力，湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人未能按期兑付债券本息时，湖北省融资担保集团有限责任公司将按照担保函的约定履行担保责任，将本期债券当期兑付资金划入证券登记机构或本期债券债权代理人指定的账户，以确保本期债券的本息按时足额兑付。

3、公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

应城市当前处于快速发展时期，建设用地需求较大，使得发行人待处置的土地使用权变现能力相对较强。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地使用权，以增加和补充偿债资金。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

4、设立风险储备基金和风险缓释基金

本期债券设立了风险储备基金和风险缓释基金，为本期债券的按时偿付提供了坚实基础。

风险储备基金：发行人设立风险储备基金，用以存放募集资金投放过程中带来的资金收入，主要由委托贷款利率与债券发行利率形成的利差收入组成，由中国银行孝感分行设立专门账户进行管理。如果偿债资金专用账户资金不能足额偿付本期债券到期本息，对于未能足额偿付部分，将以发行人风险储备基金专用账户中资金偿付。

风险缓释基金：应城市政府按照本期债券发行规模的5%划拨资金存放于在中国银行孝感分行开立的风险缓释基金专用账户，并委托中国银行孝感分行进行管理。

如果上述风险储备基金和风险缓释基金仍不能满足本期债券本息偿付的需求，将由发行人以自身日常经营收入补偿。

5、公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人与多家金融机构建立了稳固的合作关系，目前资信状况良好，且发行人资产负债率较低，具备较强的外部融资能力。发行人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。

6、外部监督为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，应城市蒲阳开发投资有限公司已为本期债券聘请了债权代理人，并与其签署了《2021年应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券债权代理协议》和《2021年应城市蒲阳开发投资有限公司小微企业增信集合债券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。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：应城市蒲阳开发投资有限公司
注册地址：应城市体育路6号
法定代表人：胡向阳
注册资本：32,000万元
实缴资本：20,000万元
企业类型：其他有限责任公司
成立日期：2006年4月7日
统一社会信用代码：91420981784494167N
联系电话：0712-3231949
传真：0712-3231949
邮政编码：432400
信息披露事务负责人及其职位：赵波、副总经理
信息披露事务负责人联系方式：0712-3229059

经营范围：应城市公共资源或产品（含广告权、冠名权、出租车标牌权、停车收费权、客运路线权等）的特许经营，城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运，社会主义新农村建设，城镇保障性安居工程建设、棚户区改造，国有资产的经营管理区域内企（事）业、产业及项目的融资参股、投资、委贷咨询与评估服务等。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2020年12月31日，发行人资产总额为810,574.32万元，负债总额为232,889.41万元，所有者权益为577,684.90万元。2018-2020年，发行人实现营业收入分别为68,153.20万元、99,688.72万元和103,921.71万元，净利润分别为23,537.57万元、18,935.98万元和18,104.48万元，近三年平均净利润为20,192.68万元，发行人最近三年资产负债率分别为20.77%、25.85%和28.73%。

二、历史沿革

发行人是经应城市人民政府《市人民政府办公室关于设立应城市蒲阳开发投资有限公司的通知》（应城政办发〔2006〕3号）批准，由应城市人民政府国有资产监督管理局出资，于2006年4月7日成立。公司成立时注册资本为人民币20,000.00万元，全部由应城市人民政府国有资产监督管理局出资，成立时国资局实缴注册资本6,000.00万元，占注册资本的30.00%，此次实缴的注册资本经湖北应城城信会计师事务所出具的应城信验字（2006）第06号验资报告验证。

2007年5月20日，经发行人申请，根据应城市人民政府国有资产监督管理局《关于第二期实收资本到位的通知》（应国资发〔2007〕11号），公司足额缴纳剩余注册资本14,000.00万元，全部由应城市人民政府国有资产监督管理局实缴，其中货币出资5,450.00万元，土地使用权出资8,550.00万元，变更后实收资本增加至20,000.00万元。本次注册资本变更经湖北安永信会计师事务所有限公司出具的鄂安永信验字（2007）1-80058号验资报告审验，出资的土地使用权经湖北安永信会计师事务所有限公司评估，并出具了鄂安永信评字（2007）2号评估报告。

国开发展基金有限公司于2015年10月23日对公司增资2,000.00万元，公司注册资本变更为22,000.00万元；2015年11月20日，中国农发重点建设基金于对公司增资3,000.00万元，本次增资后，发行人注册资本为25,000.00万元；国开发展基金有限公司于2015年12月29日对公司增资7,000万元，本次增资后，发行人注册资本为32,000.00万元。

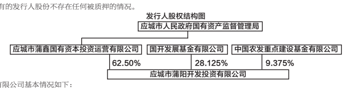
根据应城市国有企业改革发展战略部署，应城市人民政府国有资产监督管理局设立了应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司（以下简称“蒲鑫资本”）。根据应城市人民政府2020年5月21日出具的《市人民政府关于授权市人民政府国有资产监督管理局对应城市蒲阳开发投资有限公司股权划转及应城市鼎汇资产经营有限公司和应城市鼎顺建设有限公司相关事宜的批复》（应城政函〔2020〕28号），授权应城市人民政府国有资产监督管理局将其持有应城市蒲阳开发投资有限公司的股权全部划转给应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司。2020年6月30日，公司已完成相关工商变更登记，控股股东正式变更为应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司。

截至2021年6月末，发行人注册资本为32,000.00万元，持有应城市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为91420981784494167N。

三、发行人控股股东及实际控制人情况

发行人的控股股东是应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司，其持有发行人62.50%的股权，是公司的控股股东。公司实际控制人为应城市人民政府国有资产监督管理局。截至2021年6月末，发行人控股股东所持有的发行人股份不存在任何被质押的情况。

发行人股权结构图


应城市人民政府国有资产监督管理局
应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司
国开发展基金有限公司
中国农发重点建设基金有限公司
62.50%
28.125%
9.375%
应城市蒲阳开发投资有限公司

应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司基本情况如下：

公司名称：应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司
注册地址：湖北省孝感市应城市城中街道体育路6号
法定代表人：胡向阳
注册资本：500,000万元
企业类型：有限责任公司（国有独资）
主要股东：应城市人民政府国有资产监督管理局
成立日期：2019年12月18日

经营范围：根据市政府授权对采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业，建筑业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业，房地产业，租赁和商务服务业，生态保护和环境治理业，公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，教育，文化、体育和娱乐业，电子商务等行业进行投资、债权或其他形式的投资和经营；受市政府委托从事国有资产经营管理；政府确定的土地一级市场开发；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）。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

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属性公司。根据《公司章程》，公司设有股东会、董事会、监事会和经营管理机构。股东会为公司重大事项决策层；董事会对股东会负责，执行股东会的决议；监事会对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经营管理机构负责公司的日常生产经营管理，是决策的执行者。

1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，为公司的最高权力机构，其主要行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；（6）对发行公司债券作出决议；（7）修改公司章程；（8）对公司增加或减少注册资本作出决议；（9）对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）对公司设立子公司或引入新的股东作出决议；（11）对公司为他人举借或出借资金超过公司最近一期经审计净资产40%的负债或资产作出决议；（12）对在公司财产或资产上设定任何担保权益或公司对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的40%的事项作出决议。

2、董事会

公司设董事会。董事会成员为五人，其中一名职工代表董事由公司职工代表大会选举产生，其余董事由股东会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会行使下列职权：

（1）决定公司发展战略规划（经营方针）和年度投资、融资计划，决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案；（2）决定公司项目投资计划，对项目资金的使用进行审核；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）决定公司的年度财务预算方案、决算方案，决定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）决定公司的基本管理制度；（9）推荐总经理人选；（10）根据总经理的提名决定聘任或者解聘副总经理等高级管理人员，并决定其报酬事项；（11）有权否决经理会议的决定；（12）法律法规和股东会授予的其他职权。

3、监事会

公司监事会按照《公司法》《国有企业监事会暂行条例》等有关规定设立。监事会是公司的监督机构，对公司的生产经营活动实施监督管理。监事会成员五人，其中职工监事两名。公司监事会成员由股东会选举产生，但职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会行使下列职权：

（1）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；（2）检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；（3）检查公司经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；（4）检查公司负责人的经营行为，并对其经营业绩进行评价，提出奖惩、任免建议；（5）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（6）监事会主席或由其委派的监事会其他成员列席董事会会议等重要会议；（7）定期向股东会报告工作；（8）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

4、经营管理机构

公司设总经理一人，可设副总经理。副总经理协助总经理工作。公司实行董事会领导下的总经理负责制。总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投融资方案；（3）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；（4）拟订公司战略发展规划和年度经营计划；（5）拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；（6）拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；（7）制定公司具体管理制度；（8）拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；（9）聘任或解聘除应由股东会、董事会聘任或解聘以外的管理人员；（10）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；（11）总经理列席董事会会议；（12）法律法规规定或者股东会、董事会授予的其他职权。

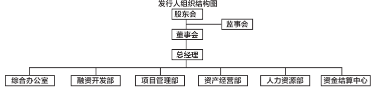
总经理履行职权时，应严格遵守国家的法律法规，不得变更董事会决议或超越授权范围。

（二）公司组织结构

根据公司业务特点及业务需要，发行人设置了综合办公室、融资开发部、项目管理部、资产经营部、人力资源部和资金结算中心，即“一室四部一中心”的组织结构。

公司组织结构示意图如下：

发行人组织结构图



（三）内部管理制度

发行人依照相关法律法规，制定了内部管理控制制度，各项内控制度较为健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

1、总经理办公会议事规则

为明确公司总经理办公会议事规则，保证经营管理层依法行使职权、履行职责、科学决策。依据《公司法》《公司章程》及其他有关法律法规的规定，结合公司实际情况，制定了《总经理办公会议事规则》。公司实行董事会领导下的总经理负责制，并建立健全规范、合法、科学、民主的经营管理制度。

2、“三重一大”事项集体决策制度

为进一步规范发行人的重大决策行为，提高决策水平，防范决策风险，保障科学发展，结合公司实际情况，制定了《“三重一大”事项集体决策制度》。该制度对公司重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项和大额度资金运作事项的决策形式、决策规则和程序进行了明确规定。

3、财务管理制度

为了加强发行人财务管理和会计监督，规范财务行为，适应市场经济和建立现代企业制度的需要，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》《会计基础工作规范》和《会计档案管理办法》等规定，并结合公司实际情况，制定了《应城市蒲阳开发投资有限公司财务管理制度》。公司实行统一领导、分级管理的财务管理体制，根据内部牵制制度合理配备会计人员，及时、准确、真实地核算企业所发生的各项经济业务，并实施有效的会计监督。

（四）公司独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与控股股东和实际控制人之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。具体情况如下：

1、业务独立情况

在业务经营方面，发行人实行独立核算、自主经营、自负盈亏。公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，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。

2、资产独立情况

发行人资产独立完整，权属清晰。公司对其资产拥有完整的产权，独立登记、建账、核算、管理，不存在控股股东占用公司资产、资金的情况。

3、人员独立情况

发行人具有独立的人员的聘用及薪酬管理制度，人员的聘用及薪酬管理均由公司独立决定，公司人员完全由公司独立决定。

4、机构独立情况

发行人建立了健全有效的股东会、董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则；公司建立了适应自身发展需要的组织机构，并明确了各机构的职能，各机构依照《公司法》及《公司章程》规定在各自职责范围内独立决策。

5、财务独立情况

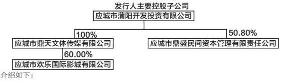
发行人具有独立的财务管理制度以及财务管理体系，公司财务完全独立，公司独立开设银行账户，独立纳税。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至2020年12月31日，发行人纳入合并报表范围内的子公司共3家，包括应城市鼎盛民间资本管理有限责任公司、应城市鼎天文体传媒有限公司和应城市欢乐国际影城有限公司。

发行人主要控股子公司


应城市蒲阳开发投资有限公司
100%
50.80%
应城市鼎天文体传媒有限公司
应城市鼎盛民间资本管理有限责任公司
60.00%
应城市欢乐国际影城有限公司

发行人纳入合并报表的子公司基本情况介绍如下：

1、应城市鼎盛民间资本管理有限责任公司

公司名称：应城市鼎盛民间资本管理有限责任公司
成立时间：2015年12月23日
注册资本：5,000.00万元
法人代表：赵波
企业类型：有限责任公司（国有控股）
住所：应城市广场大道18号
统一社会信用代码：91420981MA4889RD83
营业期限：至2035年12月22日

经营范围：股权投资、债权投资；资本投资咨询；短期财务投资及受托资产管理；为中小企业提供投融资咨询、财务咨询。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

应城市鼎盛民间资本管理有限责任公司（以下简称“鼎盛资本”）成立于2015年12月23日，截至2020年12月31日，注册资本为5,000万元，发行人持有其50.80%的股权。

截至2020年12月31日，鼎盛资本的资产总额为6,452.34万元，负债总额为201.05万元，所有者权益为6,251.29万元。鼎盛资本2020年度总收入为642.89万元，净利润为683.06万元。

2、应城市鼎天文体传媒有限公司

公司名称：应城市鼎天文体传媒有限公司
成立时间：2016年10月25日
注册资本：4,000.00万元
法人代表：赵波
企业类型：有限责任公司
住所：应城市蒲阳大道金洲鼎世城4-5号商业五层1-7号影院
统一社会信用代码：91420981MA48DMJY1L
营业期限：至2036年10月24日

经营范围：电影放映；文化和体育项目投资；场地租赁；物业管理；组织文体艺术活动、演艺演出、市场推广；广告设计、制作、代理、发布；企业形象策划、市场营销策划；商务信息咨询；摄影摄像服务；会展会务服务；网络信息技术开发、咨询、转让、服务；散装、预包装食品、工艺礼品、音像制品、文化和体育用品及器材销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

应城市鼎天文体传媒有限公司（以下简称“鼎天传媒”）成立于2016年10月25日，截至2020年12月31日，注册资本为4,000万元，发行人持有其100.00%的股权。

截至2020年12月31日，鼎天传媒的资产总额为1,312.70万元，负债总额为289.53万元，所有者权益为1,023.17万元。鼎天传媒2020年度营业总收入为290.86万元，净利润为-446.14万元。受疫情影响，该公司2020年度营业收入大幅下降，导致2020年度净利润为负。

3、应城市欢乐国际影城有限公司

公司名称：应城市欢乐国际影城有限公司
成立时间：2017年11月02日
注册资本：1,500.00万元
法人代表：赵波
企业类型：其他有限责任公司
住所：应城市蒲阳大道应城中央广场4-5号商业五层1-7号影院
统一社会信用代码：91420981MA491TKW6H
营业期限：至2037年11月01日

经营范围：电影放映；组织文体艺术活动、演艺演出；市场推广；广告设计、制作、代理、发布；场地租赁；摄影摄像服务、会展会务服务；散装、预包装食品及饮料、工艺礼品、音像制品、文化和体育用品及器材等销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

应城市欢乐国际影城有限公司（以下简称“欢乐国际影城”）成立于2017年11月02日，截至2020年12月31日，注册资本为1,500万元，发行人持有其60.00%的股权。

截至2020年12月31日，欢乐国际影城的资产总额为1,073.59万元，负债总额为1,416.86万元，所有者权益为-343.27万元。欢乐国际影城2020年度营业总收入为290.86万元，净利润为-434.64万元。受疫情影响，该公司2020年度营业收入大幅下降，导致2020年度净利润为负以及截至2020年末所有者权益为负。

（二）发行人合营和联营公司情况

截至2020年末，发行人主要合营和联营公司情况如下：

截至2020年末发行人主要合营和联营公司一览表

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
应城高投能源投资有限公司	应城市	应城市	新能源项目的开发投资	24.00		权益法
诺卫环境水务（应城）有限公司	应城市	孝感市	工业污水、生活污水处理	20.00		权益法
诺卫环境技术（应城）有限公司	应城市	孝感市	环保设备、城市供水系统的相关技术服务及咨询	20.00		权益法

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	性别	出生年月	职务	是否为公务员
胡向阳	男	1977年3月	董事长	否
石锋涛	男	1973年11月	董事、总经理	否
赵波	男	1972年1月	董事、副总经理	否
张泽华	男	1969年9月	董事、副总经理	否
田国波	男	1977年8月	职工董事	否
徐斌	男	1970年10月	监事会主席	否
汪义刚	男	1975年1月	监事	否
李淑平	男	1982年12月	监事	否
李旭平	男	1985年10月	职工监事	否
张娣	女	1992年8月	职工监事	否

（一）董事简历

胡向阳，男，硕士学历，中共党员。历任应城市委办公室政研科副科长，应城市委副科级督察员，应城市城北街道党工委副书记、副主任，应城市四里棚街道党工委副书记、办事处主任，现任公司董事长。

石锋涛，男，大学本科学历，中共党员。历任应城市开发区村镇管理局办事员，开发区村镇管理局副局长兼杨桥村党支部书记，开发区团委书记，开发区村镇管理局局长，开发区城建土地局局长，应城市蒲阳开发投资有限公司副总经理，现任公司董事、总经理。

赵波，男，大学本科学历，中共党员。历任应城市财政局杨岭财政所专管员，应城市财政局开发区财政所副所长，应城市财政局田店财政所所长，应城市政府采购中心主任，应城市蒲阳开发投资有限公司财务总监。现任公司董事、副总经理。

张泽华，男，大学本科学历，中共党员。历任应城市物资委员会主管会计、财务科长，应城市机电设备公司党支部书记、经理、法人代表，应城市物资总公司党组成员、副总经理、总经理、党组书记。现任公司董事、副总经理。

田国波，男，大学本科学历，中共党员。曾在应城市长江埠办事处工作，现任公司职工董事、办公室主任。

（二）监事简历

徐斌，男，大学本科学历，中共党员。历任应城市测绘管理站副站长，应城市规划勘测设计院副院长、院长，应城市城乡规划局测绘管理股股长、党组成员、总工程师，应城市规划执法大队局长，应城市纪委派出第三纪工委副书记，应城市监察分局副局长，应城市纪委监委派出第三纪检监察组副组长。现任公司监事会主席。

汪义刚，男，大学本科学历，中共党员。历任应城市审计事务所审计员，应城市审计局审计员，应城市审计局人秘股负责人，应城市审计局办公室负责人，应城市政府投资审计中心正股级干部、审计师。现任公司监事。

李淑平，男，本科学历，中共党员。曾在武警交通部队指挥部直属工程部从事项目管理工作，曾任乡村振兴驻村工作队第一书记兼工作队长。现任公司监事。

李旭平，男，大学本科学历。历任深圳市骏腾发自动机焊接装备股份有限公司会计，应城新亚图焊接装备工程有限公司会计，应城骏腾发自动焊接装备有限公司会计，湖北富邦科技股份有限公司会计。现任公司职工监事、会计。

张娣，女，大学本科学历。历任广州蚂蚁大象网络传媒有限公司员工、应城市经济开发区学校教师。现任公司职工监事。

（三）高管简历

石锋涛，公司总经理。基本情况见“董事简历”。　赵波，公司副总经理。基本情况见“董事简历”。　张泽华，公司副总经理。基本情况见“董事简历”。

七、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土地开发整理和基础设施建设方面。根据审计报告，公司2018年、2019年和2020年分别实现主营业务收入68,111.24万元、99,666.03万元和103,906.41万元。

2018-2020年，发行人主营业务收入、成本、毛利润和毛利率情况如下所示：

2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
土地开发整理	29,313.90	18,321.19	10,992.71	37.50
基础设施建设	37,067.31	32,232.45	4,834.86	13.04
委托贷款利息	607.49	-	607.49	100.00
影业及广告	1,122.53	485.07	637.46	56.79
合计	**68,111.24**	**51,038.71**	**17,072.52**	**25.07**

2019年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
土地开发整理	23,854.24	17,038.74	6,815.50	28.57
基础设施建设	20,369.20	17,712.35	2,656.85	13.04
土地转让	53,544.16	48,676.51	4,867.65	9.09
委托贷款利息	645.87	-	645.87	100.00
影业及广告	1,252.56	599.82	652.74	52.11
合计	**99,666.03**	**84,027.43**	**15,638.61**	**15.69**

2020年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
土地开发整理	27,107.66	19,362.61	7,745.04	28.57
基础设施建设	35,543.02	30,906.97	4,636.05	13.04
土地转让	40,324.90	36,680.44	3,644.46	9.04
委托贷款利息	642.89	-	642.89	100.00
影业及广告	287.95	270.94	17.02	5.91
合计	**103,906.41**	**87,220.95**	**16,685.46**	**16.06**

1、土地开发整理业务

发行人是应城市从事土地开发整理业务的重要主体，发行人与应城市土地储备交易中心（以下简称“土储中心”）签署了《土地开发整理合作协议》，负责应城市城区、城郊范围内的一级土地整理业务，2017年土地开发收入以土地出让净收益为基准来确定。根据2018年公司与应城市土地储备交易中心签订的《土地开发项目合作协议》，公司负责应城市城区、城郊范围内的一级土地项目施工业务，收益模式为应城市土地储备交易中心每年按照土地开发项目建设进度支付工程款，工程款包括工程实际造价和投资回报，投资回报率根据公司投资情况和项目情况具体商定。近三年，发行人土地开发整理业务毛利率分别为37.50%、28.57%和28.57%。

2、基础设施建设业务

发行人是应城市重要的国有资产投资运营主体，在城市建设中起到了关键作用。发行人与应城市城乡建设局签订《应城市基础设施建设项目工程建设总包协议》获得基础设施建设项目，工程项目完工并经城乡建设局验收后支付工程款，合同价款为工程实际造价+实际造价的15%的投资回报，近三年，发行人基础设施建设项目毛利率为13.04%。

3、土地转让业务

为统一规划应城市市区建设，经应城市人民政府和国土委员会主任办公会研究决定，2019年收回发行人账面原“应城国用（2015）第122809045号”、“应城国用（2015）第122809046号”土地和“应城国用（2011）第111305041号”部分土地，2020收回发行人账面原“应城国用（2012）第110209189号”、“应城国用（2012）第110209190号”土地、“应城国用（2012）第123409171号”、“应城国用（2012）第131609129号”、“应城国用（2016）第052401061号”、“应城国用（2016）第111304106号”、“应城国用（2012）第110909179号”、“应城国用（2012）第111009120号”和“鄂（2020）应城市不动产权第0005998号”部分土地，并由应城市自然资源和规划局或应城市土地储备交易中心与发行人签订了回收协议，协议约定按照取得宗地成本加成的方式支付回收款，上述土地不存在抵押情况，均已足额缴纳土地出让金，本次土地使用权回收符合相关法律法规要求。此外，发行人土地转让收入是由于市政规划调整发生，发行人未来将继续加强土地开发整理和基础设施建设等主营业务经营，提升行业竞争力。

发行人2019年度实现土地转让收入53,544.16万元，毛利率为9.09%。2020年实现土地转让收入40,324.90万元，毛利率为9.04%

（二）发行人主营业务模式及发展规划

1、发行人主营业务模式

发行人主营业务主要集中在土地开发整理和城市基础设施建设方面。

（1）土地开发整理业务

发行人是应城市从事土地开发整理业务的重要主体，发行人与土储中心签署了《土地开发整理合作协议》，负责应城市城区、城郊范围内的一级土地整理业务，2017年土地开发收入以土地出让净收益为基准来确定。根据2018年公司与应城市土地储备交易中心签订的《土地开发项目合作协议》，公司负责应城市城区、城郊范围内的一级土地项目施工业务，收益模式为应城市土地储备交易中心每年按照土地开发项目建设进度支付工程款，工程款包括工程实际造价和投资回报，投资回报率根据公司投资情况和项目情况具体商定。近三年，发行人与土地开发整理相关的收入分别为29,313.90万元、23,854.24万元和27,107.66万元，存在一定波动。2019年该收入出现一定下降主要系新增土地开发整理项目减少以及部分在建项目尚未达到确认收入标准所致。

（2）基础设施建设业务

公司是应城市重要的国有资产投资运营主体，负责建设应城市范围内的基础设施。由于建设项目投资规模大、投资回收期长，因此投资回报率一般不高，但城市基础设施的逐步配套和完善对城市经济的增长起到不可或缺的支持和拉动作用。发行人的基础设施业务采用与应城市城乡建设局签订《应城市基础设施建设项目工程建设总包协议》获得基础设施建设项目的模式，合同价款的确认方式为工程建设资金=工程实际造价+投资回报，投资回报率为工程实际造价的15%，近年来发行人基础设施建设项目毛利率较为稳定，基本为13.04%。近三年，发行人基础设施建设项目收入分别为37,067.31万元、20,369.20万元和35,543.02万元。2019年基础设施建设项目收入下降主要系发行人部分在建项目尚未达到确认收入标准。公司目前在建项目主要包括汉江饮水工程、汉宜线外迁工程、应城市黑臭水环境综合整治等项目。

2、发行人发展规划

发行人作为应城市重要的国有资产投资运营主体，在城市建设中扮演着重要角色，得到了应城市政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。未来，公司将大力发展城市土地开发整理业务和基础设施建设业务，进一步完善公司治理结构，打造更加专业化管理团队，提升企业的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

（1）大力发展土地开发整理业务，建设中国宜居城市

根据《应城市城市总体规划（2013-2030）》，应城市将结合城乡空间发展现状及特有的空间资源，打造“一主两副、两带四片”的城乡空间结构，建设中国宜居城市。发行人将积极发挥自身在土地开发整理业务方面的优势，为应城市建造功能明确、各具特色、良性互动的城乡发展格局而努力。

（2）积极参与城市基础设施建设，提升城市整体质量

发行人将全面参与应城市新一轮的开发建设，利用应城市加快发展的契机，不断做大做强公司城市基础设施建设业务，壮大公司整体实力，为多元化开展业务奠定坚实基础。

（3）实现公司治理模式、经营模式的重大创新

由传统的政府主导扶持模式转变为市场主导的治理模式，健全相关制度，完善法人治理结构，规范内部管理，实现现代化企业管理模式和多元化经营模式。以传统的主营业务为基础，公司将开辟如城市公共产品供给、旅游、交通等业务领域，丰富市场化经营收入来源。

（三）发行人所在行业现状和前景

1、土地开发整理行业

（1）我国土地开发整理行业

土地是资源类商品，也是房地产产业链最前端的环节，土地开发整理对经济社会发展具有重要的战略意义，是城市发展密不可分的重要产业，是政府职能发挥作用的重要方面，得到各级政府特别是地方政府的高度重视。城市土地整理是指在既定的城市空间范围内，按照城市发展规划和土地利用总体规划的要求，调整城市土地利用结构，改善城市用地环境，提高城市土地的利用率和经济产出率，提高城市的现代化水平，以实现经济、社会、生态的可持续发展。土地整理业务从单纯为规模化农业种植提供耕地转变为具有城市发展用地开发职能。

当前与城市土地整理相关联的城市土地收购储备制度的建立为城市的建设和发展提供了很大的发展空间。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。从业务的基本模式可以看出，土地开发整理业务的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，而近几年，我国的地价水平一直保持增长趋势，因此土地开发整理业务蕴含着可观的利润水平。2014年两会提出推进“以人为核心的新型城镇化”，将提高城镇化质量作为未来几年我国经济工作的重点。同时，根据《国家发展和改革委员会关于印发<2019年新型城镇化建设重点任务>的通知》，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推进高质量发展，加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，突出抓好在城镇就业的农业转移人口落户工作，推动1亿非户籍人口在城市落户目标取得决定性进展，培育发展现代化都市圈，推进大城市精细化管理，支持特色小镇有序发展，加快推动城乡融合发展，实现常住人口和户籍人口城镇化率均提高1个百分点以上，为保持经济持续健康发展和社会大局稳定提供有力支撑，为决胜全面建成小康社会提供有力保障。受此影响，近年来我国城镇化进程不断加快，城市建设迅速发展，产生了巨大的土地需求，对土地整理开发行业也将产生积极的带动作用。

从行业竞争角度来分析，土地开发整理业务主要由地方城投企业经营，而这些企业往往是政府为其划定不同区域，故其业务具有明显的区域性和垄断性，其行业竞争度较低。总体上来看，在国家宏观经济政策指引和市场供需的作用下，土地开发整理是需求稳定、收益可观、风险较低和资金密集的经营业务。随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地开发整理行业规模逐渐扩大，其行业面临着较好的发展空间和机遇。

（2）孝感市土地开发整理行业

孝感市土地资源具有地理区位良好、交通区位便捷、相对节约土地整理开发成本等优势，但在未建成区域内村庄较多，给建设用地布局造成障碍。因此，孝感市在土地管理方面，采取集约用地模式，将用地额定为刚性指标，强化市场配置土地，在供地过程中，做好投资强度、建筑密度、容积率等审查，坚持批前、批中、批后全管理，把握土地利用的空间、时序，能用劣地的不用好地、能晚用地的不早用，长期坚持从严把关一抓到底，从而使孝感市已建成城镇建设用地综合容积率、建筑密度较为合理，实现城市的可持续发现。孝感市为充分做好招商引资工作，不出现“项目等地”的情况出现，非常重视孝感市土地的整理开发，以确保能够满足其不断发展的投资建设用地需要、孝感市土地供应率合理。

（3）应城市土地开发整理行业

应城市土地资源结构为：耕地-水域-城镇农村居民点与工矿用地-未利用土地-林地。以耕地、水域为主要土地类型，占总面积的68.39%，基本构成了“一山三水五分田，一分土地是家园”的格局。依地貌形态分为低岗鞭状栽培区、漳府县河平原棉粮区、滨湖粮林渔区三个综合农业区。

根据《应城市城市总体规划（2013-2030）》，应城市将结合城乡空间发展现状及其独特的空间资源禀赋条件，市域总体规划形成“一主两副、两带四片”的城乡空间结构。其中：“一主”指主城区，包括旧城区、城南新区“两型”社会示范区（含经济开发区）、盐化工业园等区域，是应城市的核心功能区，全市政治、文化、商贸服务中心和经济发展中心。“两副”指“东马坊-长江埠-郎君”城市副中心和“汤池-杨岭”城市副中心，依托东马坊、汤池镇特色产业，分别联动长江埠、郎君镇、杨岭镇优势资源条件，建设成为应城市东部和西部的经济副中心。“两带”指东西向城镇发展带和南北向城镇发展带，是应城市城镇拓展、产业发展和人口聚集的两个重要轴向，串联国家矿山公园、汤池温泉风景区、盐化工业园等多个功能节点区域。“四片”指中东部工业引导发展区、中西部旅游引导发展区、北部乡村休闲发展区、南部渔特养殖发展区等四大功能片区，是覆盖全域的城乡一体化区域，形成功能明确、各具特色、良性互动的城乡发展格局。

2、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，全国各地区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。

1978-2019年，我国城镇常住人口从1.7亿人增加到8.48亿人，城镇化率从17.90%提升到60.60%，年均提高1.04个百分点，城市化建设已成为我国国民经济增长、社会发展的重要手段，城市已成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要载体。

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。中国国务院于2013年9月6日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。

按照目前城镇建设和区域经济发展的要求以及国家对于城市基础设施建设的政策导向，预计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）孝感市城市基础设施建设行业

“十三五”期间，孝感市根据《孝感市经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，坚持汉孝一体、市区一体、云孝一体、城乡一体，深入开展国家新型城镇化综合试点示范，以人为核心提升城镇化发展质量和水平，推动城乡居民基本权益平等化、公共服务均等化、要素配置合理化，大力推进“三项创建、美丽孝感”建设。

《孝感市城市总体规划（2013—2030）》指出，孝感市城市总体规划的远期期限在2021-2030年。到2030年末，要把孝感市建成城乡协调发展、生活全面小康的中等发达城市；城镇化率要达到70%左右；社会福利上要保证城乡社区养老服务基本实现全覆盖；交通上要形成以孝感中心城区为核心，以高速公路、干线公路、铁路和水运为骨架的综合区域交通网络；生态环境保护上，全市森林覆盖率要超过32%，建成区人均公园绿地面积超过9平方米；供水设施、污水设施、供电设施、通信设施统筹规划，区域连供。

汉孝一体化是建设现代化经济体系的现实需要，也是孝感加快建设全省区域性增长极、努力实现“换道超越”的最大优势和潜力所在。在国家支持武汉加快建设国家中心城市、大力实施区域协调发展战略的重大历史机遇下，未来，孝感市的基础设施建设行业仍具有广阔的空间。

（3）应城市城市基础设施建设行业

作为孝感市重要下辖县级市，应城始终贯彻和落实湖北省和孝感市的会议精神和政策方向。2020年应城市人民政府工作报告指出，市政府始终坚持“稳中向好、长期向好”的大趋势，紧紧围绕全面建成小康社会和实现转型升级两大任务，聚焦聚力“两资一促”、“双综”创建、“三大攻坚战”、“四个三重大生态工程”，稳投资、稳发展、稳预期，基础设施建设方面取得巨大成就。

《应城市城乡总体规划（2013—2030）》指出，到2030年末将应城市建设成为武汉城市圈内安居乐业、富裕健康的幸福城市，安全和谐、功能完善、环境优美的宜居城市，生态文明、绿色低碳、特殊鲜明的魅力城市，湖北省新型城镇化和城乡统筹发展的先行示范区。

根据《应城市疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案（2020-2022年）》相关文件，全市拟列入方案的重大工程清单项目243个，总投资534.97亿元，2020年估算投资35.73亿元。包括公共卫生体系补短板工程项目30个，交通补短板工程项目28个，水利补短板工程项目10个，能源提升工程项目15个，新基建工程项目18个，冷链物流、应急储备设施补短板工程项目8个，城市补短板工程项目78个，产业园区提升工程项目41个，新一轮高标准农田建设项目3个，生态环境补短板工程项目12个。伴随着行动方案的确立，未来几年，应城市基础设施建设行业将迎来良好的机遇和较为广阔的发展空间。

4、发行人在行业中的地位和竞争优势

（1）发行人在行业中的地位

发行人作为应城市重要的国有资产投资运营主体，在应城市城市建设中具有重要作用，并得到了应城市政府的大力支持，使发行人在应城市城市基础设施建设、土地开发整理等业务领域继续保持着较强的竞争力，发行人在当地具有不可替代的地位，各项业务均具有良好的发展前景。

应城市蒲阳开发投资有限公司是应城市最主要的城市基础设施投资建设主体，截至2020年末，应城市主要城投类企业概况如下：

应城市主要城投类企业概况表

序号	公司名称	实际控制人	注册资本(亿元)	总资产(亿元)	发债规模(亿元)
1	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市人民政府国有资产监督管理局	3.20	81.06	18.60

（2）发行人的竞争优势

①经营优势

发行人是应城市重要的国有资产投资运营主体，统筹管理城市建设资金，参与城市综合开发，负责市政府公共资源和产品的经营、城市基础设施和重点项目的融资参股、投资等，负责应城市范围内的土地整理开发经营等工作。在其经营领域和投资范围内，具有垄断性经营优势，其经营市场相对稳定，企业持续经营、盈利能力较强。随着中部崛起战略、《长江规划》和“两型社会”建设的不断深入，应城市整体经济将快速发展，发行人的经营能力将进一步提高，实力不断增强，未来主营业务将有很大的发展机遇。

②政策优势

发行人所在的孝感市位于武汉“1+8”城市圈，于2007年被国务院正式批准为“全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区”，这对应城市在区域中的地位提升和城市功能增强有重要意义。同时发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，代表应城市政府对全市大型基础设施和重点建设项目进行投资并实施管理，对应城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。

③区位优势

应城市位于武汉、襄阳、荆州、宜昌大三角经济区的中心，交通便捷，基础设施完善，现已形成公路、铁路、水路并举的交通网络。汉宜公路横贯东西，烟应公路连接南北，中心城区距离武汉90公里，距107国道40公里，316国道20公里，1小时可达武汉天河机场，经武荆高速公路至武汉仅需30分钟车程。汉渝铁路和长荆铁路的开通更便利了应城的交通运输。应城水域面积达118平方公里，汉北河、大富水河、老县河、漳河和泗水等河流穿境而过，内河航运与汉江、长江连通，建有百万吨级水运码头1座，1500吨船舶可直达长江，水陆交通十分便利。

（四）发行人地域情况

1、孝感市概况

孝感是湖北省区域性中心城市，是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，综合竞争力在湖北省排名前六位。

孝感市交通区位优势明显。其位于长江之北，汉水之东，江汉平原中部，与湖北省会城市武汉接壤，是武汉城市圈北部唯一与武汉相连的中等城市。北濒河南省的南大门信阳市，东连湖北省黄冈市，西接湖北省随州、荆门、天门、仙桃等市。京广、汉渝、武荆、石武铁路，京珠、汉十、沪蓉高速公路，107和316国道等交通大动脉在此交汇，贯穿全境与武汉相通，实现了“一小时通勤圈”；省道、市县区域干线纵横其间，公路密度居湖北省之冠；孝感市距武汉天河国际机场仅30公里，距武汉长江码头仅60公里，距内陆第一大港武汉港50公里；汉江等32条江河直通长江，直达长江沿岸各地，方圆1,000公里左右，可以辐射到北京、广州、上海、成都、西安等国内大城市。铁路、公路、航空、航运构成陆水空立体交通网络，为孝感市创造了中部地区其他城市无以比拟的人、物运输优势，形成了配套完善的物流交通网络。

孝感资源丰富，是全国十大优质稻米生产基地和名贵水产品生产基地；膏、盐、磷被誉为孝感“三宝”，孝感麻糖、米酒、云梦鱼面驰名中外，河莲、焦湖藕、太子米、银杏、板栗、乌桕等名特优农副产品畅销全国；已建成双峰山、观音湖、天紫湖、金卉庄园等7个4A级景区。

孝感市地区生产总值每年以百亿级规模增长，根据《孝感市2020年国民经济和社会发展统计公报》，2020年，全年全市实现地区生产总值2,193.55亿元，按可比价格计算，比上年增长4.50%。其中：第一产业增加值343.14亿元，增长1.4%；第二产业增加值860.66亿元，下降8.40%；第三产业增加值989.75亿元，下降2.20%。

2、应城市概况

应城市是湖北省孝感市下辖县级市，位于江汉平原中部，湖北省中部偏东，以“因地处要冲，应置城为守”而得名。应城国土面积1,168.3平方公里，人口超过70万，现辖16个镇、办事处、场和1个省级经济技术开发区，现扩建30平方公里城南新区。

应城资源丰富，发展潜力较大。应城素有“膏都盐海”之称。石膏工业储量5.1亿吨，有400多年的开采历史，一级品位纤维石膏占全国总储量的82.5%以上。被誉为“亚洲纤维石膏王国”，是建材、化工、食品、农业等产业的重要原材料。岩盐工业储量280亿吨，矿床分布约140平方公里，埋藏浅、品位高，为发展盐业食品工业提供了极为丰富的资源。温泉水质好、储量大，常年水温70℃左右，含钙、镁、钾等20多种矿物质，宜于发展旅游、医疗、科研和特种水产养殖。应城境内地势平坦，河湖密布，特产富饶，农业及农副产品资源丰富，有“鱼米之乡”之美誉。应城也是全国优质米生产基地、商品粮大县，是国家重点农业综合开发区之一。

应城市被评为“国家园林城市”、“全国科技先进市”，蝉联四届“全国社会治安综合治理先进单位”，并被授予“长安杯”，并连续六届被评为湖北省文明城市、卫生城市，跻身“全国中部县域经济百强县市”。目前，应城市正在建设“三大板块”（东部循环经济区、中部高新技术产业区和西部旅游经济区）、实现“三大目标”（全省经济强市、全国文明城市和现代宜居城市）。

近年来，应城经济运行稳中有进，根据《应城市2020年国民经济和社会发展统计公报》，2020年，受新冠疫情影响，全市实现地区生产总值380.53亿元，按可比价格计算，比上年下降1.60%。其中：第一产业实现增加值57.85亿元，增长1.60%；第二产业实现增加值161.99亿元，下降5.30%；第三产业实现增加值160.69亿元，增长1.90%。2020年全市实现财政总收入17.15亿元，比上年下降32.9%，其中税收收入14.69亿元，下降31.60%；一般公共预算收入11.14亿元，下降35.10%，其中，税收收入8.68亿元，下降33.80%，各项税收占地方一般预算收入比重达到77.90%。

2017-2020年应城市财政收入情况

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年	2017年
（一）公共财政预算收入	111,388	171,717	163,729	167,736
其中：税收收入	86,782	131,144	123,514	110,529
非税收入	24,606	40,573	40,215	57,207
（二）上级补助收入	378,605	242,209	214,437	22,7485
其中：返还性收入	12,750	12,750	12,750	12,750
财力性转移支付收入	341,244	215,340	147,774	139,840
专项转移支付收入	24,611	14,119	53,913	74,895
（三）政府性基金收入	277,817	177,109	57,387	23,242

数据来源：应城市财政局

第五条 发行人财务情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2018年度、2019年度和2020年度财务报告进行了审计，并分别出具了“大华审字（2019）006628号”、“大华审字（2020）0011245号”和“大华审字（2021）006936号”标准无保留意见的《审计报告》，本募集说明书所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告。发行人2021年1-6月的财务报表未经审计。

公司2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-6月财务报表均按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人主要财务数据

（一）发行人主要财务数据及指标

发行人最近三年及一期合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	21,880.20	76,598.69	41,352.63	62,402.57
应收账款	44,385.47	39,481.10	15,302.28	40,383.21
其他应收款	49,726.39	18,501.25	14,362.01	30,542.44
存货	638,697.67	623,886.77	642,879.30	482,158.19
其他流动资产	6,303.76	12,713.00	7,343.44	38,571.98
流动资产合计	760,993.49	771,180.82	721,239.67	654,058.38
长期股权投资	5,359.76	4,399.76	3,340.32	2,727.52
投资性房地产	-	-	1,846.74	-
固定资产	31,106.29	29,444.91	5,558.36	5,877.78
在建工程	4,695.74	4,695.74	21,560.25	18,824.57
长期待摊费用	341.70	409.29	544.48	584.32
递延所得税资产	443.84	443.80	523.78	366.85
非流动资产合计	41,947.32	39,393.50	33,373.94	28,381.05
资产总计	802,940.82	810,574.32	754,613.61	682,439.43
应付票据	-	-	-	300.00
应付账款	4.40	74.93	11.90	-
预收账款	-	-	-	99.34
应付职工薪酬	-	-	10.79	-
应交税费	247.54	242.44	222.73	395.92
其他应付款	24,912.48	7,713.42	24,295.23	9,479.90
一年内到期的非流动负债	-	24,000.00	-	-
流动负债合计	25,164.41	32,030.79	24,540.65	10,275.15
长期借款	47,290.00	53,000.00	40,000.00	-
应付债券	137,092.63	137,092.63	119,609.53	119,450.64
长期应付款	10,766.00	10,766.00	10,883.00	12,000.00
非流动负债合计	195,148.63	200,858.63	170,492.53	131,450.64
负债总计	220,313.04	232,889.41	195,033.19	141,725.79
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	412,893.24	412,893.24	412,893.24	412,893.24
盈余公积	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
未分配利润	136,097.85	131,375.79	113,433.52	94,588.81
归属于母公司所有者权益合计	578,991.10	574,269.03	556,326.76	537,482.05
少数股东权益	3,636.68	3,415.87	3,253.66	3,231.59
所有者权益合计	582,627.78	577,684.90	559,580.42	540,713.64

发行人最近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	39,581.35	103,921.71	99,688.72	68,153.20
营业成本	34,317.11	87,284.95	84,109.10	51,057.30
营业利润（亏损以“-”号填列）	4,981.84	18,340.97	18,816.23	23,765.68
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,980.50	18,332.26	18,799.14	23,764.91
净利润（净亏损以“-”号填列）	4,942.87	18,104.48	18,935.98	23,537.57
归属于母公司所有者的净利润	4,722.06	17,942.27	18,844.71	23,181.61
少数股东损益	220.80	162.21	91.27	355.96

发行人最近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	40,835.87	87,128.84	166,915.41	49,916.19
经营活动现金流出小计	63,107.66	84,487.67	244,581.47	91,832.25
经营活动产生的现金流量净额	-22,271.79	2,641.16	-77,666.06	-41,916.05
投资活动现金流入小计	-	168.38	31,108.96	35,753.92
投资活动现金流出小计	2,736.70	11,553.97	5,317.09	6,116.97
投资活动产生的现金流量净额	-2,736.70	-11,385.59	25,791.87	29,636.94
筹资活动现金流入小计	-	78,200.00	40,300.00	16,000.00
筹资活动现金流出小计	29,710.00	34,209.52	9,175.76	6,242.52
筹资活动产生的现金流量净额	-29,710.00	43,990.48	31,124.24	9,757.48
现金及现金等价物净增加额	-54,718.49	35,246.06	-20,749.94	-2,521.63
期初现金及现金等价物余额	76,598.69	41,352.63	62,102.57	64,624.20
期末现金及现金等价物余额	21,880.20	76,598.69	41,352.63	62,102.57

=发行人报告期内主要财务指标

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率(倍)	30.24	24.08	29.39	63.65
速动比率(倍)	4.86	4.60	3.19	16.73
资产负债率(%)	27.44	28.73	25.85	20.77
存货周转率(次/年)	0.05	0.14	0.15	0.11
应收账款周转率(次/年)	0.94	3.79	3.58	2.72
流动资产周转率(次/年)	0.05	0.14	0.14	0.11
总资产周转率(次/年)	0.05	0.13	0.14	0.10
净资产收益率(%)	0.85	3.18	3.44	4.52
总资产收益率(%)	0.61	2.31	2.64	3.56
EBITDA(万元)	5,163.41	22,056.89	22,634.29	27,327.18
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.67	1.99	2.75	3.32

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×100%；
4、存货周转率=营业成本/平均存货账面价值；
5、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款账面价值；
6、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产账面价值；
7、总资产周转率=营业收入/平均总资产账面价值；
8、净资产收益率=净利润/平均所有者权益账面价值×100%；
9、总资产收益率=净利润/平均总资产账面价值×100%。
10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
11、EBITDA利息保障倍数=（利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销）/（利息费用+资本化利息支出）

（二）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

1、会计政策变更

（1）财务部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财务部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要按照修订后的准则进行调整。

财务部于2017年发布了《财务部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

（2）财政部于2018年6月15日发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于2018年9月7日发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

单位：万元

列报项目	2017年12月31日之前列报金额	影响金额	2018年1月1日经重列后金额
应收账款	9,677.29	-9,677.29	0.00
应收票据及应收账款	0.00	9,677.29	9,677.29
应收利息	1,534.67	-1,534.67	0.00
其他应收款	10,020.36	1,534.67	11,555.04
应付账款	7.59	-7.59	0.00
应付票据及应付账款	0.00	7.59	7.59
应付利息	5,470.68	-5,470.68	0.00
其他应付款	217.25	5,470.68	5,687.93

（3）本公司自2019年6月10日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

2、会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更事项。

3、重大前期差错更正

报告期内，公司无重大前期差错更正事项。

（三）合并报表范围变化

报告期内，发行人合并报表范围无变化。

二、发行人资产和负债分析

（一）资产分析

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，经营业绩不断提高，保持了快速、平稳、健康的发展态势。最近三年及一期末，发行人总资产分别为682,439.43万元、754,613.61万元、810,574.32万元和802,940.82万元。其中，流动资产总额分别为654,058.38万元、721,239.67万元、771,180.82万元和760,993.49万元。在资产构成中，最近三年及一期末，公司流动资产占比分别为95.84%、95.58%、95.14%和94.78%，流动资产占比一直处于较高水平，资产流动性较强。流动资产主要由货币资金、存货等构成，存货主要为公司持有的待开发土地和未完工工程。发行人非流动资产主要是在建工程、固定资产、长期股权投资等。

最近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元

资产名称	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	21,880.20	2.73	76,598.69	9.45	41,352.63	5.48	62,402.57	9.14
应收账款	44,385.47	5.53	39,481.10	4.87	15,302.28	2.03	40,383.21	5.92
其他应收款	49,726.39	6.19	18,501.25	2.28	14,362.01	1.90	30,542.44	4.48
存货	638,697.67	79.54	623,886.77	76.97	642,879.30	85.19	482,158.19	70.65
其他流动资产	6,303.76	0.79	12,713.00	1.57	7,343.44	0.97	38,571.98	5.65
流动资产合计	760,993.49	94.78	771,180.82	95.14	721,239.67	95.58	654,058.38	95.84
长期股权投资	5,359.76	0.67	4,399.76	0.54	3,340.32	0.44	2,727.52	0.40
投资性房地产	-	-	-	-	1,846.74	0.24	-	-
固定资产	31,106.29	3.87	29,444.91	3.63	5,558.36	0.74	5,877.78	0.86
在建工程	4,695.74	0.58	4,695.74	0.58	21,560.25	2.86	18,824.57	2.76
长期待摊费用	341.70	0.04	409.29	0.05	544.48	0.07	584.32	0.09
递延所得税资产	443.84	0.06	443.80	0.05	523.78	0.07	366.85	0.05
非流动资产合计	41,947.32	5.22	39,393.50	4.86	33,373.94	4.42	28,381.05	4.16
资产总计	802,940.82	100.00	810,574.32	100.00	754,613.61	100.00	682,439.43	100.00

1、货币资金

发行人货币资金主要由银行存款构成，最近三年及一期末，发行人货币资金分别为62,402.57万元、41,352.63万元、76,598.69万元和21,880.20万元，占总资产比例分别为9.14%、5.48%、9.45%和2.73%。2019年末，发行人货币资金余额较上年末减少21,049.94万元，降幅为33.73%，主要系发行人增加了工程施工等存货投资，导致资金占用增加。2020年末，发行人货币资金余额较上年末增加35,246.06万元，增幅为85.23%，主要为发行了“20应城债”使得银行存款增加所致。2021年1-6月，发行人货币资金余额较上年末下降71.44%，主要为偿还“17应城债”本金及利息所致。

2、应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为40,383.21万元、15,302.28万元、39,481.10万元和44,385.47万元，占总资产比重分别为5.92%、2.03%、4.87%和5.53%。发行人应收账款主要为应收政府代建工程款和土地转让款。最近三年，发行人应收账款受政府回款资金安排及工程投资额的影响存在一定波动；2019年末，应收账款较2018年末减少62.11%，2020年末，应收账款较2019年末增加158.01%。

2018-2020年，发行人应收账款回款金额分别为37,430.84万元、125,078.27万元和79,288.92万元。应城市财政局将根据发行人代建工程建设进度、资金投入金额等因素综合考虑，每年安排一定量的资金与发行人及时进行工程结算。

截至2020年末发行人主要应收账款情况

单位：万元

欠款单位	账面价值	账龄	款项性质及形成原因	回款计划
应城市财政局	39,463.03	1年以内	基础设施建设项目工程款和土地转让款	预计2022年底前回款
合计	**39,463.03**	-	-	-

3、其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为30,542.44万元、14,362.01万元、18,501.25万元和49,726.39万元。报告期内，发行人其他应收款波动较大，其中：2019年末较2018年末减少16,180.43万元，降幅为52.98%，主要是收回财政局往来款收回所致；2020年末较2019年末增加4,139.24万元，增幅为28.82%，主要为应收应城市建筑总公司的往来款增加所致；2021年6月末较2020年末增加168.77%，主要是发行人应收应城市财政局往来款增加所致。

2018-2020年，发行人其他应收款回款金额分别为11,979.78万元、39,432.44万元和4,327.61万元。

截至2020年末发行人其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元、%

欠款单位	期末余额	坏账准备	占其他应收款项期末余额的比例	账龄	款项性质及形成原因	回款计划
应城市建筑总公司	16,651.87	166.52	93.66	1年以内、1-2年、2-3年	往来款项	预计2022年底前回款
应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司	500.00	5.00	2.81	1年以内	往来款项	预计2022年底前回款
应城市长江埠街道办事处	418.67	4.19	2.35	4-5年	往来款项	预计2022年底前回款
湖北世纪中昊房地产开发有限公司	200.00	2.00	1.12	2-3年	往来款项	预计2021年底前回款
三星屏幕拼接工程质保金	2.13	0.02	0.01	1-2年	质保金	预计2021年底前回款
合计	**17,772.67**	**177.73**	**99.97**	-	-	-

截至2020年末，发行人其他应收款按经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元

其他应收款分类	账面价值	占其他应收款比例
经营性	17,888.77	96.69%
非经营性	612.48	3.31%
合计	**18,501.25**	**100.00%**

发行人已制定了非经营性往来占款和资金拆借相关审批制度，根据制度规定，业务单位的相关往来占款和资金拆借审批由经办人员提出申请后，需经过分管领导审批，分管领导审批通过后，财务人员予以放款。

截至2020年末，公司政府性应收款项余额包括应收应城市财政局代建工程款及土地转让款39,861.64万元及应城市长江埠街道办事处等单位往来款418.67万元，合计为40,280.31万元。

4、存货

存货是发行人的重要资产，发行人存货由待开发土地、土地开发整理、工程施工和库存商品构成。最近三年及一期末，发行人存货余额分别为482,158.19万元、642,879.30万元、623,886.77万元和638,697.67万元，占发行人当年末的总资产比例分别为70.65%、85.19%、76.97%和79.54%，占比相对较高。2019年末，发行人存货余额较2018年增加160,721.11万元，增幅达33.33%，主要系随着发行人业务规模迅速扩张，待开发土地和工程施工项目大幅增加。

（1）待开发土地

截至2020年末，发行人共持有土地资产37宗，账面价值269,380.10万元，具体见下表。

发行人土地使用权明细

序号	权利人	坐落位置	证号	证载用途	取得方式	性质	面积(㎡)	单价(元/㎡)	账面价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额(万元)
1	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城中街道办事处肖湾村（城南大道以南、肖湾路以东）	应城国用（2012）第110309920号	商住用地	政府注入	出让	7,604.50	2,306.54	1,754.01	评估法	否	是	1,711.00
2	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城中街道办事处肖湾村（城南大道以南、肖湾路以东）	应城国用（2012）第110309921号	商住用地	政府注入	出让	23,258.30	2,247.60	5,227.54	评估法	否	是	5,233.00
3	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城中街道办事处肖湾村（长荆大道以北、肖湾路以东）	应城国用（2012）第110309721号	住宅用地	政府注入	出让	63,565.20	2,265.95	14,403.57	评估法	否	是	14,302.00
4	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城中街道办事处碾屋村	应城国用（2012）第110709039号	住宅用地	政府注入	出让	14,604.40	2,248.80	3,284.24	评估法	否	是	3,286.00
5	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城中街道办事处碾屋村	应城国用（2012）第110709120号	住宅用地	政府注入	出让	34,761.40	2,248.80	7,817.14	评估法	否	是	7,821.00
6	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城中街道办事处古城社区、长湖社区	应城国用（2012）第110909180号	商住用地	政府注入	出让	39,324.20	2,250.00	8,847.95	评估法	否	是	8,848.00
7	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处红堂村地段	鄂（2020）应城市不动产权第0005999号	其他商服用地	招拍挂	出让	87,341.70	902.74	7,884.72	成本法	否	是	7,884.72
8	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处红堂村地段	鄂（2020）应城市不动产权第0006000号	其他商服用地	招拍挂	出让	118,227.60	902.74	10,672.93	成本法	否	是	10,672.93
9	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处红堂村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003400号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	45,429.40	902.50	4,100.00	成本法	是	是	4,100.00
10	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城中街道办事处国光村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003401号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	64,691.90	2,720.59	17,600.00	成本法	否	是	17,600.00
11	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城中街道办事处国光村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003402号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	93,903.90	2,865.74	26,910.40	成本法	是	是	26,900.00
12	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市四里棚街道办事处张杨村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003403号	其他商服用地	招拍挂	出让	21,687.90	923.72	2,003.36	成本法	是	是	2,000.00
13	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处红堂村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003404号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	160,666.10	902.49	14,500.00	成本法	是	是	14,500.00
14	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处烟应公路以西、古城大道以东赵畔村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003405号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	48,177.40	1,361.01	6,557.00	成本法	否	是	6,555.00
15	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处烟应公路以西、古城大道以东赵畔村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003406号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	45,908.30	1,373.83	6,307.00	成本法	是	是	6,305.00
16	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处烟应公路以西、古城大道以东赵畔村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003407号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	44,137.20	1,360.98	6,007.00	成本法	是	是	6,005.00
17	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处红堂村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003408号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	206,843.10	904.07	18,700.00	成本法	是	是	18,700.00
18	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处烟应公路以西、古城大道以东赵畔村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003409号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	46,135.50	1,367.06	6,307.00	成本法	是	是	6,305.00
19	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市城北街道办事处烟应公路以西、古城大道以东赵畔村地段	鄂（2019）应城市不动产权第0003410号	住宅用地、商服用地	招拍挂	出让	48,484.00	1,362.72	6,607.00	成本法	是	是	6,606.00
20	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市肖湾路以东、城南大道以北、老县河以南	鄂（2019）应城市不动产权第0006192号	住宅用地、商务金融用地	招拍挂	出让	34,336.20	2,694.79	9,252.88	成本法	否	是	8,678.53
21	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城市肖湾路以东、城南大道以北、老县河以南	鄂（2019）应城市不动产权第0006193号	住宅用地、商务金融用地	招拍挂	出让	14,053.20	2,694.79	3,787.04	成本法	否	是	3,561.97
22	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城中街道办事处古城社区、长湖社区地段	应城国用（2013）第110909189号	商住用地	政府注入	出让	56,792.50	2,267.20	12,649.26	评估法	否	是	12,553.00
23	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城四里棚街道办事处刘杨村地段	应城国用（2013）第131612138号	商住用地	政府注入	出让	56,080.10	1,497.50	8,248.25	评估法	否	是	8,262.00
24	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城中街道办事处碾屋社区地段	应城国用（2013）第110709150号	商住用地	政府注入	出让	22,812.60	2,250.00	5,132.84	评估法	否	是	5,133.00
25	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城中街道办事处白杨村地段	应城国用（2013）第110709160号	商住用地	政府注入	出让	19,999.50	1,500.00	2,999.93	评估法	否	是	3,000.00
26	应城市蒲阳开发投资有限公司	应城城北街道黄滩镇三八村	应城国用（2015）第062306011号	商住用地	政府注入	出让	34,867.40	1,499.50	5,228.37	评估法	否	是	5,230.00