# 开源证券股份有限公司
# 关于
# 2023 年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券
# 之
# 主承销商核查意见

主承销商

开源证券

（住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层）

2023 年 12 月

# 目录


声明 ..... 4
释 义 ..... 5
第一节 发行人基本情况 ..... 7
一、发行人概况 ..... 7
二、发行人设立及变更 ..... 8
（一）发行人设立情况 ..... 8
（二）重大资产重组情况 ..... 8
三、发行人目前的股权结构 ..... 10
四、发行人的实际控制人 ..... 11
五、发行人主营业务情况 ..... 11
（一）发行人业务总体情况 ..... 11
六、发行人报告期内财务数据情况 ..... 28
七、发行人对外担保及资产受限情况 ..... 29
（一）发行人对外担保情况 ..... 30
（二）发行人资产受限情况 ..... 31
八、发行人资信及有息债务情况 ..... 31
（一）发行人有息债务情况 ..... 31
（二）发行人资信情况 ..... 32
九、发行人报告期内现金流情况 ..... 37
第二节 本次债券发行主要条款 ..... 39
一、本次债券的基本发行条款 ..... 39
第三节 主承销商对本次债券发行的核查意见 ..... 41
一、发行人内部决策程序 ..... 41
二、发行人是否符合法律法规规定的发行条件 ..... 41
三、发行人是否存在法律法规禁止发行的情形 ..... 43
四、发行人信用情况 ..... 45
五、本次债券申报的合理性和必要性 ..... 46
六、发行人资信评级差异情况 ..... 47
七、发行人重大资产重组情况 ..... 47
八、发行人存在的主要风险 ..... 48
九、会计师事务所及审计报告情况 ..... 55
十、发行人是否存在媒体质疑的重大事项 ..... 56
十一、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法 ..... 56
十二、《债券持有人会议规则》及《债券代理协议》 ..... **错误!未定义书签。**
十三、证券服务机构的资格情况 ..... 57
十四、本次发行是否存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为 ..... 62
十五、城市建设企业专项核查 ..... 63
十六、募集说明书披露的其他信息的真实性、准确性和完整性，及是否符合规范要求 ..... 65
十七、其他核查事项 ..... 65
十七、不适用情况说明 ..... 78
十八、核查意见 ..... 78

第四节 主承销商内核程序、内核意见及其解决情况.....79
一、主承销商关于本项目的内核程序.....79
二、内核关注的主要问题及解决情况.....80
三、主承销商内核意见.....84
第五节 主承销商承诺.....85

# 声明

开源证券股份有限公司（以下简称“开源证券”或“主承销商”）接受荆州市城市发展控股集团有限公司（以下简称“荆州城发”、“公司”或“发行人”）的委托，担任2023年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“本次债券”）的主承销商。

主承销商根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）及《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券业协会(以下简称“证券业协会”)、上海证券交易所（以下简称“上交所”）的有关规定，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

# 释 义

在本报告中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 公司/发行人/荆州城发 | 指 | 荆州市城市发展控股集团有限公司 |
| 荆州市政府 | 指 | 荆州市人民政府 |
| 荆州市国资委 | 指 | 荆州市人民政府国有资产监督管理委员会 |
| 本次债券 | 指 | 发行人发行的总额为人民币17亿元的“2023年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券” |
| 品种一 | 指 | 2023年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券（品种一） |
| 品种二 | 指 | 2023年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券（品种二） |
| 本次发行 | 指 | 经有关主管部门正式注册，本次债券在中国境内面向专业投资者公开发行 |
| 核查意见 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为本次发行而制作的《2023年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券核查意见》 |
| 《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） |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 中央国债登记公司 | 指 | 中央国债登记结算有限责任公司 |
| 中国证券登记公司 | 指 | 中国证券登记结算有限公司 |
| 交易所、上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 主承销商、簿记管理人、债权代理人、开源证券 | 指 | 开源证券股份有限公司 |
| 律师事务所 | 指 | 湖北松之盛律师事务所 |
| 会计师事务所/审计机构 | 指 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 评级机构/中诚信国际 | 指 | 中诚信国际信用评级有限责任公司 |
| 中债信用增进公司 | 指 | 中债信用增进投资股份有限公司 |
| 中证融担 | 指 | 中证信用融资担保有限公司 |
| 荆州城投 | 指 | 荆州市城市建设投资开发有限公司 |
| 城发资本 | 指 | 荆州城发资本运营有限公司 |
| 荆州同享 | 指 | 荆州市同享投资发展有限公司 |
| 冠福股份 | 指 | 冠福控股股份有限公司 |
| 荆州沙北 | 指 | 荆州沙北新区投资开发有限公司 |
| 城发鑫盛 | 指 | 荆州市城发鑫盛投资有限公司 |
| 荆房公司 | 指 | 湖北省荆房投资开发有限公司 |
| 荆州同欣 | 指 | 荆州市同欣土地开发有限公司 |
| 荆州公交集团 | 指 | 荆州市公共交通集团有限责任公司 |
| 荆州区城建 | 指 | 荆州市荆州区城乡建设投资开发有限公司 |
| 楚天置业 | 指 | 荆州市楚天置业有限公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 发行人和债权代理人为本次债券发行而制定的《2023 年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》 |
| 《债券代理协议》 | 指 | 发行人与债权代理人签订的《2023 年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》 |
| 交易日 | 指 | 上海证券交易所的营业日 |
| 工作日 | 指 | 中国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省的法定节假日和/或休息日） |
| 元、万元、亿元 | 指 | 若无特别说明，均以人民币为度量币种 |
| 最近三年及一期、报告期 | 指 | 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月 |
| 最近三年及一期末、报告期末 | 指 | 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末 |

本报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

# 第一节 发行人基本情况

## 一、发行人概况

通过询问发行人、查阅发行人营业执照、公司章程等文件，发行人基本信息如下：

公司名称：荆州市城市发展控股集团有限公司

法定代表人：张云飞

注册资本：580,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2018 年 06 月 27 日

营业期限：长期

注册地址：园林北路 106 路

办公地址：园林北路 106 路

邮编：434000

联系电话：0716-8256721

传真：0716-8256721

所属行业：商务服务业（L）

统一社会信用代码：91421000MA494P5M4R

信息披露事务负责人及职务：陈子祥（所任职务：副总经理）

经营范围：授权范围内国有资产经营和资本运作、盘活城建存量资产及有助于实现国有资产保值增值目标的相关业务；城乡基础设施投资运营；土地整理开发；公路、铁路、机场投资建设运营；森林、河湖、湿地等环境修复与保护投资运营；保障性住房、结构性房地产投资开发；文化旅游创意、酒店投资运营，户外广告经营；银行、保险、证券、基金全牌照金融投资运营；勘测、规划设计、评估、咨询、登记代理服务；物业管理、房屋租赁。（以上范围不得从事非法集资，不得从事证券类产品和金融理财产品、不得发放贷款、不得融资担保、不得向投资人承诺保底和最低收益、不得从事其他投资融资业务）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

## 二、发行人设立及变更

通过询问发行人、查阅发行人全套工商调档等文件，经核查，发行人设立及历史沿革信息如下:

### （一）发行人设立情况

根据荆州市人民政府（以下简称“荆州市政府”）2018 年 6 月 21 日下发的《关于印发荆州市城市发展控股集团有限公司组建方案的通知》（荆政发〔2018〕16 号），荆州市政府授权荆州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“荆州市国资委”）履行出资人职责，将荆州市城市建设投资开发有限公司、荆州市城发鑫盛投资有限公司（原“荆州市城投地产有限责任公司”）、荆州文化旅游投资股份有限公司（原“荆州市文化旅游投资有限公司”）、荆州市城嘉建筑材料有限公司和荆州城发资本运营有限公司（原“荆州长江大保护与城镇发展基金管理有限公司”）股权等国有资本无偿划入，于 2018 年 6 月 27 日正式组建荆州市城市发展控股集团有限公司，注册资本 580,000.00 万元，统一社会信用代码为“91421000MA494P5M4R”，注册地址为“荆州市沙市区江津中路 263 号”，公司类型为有限责任公司（国有独资）。

经湖北九鼎会计师事务有限公司出具的《验资报告》（鄂九鼎会师验字[2018]第 001 号）验证，截至 2018 年 6 月 30 日，公司已收到荆州市国资委首次缴纳的注册资本合计人民币 580,000.00 万元。

2021 年 12 月 31 日，公司法定代表人由“汤光华”变更为“张云飞”，注册地址变更为“荆州市沙市区胜利街街道堤街路 1 号”。

截至本核查意见签署日，发行人注册资本 580,000.00 万元，实缴资本 580,000.00 万元，发行人股东为荆州市国资委，对发行人的持股比例为 100%。发行人不存在虚增资产的情况，不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况，注册资本合法合规。

### （二）重大资产重组情况

报告期内，发行人发生重大资产重组情况如下:

2022 年 5 月 18 日，冠福股份接到大股东陈烈权先生、邓海雄先生及其一致行动人汕头市金创盈投资咨询中心（有限合伙）（以下简称“汕头金创盈”）和汕头市金塑投资咨询中心（有限合伙）（以下简称“汕头金塑”）的通知，其于 2022 年 5 月 17 日与城发资本分别签署了《股份转让框架协议》（以下简称“框架协议”）和《表决权委托协议》（以下简称“委托协议”），陈烈权先生和汕头金创盈正在筹划将其持有的冠福股份部份股份合计 135,000,000 股拟以不低于正式股份转让协议签署日前一个交易日收盘价的 95%的转让价格转让给城发资本。同时，城发资本将接受陈烈权先生、邓海雄先生、汕头金创盈、汕头金塑合计持有目标公司 586,687,780 股的表决权委托。上述表决权委托生效后，城发资本将成为公司控股股东，荆州市国资委将成为公司的实际控制人。

2022 年 5 月 27 日，冠福股份接到控股股东城发资本及大股东陈烈权先生和金创盈的通知，其已于 2022 年 5 月 26 日签署了《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议》，城发资本将以人民币（币种下同）4.00 元/股分别受让陈烈权先生和汕头金创盈持有的目标公司部份股份 75,000,000 股、60,000,000 股，合计 135,000,000 股，占公司总股本的 5.13%，交易价格合计 5.4 亿元。本次股份转让前后交易各方持有公司股份情况如下:

| 股东名称 | 转让前 | | 转让后 | |
|---|---|---|---|---|
| | 持股数（股） | 持股比例 | 持股数（股） | 持股比例 |
| 陈烈权 | 307,163,822 | 11.66% | 232,163,822 | 8.81% |
| 金创盈 | 231,478,254 | 8.79% | 171,478,254 | 6.51% |
| 城发资本 | 122,892,798 | 4.67% | 257,892,798 | 9.79% |

注：城发资本持股中的 72,367,863 股股份（占冠福股份总股本的 2.75%）来源于与城发资本同一控制下 8 家关联方国资无偿划转，上述无偿划转已获得荆州市国资委同意归集的批复并已签署股份转让协议。

2022 年 6 月 20 日，冠福股份接到控股股东城发资本通知，其分别受让大股东陈烈权先生和汕头金创盈持有的部份公司股份 75,000,000 股、60,000,000 股，合计 135,000,000 股，已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成过户登记手续，过户后上述股份性质均为无限售流通股。截至 2022 年末，发行人直接持有冠福股份的股权比例为 11.51%，持有的表决权比例合计为 28.65%。

发行人自 2022 年 6 月 30 日将冠福股份纳入合并报表范围，以 2021 年度冠

福股份全部总资产、净资产和营业收入占发行人合并报表相关科目计算，2021 年度冠福股份营业收入占发行人营业收入的比重为 310.62%，超过 50%，构成重大资产重组。冠福股份 2021 年总资产、所有者权益和营业收入占发行人合并报表相关科目比例如下:

**单位：万元、%**

| 项目 | 冠福股份 | 发行人 | 占发行人合并报表相关科目比例 |
|---|---|---|---|
| 2021 年末总资产 | 935,988.94 | 6,635,303.68 | 14.11 |
| 2021 年末所有者权益 | 355,203.33 | 2,041,887.78 | 17.40 |
| 2021 年营业收入 | 1,353,255.77 | 435,662.62 | 310.62 |

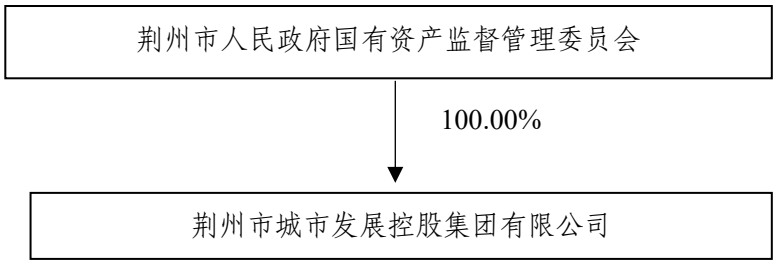
发行人收购冠福股份的原因主要为:一方面，加速培养荆州市产业头部企业，做强做大荆州市生物医药产业。基于对冠福股份主营业务发展的信心，获得冠福股份控制权后，发行人将按照有利于上市公司可持续发展的原则，谋求长期、健康发展，提升冠福股份盈利能力，以便更好服务和支持实体经济。另一方面，推进国有平台企业实体化转型，实现公司高质量发展。发行人在前期改革整合的基础上稳步推进战略投资，推进集团转型升级步伐。

冠福股份成立于 1999 年，是一家医养品合成工艺创新与供应链电商运营双主业协同驱动的科技创新型企业，主要业务板块为医药化工和贸易业务等业务。截至 2023 年 6 月末，冠福股份总资产 83.85 亿元，股东权益合计 43.30 亿元，2023 年 1-6 月，冠福股份营业总收入为 53.47 亿元，实现净利润 3.15 亿元，综合毛利率为 3.71%。

此次重大资产重组完成后，发行人资产规模、营业收入、利润规模等均实现大幅提升。本次重大资产重组事项预计不会对发行人经营状况、财务情况和偿债能力造成重大不利影响。

## 三、发行人目前的股权结构

截至本核查意见签署日，发行人股权结构图如下:




## 四、发行人的实际控制人

截至本核查意见签署日，荆州市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100.00%出资份额，为发行人的控股股东和实际控制人。报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变动。发行人控股股东及实际控制人的具体情况如下:

| 出资人 | 出资金额（万元） | 出资比例 | 出资方式 |
|---|---|---|---|
| 荆州市人民政府国有资产监督管理委员会 | 580,000.00 | 100.00% | 国有资本无偿划入 |

截至本核查意见签署日，发行人控股股东、实际控制人所持有的发行人股权不存在质押情况。

截至本核查意见签署日，发行人的控股股东及实际控制人持有的发行人股权不存在因任何争议而涉及诉讼、仲裁的情况。

## 五、发行人主营业务情况

### （一）发行人业务总体情况

发行人定位于荆州市城市基础设施建设商、城市公共资源和公共产品服务运营商，是荆州市最重要的基础设施投资建设主体和国有资产运营主体，也是荆州市资产和收入规模最大的地方国有企业。发行人在荆州市城市建设发展中具有重要地位，主要负责荆州市的土地开发整理、保障房建设、大桥及高速公路通行费、基础设施建设业务和公共交通运输业务。2020-2021 年，土地开发整理业务收入、保障房建设业务收入和大桥通行费业务收入是发行人营业收入的主要来源。2022 年收购冠福股份后，发行人营业收入相应增加大宗贸易和医药化工板块。

2020-2022 年以及 2023 年 1-6 月，发行人实现营业总收入分别为 292,462.89 万元、435,662.62 万元、1,084,296.32 万元和 842,071.45 万元，2022 年发行人营业收入大幅增加主要系收购冠福股份所致。发行人报告期内营业收入情况如下:

**单位：万元、%**

| 业务板块名称 | 2023 年 1-6 月 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | | 2020 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地开发整理 | 73,352.02 | 8.71 | 140,270.62 | 12.94 | 108,577.20 | 24.92 | 90,866.41 | 31.07 |
| 保障房建设 | 117,006.39 | 13.90 | 169,568.39 | 15.64 | 162,933.40 | 37.40 | 137,897.07 | 47.15 |
| 大桥通行费 | 19,968.18 | 2.37 | 33,374.92 | 3.08 | 36,276.41 | 8.33 | 27,872.80 | 9.53 |
| 高速公路通行费 | 6,234.57 | 0.74 | 11,184.86 | 1.03 | 12,993.38 | 2.98 | 10,943.80 | 3.74 |
| 公共交通运输 | 8,224.35 | 0.98 | 9,271.82 | 0.86 | 12,691.35 | 2.91 | 8,374.15 | 2.86 |
| 文化旅游、广告、停车场 | 3,480.51 | 0.41 | 4,919.35 | 0.45 | 5,875.54 | 1.35 | 3,124.68 | 1.07 |
| 基础设施建设 | 58,367.17 | 6.93 | 28,745.44 | 2.65 | 81,462.72 | 18.70 | - | - |
| 疏浚砂销售 | 6,001.73 | 0.71 | 11,301.62 | 1.04 | 9,193.88 | 2.11 | 7,750.66 | 2.65 |
| 大宗贸易 | 470,327.78 | 55.85 | 610,824.84 | 56.33 | - | - | - | - |
| 医药化工 | 61,996.96 | 7.36 | 49,773.86 | 4.59 | - | - | - | - |
| 其他业务 | 17,111.79 | 2.03 | 15,060.60 | 1.39 | 5,658.75 | 1.30 | 5,633.33 | 1.93 |
| **合计** | **842,071.45** | **100.00** | **1,084,296.32** | **100.00** | **435,662.62** | **100.00** | **292,462.89** | **100.00** |

2020-2022 年以及 2023 年 1-6 月，发行人实现营业毛利润分别为 16,508.82 万元、26,164.14 万元、44,670.49 万元和 48,661.12 万元，发行人报告期内营业毛利润情况如下:

**单位：万元、%**

| 业务板块名称 | 2023 年 1-6 月 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | | 2020 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地开发整理 | 752.02 | 1.55 | 853.35 | 1.91 | 289.42 | 1.11 | 4,190.62 | 25.38 |
| 保障房建设 | 5,086.30 | 10.45 | 9,918.25 | 22.20 | 2,975.15 | 11.37 | 4,943.52 | 29.94 |
| 大桥通行费 | 9,899.67 | 20.34 | 16,808.29 | 37.63 | 16,216.83 | 61.98 | 10,683.15 | 64.71 |
| 高速公路通行费 | 3,425.59 | 7.04 | 2,951.98 | 6.61 | 3,102.48 | 11.86 | -1,506.79 | -9.13 |
| 公共交通运输 | -4,126.87 | -8.48 | -11,572.07 | -25.91 | -9,066.74 | -34.65 | -10,301.95 | -62.40 |
| 文化旅游、广告、停车场 | 574.32 | 1.18 | -200.67 | -0.45 | 2,292.07 | 8.76 | 385.67 | 2.34 |
| 基础设施建设 | 2,539.85 | 5.22 | 5,106.86 | 11.43 | 4,033.97 | 15.42 | - | - |
| 疏浚砂销售 | 1,870.78 | 3.84 | 3,608.66 | 8.08 | 4,360.72 | 16.67 | 4,966.99 | 30.09 |
| 大宗贸易 | 2,948.81 | 6.06 | 2,487.79 | 5.57 | - | - | - | - |
| 医药化工 | 14,929.63 | 30.68 | 8,869.50 | 19.86 | - | - | - | - |
| 其他业务 | 10,761.01 | 22.11 | 5,838.55 | 13.07 | 1,960.25 | 7.49 | 3,147.61 | 19.07 |
| **合计** | **48,661.12** | **100.00** | **44,670.49** | **100.00** | **26,164.14** | **100.00** | **16,508.82** | **100.00** |

2020-2022 年以及 2023 年 1-6 月，发行人营业毛利率分别为 5.64%、6.01%、4.12%和 5.78%，报告期内营业毛利率情况如下:

**单位：%**

| 业务板块名称 | 2023 年 1-6 月 | 2022 年度 | 2021 年度 | 2020 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地开发整理 | 1.03 | 0.61 | 0.27 | 4.61 |
| 保障房建设 | 4.35 | 5.85 | 1.83 | 3.58 |
| 大桥通行费 | 49.58 | 50.36 | 44.70 | 38.33 |
| 高速公路通行费 | 54.95 | 26.39 | 23.88 | -13.77 |
| 公共交通运输 | -50.18 | -124.81 | -71.44 | -123.02 |
| 文化旅游、广告、停车场 | 16.50 | -4.08 | 39.01 | 12.34 |
| 基础设施建设 | 4.35 | 17.77 | 4.95 | - |
| 疏浚砂销售 | 31.17 | 31.93 | 47.43 | 64.08 |
| 大宗贸易 | 0.63 | 0.41 | - | - |
| 医药化工 | 24.08 | 17.82 | - | - |
| 其他业务 | 62.89 | 38.77 | 34.64 | 55.87 |
| **综合毛利率** | **5.78** | **4.12** | **6.01** | **5.64** |

**（二）主要业务板块**

**1、保障房建设业务板块**

为推进荆州市城镇化建设进程以及提高荆州市人民生活水平，根据《荆州市人民政府常务会议纪要（7）》（荆州市人民政府办公室，2014 年 6 月 3 日），荆州市人民政府授权发行人下属子公司荆州城投承担荆州市保障房暨棚户区改造项目建设任务。截至 2023 年 6 月末，发行人在建的保障房项目主要包括荆州区 2017 年第一批棚户区改造项目、沙市区 2017 年第一批棚户区改造项目和荆州市江津西路片区等 4 个片区城中村棚户区改造项目等，暂无拟建保障房项目。

子公司荆州城投承建的保障房项目主要采取代建模式。荆州城投及其下属子公司湖北省荆房投资开发有限公司（以下简称“荆房公司”）与荆州市人民政府、荆州市住房和城乡建设局等政府及相关部门签订代建协议。建设前期资金来源为公司自有资金、外部融资和财政拨款，项目工程交由荆州市政府及相关部门进行竣工验收并指定有资质的审计机构对项目成本进行审计，项目的投资回报计算方法为成本加成法，即经双方确认的投入成本*5%以内的比例确认项目收入，特殊项目投资回报一事一议。荆州城投按此确认保障房建设收入，同时结转相应成本。

报告期内，发行人保障房建设业务收入分别为 137,897.07 万元、162,933.40 万元、169,568.39 万元和 117,006.39 万元，占营业总收入的比重分别为 47.15%、37.40%、15.64%和 13.90%。

截至本核查意见签署日，发行人保障房业务开展符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

截至 2023 年 6 月末，发行人主要已完工的保障房建设项目情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 建设周期 | 结算周期 | 总投资金额 | 已投资金额 | 是否签订协议 | 项目委托方 | 协议签署时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工农片区棚户区改造项目 | 2013-2016 | 2016-2020 | 59,533.98 | 59,533.98 | 是 | 荆州市政府 | 2013.3 |
| 东方玫瑰园公租房项目 | 2013-2015 | 2015-2020 | 31,518.70 | 31,518.70 | 是 | 荆州市政府 | 2013.4 |
| 关公文化园还迁安置房建设项目 | 2014-2018 | 2018-2020 | 4,300.00 | 4,300.00 | 是 | 荆州市政府 | 2014.3 |
| 荆江水文资源勘测局还迁项目 | 2015-2018 | 2018-2020 | 1,401.87 | 1,401.87 | 是 | 荆州市政府 | 2015.2 |
| 多宝市场安置房建设项目 | 2013-2018 | 2018-2020 | 12,546.00 | 12,546.00 | 是 | 荆州市政府 | 2013.2 |
| 天谷还迁安置房建设项目 | 2014-2018 | 2018-2020 | 16,442.79 | 16,442.79 | 是 | 荆州市政府 | 2014.1 |
| 城南东西堤街安置房一期项目 | 2016-2019 | 2019-2020 | 35,278.40 | 35,278.40 | 是 | 荆州市政府 | 2016.3 |
| **合计** | - | - | **161,021.74** | **161,021.74** | - | - | - |

（续上表）

单位：万元

| 项目名称 | 已结算金额 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **2023 年** | **2024 年** | **2025 年** |
| 工农片区棚户区改造项目 | 62,510.68 | 57,155.66 | 906.92 | 378.77 | 4,069.33 |
| 东方玫瑰园公租 | 33,094.63 | 33,094.63 | - | - | - |

| 项目名称 | 已结算金额 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 房项目 | | | | | |
| 关公文化园还迁安置房建设项目 | 5,000.00 | 3,572.50 | 1427.5 | - | - |
| 荆江水文资源勘测局还迁项目 | 2,000.00 | 1,462.50 | 537.5 | - | - |
| 多宝市场安置房建设项目 | 13,650.00 | 8,416.67 | - | 2,616.66 | 2,616.67 |
| 天谷还迁安置房建设项目 | 16,936.07 | 13,460.26 | - | 1,737.90 | 1,737.91 |
| 城南东西堤街安置房一期项目 | 42,321.29 | 34,914.67 | 3,384.56 | 2,177.36 | 1,844.70 |
| **合计** | **175,512.67** | **152,076.89** | **6,256.48** | **6,910.69** | **10,268.61** |

截至 2023 年 6 月末，发行人主要在建的保障房建设项目情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 委托方 | 总投资金额 | 资本金是否到位 | 已投资金额 | 建设进度 | 建设周期 | 是否签订协议 | 协议签署时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 荆州市 2016 年第二批棚户区改造项目 | 荆州市政府 | 124,731.42 | 是 | 116,202.59 | 93.16 | 2017-2023 | 是 | 2017.2 |
| 荆州区武德路西侧轴承厂片区棚户区改造项目 | 荆州市政府 | 92,078.11 | 是 | 90,687.89 | 98.49 | 2018-2023 | 是 | 2018.1 |
| 沙市区关沮片区棚户区改造项目 | 荆州市政府 | 42,741.26 | 是 | 24,670.29 | 57.72 | 2017-2025 | 是 | 2016.11 |
| 荆州区 2017 年第一批棚户区改造项目 | 荆州市政府 | 1,337,744.72 | 是 | 1,322,321.07 | 98.85 | 2017-2023 | 是 | 2017.2 |
| 沙市区 2017 年第一批棚户区改造项目 | 荆州市政府 | 839,600.00 | 是 | 814,746.28 | 97.04 | 2017-2023 | 是 | 2017.2 |
| 荆州市杨林堤路片区等 2 个片区城中村棚户区改造项目 | 荆州市政府 | 82,649.00 | 是 | 80,247.71 | 97.09 | 2018-2023 | 是 | 2018.1 |

| 项目名称 | 委托方 | 总投资金额 | 资本金是否到位 | 已投资金额 | 建设进度 | 建设周期 | 是否签订协议 | 协议签署时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 荆州市江津西路片区等 4 个片区城中村棚户区改造项目 | 荆州市政府 | 182,026.00 | 是 | 168,506.26 | 92.57 | 2018-2024 | 是 | 2018.1 |
| 荆州市蛇入山片区等 2 个片区城中村棚户区改造项目 | 荆州市政府 | 100,694.00 | 是 | 91,342.38 | 90.71 | 2018-2024 | 是 | 2018.1 |
| 大桥片区等 2 个片区城中村棚户区改造项目 | 荆州市政府 | 27,706.96 | 是 | 21,805.92 | 78.70 | 2018-2024 | 是 | 2018.1 |
| 荆州市红星路西侧太渊片区等 6 个片区其他类房屋征迁项目 | 荆州市政府 | 78,164.59 | 是 | 70,484.01 | 90.17 | 2018-2024 | 是 | 2018.1 |
| 荆州区城北片区等 6 个片区其他类房屋征迁项目 | 荆州市政府 | 73,669.53 | 是 | 65,235.81 | 88.55 | 2018-2023 | 是 | 2018.1 |
| 荆州区草市片区等 3 个片区其他类房屋征迁项目 | 荆州市政府 | 88,631.67 | 是 | 86,539.96 | 97.64 | 2018-2025 | 是 | 2018.1 |
| 沙市区惠工片区等 2 个片区棚户区其他类房屋征迁项目 | 荆州市政府 | 81,252.11 | 是 | 80,228.50 | 98.74 | 2018-2024 | 是 | 2018.1 |
| 沙市区沙印沙棉片区等 4 个片区棚户区其他类房屋征迁项目 | 荆州市政府 | 76,663.39 | 是 | 67,832.40 | 88.48 | 2018-2024 | 是 | 2018.1 |
| 城南东西堤街安置房二期及零星项目 | 荆州市政府 | 123,711.44 | 是 | 116,294.64 | 94.00 | 2016-2023 | 是 | 2016.7 |
| 红门南路棚改项目 | 荆州市政府 | 106,800.00 | 是 | 101,698.29 | 95.22 | 2017-2023 | 是 | 2017.1 |
| **合计** | **-** | **3,458,864.20** | **-** | **3,318,844.01** | **-** | **-** | **-** | **-** |

（续上表）

单位：万元

| 项目名称 | 存货账面金额 | 已结算金额 | 已回款金额 | 未来三年投资计划 | | | 回款情况及后续结算回款计划 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | |
| 荆州市 2016 年第二批棚户区改造项目 | 5,151.06 | 115,924.00 | 75,747.31 | 8,528.83 | - | - | 项目均按相关合同协议约定进行回款，据与委托方所签订相关协议约定，待办完竣工验收手续，审计验收后进行结算，结算后五年内完成回款 |
| 荆州区武德路西侧轴承厂片区棚户区改造项目 | 14,589.98 | 83,614.96 | 61,661.12 | 1,390.22 | - | - | |
| 沙市区关沮片区棚户区改造项目 | 3,177.60 | 22,190.00 | 3,300.00 | 15,059.14 | 2,048.04 | 963.79 | |
| 荆州区 2017 年第一批棚户区改造项目 | 1,221,237.21 | 106,138.06 | 41,222.88 | 10,025.37 | 5,398.28 | | |
| 沙市区 2017 年第一批棚户区改造项目 | 651,294.48 | 171,335.49 | 66,641.23 | 24,853.72 | - | - | |
| 荆州市杨林堤路片区等 2 个片区城中村棚户区改造项目 | 60,614.92 | 21,674.47 | 6,535.21 | 2,401.29 | - | - | |
| 荆州市江津西路片区等 4 个片区城中村棚户区改造项目 | 20,288.40 | 151,503.54 | 54,824.00 | 10,456.39 | 3,063.35 | - | |
| 荆州市蛇入山片区等 2 个片区城中村棚户区改造项目 | 81,212.99 | 11,484.64 | 9,000.00 | 8,135.91 | 1,215.71 | | |
| 大桥片区等 2 个片区城中村棚户区改造项目 | 16,613.87 | 5,706.96 | 5,706.96 | 1,831.90 | 4,069.14 | - | |
| 荆州市红星路西侧太渊片区等 6 个片区其他类房屋征迁项目 | 68,912.63 | 2740.36 | - | 1,525.14 | 6,155.44 | - | |
| 荆州区城北片区等 6 个片区其他类房屋征迁项目 | 62,086.20 | 3,675.78 | 3,675.78 | 8,433.72 | - | - | |
| 荆州区草市片区等 3 个片区其他类房屋征迁项目 | 21,624.38 | 69,473.28 | 17,368.32 | 1,192.27 | 669.35 | 230.09 | |
| 沙市区惠工片区等 2 个片区棚户区其他类房屋征迁项目 | 58,103.01 | 24,927.09 | 12,463.55 | 849.6 | 174.01 | - | |
| 沙市区沙印沙棉片区等 4 个片区棚户区其他类房屋征迁项目 | 64,464.69 | 3536.1 | - | 7,472.84 | 1,358.15 | - | |

| 项目名称 | 存货账面金额 | 已结算金额 | 已回款金额 | 未来三年投资计划 | | | 回款情况及后续结算回款计划 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | |
| 城南东西堤街安置房二期及零星项目 | 109,719.28 | 7,800.00 | 7,800.00 | 5,191.76 | 2,225.04 | - | |
| 红门南路棚改项目 | 26,136.65 | 79,339.73 | 28,562.30 | 5,101.71 | - | - | |
| **合计** | **2,485,227.35** | **881,064.46** | **394,508.66** | **112,449.81** | **26,376.51** | **1,193.87** | |

截至 2023 年 6 月末，发行人无拟建保障房建设项目。

**2、土地开发整理业务板块**

发行人土地开发整理业务主要由下属子公司荆州沙北新区投资开发有限公司（以下简称“荆州沙北”）和荆州市城发鑫盛投资有限公司（以下简称“城发鑫盛”）负责。公司通过对其规划区域内的国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”，然后交由荆州市国土资源交易管理办公室按照经营计划进行招拍挂，有效促进荆州市土地合理化使用，推动当地经济环境建设。

2014 年以来，公司土地业务由荆州沙北和城发鑫盛自行开发整理，整理完成经审计验收后，由荆州市政府支付土地开发整理投入成本，并按照土地开发整理投入的一定比例确认投资收益。公司目前不承担土地收储职能，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号文）相关要求。

报告期内，发行人土地开发整理业务收入分别为 90,866.41 万元、108,577.20 万元、140,270.62 万元和 73,352.02 万元，占营业总收入的比重分别为 31.07%、24.92%、12.94%和 8.71%。

截至本核查意见签署日，发行人土地开发整理业务开展符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

截至 2023 年 6 月末，发行人主要已完工的土地开发整理项目如下:

单位：万元

| 项目名称 | 总投资 | 已投资 | 整理周期 | 项目委托方 | 协议签署时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| P（2016）006 号宗地（工农路以东地块） | 23,233.90 | 23,233.90 | 2013-2014 | 荆州市政府 | 2013.1 |
| P（2017）003 号宗地（沙市区园林北路西侧） | 55,485.85 | 55,485.85 | 2013-2014 | 荆州市政府 | 2013.3 |
| P（2017）005 号宗地（沙市区荆沙大道北侧） | 10,008.62 | 10,008.62 | 2015-2016 | 荆州市政府 | 2015.2 |
| P（2017）015 号宗地（沙北片区园林北路西侧） | 23,941.80 | 23,941.80 | 2016-2017 | 荆州市政府 | 2015.12 |
| G（2018）001 号宗地（明珠大道南侧） | 1,888.13 | 1,888.13 | 2016-2017 | 荆州市政府 | 2015.11 |
| P（2018）008 号宗地（沙北片区红门路西侧） | 41,330.10 | 41,330.10 | 2016-2017 | 荆州市政府 | 2015.12 |
| P（2018）011 号宗地（沙北片区塔桥路西侧） | 22,851.24 | 22,851.24 | 2015-2016 | 荆州市政府 | 2015.3 |
| P（2018）020 号宗地（沙北片区塔桥北路西侧） | 7,308.51 | 7,308.51 | 2017-2018 | 荆州市政府 | 2017.2 |
| P（2019）002 号宗地（沙北片区园林路西侧） | 10,504.30 | 10,504.30 | 2017-2018 | 荆州市政府 | 2017.1 |
| P（2019）040 号宗地（东至红门北路，南至体育馆东路） | 30,042.47 | 30,042.47 | 2017-2018 | 荆州市政府 | 2017.3 |
| P（2020）006 号宗地（红星北路与津乡大道交汇处） | 7,123.03 | 7,123.03 | 2017-2018 | 荆州市政府 | 2017.3 |
| P（2020）017 号宗地（沙北片区明珠大道与红星北路交汇处） | 6,983.68 | 6,983.68 | 2018-2019 | 荆州市政府 | 2017.11 |
| P（2020）019 号宗地（沙北片区江汉北路与体育馆东路交汇处） | 9,500.16 | 9,500.16 | 2018-2019 | 荆州市政府 | 2017.12 |
| P（2020）025 号宗地（东方大道西侧地块三） | 6,395.34 | 6,395.34 | 2014-2020 | 荆州市政府 | 2013.12 |
| P（2021）010 号宗地（红星北路与荆沙大道交汇处） | 16,920.52 | 16,920.52 | 2020-2021 | 荆州市政府 | 2017.12 |
| p（2020）021 号宗地（碧波路片区） | 87,806.35 | 87,806.35 | 2019-2021 | 荆州市政府 | 2018.11 |
| P（2022）003 号宗地（沙北片区江汉北路西侧） | 18,246.96 | 18,246.96 | 2021-2022 | 荆州市政府 | 2021.1 |
| P（2023）001 号宗地（沙北片区明珠大道以北，文体路以南） | 40,000.00 | 40,000.00 | 2021-2022 | 荆州市政府 | 2021.1 |
| WG（2023）002 号宗地（沙北片区杨泗路以西，徐桥路以北） | 13,954.89 | 13,954.89 | 2021-2022 | 荆州市政府 | 2021.1 |
| 红门路停车场 | 775.03 | 775.03 | 2018-2019 | 荆州市政府 | 2017.12 |
| 市民之家 | 2,851.43 | 2,851.43 | 2018-2019 | 荆州市政府 | 2017.12 |
| 红苑宾馆 | 6,435.34 | 6,435.34 | 2018-2019 | 荆州市政府 | 2017.12 |
| 巨鲸 | 10,772.75 | 10,772.75 | 2018-2019 | 荆州市政府 | 2017.12 |
| 图书馆 | 5,507.14 | 5,507.14 | 2018-2019 | 荆州市政府 | 2017.12 |
| 职教中心 | 19,835.79 | 19,835.79 | 2018-2019 | 荆州市政府 | 2017.12 |
| 江津东路 | 574.99 | 574.99 | 2018-2019 | 荆州市政府 | 2017.12 |
| **合计** | **480,278.32** | **480,278.32** | - | - | - |

（续上表）

单位：万元

| 项目名称 | 已结算金额 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
| P（2016）006 号宗地（工农路以东地块） | 28,740.46 | 28,740.46 | - | - | - |
| P（2017）003 号宗地（沙市区园林北路西侧） | 68,636.29 | 68,636.29 | - | - | - |
| P（2017）005 号宗地（沙市区荆沙大道北侧） | 19,595.72 | 19,595.72 | - | - | - |
| P（2017）015 号宗地（沙北片区园林北路西侧） | 29,616.14 | 29,616.14 | - | - | - |
| G（2018）001 号宗地（明珠大道南侧） | 2,335.63 | 2,335.63 | - | - | - |
| P（2018）008 号宗地（沙北片区红门路西侧） | 23,612.86 | 51,125.55 | | - | - |
| P（2018）011 号宗地（沙北片区塔桥路西侧） | 28,267.10 | 28,267.10 | - | - | - |
| P（2018）020 号宗地（沙北片区塔桥北路西侧） | 7,659.64 | 7,659.64 | - | - | - |
| P（2019）002 号宗地（沙北片区园林路西侧） | 11,008.97 | 11,008.97 | - | - | - |
| P（2019）040 号宗地（东至红门北路，南至体育馆东路） | 31,485.84 | 31,485.84 | - | - | - |
| P（2020）006 号宗地（红星北路与津乡大道交汇处） | 7,479.18 | 7,479.18 | | | |
| P（2020）017 号宗地（沙北片区明珠大道与红星北路交汇处） | 4,522.67 | 9,053.39 | - | - | - |
| P（2020）019 号宗地（沙北片区江汉北路与体育馆东路交汇处） | 6,843.38 | 13,697.70 | - | - | - |
| P（2020）025 号宗地（东方大道西侧地块三） | 7,196.22 | 7,196.22 | - | - | - |
| P（2021）010 号宗地（红星北路与荆沙大道交汇处） | 20,930.77 | 20,930.77 | - | - | - |
| p（2020）021 号宗地（碧波路片区） | 87,357.01 | 87,357.01 | - | - | - |
| P（2022）003 号宗地（沙北片区江汉北路西侧） | 3,358.41 | 23,358.41 | - | - | - |
| P（2023）001 号宗地（沙北片区明珠大道以北，文体路以南） | - | - | 22,232.82 | 22,232.82 | - |
| WG（2023）002 号宗地（沙北片区杨泗路以西，徐桥路以北） | 8,216.97 | 8,216.97 | 8,216.97 | - | - |
| 红门路停车场 | 813.78 | 813.78 | - | - | - |
| 市民之家 | 2,994.00 | 2,994.00 | - | - | - |
| 红苑宾馆 | 6,757.11 | 6,757.11 | - | - | - |
| 巨鲸 | 13,614.02 | 13,614.02 | - | - | - |
| 图书馆 | 7,810.73 | 7,810.73 | - | - | - |
| 职教中心 | 28,040.95 | 28,040.95 | - | - | - |
| 江津东路 | 603.74 | 603.74 | - | - | - |
| **合计** | **457,497.59** | **516,395.32** | **30,449.79** | **-** | **-** |

截至 2023 年 6 月末，发行人主要在建的土地开发整理项目如下:

单位：万元、%

| 地块名称 | 主要对手方 | 总投资金额 | 资本金是否到位 | 已投资金额 | 建设进度 | 建设周期 | 是否签订协议 | 协议签署时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 沙北片区其他地块 | 荆州市政府 | 993,859.55 | 是 | 802,820.24 | 80.78 | 2011-2025 | 是 | 2010.12 |
| 商务片区其他地块 | 荆州市政府 | 218,593.55 | 是 | 210,956.68 | 96.51 | 2014-2023 | 是 | 2014.2 |
| 城市新客厅片区 | 荆州市政府 | 620,000.00 | 是 | 17,419.81 | 2.81 | 2022-2026 | 是 | 2022.1 |
| **合计** | **-** | **1,832,453.10** | **-** | **1,031,196.73** | **-** | **-** | **-** | **-** |

（续上表）

单位：万元

| 地块名称 | 存货账面余额 | 已结算金额 | 已回款金额 | 未来三年投资计划 | | | 回款情况及后续结算回款计划 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | |
| 沙北片区其他地块 | 300,382.93 | - | - | 95,519.66 | 57,311.79 | 38,207.86 | 项目均按相关合同协议约定进行回款，据与委托方所签署的协议约定，项目开发完成出售后进行结算，结算后3年内回款 |
| 商务片区其他地块 | 210,956.68 | - | - | 7,636.87 | - | - | |
| 城市新客厅片区 | 17,419.81 | - | - | 237,250.89 | 182,664.65 | 60,888.22 | |
| **合计** | **528,759.42** | **-** | **-** | **340,407.42** | **239,976.44** | **99,096.08** | |

注：发行人土地开发项目出售后确认收入，因此在建项目暂无确认收入及回款情况；部分完工项目存在确认预收但未确认收入情况。

截至 2023 年 6 月末，发行人无拟建的土地开发整理项目。

**3、大桥及高速公路通行费业务板块**

（1）大桥通行费业务

发行人大桥通行费业务收入来源于荆州长江公路大桥收取的通行车辆费用。荆州长江公路大桥位于湖北省荆州市，是 207 国道跨长江的一座特大型桥，该桥建立于 2002 年 3 月 28 日，于 2002 年 10 月 1 日正式通车，收费期限为 2002 年 10 月至 2032 年 10 月。2009 年，荆州市政府将荆州长江公路大桥无偿划转至发行人子公司荆州城投，荆州城投委托荆州长江公路大桥管理局对荆州长江公路大桥进行经营管理。报告期内，发行人大桥通行费业务收入分别为 27,872.80 万元、36,276.41 万元、33,374.92 万元和 19,968.18 万元，占营业总收入的比重分别为 9.53%、8.33%、3.08%和 2.37%。

经核查，发行人该板块运营的相关文件齐全，运营合法合规。

（2）高速公路通行费业务

襄荆高速公路至荆州长江公路大桥连接线工程是湖北省“十五”重点工程，属于国家高速公路主骨架网二广高速公路（G55）的一段。该高速公路全长 13.12 公里，北接襄荆高速公路终点，南连荆州长江公路大桥，经纪南镇、郢城镇、沙市区，通过 2 座互通立交分别与东西向的汉宜高速公路和荆州城市主干道荆沙大道贯通，是湖北省高速公路骨架网的重要枢纽。该项目总投资为 66,400 万元，于 2001 年 10 月正式动工建设，2005 年 3 月建成通车。基本情况如下表所示:

| 路段名称 | 级别 | 里程 | 行车道宽度 | 收费站所 | 管理养护区 | 服务区数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 襄荆高速公路至荆州长江公路大桥连接线 | 高速公路 | 13.12 公里 | 2×7.5 米 | 1 | 1 | 1 |

2017 年 8 月 7 日，根据《荆州市人民政府常务会议纪要（17）》，荆州市政府研究决定由荆州城投支付襄荆高速公路至荆州长江公路大桥连接线项目到期贷款并依法拥有相应资产，享有高速公路通行费收费权。该段高速公路收费期限为 2005 年 3 月至 2025 年 3 月。

襄荆高速公路至荆州长江公路大桥连接线项目收费年限为 20 年，转让收费权时，收费时间未超过批准收费期限的三分之二，符合《收费公路管理条例》（中华人民共和国国务院令第 417 号）的相关规定。报告期内，发行人高速公路通行费业务收入分别为 10,943.80 万元、12,993.38 万元、11,184.86 万元和 6,234.57 万元，占营业总收入的比重分别为 3.74%、2.98%、1.03%和 0.74%

经核查公司该板块运营的相关文件齐全，运营合法合规。

**4、公共交通运输业务板块**

发行人公共交通运输业务主要由孙公司荆州市公共交通集团有限责任公司（以下简称“荆州公交集团”）经营，该公司在荆州市城市交通领域具有绝对垄断地位。

公共交通运输业务公益性较强，毛利率始终为负值。根据《关于印发荆州市中心城区公共交通发展专项资金使用管理实施细则的通知》（荆政办发〔2014〕42 号），荆州市政府为实施公交优先战略、专项设立用于荆州市中心城区公交发展的专项资金，分别由荆州市地方公共财政预算收入的 1%、区级地方公共财政预算收入的 0.5%、荆州市本级政府基金预算及国有资本经营预算中用于城市公

共交通发展 4 部分构成，以此对该项业务进行专项补贴，弥补公司该板块业务的亏损。报告期内，发行人公共交通运输业务收入分别为 8,374.15 万元、12,691.35 万元、9,271.82 万元和 8,224.35 万元，占营业总收入的比重分别为 2.86%、2.91%、0.86%和 0.98%。

经核查，上述政府补贴均已按照上述文件规定到位。

**5、基础设施建设业务板块**

发行人基础设施建设业务主要由下属子公司荆州城投负责，现有的基础设施项目建设主要采取签订委托代建协议机制运作。根据每年市城区建设项目计划，荆州城投分别与荆州市政府及其他委托方签署委托代建协议，按照荆州市政府的委托负责资金筹措及城市基础设施项目建设。工程实施前期，荆州城投为工程施工单位进场而实施施工临时用电、用水、施工用临时施工便道及进场通道等前期准备工程，进行现场实地勘察，对工程施工可能出现的现场因素，结合项目发起人现场征地拆迁进程和已提供的施工场地情况、周边水系情况，对工程的地形、水文、地质、料场、水源、电源、交通等作充分的预估，做出应对预案，提出解决方案。工程实施阶段，在项目发起人提供的现有地勘报告、工程图纸设计的基础上，根据建设管理需要，进行详细的设计和施工；购买包括建筑设备在内的设备和材料；与工程第三方签订施工、劳务承包、材料供货、土源供应、机械租赁、工程管理等协议，并监督各方严格按协议履约；选择具备项目资质的分包商；在项目建设过程中应严格遵循建设程序，严格按照国家相应施工规范组织施工，严格执行项目资本金制和协议管理制，确保工程管理工作规范并达标。

根据代建协议的约定，建设前期资金来源为公司自有资金、外部融资和财政拨款。项目建设完成后，经竣工验收并指定有资质的审计机构对项目成本进行审计，项目的投资回报计算方法为成本加成法，即经双方确认的投入成本*5%以内的比例确认项目收入，特殊项目投资回报一事一议。公司按此确认为基础设施建设收入，同时结转相应成本。报告期内，发行人基础设施建设业务收入分别为 0.00 万元、81,462.72 万元、28,745.44 万元和 58,367.17 万元，占营业总收入比例分别为 0.00%、18.70%、2.65%和 6.93%。

截至本核查意见签署之日，公司基础设施建设业务开展符合《预算法》《政

府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》(国发〔2021〕5号)等关于地方政府债务管理的相关规定,不存在替政府垫资的情形,不涉及新增地方政府隐性债务。

截至2023年6月末,公司主要已完工的基础设施建设项目如下:

单位:万元

| 项目名称 | 建设周期 | 结算周期 | 总投资金额 | 已投资金额 | 是否签订协议 | 项目委托方 | 协议签署时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 荆州中学新校区建设项目 | 2014-2017 | 2017-2020 | 17,000.00 | 17,000.00 | 是 | 荆州市政府 | 2014.1 |
| 湖北省沙市中学新校区建设项目 | 2014-2017 | 2017-2020 | 20,000.00 | 20,000.00 | 是 | 荆州市政府 | 2014.3 |
| 荆州市图书馆工程 | 2014-2017 | 2017-2020 | 9,200.00 | 9,200.00 | 是 | 荆州市政府 | 2014.2 |
| 荆州中学新校区二期项目 | 2014-2017 | 2017-2020 | 4,203.00 | 4,203.00 | 是 | 荆州市政府 | 2014.6 |
| 沙市中学新校区二期项目 | 2017-2017 | 2017-2020 | 3,527.00 | 3,527.00 | 是 | 荆州市政府 | 2016.12 |
| 荆州开发区实验中学建设项目 | 2016-2017 | 2017-2020 | 3,687.17 | 3,687.17 | 是 | 荆州市政府 | 2016.2 |
| 环城北路(荆州大道-得胜街)道路排水工程 | 2012-2017 | 2017-2020 | 2,309.63 | 2,309.63 | 是 | 荆州市政府 | 2012.1 |
| 天谷大道(原六号路)延伸线(K0+165.3-K0+780)改扩建工程 | 2016-2017 | 2017-2020 | 7,598.10 | 7,598.10 | 是 | 荆州市政府 | 2016.1 |

| 项目名称 | 建设周期 | 结算周期 | 总投资金额 | 已投资金额 | 是否签订协议 | 项目委托方 | 协议签署时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 文理路（园艺路—九阳大道）道路排水工程 | 2016-2017 | 2017-2020 | 1,591.00 | 1,591.00 | 是 | 荆州市政府 | 2016.3 |
| 工农路（荆沙大道-翠环路）道路工程 | 2014-2017 | 2017-2020 | 2,509.43 | 2,509.43 | 是 | 荆州市政府 | 2014.4 |
| 环城北路（荆州大道-得胜街）道路排水工程 | 2012-2017 | 2017-2020 | 2,133.79 | 2,133.79 | 是 | 荆州市政府 | 2012.2 |
| 园林路（津乡大道-翠环大道）道路工程 | 2017-2018 | 2018-2020 | 1,056.36 | 1,056.36 | 是 | 荆州市政府 | 2016.11 |
| 农高大桥道路工程项目 | 2018-2022 | 2023-2028 | 22,706.45 | 22,706.45 | 是 | 荆州市政府 | 2018.1 |
| **合计** | **-** | **-** | **97,521.93** | **97,521.93** | **-** | **-** | **-** |

（续上表）

单位：万元

| 项目名称 | 已结算金额 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **2023 年** | **2024 年** | **2025 年** |
| 荆州中学新校区建设项目 | 18,742.50 | 18,742.50 | - | - | - |
| 湖北省沙市中学新校区建设项目 | 22,050.00 | 22,050.00 | - | - | - |
| 荆州市图书馆工程 | 9,660.00 | 9,034.00 | 315.00 | 311.00 | - |
| 荆州中学新校区二期项目 | 4,633.81 | 4,633.81 | - | - | - |
| 沙市中学新校区二期项目 | 3,888.52 | 3,888.52 | - | - | - |
| 荆州开发区实验中学建设项目 | 3,871.53 | 3,611.38 | 110.15 | 150.00 | - |
| 环城北路（荆州大道-得胜街）道路排水工程 | 2,546.37 | 2,546.37 | - | - | - |
| 天谷大道（原六号路）延伸线（K0+165.3-K0+780）改扩建工程 | 8,376.90 | 1,944.81 | 6,432.09 | - | - |
| 文理路（园艺路—九阳大道）道路排水工程 | 1,754.08 | 1,754.08 | - | - | - |
| 工农路（荆沙大道-翠环路）道路工程 | 2,766.65 | 2,766.65 | - | - | - |
| 环城北路（荆州大道-得胜街）道路排水工程 | 2,352.50 | 2,352.50 | - | - | - |
| 园林路（津乡大道-翠环大道）道路工程 | 1,164.64 | 1,164.64 | - | - | - |
| 农高大桥道路工程项目 | 23,706.45 | - | 3,555.97 | 3,555.97 | 3,555.97 |

| 项目名称 | 已结算金额 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 合计 | **105,513.95** | **74,489.26** | **10,413.21** | **4,016.97** | **3,555.97** |

截至 2023 年 6 月末，公司主要在建的基础设施建设项目如下:

单位：万元

| 项目名称 | 主要对手方 | 总投资金额 | 资本金是否到位 | 已投资金额 | 建设进度 | 建设周期 | 是否签订协议 | 协议签署时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 荆州职业技术学院建设工程 | 荆州市政府 | 50,657.00 | 是 | 47,422.48 | 93.61 | 2017-2023 | 是 | 2017.2 |
| 荆州市公安局看守所、拘留所建设 | 荆州市政府 | 17,666.00 | 是 | 16,002.75 | 90.59 | 2018-2023 | 是 | 2018.1 |
| 2016 年城区综合性环境美化改造工程 | 荆州市政府 | 161,100.00 | 是 | 148,211.89 | 92.00 | 2016-2023 | 是 | 2016.11 |
| 2017 年城区综合性环境美化改造工程 | 荆州市政府 | 175,000.00 | 是 | 128,408.78 | 73.38 | 2017-2024 | 是 | 2017.2 |
| 2018 年城区综合性环境美化改造工程 | 荆州市政府 | 245,000.00 | 是 | 234,708.22 | 95.80 | 2018-2023 | 是 | 2018.1 |
| 荆江大堤综合整治项目 | 荆州市政府 | 128,920.09 | 是 | 125,929.14 | 97.68 | 2016-2023 | 是 | 2016.11 |
| 荆州市主城区道路工程 | 荆州市政府 | 101,452.41 | 是 | 82,704.83 | 81.52 | 2018-2024 | 是 | 2018.1 |
| 荆州市城区排水工程 | 荆州市政府 | 53,142.39 | 是 | 52,132.69 | 98.10 | 2018-2023 | 是 | 2018.1 |
| 凤凰路西延线项目 | 荆州市政府 | 21,454.48 | 是 | 18,858.49 | 87.90 | 2016-2023 | 是 | 2016.11 |
| 城北快速路项目 | 荆州市政府 | 133,464.55 | 是 | 130,795.26 | 98.00 | 2017-2023 | 是 | 2017.2 |
| 锦一万城项目 | 荆州市政府 | 46,000.00 | 是 | 38,803.27 | 84.35 | 2018-2023 | 是 | 2018.1 |

| 项目名称 | 主要对手方 | 总投资金额 | 资本金是否到位 | 已投资金额 | 建设进度 | 建设周期 | 是否签订协议 | 协议签署时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 城市功能补短板项目 | 荆州市政府 | 73,510.00 | 是 | 21,708.03 | 29.53 | 2022-2024 | 是 | 2022.1 |
| 月堤路道路排水 | 荆州市政府 | 5,212.00 | 是 | 3,565.89 | 68.42 | 2016-2023 | 是 | 2016.1 |
| 其他 | 荆州市政府 | 77,542.00 | 是 | 48,885.00 | 63.04 | - | 是 | - |
| **合计** | **-** | **1,290,120.92** | | **1,098,136.73** | **-** | **-** | **-** | **-** |

（续上表）

单位：万元

| 项目 | 存货账面余额 | 已结算金额 | 已回款金额 | 未来三年投资计划 | | | 回款情况与后续结算回款计划 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | |
| 荆州职业技术学院建设工程 | 46,120.06 | 1,367.55 | 1,367.55 | 3,234.52 | - | - | 项目均按相关合同协议约定进行回款，据与委托方所签订相关协议约定，待办完竣工验收手续，审计验收后进行结算，结算后五年内完成回款 |
| 荆州市公安局看守所、拘留所建设 | 15,531.16 | 485.74 | - | 1,663.25 | - | - | |
| 2016 年城区综合性环境美化改造工程 | 123,802.16 | 25,063.23 | 11,277.00 | 12,888.11 | - | - | |
| 2017 年城区综合性环境美化改造工程 | 121,003.75 | 7,405.03 | - | 26,091.08 | 20,500.14 | - | |
| 2018 年城区综合性环境美化改造工程 | 192,471.96 | 43,914.24 | 16,312.01 | 10,291.78 | - | - | |
| 荆江大堤综合整治项目 | 125,929.14 | - | 3,669.20 | 2,990.95 | - | - | |
| 荆州市主城区道路工程 | 76,534.54 | 6,266.46 | 1,674.92 | 10,241.87 | 8,505.71 | - | |
| 荆州市城区排水工程 | 43,500.47 | 9,063.83 | 9,063.83 | 1,009.71 | - | - | |
| 凤凰路西延线项目 | 13,444.57 | 5,684.61 | 5,684.61 | 2,595.99 | - | - | |
| 城北快速路项目 | 130,795.26 | - | - | 2,669.29 | - | - | |
| 锦一万城项目 | 38,803.27 | - | - | 7,196.73 | | | |
| 城市功能补短板项目 | 21,708.03 | - | - | 31,490.97 | 20,311.00 | | |
| 月堤路道路排水 | 3,565.89 | - | - | 1,646.11 | | | |
| 其他 | 48,885.00 | - | - | 9,552.33 | 9,552.33 | 9,552.33 | |
| **合计** | **1,002,095.27** | **99,250.68** | **49,049.12** | **123,562.68** | **58,869.18** | **9,552.33** | |

截至 2023 年 6 月末，公司无拟建基础设施建设项目。

**6、医药化工、大宗贸易板块**

随着子公司城发资本取得冠福股份的控制权，公司业务衍生至医药化工、

大宗贸易领域，较大程度充实了公司营业收入和净利润规模。

冠福股份医药化工业务是进行医药中间体的研发、生产和销售，由冠福股份全资子公司能特科技有限公司（以下简称“能特科技”）负责运营，主要产品包括孟鲁司特钠中间体、他汀系列中间体、索非布韦系列中间体、维生素 E 中间体等。2022 年度和 2023 年 1-6 月，医药化工业务的营业收入分别为 49,773.86 万元和 61,996.96 万元。分别占营业收入比重的 4.59%和 7.36%

冠福股份贸易业务主要为塑料电商业务，该板块主要由冠福股份全资子公司上海塑米信息科技有限公司（以下简称“上海塑米”）负责。上海塑米构建了“塑米城”（sumibuy.com）—塑料原料供应链电商 B2B 平台，依托塑料直营业务，在细分塑料原料的基础上，开拓区域市场、丰富产品类目，拓宽产业服务范围等，同时对平台持续进行系统深度开发应用，根据塑贸行业特点及客户反馈不断调试和优化系统，所设计的塑米城平台已经具备交易数据留存与分析功能。2022 年度和 2023 年 1-6 余额，医药化工业务的营业收入分别为 610,824.84 万元和 470,327.78 万元。分别占营业收入比重的 56.33%和 55.85%

发行人贸易业务主要以集采业务为主要经营方式。集采是基于“塑米城”B2B 电商平台线上数据化的优势，集合下游中小客户的零散订单，向上游供应商议价采购。发行人未来将持续提升针对上游供应商的议价能力，同时控制贸易业务成本，提升贸易业务毛利率。发行人的贸易业务不属于金融衍生、PPP等高风险业务。

发行人贸易业务均为市场化贸易，系发行人集合下游中小客户零散订单后向上游供应商议价采购，不存在受下游客户委托采购、向下游客户垫资采购等融资性贸易情况；不存在“空转”、“走单”等虚假贸易业务等情况。

综上，发行人贸易业务符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》“严控低毛利贸易、金融衍生、PPP 等高风险业务，严禁融资性贸易和‘空转’‘走单’等虚假贸易业务”等相关要求。

**六、发行人报告期内财务数据情况**

发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。最近三年及一期，主要财务数据情况如下:

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 6 月末/1-6 月 | 2022 年末/年度 | 2021 年末/年度 | 2020 年末/年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 831.48 | 805.57 | 663.53 | 625.88 |
| 总负债 | 580.72 | 559.93 | 459.34 | 420.20 |
| 全部债务 | 465.67 | 460.14 | 368.29 | 334.26 |
| 所有者权益 | 250.76 | 245.64 | 204.19 | 205.67 |
| 营业总收入 | 84.21 | 108.43 | 43.57 | 29.25 |
| 利润总额 | 4.18 | 3.48 | 3.23 | 2.71 |
| 净利润 | 3.66 | 2.67 | 2.78 | 2.41 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | 1.79 | 0.80 | 2.81 | 2.26 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 0.78 | 2.21 | 2.79 | 2.42 |
| 经营活动产生现金流量净额 | -31.91 | -48.34 | -4.48 | -23.86 |
| 投资活动产生现金流量净额 | -1.97 | -15.86 | -14.99 | -5.36 |
| 筹资活动产生现金流量净额 | 22.70 | 82.03 | 10.77 | -5.80 |
| 流动比率 | 4.22 | 4.19 | 3.98 | 5.24 |
| 速动比率 | 1.13 | 1.05 | 0.79 | 1.00 |
| 资产负债率（%） | 69.84 | 69.51 | 69.23 | 67.14 |
| 债务资本比率（%） | 65.00 | 65.20 | 64.33 | 61.91 |
| 营业毛利率（%） | 5.78 | 4.12 | 6.01 | 5.64 |
| 平均总资产回报率（%） | 0.65 | 0.69 | 0.63 | 0.48 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 1.47 | 1.19 | 1.35 | 1.17 |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | 0.72 | 0.36 | 1.37 | 1.17 |
| EBITDA | 7.68 | 8.12 | 6.51 | 5.06 |
| EBITDA 全部债务比（%） | 1.65 | 1.76 | 1.77 | 1.51 |
| EBITDA 利息倍数 | 0.58 | 0.32 | 0.36 | 0.30 |
| 应收账款周转率 | 1.38 | 2.31 | 1.06 | 0.92 |
| 存货周转率 | 0.16 | 0.22 | 0.09 | 0.07 |

## 七、发行人对外担保及资产受限情况

经查阅发行人企业信用报告、相关对外担保合同及大信审字【2023】第 2-00600 号审计报告，公开信息检索并访谈公司相关财务人员，发行人对外担保及资产受限情况如下:

## （一）发行人对外担保情况

截至 2023 年 6 月末，发行人和其下属子公司共有对外担保余额为 203,121.24 万元，占期末净资产的比例为 8.10%，其中对民营企业担保余额为 49,821.24 万元，均不存在反担保措施，具体明细如下:

单位：万元

| 序号 | 担保方 | 被担保方 | 被担保方企业性质 | 发行人与被担保人是否存在关联关系 | 担保余额 | 担保类型 | 期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 荆州市城市建设投资开发有限公司 | 荆楚文化产业投资集团有限公司 | 地方国有企业 | 否 | 153,300.00 | 保证担保 | 2016.6.8-2036.6.6 |
| 2 | 荆州市城市建设投资开发有限公司 | 荆州市楚天置业有限公司 | 民营企业 | 是 | 45,321.24 | 保证担保 | 2016.11.9-2030.11.9 |
| 3 | 荆州市城市发展控股集团有限公司 | 湖北华夏水利水电股份有限公司 | 民营企业 | 是 | 4,000.00 | 保证担保 | 2022.9.9-2023.9.8 |
| 4 | 荆州市城市发展控股集团有限公司 | 湖北华夏水利水电股份有限公司 | 民营企业 | 是 | 500.00 | 保证担保 | 2023.3.26-2024.6.26 |
| **合计** | | - | - | - | **203,121.24** | - | - |

发行人对荆楚文化产业投资集团有限公司（以下简称“荆楚文化”）的单笔担保余额为 15.33 亿元，属于重大对外担保。荆楚文化基本情况如下:

荆楚文化产业投资集团有限公司成立于 2011 年 6 月 17 日，法定代表人袁来军，注册金额为 500,000 万元，控股股东为荆州市人民政府国有资产监督管理委员会，该公司主要负责荆州市纪南文旅区的工程建设和土地整理业务，主体信用评级为 AA。

截至 2023 年 6 月末，荆楚文化总资产 268.99 亿元，总负债 169.31 亿元，所有者权益 99.68 亿元，资产负债率 62.94%，货币资金为 13.52 亿元；2023 年 1-6 月，荆楚文化实现营业收入 5.42 亿元，净利润 0.23 亿元，经营活动现金流净额为-8.92 亿元。

发行人子公司荆州城投为荆楚文化 38.00 亿元银行借款提供保证担保，截至 2023 年 6 月末，担保余额为 15.33 亿元，被担保债务将于 2036 年 6 月 6 日到期。荆楚文化为荆州市国有企业，担保对象资信状况较好，预计发行人代偿风险较小。

### （二）发行人资产受限情况

截至 2023 年 6 月末，发行人受限资产合计 342,482.09 万元，占发行人 2023 年 6 月末净资产的 13.66%，占总资产的 4.12%，主要为货币资金、存货、固定资产、无形资产、投资性房地产、应收账款、长期应收款和一年内到期的非流动资产发行人受限资产情况如下:

**单位：万元**

| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
| --- | --- | --- |
| 货币资金 | 140,935.34 | 票据、信用证保证金、质押的短期定期存单用于开具承兑汇票及资金冻结 |
| 存货 | 56,813.28 | 抵押借款 |
| 固定资产 | 5,243.93 | 抵押借款 |
| 无形资产 | 2,656.82 | 抵押借款 |
| 投资性房地产 | 96,185.57 | 抵押借款/轮候查封 |
| 应收账款 | 4,447.15 | 质押借款 |
| 长期应收款 | 21,100.00 | 质押借款 |
| 一年内到期的非流动资产 | 15,100.00 | 质押借款 |
| **合计** | **342,482.09** | |

注 1: 除上述资产受冻结外，子公司冠福股份因诉讼原因造成陕西省安康燊乾矿业有限公司、能特科技有限公司、上海塑米信息科技有限公司、上海天鼠资产管理有限公司四家公司股权冻结。

注 2: 除上述受限资产外，发行人及其子公司存在以未来项目收益权、长江公路大桥收费权进行质押的借款。

此外，发行人子公司荆州城投存续的 1 只企业债券“17 荆州城投专项债”募投项目收益将优先偿还对应债券本息，发行人承诺本次债券募投项目收益将优先偿还本次债券本息。

## 八、发行人资信及有息债务情况

### （一）发行人有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 3,426,421.23 万元、3,788,039.23 万元、4,597,736.20 万元和 4,795,148.98 万元，占同期末总负债的比

例分别为 81.54%、82.47%、82.11%和 82.57%，随着公司基础设施建设业务规模的不断增加，融资需求增长，公司有息债务呈现增加趋势。

最近三年及一期末，公司有息债务余额和类型如下:

单位：万元、%

| 项目 | 2023 年 6 月末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | | 2020 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 173,614.20 | 3.62 | 284,719.26 | 6.19 | 202,038.38 | 5.33 | 10,372.62 | 0.30 |
| 一年内到期的非流动负债(有息部分) | 354,388.98 | 7.39 | 359,216.54 | 7.81 | 461,071.88 | 12.17 | 251,489.20 | 7.34 |
| 长期借款 | 2,928,740.75 | 61.08 | 2,668,048.48 | 58.03 | 2,380,053.07 | 62.83 | 2,516,677.80 | 73.45 |
| 应付债券 | 1,050,005.18 | 21.90 | 1,142,733.63 | 24.85 | 639,246.71 | 16.88 | 564,060.99 | 16.46 |
| 长期应付款(有息部分) | 134,431.91 | 2.80 | 143,018.30 | 3.11 | 105,629.19 | 2.79 | 83,820.62 | 2.45 |
| 其他流动负债 | 153,967.96 | 3.21 | - | - | - | - | - | - |
| **合计** | **4,795,148.98** | **100.00** | **4,597,736.20** | **100.00** | **3,788,039.23** | **100.00** | **3,426,421.23** | **100.00** |

## （二）发行人资信情况

经查阅发行人企业信用报告、相关借款合同、评级报告及大信审字【2023】第 2-00600 号审计报告，公开信息检索并访谈公司相关财务人员，截至本核查意见签署日，发行人资信情况如下：

发行人及下属子公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，间接融资能力较强。

截至 2023 年 6 月末，发行人及其子公司获得主要贷款银行授信额度合计 463.81 亿元，已使用额度 391.25 亿元，尚未使用的授信额度为 72.56 亿元。

具体授信及使用情况如下：

| 贷款主体 | 借款银行 | 总授信额度 | 已使用授信额度 | 未使用授信额度 |
|---|---|---|---|---|
| 荆州市城市建设投资开发有限公司 | 国家开发银行 | 445,900.00 | 445,900.00 | - |
| | 中国银行 | 78,600.00 | 78,600.00 | - |
| | 湖北银行 | 40,000.00 | 40,000.00 | - |

| 贷款主体 | 借款银行 | 总授信额度 | 已使用授信额度 | 未使用授信额度 |
|---|---|---|---|---|
| 荆州市城市发展控股集团有限公司 | 国家开发银行 | 9,600.00 | 9,600.00 | - |
| | 农业发展银行 | 65,150.00 | 65,150.00 | - |
| | 渤海银行 | 50,000.00 | 48,000.00 | 2,000.00 |
| | 农商银行 | 4,900.00 | 4,900.00 | - |
| | 进出口银行 | 50,000.00 | 50,000.00 | - |
| | 建设银行 | 66,000.00 | 61,000.00 | 5,000.00 |
| | 光大银行 | 20,000.00 | 20,000.00 | - |
| | 中信银行 | 150,000.00 | 85,000.00 | 65,000.00 |
| | 华夏银行 | 9,165.00 | 9,165.00 | - |
| | 平安银行 | 30,000.00 | 28,560.45 | 1,439.55 |
| | 广发银行 | 20,000.00 | 20,000.00 | - |
| 湖北省荆房投资开发有限公司 | 国家开发银行 | 1,614,000.00 | 1,541,800.00 | 72,200.00 |
| | 农业发展银行 | 243,000.00 | 207,200.00 | 35,800.00 |
| | 湖北银行 | 52,000.00 | 35,800.00 | 16,200.00 |
| | 浦发行 | 57,000.00 | 57,000.00 | - |
| | 农商银行 | 71,800.00 | 28,000.00 | 43,800.00 |
| | 交通银行 | 87,900.00 | 87,900.00 | - |
| | 汉口银行 | 104,100.00 | 59,296.00 | 44,804.00 |
| | 建设银行 | 77,000.00 | 64,400.00 | 12,600.00 |
| | 民生银行 | 58,500.00 | 58,500.00 | - |
| 荆州市公共交通集团有限责任公司 | 湖北银行 | 10,500.00 | 6,213.00 | 4,287.00 |
| | 浦发银行 | 2,000.00 | 2,000.00 | - |
| | 光大银行 | 3,000.00 | 3,000.00 | - |
| | 中信银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | - |
| | 招商银行 | 3,000.00 | 703.47 | 2,296.53 |
| | 世界银行 | 1,961.30 | 1,961.30 | - |
| | 建设银行 | 12,500.00 | 2,550.00 | 9,950.00 |
| 荆州市城发建设工程集团有限公司 | 湖北银行 | 130,000.00 | 130,000.00 | - |
| | 光大银行 | 12,000.00 | - | 12,000.00 |
| | 中信银行 | 5,000.00 | 5,000.00 | - |
| 荆州市荆江环境科技有限公司 | 国家开发银行 | 290,000.00 | 175,450.00 | 114,550.00 |
| 荆州沙北新区投资开发有限公司 | 中信银行 | 50,000.00 | 50,000.00 | - |
| 荆州市同欣土地开发有限公司 | 中国银行 | 29,000.00 | 28,000.00 | 1,000.00 |
| 荆州市同振新能源发展有限公司 | 国家开发银行 | 90,000.00 | 20,000.00 | 70,000.00 |
| 上海芽尖信息科技有限公司 | 建设银行 | 800.00 | 800.00 | - |

| 贷款主体 | 借款银行 | 总授信额度 | 已使用授信额度 | 未使用授信额度 |
|---|---|---|---|---|
| 荆州市路桥投资开发有限公司 | 中国银行 | 52,578.00 | 52,578.00 | - |
| 荆州市城发鑫盛投资有限公司 | 农业发展银行 | 181,100.00 | 13,050.00 | 168,050.00 |
| 荆州城发保障房运营管理有限责任公司 | 国家开发银行 | 75,000.00 | 60,000.00 | 15,000.00 |
| 荆州先行运输集团有限公司 | 湖北银行 | 6,000.00 | 6,000.00 | - |
| | 中信银行荆州分行 | 3,000.00 | 3,000.00 | - |
| | 工商银行 | 3,000.00 | 1,000.00 | 2,000.00 |
| | 浦发银行荆州分行 | 1,500.00 | 1,500.00 | - |
| 能特科技（石首）有限公司 | 华夏银行 | 20,000.00 | 20,000.00 | - |
| 能特科技有限公司 | 湖北荆州农村商业银行 | 10,000.00 | 9,900.00 | 100.00 |
| | 中国建设银行 | 5,000.00 | 5,000.00 | - |
| | 中信银行 | 21,099.00 | 16,100.00 | 4,999.00 |
| | 中国农业发展银行 | 50,000.00 | 39,471.50 | 10,528.50 |
| | 进出口银行 | 30,000.00 | 20,000.00 | 10,000.00 |
| 湖北沙市洋码头文创园投资建设有限公司 | 国家开发银行 | 120,000.00 | 120,000.00 | - |
| 荆州市城嘉建筑材料有限公司 | 光大银行 | 5,000.00 | 3,000.00 | 2,000.00 |
| 上海塑米供应链管理有限公司 | 农商银行 | 500.00 | 500.00 | - |
| **总计** | | **4,638,153.30** | **3,912,548.72** | **725,604.58** |

**2、发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况**

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

**3、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况**

（1）截至本核查意见签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 167.79 亿元，明细如下:

**单位：亿元、%、年**

| 序号 | 债券简称 | 发行主体 | 发行日期 | 回售日期 | 到期日期 | 债券期限 | 发行规模 | 票面利率 | 余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 22 荆州城发 MTN001 | 荆州城发 | 2022-8-26 | 2025-8-30 | 2027-8-30 | 5 | 5.00 | 2.98 | 5.00 |
| 2 | 22 荆州城发 MTN002 | 荆州城发 | 2022-8-25 | 2025-8-26 | 2027-8-26 | 5 | 5.00 | 3.00 | 5.00 |
| 3 | 23 荆州城发 CP001 | 荆州城发 | 2023-9-26 | - | 2024-9-27 | 1 | 10.00 | 3.08 | 10.00 |
| 4 | 23 荆州城发 MTN001 | 荆州城发 | 2023-3-23 | 2026-03-24 | 2028-3-24 | 5 | 5.00 | 3.99 | 5.00 |
| 5 | 23 荆州城发 MTN002 | 荆州城发 | 2023-3-22 | 2026-3-23 | 2028-3-23 | 5 | 5.00 | 3.99 | 5.00 |
| 6 | 23 荆州城发 MTN003 | 荆州城发 | 2023-10-23 | - | 2026-10-25 | 3 | 10.00 | 3.77 | 10.00 |
| 7 | 21 荆州城投 MTN002 | 荆州城投 | 2021-2-3 | 2024-2-5 | 2026-2-5 | 5 | 5.00 | 4.78 | 5.00 |
| 8 | 21 荆州城投 MTN001 | 荆州城投 | 2021-1-25 | - | 2024-1-27 | 3 | 10.00 | 4.48 | 10.00 |
| 9 | 20 荆州城投 MTN004 | 荆州城投 | 2020-10-26 | 2023-10-28 | 2025-10-28 | 5 | 5.00 | 4.15 | 4.60 |
| 10 | 20 荆州城投 MTN003 | 荆州城投 | 2020-5-27 | 2023-5-29 | 2025-5-29 | 5 | 5.00 | 3.78 | 4.63 |
| 11 | 20 荆州城投 MTN001 | 荆州城投 | 2020-1-15 | 2023-1-17 | 2025-1-17 | 5 | 5.00 | 4.00 | 1.08 |
| 12 | 19 荆州城投 MTN001 | 荆州城投 | 2019-12-12 | 2022-12-16 | 2024-12-16 | 5 | 5.00 | 4.05 | 1.50 |
| **债务融资工具小计** | | | | | | | **75.00** | | **66.81** |
| 13 | 17 荆州城投专项债 | 荆州城投 | 2017-07-19 | - | 2024-07-20 | 7 | 14.90 | 5.68 | 2.98 |
| **企业债券小计** | | | | | | | **14.90** | | **2.98** |
| 14 | 21 荆发 01 | 荆州城发 | 2021-11-18 | 2024-11-22 | 2026-11-22 | 3+2 | 10.00 | 3.96 | 10.00 |
| 15 | 22 荆发 01 | 荆州城发 | 2022-4-28 | 2025-5-5 | 2027-5-5 | 3+2 | 25.00 | 3.77 | 25.00 |
| 16 | 22 荆发 02 | 荆州城发 | 2022-09-22 | 2025-09-26 | 2027-09-26 | 3+2 | 30.00 | 3.30 | 30.00 |
| 17 | 23 荆发 01 | 荆州城发 | 2023-08-18 | 2026-08-21 | 2028-08-21 | 3+2 | 20.00 | 3.50 | 20.00 |
| 18 | 23 荆发 02 | 荆州城发 | 2023-09-08 | 2016-09-11 | 2028-09-11 | 3+2 | 13.00 | 3.90 | 13.00 |
| **公司债券小计** | | | | | | | **98.00** | | **98.00** |
| **合计** | | | | | | | **187.90** | | **167.79** |

（2）截至本核查意见签署之日，发行人不存在存续可续期债。

（3）截至本核查意见签署之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债

券，具体情况如下:

单位：亿元

| 序号 | 注册主体 | 债券品种 | 注册机构 | 注册时间 | 注册规模 | 已发行金额 | 尚未发行金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 荆州城发 | 超短期融资券 | 交易商协会 | 2022-11-9 | 10.00 | 0.00 | 10.00 |
| 合计 | | - | - | - | **10.00** | **0.00** | **10.00** |

截至本核查意见签署之日，发行人信用资信良好，上述债券的还本付息目前正在正常履行，不存在延期偿还债务的情况。

（4）前次企业债券发行情况及募集资金使用情况

本次企业债券为发行人本部首次申报，截至本核查意见签署日，发行人合并口径不存在已批未发企业债额度，合并口径存续企业债券共 1 只，为“17 荆州城投专项债”，发行人主体为发行人子公司荆州市城市建设投资开发有限公司（简称“荆州城投”）。具体情况如下：

1）17 荆州城投专项债

“17 荆州城投专项债”募集资金总额 14.9 亿元，根据”17 荆州城投专项债”募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，其中 12 亿元用于荆州市中心城区停车场项目建设工程，2.9 亿元补充营运资金。“17 荆州城投专项债”已履行相关规定程序对募集资金用途进行变更，变更后具体情况如下：

①营运资金调整

调整后的“17 荆州城投专项债”募集资金中 9 亿元将用于荆州市中心城区停车场项目建设工程，5.9 亿元将用于补充营运资金。

| 序号 | 资金用途 | 拟使用额度（亿元） | 占本次募集资金总额比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 荆州市中心城区停车场项目建设工程 | 9.00 | 60.40% |
| 2 | 补充营运资金 | 5.90 | 39.60% |
| **合计** | | **14.90** | **100.00%** |

②停车场项目调整

荆州城投取消“17 荆州城投专项债”募集资金中原计划用于沙隆达广场停车场、寅宾门停车场、大赛巷停车场、梅台巷停车场、洪城停车场、楚源大道停车场、荆襄植物园停车场等七个停车场的投资 34,972 万元。拟使用“17 荆州城

投专项债”募集资金34,972万元用于投资石闸门停车场、学苑路停车场、临江仙停车场、海洋世界停车场、学苑路城南停车场、新三中停车场、火车站停车场、沙北实验学校停车场、一医停车场、地面公共停车场充电桩建设工程和中心城区停车智能化综合管理平台建设项目（包括大数据平台、路内停车系统、三四级诱导系统、控制指挥中心等四个子项目）。

截至本核查意见签署日，“17荆州城投专项债”募集资金已按募集说明书和募集资金用途变更公告的约定用途使用完毕。

3）还本付息情况

“17 荆州城投专项债”按时足额还本付息，不存在违约或延期支付本息的情形。

## 九、发行人报告期内现金流情况

项目组通过查阅发行人财务报表、收集公司银行部分流水单并与发行人及会计师确认，发行人报告期内现金流情况分析如下：

1、经营活动现金流分析

2020-2022年度以及2023年1-6月，发行人经营活动现金流量净额分别为-238,557.77万元、-44,811.96万元、-483,448.31万元和-319,065.22万元。2020-2021年，发行人经营活动现金流为负数，主要是由于代建款项支出金额较大导致。2022年经营活动现金流净额较2021年净额下降438,636.35万元主要系收购冠福，将冠福受限资金流出、支付其他与经营活动有关的现金流支出纳入合并报表范围所致。发行人从事的土地开发整理、保障房建设和基础设施建设业务，具有投资规模大、回款周期长的特点，项目建设期与回款期不一致，报告期内发行人为支付项目工程成本形成大额现金流出，现金流出大于当期结算项目产生的现金流入，造成经营活动现金流连续呈大额净流出。未来随着项目建设进度的推进，项目建设支出减少，在建项目陆续结算回款，预计发行人将实现稳定的经营活动现金净流入，为本次债券本息偿还提供保障。

2、投资活动现金流分析

2020-2022年度以及2023年1-6月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-53,602.54万元、-149,874.53万元、-158,614.91万元和-19,672.70万元。发行人投资活动现金流出主要为湖北荆荆铁路有限责任公司等公司股权投资和在

建项目投资支出等。

3、筹资活动现金流分析

2020-2022 年度以及 2023 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-57,959.55 万元、107,692.98 万元、820,335.46 万元和 227,024.76 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为发行债券和取得银行借款收到的现金。发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还借款、支付利息等流出。发行人是荆州市唯一一家主体评级为 AA+的城市基建及公共资源运营主体，具有较强的筹资能力，为公司的日常经营活动提供了充足的现金流支持，为本次债券的按期偿付提供了重要保障。

# 第二节 本次债券发行主要条款

## 一、本次债券的基本发行条款

**发行人：**荆州市城市发展控股集团有限公司。

**债券名称：**2023 年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券。本次债券分设两个品种，其中品种一为“2023 年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券(品种一)”(简称“23 荆州城发专项债 01”)，品种二为“2023 年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券（品种二）”（简称“23 荆州城发专项债 02”）。

**发行总额：**本次债券计划发行总额为人民币 17.00 亿元，分设两个品种，品种一发行规模为人民币 8.50 亿元，品种二发行规模为人民币 8.50 亿元。

**债券期限：**本次债券两个品种为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3，4，5，6，7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%，20%，20%，20%，20%的比例偿还债券本金。

**债券面值：**人民币 100 元。

**发行价格：**按债券面值发行。

**债券利率：**采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次。本次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。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本次债券票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期固定不变。

**还本付息方式：**本次债券每年付息一次，在债券存续期的第 3，4，5，6，7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%，20%，20%，20%，20%的比例偿还债券本金。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(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。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。

**发行方式及对象：**本次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。

**承销方式：**主承销商余额包销。

**主承销商：**开源证券股份有限公司。

**债券形式及托管方式：**本次债券采用实名制记账式，由中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

**担保方式：**品种一由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，品种二由中证信用融资担保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：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本次债券品种一信用级别为 AAA，本次债券品种二信用级别为 AAA。中诚信国际将在本次债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。

# 第三节 主承销商对本次债券发行的核查意见

## 一、发行人内部决策程序

本次债券经公司于2023年5月5日召开的董事会会议审议通过，并于2023年6月5日取得了股东荆州市国资委出具的《市政府国资委关于同意荆州市城市发展控股集团有限公司发行城市停车场建设专项债券的批复》，同意发行人发行不超过（含）20.00亿元的城市停车场建设专项债券。

**核查意见：**经核查，主承销商认为，发行人已就本次债券发行履行了《公司法》《证券法》及《公司章程》规定的内部决策程序，决议内容合法、有效，符合《管理办法》的相关要求。

## 二、发行人是否符合法律法规规定的发行条件

**（一）发行人符合《证券法》第十五条第一款第（一）项“具备健全且运行良好的组织机构”的规定。**

主承销商查阅了发行人公司章程、组织机构图、内部控制制度等文件，发行人是根据荆州市人民政府（以下简称“荆州市政府”）2018年6月21日下发的《关于印发荆州市城市发展控股集团有限公司组建方案的通知》（荆政发〔2018〕16号）由荆州市政府授权荆州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“荆州市国资委”）出资设立成立的有限责任公司（国有独资）。发行人依法制定了《公司章程》，设董事会、监事会和总经理。发行人按照现代企业制度要求，实行权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理体制及运行机制。

综上所述，发行人已经按照《公司章程》的要求建立了健全且运行良好的组织机构，且在报告期内运行情况良好，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项的规定。

**（二）发行人符合《证券法》第十五条第一款第（二）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定。**

主承销商查阅了发行人近三年审计报告及2023年1-6月未经审计的财务报表，发行人报告期内合并口径下净利润分别为24,050.00万元、27,755.92万元和、26,725.50万元和36,594.31万元，归属于母公司所有者的净利润分别为24,176.66

万元、27,880.18 万元、22,108.00 万元和 7,782.54 万元，最近三个会计年度年均可分配利润为 24,721.61 万元，按照合理利率水平计算，预计年均可分配利润足以支付本次债券一年利息。

经主承销商核查，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 24,721.61 万元，预计不少于本次债券一年利息的 1 倍，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项的规定。

**（三）发行人符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5 号）》“具有合理的资产负债结构和正常的现金流量”的规定。**

2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 67.14%、69.23%、和 69.51%和 69.84%，呈上升趋势。发行人资产负债率较高，主要系城市基础设施建设业务的工程建设投资较大、回收期长，且发行人近年来投资项目较多，处于项目建设高峰期，债务融资需求增加所致，但总体处于行业合理水平。未来随着公司业务能力的不断提升、项目的经济效益逐步实现以及政府对公司支持力度的增加，公司的资产负债率将会继续保持在合理水平。2020-2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-238,557.77 万元、-44,811.96 万元、和-483,448.31 万元和-319,065.22 万元；投资活动产生的现金流净额分别为-53,602.54 万元、-149,874.53 万元和、-158,614.91 万元和-19,672.70 万元；筹资活动产生的现金流净额分别为-57,959.55 万元、107,692.98 万元和、820,335.46 万元和 227,024.76 万元。

经主承销商核查，发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5 号）》的规定。

**（四）发行人符合《企业债券管理条例》第十二条第（四）项“企业经济效益良好，发行企业债券前连续 3 年盈利”的规定。**

主承销商查阅了发行人近三年审计报告及 2023 年 1-6 月未经审计的财务报表，发行人报告期内合并口径下净利润分别为 24,050.00 万元、27,755.92 万元和、26,725.50 万元和 36,594.31 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 24,176.66 万元、27,880.18 万元、22,108.00 万元和 7,782.54 万元，最近三年连续盈利。

经主承销商核查，本次债券符合《企业债券管理条例》第十二条第（四）项

的规定。

**（五）发行人符合《证券法》第十五条第一款第（三）项“国务院规定的其他条件”的规定。**

经主承销商核查，本次债券满足国务院规定的其他条件，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项的规定。

**（六）本次债券募集资金用途合法合规，且发行人已公开发行的公司债券所募集资金的用途符合《证券法》第十五条“公开发行公司债券筹集的资金，必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。公开发行公司债券筹集的资金，不得用于弥补亏损和非生产性支出”的规定。**

经主承销商核查，本次债券募集资金不超过 17.00 亿元，其中 10.20 亿元用于荆州大学城科创园建设项目配套停车场、0.8 亿元用于东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场、0.45 亿元用于荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场，0.55 亿元用于荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目配套停车场，5.00 亿用于补充营运资金。

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、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，未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。

发行人承诺，本次债券募集资金不用于土地费用支出，债券资金不用于商业性房地产建设，用途合法合规。

经主承销商查询上海证券交易所、深圳证券交易所和中国债券信息网网站等公开信息，截至本核查意见出具之日，发行人不存在违反《证券法》第十五条等情形。

## 三、发行人是否存在法律法规禁止发行的情形

**（一）已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态的情况**

经主承销商通过查询上海证券交易所、深圳证券交易所和中国债券信息网网站的项目信息以及查询“信用中国”网站、发行人信用记录、中国裁判文书网、通过发行人查询人民银行征信报告，并与发行人、相关债权人确认，截至本核查意见出具之日，发行人不存在以下情形：一是债务存在未决纠纷；二是因拨改贷、债转股或其他国家政策等历史原因尚未偿付债务；三是非因发行人自身原因无法偿付债务的情形，如债权人确认无须偿付或拒不受领、无法确认债权人、债权人已不存在且无权利承继人等情形；四是发行人（合并报表范围内）为失信被执行人。发行人不存在已公开发行的公司债券或或者其他债务有违约或延迟支付本息，且仍处于继续状态的情形。

经核查，主承销商认为，发行人不存在已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息，且仍处于继续状态的情形，不存在《证券法》第十七条第（一）项规定的禁止发行的情形。

**（二）违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金用途的情况**

主承销商通过查询上海证券交易所、深圳证券交易所和中国债券信息网网站的项目信息，并与发行人确认，截至本核查意见签署之日，发行人合并口径“17荆州城投专项债”对募集资金用途进行变更，变更已履行相关规定程序。

经核查，主承销商认为，发行人不存在《证券法》第十七条第（二）项“违反本法规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途”的情形。

**（三）最近三十六个月内公司财务会计文件存在虚假记载，或公司有重大违法行为情况**

主承销商查阅了发行人2020-2022年度审计报告及2023年1-6月财务报表，未发现发行人财务会计文件存在虚假记载，未发现发行人有重大违法行为情况。

综上，主承销商认为，发行人最近三十六个月内财务会计文件不存在虚假记载，未发现发行人及其重要子公司存在重大违法行为。（四）本次发行申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏情况

主承销商查阅了发行人关于本次债券的申请文件，未发现文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏情况。

综上，主承销商认为，发行人本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

**（五）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形的情况**

经主承销商核查以及根据发行人承诺，发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，主承销商认为，发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

## 四、发行人信用情况

主承销商查询网址如下：

1、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）

2、信用中国网（http://www.creditchina.gov.cn）

3、中国裁判文书网（http://wenshu.court.gov.cn）

4、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）

5、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）

6、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://hd.chinatax.gov.cn/xxk）

7、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn）

8、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn）

9、中华人民共和国工业和信息化部网站（http://www.miit.gov.cn）

10、中华人民共和国商务部网站（http://www.mofcom.gov.cn）

11、中国商务诚信公共服务平台（http://www.315gov.cn）

12、全国行业信用公共服务平台(http://www.bcp12312.org.cn)

13、国家外汇管理局网站（http://www.safe.gov.cn）

14、中国人民银行网站（http://www.pbc.gov.cn）

15、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）

16、中国证券监督管理委员会网站（http://www.csrc.gov.cn）

17、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun）

18、中国盐业协会（http://www.cnsalt.cn）

19、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn）

20、中国电力企业联合会网站（http://www.cec.org.cn）

21、中国电力建设企业信用信息体系建设平台（http://credit.cepca.org.cn）

22、国家能源局网站（http://www.nea.gov.cn）

23、国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn）

24、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）

25、中华人民共和国农业农村部网站（http://www.moa.gov.cn）

26、中国海关企业进出口信用信息公示平台（http://credit.customs.gov.cn）

27、中华人民共和国住房和城乡建设部（http://www.mohurd.gov.cn）

28、全国建筑市场监管公共服务平台（http://jzsc.mohurd.gov.cn）

29、全国资源公共交易平台（http://www.ggzy.gov.cn）

**核查意见：**经主承销商查询上述网站，截至 2023 年 11 月 10 日，发行人本部及重要子公司不存在失信行为。

## 五、本次债券申报的合理性和必要性

本次债券拟合计募集资金 17.00 亿元，其中 10.20 亿元用于荆州大学城科创园建设项目配套停车场、0.8 亿元用于东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场、0.45 亿元用于荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场，0.55 亿元用于荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目配套停车场，5.00 亿用于补充营运资金。

| 募集资金用途 | 项目单位 | 发行人持有权益比例 | 项目总投资 | 发行人承担出资 | 拟使用债券募集资金 | 债券资金占发行人出资比例 | 占募集资金比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 荆州大学城科创园建设项目配套停车场 | 荆州城发教育发展有限公司 | 100.00 | 146,258.02 | 146,258.02 | 102,000.00 | 69.74 | 60.00 |
| 东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场 | 湖北省荆房投资开发有限公司 | 79.80 | 15,175.17 | 12,109.79 | 8,000.00 | 66.06 | 4.71 |
| 荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场 | 荆州沙北新区投资开发有限公司 | 48.00 | 13,533.97 | 6,496.31 | 4,500.00 | 69.27 | 2.65 |
| 荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目配套停车场 | | 48.00 | 16,614.07 | 7,974.75 | 5,500.00 | 68.97 | 3.24 |
| 补充营运资金 | - | - | - | - | 50,000.00 | - | 29.41 |
| **合计** | - | - | - | - | **170,000.00** | **-** | **100.00** |

2020-2022 年度以及 2023 年 1-6 月，发行人实现营业收入分别为 292,462.89 万元、435,662.62 万元、1,084,296.32 万元和 842,071.45 万元，净利润分别为 24,050.00 万元、27,755.92 万元、26,725.50 万元和 36,594.31 万元。2020-2022 年三年平均可分配利润为 24,721.61 万元。发行人收入水平较高，盈利能力良好，三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息，发行规模具有合理性。

**本次债券拟合计募集资金 17.00 亿元，其中 10.20 亿元用于荆州大学城科创园建设项目配套停车场、0.8 亿元用于东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场、0.45 亿元用于荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场，0.55 亿元用于荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目配套停车场，5.00 亿用于补充营运资金。债券募集资金用于募投项目的规模未超过项目总投资的 70%，未超过项目资金缺口。本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案，补充流动资金比例未超过募集资金总额的 30%。**

**核查意见：**经核查，主承销商认为，发行人本次债券申报具有合理性和必要性。

## 六、发行人资信评级差异情况

经公开信息查询并查阅发行人评级报告，发行人报告期内在境内发行其他债券及最近一次主体评级结果（含主体跟踪评级结果）之间不存在差异。

**核查意见**：发行人不存在资信评级差异情况。

## 七、发行人重大资产重组情况

发行人自 2022 年 6 月 30 日将冠福股份纳入合并报表范围，以 2021 年度冠福股份全部总资产、净资产和营业收入占发行人合并报表相关科目计算，2021 年度冠福股份营业收入占发行人营业收入的比重为 310.62%，超过 50%，构成重大资产重组。

**核查意见**：此次重大资产重组完成后，发行人资产规模、营业收入、利润规模等均实现大幅提升。本次重大资产重组事项预计不会对发行人经营状况、财务情况和偿债能力造成重大不利影响。

## 八、发行人存在的主要风险

经主承销商对发行人基本情况、本次公司债券发行情况进行核查，认为募集说明书已充分、完整地揭示了发行人的主要风险因素。本次债券及发行人面临的风险主要包括:

### （一）财务风险

**1、资产负债率较高的风险**

2020-2022 年末以及 2023 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 67.14%、69.23%、69.51%和 69.84%；2020-2022 年末以及 2023 年 6 月末，发行人有息负债分别为 3,426,421.23 万元、3,788,039.23 万元、4,597,736.20 万元和 4,641,181.02 万元，有息负债规模较大且逐年增加。**随着项目投入不断增多，发行人投资、经营所需资金不断增加，负债规模预计将进一步增加，整体偿债压力较大，将可能对公司的资金周转和流动性产生影响，从而导致一定的偿债风险。**

**2、偿债压力较大的风险**

截至 2023 年 6 月末，发行人有息债务余额为 4,795,148.98 万元，**其中 1 年以内到期债务余额为 681,971.15 万元、1-2 年到期债务余额为 396,655.49 万元、2-3 年到期债务余额为 279,672.73 万元、3 年及以上到期债务余额为 3,436,849.61 万元，发行人在未来可能存在债务集中到期的风险。**

**3、应收款项回收风险**

截至 2023 年 6 月末，公司应收账款 749,500.98 万元，其他应收款 347,691.89 万元，应收账款和其他应收款合计金额 1,097,192.87 万元，占资产总额的 13.20%。**虽然公司加强了对应收账款和其他应收款的管理，但若未来因外部形势发生重大变化，造成应收账款及其他应收款无法正常回收，则可能导致公司一定程度的资金周转困难，对正常业务经营和现金流入造成不利影响。**

**4、存货流动性弱及未来可能跌价的风险**

2020-2022 年末以及 2023 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 4,376,257.25 万元、4,592,960.73 万元、4,994,894.70 万元和 5,070,895.56 万元，占资产总额的比重分别为 69.92%、69.22%、62.00%和 60.99%。发行人一直保持较高的存货余额，且存货主要由流动性较弱的土地使用权、土地开发成本、保障房开发成本和

基础设施建设项目组成，流动性易受开发进度、结算周期影响，**集中变现难度较大，发行人存在资产流动性较弱的风险。此外，若未来宏观经济出现波动，有可能出现存货价格下跌的风险，将进一步影响到公司的财务稳定，对发行人盈利能力造成一定的影响。**

**5、代建业务结算进度缓慢的风险**

截至 2023 年 6 月末，发行人主要在建的保障房建设项目已投资 331.88 亿元，已结算 88.11 亿元；发行人主要在建的基础设施建设项目已投资额 109.81 亿元，已结算 9.93 亿元。发行人代建业务结算进度较慢，主要系发行人代建业务结算周期主要在项目竣工验收后 5 年内完成所致，**若未来政府部门不能按照预计进度进行项目竣工结算后支付相关项目款项，发行人可能面临一定的资金回款风险。**

**6、发行人盈利能力较弱的风险**

2020-2022 年度以及 2023 年 1-6 月，发行人实现营业收入分别为 292,462.89 万元、435,662.62 万元、1,084,296.32 万元和 842,071.45 万元，净利润分别为 24,050.00 万元、27,755.92 万元、26,725.50 万元和 36,594.31 万元。2020-2022 年度以及 2023 年 1-6 月，发行人毛利率分别为 5.64%、6.01%、4.12%和 5.78%；总资产收益率分别为 0.39%、0.43%、0.36%和 0.45%；净资产收益率分别为 1.17%、1.35%、1.19%和 1.47%。**发行人整体主营业务盈利能力较弱，主要系发行人从事的保障房建设业务、土地开发整理业务、基础设施建设业务毛利率较低所致，若未来相关政策发生变化，可能会对发行人盈利能力产生不利影响。**

**7、利润总额对其他收益、投资收益依赖较大的风险**

2020-2022 年度以及 2023 年 1-6 月，发行人投资收益分别为 10,986.16 万元、11,264.30 万元、11,709.66 万元和 17,041.20 万元，发行人其他收益分别为 9,104.08 万元、11,769.80 万元、10,386.93 万元和 9,842.81 万元。**发行人利润总额对其他收益、投资收益依赖较大，若未来其他收益、投资收益产生波动，将对公司盈利能力产生不利的影响。**

**8、经营活动现金流净额持续为负数的风险**

2020-2022 年度以及 2023 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为-238,557.77 万元、-44,811.96 万元、-483,448.31 万元和-319,065.22 万元。发行人目前投资建设的土地开发整理、保障房建设和基础设施建设项目投资规模较大，

开发周期长，结算及回款进程较慢，导致经营活动现金流出和流入存在阶段性的不匹配，经营活动现金流量净额持续为负，且给发行人带来一定的资金占用压力。**若未来发行人经营活动净现金流持续流出且结算与回款周期较长，将可能导致一定的经营风险和财务风险。**

**9、投资活动现金流呈持续较大流出的风险**

2020-2022 年度以及 2023 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-53,602.54 万元、-149,874.53 万元、-158,614.91 万元和-19,672.70 万元。发行人投资活动现金流出主要为湖北荆荆铁路有限责任公司等公司股权投资和在建项目投资支出等。**若未来公司投资活动净现金流持续流出，将可能导致一定的财务风险。**

**10、对外担保代偿风险**

截至 2023 年 6 月末，发行人合并范围共有对外担保余额 203,121.24 万元，占期末净资产的比例为 8.10%，担保对象均为地方国有企业和参股公司，其中对参股的民营企业担保余额为 49,821.24 万元，均不存在反担保措施。**虽然当前担保对象资信状况较好，代偿风险较小，但未来如果由于宏观经济环境变化等导致担保对象经营状况出现普遍恶化，可能会导致公司承担大量代偿责任，从而对本次债券的偿付带来不利影响。**

**11、受限资产处置风险**

截至 2023 年 6 月末，发行人受限资产合计 342,482.09 万元，占发行人 2023 年 6 月末净资产的 13.66%，占总资产的 4.12%，主要为货币资金、存货、固定资产、无形资产、投资性房地产、应收账款、长期应收款和一年内到期的非流动资产。**虽然公司信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，并与银行在内的多家金融机构保持良好的合作关系，但若因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还债务，则可能导致受限资产被银行等其他债权人冻结甚至处置，从而对公司偿债能力构成不利影响。**

**12、未来资本支出压力较大的风险**

发行人所从事的保障房建设业务、土地开发整理业务以及基础设施建设业务金额通常较大，建设周期较长，需要占用大量资金。近年来发行人承揽的项目逐步增加，公司面临一定资金支出压力。**若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大不利变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本**

**上升，从而对公司正常的生产经营活动产生不利影响。**

**13、上市公司收购风险**

发行人于 2022 年 6 月 30 日将上市公司冠福股份纳入合并报表范围。冠福股份成立于 1999 年，是一家医养品合成工艺创新与供应链电商运营双主业协同驱动的科技创新型企业，主要业务板块为医药化工和贸易业务等业务。截至 2023 年 6 月末，冠福股份总资产 83.85 亿元，股东权益合计 43.30 亿元，2023 年 1-6 月，冠福股份营业总收入为 53.47 亿元，实现净利润 3.15 亿元，综合毛利率为 3.71%。**本次收购后，发行人业务衍生至医药化工、大宗贸易领域，较大程度充实了公司营业收入和净利润规模，但发行人此前未涉足上市公司相关业务，后续可能会面临对上市公司的经营管理等各类问题，可能会对上市公司和发行人的正常生产经营活动产生不利影响。**

**14、子公司冠福股份为原控股股东“林氏家族”代偿债务及所代偿金额无法全额收回的风险**

冠福股份原控股股东林氏家族（林福椿、林文智、林文昌、林文洪）以冠福股份及其子公司名义开具商业承兑汇票、对外担保、对外借款等违规事项涉及金额约 236,565.62 万元，自 2018 年 10 月上述违规事项已开始引发相关纠纷和诉讼，冠福股份原控股股东出现债务危机，且资不抵债，冠福股份存在为原控股股东代偿债务情况，导致冠福股份承担巨额负债，由此，冠福股份自 2018 年 10 月 16 日开市起被实行其他风险警示。根据《冠福股份关于申请撤销公司股票其他风险警示的公告》，截至 2023 年 4 月 28 日，冠福股份因原控股股东“林氏家族”违规开具商业承兑汇票、对外担保、对外借款及同孚实业私募债等事项向债权人清偿的净额为 15.47 亿元，按和解协议等尚余 1.08 亿元需向债权人支付，合计 16.56 亿元，形成林氏家族占用公司资金。

公司对林氏家族采取司法程序进行追偿，2021~2023 年 4 月期间，共计 6.79 亿元支付令由法院强制执行后作出《执行裁定书》：被执行人名下暂无可供执行财产，裁定终结本次执行程序，申请执行人发现被执行人有可供执行财产的，可以再次申请执行，再次申请执行不受申请执行失效的限制。基于会计处理的谨慎性原则，冠福股份已在 2018 年对原控股股东的违规事项计提了坏账损失或预计负债。

**截至本募集说明书签署之日，因林氏家族违规行为引发的纠纷及诉讼等相关事项已妥善解决原告债权人与冠福股份的全部诉讼案件。经深圳证券交易所审核同意，冠福股份股票自 2022 年 5 月 11 日开市起撤销其他风险警示，但仍不排除相关代偿事项对冠福股份日常经营可能产生的不利影响，进而影响发行人未来经营和整体信用状况。**

**15、子公司冠福股份的投资者诉讼及索赔风险**

冠福股份因 2017~2018 年多份财务报告中存在虚假记载、重大遗漏，被中国证监会处罚。2020 年 12 月 31 日，冠福股份及相关责任人收到中国证监会福建监管局的《行政处罚决定书》（[2020]6 号），中国证监会对公司及相关责任人做出了相关行政处罚。根据冠福股份发布的 2022 年年度报告，前述事项已陆续引起投资者诉讼案件 623 起，冠福股份根据法院指定专业机构核定的损失或原告诉讼请求确认预计负债 4,710.44 万元，**相关投资者诉讼索赔时间可能对冠福股份资金周转产生不利影响，进而可能影响发行人的经营情况和财务情况。**

**16、对子公司冠福股份的商誉减值风险**

发行人 2022 年收购冠福股份形成商誉 76,582.34 万元，当年对其计提商誉减值准备 2,271.67 万元。冠福股份主要业务板块为能特科技经营的医药化工和上海塑米经营的塑料电商业务，根据冠福股份 2022 年年度报告披露，冠福股份当年对能特科技计提商誉减值 1,469.94 万元、对上海塑米计提商誉减值 17,563.56 万元，主要系未来盈利能力可能不及预期所致。但截至本募集说明书出具之日，能特科技和上海塑米生产经营状况良好，具有持续盈利能力。**若未来能特科技和上海塑米的经营状况恶化或盈利能力继续不达预期，可能影响冠福股份的持续经营能力，进而影响发行人对冠福股份进一步计提商誉减值，最终影响发行人的盈利能力和偿债能力。**

**17、被委托表决权的股份被质押的风险**

根据冠福股份 2023 年半年度报告，发行人受委托的 45,168.78 万股表决权中，共有 2.3 亿股被质押，为陈烈权 2.3 亿股被质押，质押股权比例占被委托表决权的比例较高。陈烈权质押 2.3 亿股用于向能特科技融资提供担保（发行人亦为此事项提供连带责任保证担保）。**如果未来被质押的股份被执行，可能会影响表决权委托协议效力，进而影响发行人对上市公司的控制。**

**（二）经营风险**

**1、经济周期风险**

发行人主要从事荆州市基础设施建设以及保障房建设，宏观经济周期性波动以及国家宏观调控措施的变化对相关行业的投资建设需求及整体盈利水平会产生较大影响。**如果未来经济增长放慢或出现衰退，可能对公司盈利能力产生不利影响。公司所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。**

**2、项目建设风险**

公司虽然对工程代建项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。**但由于公司的代建项目投资规模较大，建设周期长，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。**

**3、合同履约风险**

公司与荆州市政府签订了项目建设协议，约定项目完工时间和工程款项的拨付安排。**虽然荆州市政府信誉较佳，但若荆州市政府不能完全按照合同约定进行完工决算或不能按协议约定支付工程款项，可能会对公司的经营情况和现金流造成影响。**

**4、建设施工和工程管理风险**

公司主要负责城市土地开发整理、保障房建设和基础设施建设业务，公司部分项目建设和管理如未能按预期及规定履行，**或者如果项目在推进过程中遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、项目成本上升或其他不可预见的风险，则可能使得项目实际投入超过项目投资预算，进而影响项目的质量和整体进度，可能会对公司整体盈利能力带来不利影响。**

**5、经营主要依赖子公司的风险**

发行人为投资控股型公司，发行人从事的保障房建设、土地开发整理、大桥及高速公路通行费、公共交通运输、基础设施建设等主营业务主要由下属子公司负责运营，经营成果主要来自下属子公司。2020-2022 年度以及 2023 年 1-6 月，母公司营业收入分别为 230.93 万元、1,196.21 万元、128.07 万元和 310.36 万元，同期公司合并营业收入分别为 292,462.89 万元、435,662.62 万元、1,084,296.32 万

元和 842,071.45 万元，发行人存在经营情况主要依赖下属子公司的风险。**发行人对下属子公司经营策略有着较强的控制力，但未来如果下属子公司经营产生不利变化，将导致母公司现金流受到直接影响，对公司的企业形象和授信能力造成影响，从而影响到本次债券本息偿付能力。**

**6、高速公路收费期限到期的风险**

襄荆高速公路至荆州长江公路大桥连接线的收费期限为 2005 年 3 月至 2025 年 3 月。本次债券期限为 7 年，高速公路收费期限到期日可能在本次债券到期日之前，**高速公路收费期限到期后，若不可续期，将会对发行人主营业务及盈利能力产生不利的影响，从而对本次债券的偿付带来不利影响。**

**（三）管理风险**

**1、内控管理风险**

报告期内，公司的业务呈现稳步的递增态势，资产规模不断壮大，经营规模持续扩大，建设项目日益增多，对公司的内部管理提出了较高的要求。**如果公司不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，可能引发内控管理效率降低的风险，导致公司的发展战略不能顺利实施。**

**2、投融资管理风险**

公司投资建设的土地开发整理、保障房建设和基础设施建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长及成本回收慢的特点。**公司未来在土地开发整理、保障房建设和基础设施建设方面仍有较大投资需求，面临较大的投融资压力，如果公司不能对投融资加强管理，可能对公司稳健经营带来风险。**

**3、安全生产风险**

公司目前业务范围涉及土地开发整理、保障房建设、收费公路（桥）、公共交通运输和基础设施建设等行业，其中土地开发整理、保障房建设和基础设施建设业务涉及到安全生产问题。**虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素及台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故，将对公司的经营带来不利影响。**

**4、下属子公司管理风险**

截至 2023 年 6 月末，公司下属一级子公司 17 家，可能出现因管理不到位等

因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。尽管公司已建立较为规范的子公司管理体系，**公司主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但随着业务规模的扩张、业务领域不断增大，公司组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的子公司管理风险。**

**5、关联交易风险**

报告期内，公司存在关联方应收应付款项、关联担保等关联交易。**公司制定了关联交易制度，履行了决策程序，如果未来与关联方的关联交易未严格履行相应的决策程序或存在风险，则有可能损害公司的利益。**

**6、与违规使用债券募集资金相关的风险**

由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本次债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如**果发行人不能按照募集说明书的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。**

**（四）政策风险**

**1、基础设施建设政策风险**

基础设施建设是国民经济的支柱产业之一。公司基础设施建设项目投资安排和具体经营情况与国家和地区基础设施建设政策密切相关。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府产业政策会有不同程度的调整。**如果基础设施建设政策发生重大调整，可能影响公司的经营和收入状况。**

**2、土地政策变化风险**

公司土地开发整理业务与土地政策密切相关，受土地政策影响较大，**如果土地政策出现不利于公司业务经营的变动，将会对公司的经营能力产生较大的影响。**

**（五）不可抗力风险**

**地震、台风、海啸、洪水等自然灾害及突发性公共卫生事件可能对本公司的财产、人员造成损伤，进而可能对发行人的经营业绩产生影响。**

## 九、会计师事务所及审计报告情况

**（一）会计政策/会计估计变更情况**

经核查，发行人 2018-2022 年度财务报告已经具有证券、期货相关业务资格会计师事务所大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 2018 年-2020 年三年连审的 “大信审字【2021】第 2-00507 号”、2021 年“大信审字【2022】第 2-00839 号”和 2022 年“大信审字【2023】第 2-00600 号”的标准无保留意见的审计报告。报告期内，除因企业会计准则变动导致的适用会计政策相应的调整外，发行人不存在其他会计政策变更。

**核查意见**：经核查，发行人无重大会计政策或会计估计变更情况。

**（二）报告期内更换会计师事务所的情况**

经核查，发行人 2018-2022 年度财务报告已经具有证券、期货相关业务资格会计师事务所大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 2018 年-2020 年三年连审的 “大信审字【2021】第 2-00507 号”、2021 年“大信审字【2022】第 2-00839 号”和 2022 年“大信审字【2023】第 2-00600 号”的标准无保留意见的审计报告。发行人报告期内的会计师事务所均为大信会计师事务所（特殊普通合伙）。

**核查意见**：经核查，报告期内发行人无更换会计师事务所的情况。

**（三）非标准审计报告情况**

经核查，发行人 2018-2022 年度财务报告已经具有证券、期货相关业务资格会计师事务所大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 2018 年-2020 年三年连审的 “大信审字【2021】第 2-00507 号”、2021 年“大信审字【2022】第 2-00839 号”和 2022 年“大信审字【2023】第 2-00600 号”的标准无保留意见的审计报告。

**核查意见**：经核查，报告期内发行人审计报告均为标准无保留意见。

## 十、发行人是否存在媒体质疑的重大事项

经公开信息查询，未发现发行人存在媒体质疑的重大事项。

**核查意见**：经核查，发行人不存在媒体质疑的重大事项。

## 十一、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员是否

**涉嫌重大违纪违法**

经查询信用中国、国家信用信息公示系统等及与发行人和律师确认，发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法行为。

**核查意见**：经核查，发行人董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法行为。

## 十二、证券服务机构的资格情况

### （一）主承销商

本次债券主承销商为开源证券股份有限公司。开源证券现持有西安市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91610000220581820C），公司类型为股份有限公司（非上市、国有控股），住所为陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层，法定代表人为李刚，注册资本为人民币 46.14 亿元，经营范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金销售；代销金融产品；为期货公司提供中间介绍业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

开源证券现持有中国证监会于 2020 年 5 月 19 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000028877），具备从事证券承销业务的资质。本次债券项目签字人员为董金兰、赵晨，均取得证券从业资格。

2020 年 1 月 1 日至今，开源证券收到监管部门的监管措施、原因及整改情况如下：

1、中国人民银行西安分行《中国人民银行西安分行行政处罚决定书》（（西银）罚字［2021］第 01 号）

2021 年 4 月 7 日，中国人民银行西安分行向开源证券出具了《中国人民银行西安分行行政处罚决定书》（（西银）罚字〔2021〕第 01 号），指出开源证券存在未按规定开展客户风险等级划分的行为、未按规定对高风险客户采取强化识别措施的行为、未按规定保存客户身份资料和交易记录的行为。据此中国人民银行西安分行对开源证券给予罚款 71.1 万元。

该行政处罚不构成重大行政处罚，开源证券按照相关法律、行政法规和监管机构规定的要求，对相关事项进行了整改。

2、北京证券交易所《关于对开源证券股份有限公司及相关责任主体采取自律监管措施的决定》（北证监管执行函〔2023〕19 号）

2023 年 11 月 15 日，北京证券交易所向开源证券出具了《关于对开源证券股份有限公司及相关责任主体采取自律监管措施的决定》(北证监管执行函〔2023〕19 号），指出开源证券及保荐代表人在保荐江苏箭鹿毛纺股份有限公司公开发行并上市项目中存在对发行人收入函证程序执行不到位，对发行人关键人员的异常资金流水核查不充分，申报文件披露内容与保荐工作底稿不一致，保荐机构内控制度执行不到位等行为，据此对开源证券和该项目保荐代表人采取出具警示函的自律监管措施。

开源证券充分重视上述问题，严格按照相关法律、行政法规和监管机构规定的要求，建立健全并有效执行内部控制制度，切实发挥“三道防线”严格把关作用，对相关事项进行积极整改，以规范履行保荐职责，诚实守信，勤勉尽责。

3、中国证券监督管理委员会河南监管局《关于对开源证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》

2023 年 11 月 16 日，中国证券监督管理委员会河南监管局向开源证券出具了《关于对开源证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》(〔2023〕59 号)，指出开源证券作为宝润达新型材料股份有限公司主办券商，在持续督导过程中，未能勤勉尽责、认真履行审慎核查义务，未能及时发现宝润达实际控制人及关联方资金占用，未能有效督导宝润达真实、准确、完整、及时地披露信息，据此对开源证券采取出具警示函的行政监管措施。

开源证券正在按照相关法律、行政法规和监管机构规定的要求，对相关事项进行整改。

**核查意见**：开源证券及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动，不存在对本次发行构成实质性障碍的处罚或采取监管措施的情形。

**（二）会计师事务所**

本次债券审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）具备担任本次债券发

行审计机构的资格，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）的说明，自 2020 年 1 月 1 日至今，大信会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师受到行政处罚及收到的行政监管措施如下：

1、行政处罚情况

（1）湖北证监局行政处罚决定书〔2023〕2 号

因在东方金钰股份有限公司 2016 年度财务报表审计中未勤勉尽责，湖北证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行行政处罚，并于 2023 年 3 月 30 日下达了《行政处罚决定书》（〔2023〕2 号）。

（2）上海证监局行政处罚决定书〔2023〕1 号

因在天海融合防务装备技术股份有限公司 2017 年度财务报表审计中未勤勉尽责，上海证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行行政处罚，并于 2023 年 4 月 3 日下达了《行政处罚决定书》（〔2023〕1 号）。

2、行政监管措施情况

（1）山西证监局行政监管措施决定书〔2020〕1 号

2020 年 1 月，山西证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行上市公司当代东方投资股份有限公司 2018 年内部控制审计采取出具警示函的行政监管措施。

（2）吉林证监局行政监管措施决定书〔2020〕1 号

2020 年 1 月，吉林证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行上市公司长春燃气股份有限公司 2018 年报商誉减值审计采取出具警示函的行政监管措施。

（3）证监会上海专员办行政监管措施决定书〔2020〕1 号

2020 年 3 月，上海专员办对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行新三板挂牌企业北京天翔昌运科技股份有限公司 2017 年报审计采取警示函的行政监管措施。

（4）北京证监局行政监管措施决定书〔2020〕131 号

2020 年 7 月，北京证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司长春高新技术产业（集团）股份有限公司、冰轮环境技术股份有限公司 2019 年报审计未按照规定进行签字注册会计师轮换采取警示函行政监管措施。

（5）北京证监局行政监管措施决定书〔2021〕10 号

2021 年 1 月，北京证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司北京数知科技股份有限公司 2019 年报审计采取出具警示函的行政监管措施。

（6）辽宁证监局行政监管措施决定书〔2021〕6 号

2021 年 3 月，辽宁证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司科隆精细化工股份有限公司 2019 年报审计采取出具警示函的行政监管措施。

（7）深圳证监局行政监管措施决定书〔2021〕34 号

2021 年 4 月，深圳证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司美盈森集团股份有限公司 2019 年报审计采取出具警示函的行政监管措施。

（8）江西证监局行政监管措施决定书〔2021〕4 号

2021 年 6 月，江西证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司神雾节能股份有限公司 2016-2017 年报审计采取出具警示函的行政监管措施。

（9）安徽证监局行政监管措施决定书〔2021〕27 号

2021 年 10 月，安徽证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的新三板挂牌企业合肥志诚教育股份有限公司 2020 年报审计采取监管谈话的行政监管措施。

（10）新疆证监局行政监管措施决定书〔2021〕43 号

2021 年 12 月，新疆证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司德展大健康股份有限公司 2020 年年报审计，以及德展大健康股份有限公司收购标的资产北京长江脉医药科技有限责任公司财务报表审计采取出具警示函的行政监管措施。

（11）浙江证监局行政监管措施决定书〔2021〕149 号

2021 年 12 月，浙江证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司美盛文化创意股份有限公司 2020 年年报审计采取出具警示函的行政监管措施。

（12）吉林证监局行政监管措施决定书〔2022〕6 号

2022 年 7 月，吉林证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司万方城镇投资发展股份有限公司 2019 年年报审计采取监管谈话的行政监

管措施。

（13）重庆证监局行政监管措施决定书〔2022〕30 号

2022 年 8 月，重庆证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司中电科声光电科技股份有限公司 2021 年年报审计采取出具警示函的行政监管措施。12 月，上海证券交易所就该同一事项对大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了监管警示。

（14）湖北证监局行政监管措施决定书〔2023〕7 号

2023 年 3 月，湖北证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司湖北广济药业股份有限公司 2021 年财务报表审计采取出具警示函的行政监管措施。

（15）广东证监局行政监管措施决定书〔2023〕21 号

2023 年 3 月，广东证监局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）执行的上市公司广州方邦电子股份有限公司 2021 年财务报表审计采取出具警示函的行政监管措施。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）受到的行政处罚、行政监管措施，均未涉及大信会计师事务所的业务资格和签字注册会计师的从业资质处罚，不影响发行人发行项目的审计质量。大信会计师事务所出具的审计报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，不影响发行人备案上述报告的效力。大信会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定对发行人的上述财务报表执行了审计工作，经审计的财务报表公允反映了发行人报告期间的财务状况、经营成果和现金流量。

**核查意见：**大信会计师事务所被采取行政处罚、监管措施均未涉及容诚会计师事务所业务资格和签字注册会计师从业资质的处罚，且本次发行的签字注册会计师均未曾因债券发行审计而被采取行政监管措施或立案调查，对发行人的本次发行不构成实质性障碍。大信会计师事务所不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形，相关签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定。

**（三）律师事务所**

湖北松之盛律师事务所现持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为“31420000420005190H”的《律师事务所执业许可证》，经办律师均持有合法、

有效的《律师执业证》。本次发行之经办律师唐凡、熊壮分别持有湖北省司法厅核发的执业证号为“14201200811866242”和“14201199210279110”的《中华人民共和国律师执业证》。湖北松之盛律师事务及其经办律师具备就本次发行提供法律服务并出具《法律意见书》的法定资格，符合《管理办法》第六条第二款的规定。

湖北松之盛律师事务自成立以来，没有出现违反诚信的不良记录；没有因执业行为违反行业规范而受到行业自律组织的纪律处分；未受到司法行政机关的行政处罚，也未被证券监管部门处罚。

**核查意见：**湖北松之盛律师事务及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动，不存在对本次发行构成实质性障碍的处罚或采取监管措施的情形。

**（四）评级机构**

本次债券评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”），中诚信国际现持有北京市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9111000071092067XR），公司类型为有限责任公司（中外合资），住所为北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101，法定代表人为闫衍，注册资本为人民币 3,266.67 元，经营范围为：证券市场资信评级业务:债券、基金金融机构评级业务及相关信息服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

中诚信国际现持有中国证监会于 2020 年 2 月 13 日核发的《证券市场资信评级业务许可证》,具备从事证券评级业务的资质。本次债券项目签字人员为周迪、国采薇，均取得证券从业资格。

报告期内，中诚信国际没有出现违反诚信的不良记录，没有受到司法行政机关的行政处罚，也未被证券监管部门处罚。

核查意见：中诚信国际及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，不存在被监管部门限制债券评级业务活动，不存在对本次发行构成实质性障碍的处罚或采取监管措施的情形。

**十四、本次发行是否存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为**

**（一）主承销商是否存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为**

经自查，开源证券不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为。

**核查意见：**经自查，主承销商不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为。

**（二）发行人是否存在直接或间接有偿聘请除律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构以外的其他第三方的行为**

经发行人自查，发行人不存在直接或间接有偿聘请除律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构以外的其他第三方的行为。

**核查意见：**经核查，发行人不存在直接或间接有偿聘请除律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构以外的其他第三方的行为。

## 十五、城市建设企业专项核查

**（一）发行人是否为主要从事城市建设的地方国有企业**

通过查询发行人实际控制人、主要业务板块以及收入构成情况，发行人实际控制人为荆州市人民政府国有资产监督管理委员会，且发行人主要从事土地开发整理、保障房建设、大桥及高速公路通行费、基础设施建设业务和公共交通运输等业务，属于从事城市建设的地方国有企业。

**核查意见：**经核查，发行人属于从事城市建设的地方国有企业。

**（二）是否符合地方政府性债务的相关规定**

经发行人自查，同时发行人承诺本次债券发行不新增地方政府债务，发行人本次债券申报发行符合地方政府性债务的相关规定。

**核查意见：**本次债券发行符合地方政府性债务的相关规定。

**（三）是否符合城市建设企业发行公司债券的总体要求**

通过查阅发行人《公司章程》及内部规章制度和询问公司运行情况，发行人已按照《公司法》等法律法规要求建立现代化法人治理结构，健全完善决策机制和管理机制，发行人独立经营、独立核算，自负盈亏，依法独立承担民事责任。

**核查意见：**发行人本次债券发行符合城市建设企业发行公司债券的总体要求。

**（四）募集资金规模和用途**

通过核查发行人关于本次债券发行的董事会决议，本次债券拟合计募集资金17.00亿元，其中10.20亿元用于荆州大学城科创园建设项目配套停车场、0.8亿元用于东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场、0.45亿元用于荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场，0.55亿元用于荆州市沙市区沙北新区杨泗三期(泗海怡家)安置房建设项目配套停车场，5.00亿用于补充营运资金。

**核查意见：**发行人本次债券发行规模合理，用途符合法律法规要求。

**（五）增信措施相关要求**

本次债券采取保证担保方式，由中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债信用增信公司”）和中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”）分品种提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。。担保人已与发行人签署担保协议，担保人已出具担保函，担保事项符合《担保法》《物权法》等规定，不存在违反规定接受地方政府及其部门或公立学校、公立医院等公益性事业单位为本次债券提供担保的情形，也不存在以公益性资产、不具有合法合规产权的资产或重复利用各类资产抵质押为本次债券提供担保的情形。

**核查意见：**经核查1号指引第三章第九节以及本次担保的合法合规性、有效性，发行人本次债券所设增信措施满足申报、发行要求。

**（六）发行人信息披露情况**

**1、对于城市建设企业申报发行公司债券强化相关信息披露的核查**

经查阅募集说明书和其他申报文件，发行人已在募集说明书及其他申报文件中强化治理结构、业务运营模式等信息披露，强化企业自身经营信息、项目信息和财务信息披露，所披露的信息不存在与地方政府信用挂钩的虚假或误导性陈述。

**核查意见：**经核查，发行人信息披露满足对于城市建设企业申报发行公司债券相关信息披露要求。

**2、关于本次债券不涉及新增地方政府债务等的核查**

经查阅募集说明书，发行人已于募集说明书中承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，发行人声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

**核查意见：**发行人本次债券不涉及新增地方政府债务。

**3、针对总资产规模小于100亿元的城市建设企业的专项核查**

通过查阅发行人报告期内财务报表以及与审计机构确认，截至2023年6月

末，发行人总资产规模为 831.48 亿元。

**核查意见：**经核查，发行人总资产规模大于 100 亿元。

## 十六、募集说明书披露的其他信息的真实性、准确性和完整性，及是否符合规范要求

通过网站、政府文件、专业机构报告等多渠道对发行人进行全面了解，并通过与发行人高级管理人员、财务人员、技术人员以及相关部门负责人的交流，结合对发行人公司治理、运营、募集资金运用情况等的调查，认为发行人本次发行申请文件所涉及的内容信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

经主承销商审慎核查，募集说明书披露的其他信息的真实、准确、完整，募集说明书符合《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 1 号——募集说明书参考格式》等规范要求，披露信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人及其全体董事、监事及高级管理人员以及其他信息披露义务人，均已按照《管理办法》及募集说明书的约定，履行信息披露义务。发行人已保证文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

**核查意见：**经核查，主承销商认为，募集说明书披露的其他信息的真实、准确、完整。

## 十七、其他核查事项

### （一）是否存在持股比例大于 50%但未纳入合并报表范围的持股公司

经核查，截至 2023 年 6 月末，公司不存在持股超过 50%但未纳入合并范围的情况。

**核查意见：**发行人不存在未将持股比例大于 50%的持股公司纳入合并范围的情形。

### （二）发行人的董事、监事、高级管理人员对公司债券发行上市申请文件的审核及确认情况

发行人的董事、高级管理人员对公司债券发行上市申请文件已签署书面确认

意见。发行人的监事对本次公司债券发行上市申请文件已进行审核并无异议。监事已签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员保证募集说明书等发行上市申请文件的真实性、准确性、完整性。

开源证券对发行人出具的相关申请文件进行了核查，确认其报送的证券发行上市申请文件内容真实、准确、完整；本次发行上市申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

**核查意见：**发行人的董事、高级管理人员对公司债券发行上市申请文件已签署书面确认意见。发行人的监事对本次公司债券发行上市申请文件已进行审核并无异议。监事已签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员保证募集说明书等发行上市申请文件的真实性、准确性、完整性。

**（三）住宅地产企业专项核查（如有）**

经查询发行人审计报告，并根据企业的经营业务进行实质分析，发行人不属于住宅地产企业。

**核查意见：**发行人不属于住宅地产企业。

**（四）政府还贷公路企业和轨道交通企业对相关资产的折旧政策核查（如有）**

经查询发行人审计报告，截至 2022 年末，发行人不存在相关资产。

**核查意见：**经核查，发行人不存在相关资产。

**（五）对前次发行企业债券募集资金使用情况的核查**

本次企业债券为发行人本部首次申报，截至本核查意见签署之日，发行人合并口径不存在已批未发企业债额度，合并口径存续企业债券共 1 只，为“17 荆州城投专项债”，发行主体为发行人子公司荆州城投。具体情况如下：

1、募集资金使用情况

“17 荆州城投专项债”募集资金总额 14.9 亿元，根据“17 荆州城投专项债”募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，其中 12 亿元用于荆州市中心城区停车场项目建设工程，2.9 亿元补充营运资金。“17 荆州城投专项债”已履行相关规定程序对募集资金用途进行变更，变更后具体情况如下：

（1）营运资金调整

调整后的“17 荆州城投专项债”募集资金中 9 亿元将用于荆州市中心城区停车场项目建设工程，5.9 亿元将用于补充营运资金。

| 序号 | 资金用途 | 拟使用额度（亿元） | 占本次募集资金总额比例 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 荆州市中心城区停车场项目建设工程 | 9.00 | 60.40% |
| 2 | 补充营运资金 | 5.90 | 39.60% |
| **合计** | | **14.90** | **100.00%** |

（2）停车场项目调整

荆州城投取消“17 荆州城投专项债”募集资金中原计划用于沙隆达广场停车场、寅宾门停车场、大赛巷停车场、梅台巷停车场、洪城停车场、楚源大道停车场、荆襄植物园停车场等七个停车场的投资 34,972 万元。拟使用“17 荆州城投专项债”募集资金 34,972 万元用于投资石闸门停车场、学苑路停车场、临江仙停车场、海洋世界停车场、学苑路城南停车场、新三中停车场、火车站停车场、沙北实验学校停车场、一医停车场、地面公共停车场充电桩建设工程和中心城区停车智能化综合管理平台建设项目（包括大数据平台、路内停车系统、三四级诱导系统、控制指挥中心等四个子项目）。

截至本核查意见签署之日，“17 荆州城投专项债”募集资金已按募集说明书和募集资金用途变更公告的约定用途使用完毕。

2、募集资金用途变更情况

（1）募集资金用途变更公告情况

2018 年 11 月 1 日，荆州城投在交易所披露《荆州市城市建设投资开发有限公司关于拟变更“17 荆州城投专项债”募集资金用途变更的公告》，由于原募投项目部分停车场建设规划发生变更，荆州城投拟对债券募集资金中补充营运资金金额以及拟建设的具体停车场项目进行调整。

（2）募集资金用途变更备案流程和持有人会议召开情况

根据《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）第五条简化企业募集资金投向变更程序的相关规定，公告中对于持有人会议规则约定如下：

“对上述募集资金变更存在异议的投资者，请于自本公司公告之日起 15 个工作日内向本期债券的债权代理人中信银行股份有限公司荆州分行提出书面异议。

……

如单独或者合计持有未偿还本期债券本金总额 10%以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向本期债券的债权代理人提出书面异议，将由债权代理人召开债权持有人会议对上述募集资金变更事项进行表决，表决通过后实施变更；如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，我公司 15 个工作日后向相关部门备案后实施变更。”

公告发布后 15 个工作日内，债权代理人未收到债券持有人提出书面异议，因此无需召开持有人会议，发行人已根据《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）通过市发改委向省发改委履行了备案流程，之后省发改委亦向国家发改委进行了报备。

**核查意见：**经核查，发行人“17 荆州城投专项债”募集资金用途变更流程符合法律法规等相关规定，发行人不存在擅自改变前次债券所募资金用途的情况。

**（六）对发行人大额资金拆借或非经营性占用情况的核查**

经查阅发行人审计报告、资金往来涉及的审批决策程序文件，并与发行人沟通，2023 年 6 月末，发行人经营性其他应收款账面价值 276,041.97 万元，非经营性其他应收款账面价值 68,620.18 万元，发行人非经营性其他应收款占总资产的比重为 0.83%。发行人经营性其他应收款主要包括项目合作开发款、保证金、征地补偿款，非经营性其他应收款主要包括资金拆借款。

截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

**单位：万元、%**

| 项目 | 2023 年 6 月末 | |
|---|---|---|
| | 账面价值 | 比例 |
| 经营性其他应收款 | 276,041.97 | 80.09 |
| 非经营性其他应收款 | 68,620.18 | 19.91 |
| **合计** | **344,662.15** | **100.00** |

发行人对非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款均遵守内部决策权限、履行内部决策程序，公司建立了财务负责人联签制度，对于一般性非经营性资金往来需由财务负责人、分管领导、总经理及董事长共同审核并签署书面意见；对于重大的非经营性资金往来由财务负责人及总经理审批后报董事会审议通过；对于特别重大的非经营性资金往来还应在董事会审批后报股东批复通过。

发行人存在的非经营性往来占款和资金拆借符合发行人内部管理制度，不存在资金被违规占用且仍处于继续状态的情形。

发行人已于募集说明书中披露已发生往来占款或资金拆借情况、决策权限、决策程序、定价机制。发行人已于募集说明书中披露新增大额资金拆借或非经营性占款应履行的决策程序和持续信息披露安排。

**核查意见：**发行人经营性与非经营性其他应收款划分依据准确，发行人非经营性往来占款和资金拆借符合发行人内部管理制度，不存在资金被违规占用且仍处于继续状态的情形。

**（七）对募投项目的核查**

1、募集资金用途

本次债券拟合计募集资金 17.00 亿元，其中 10.20 亿元用于荆州大学城科创园建设项目配套停车场、0.8 亿元用于东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场、0.45 亿元用于荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场，0.55 亿元用于荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目配套停车场，5.00 亿元用于补充营运资金。

**发行人募集资金用途**

**单位：万元、%**

| 募集资金用途 | 项目单位 | 发行人持有权益比例 | 项目总投资 | 发行人承担出资 | 拟使用债券募集资金 | 债券资金占发行人出资比例 | 占募集资金比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 荆州大学城科创园建设项目配套停车场 | 荆州城发教育发展有限公司 | 100.00 | 146,258.02 | 146,258.02 | 102,000.00 | 69.74 | 60.00 |
| 东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场 | 湖北省荆房投资开发有限公司 | 79.80 | 15,175.17 | 12,109.79 | 8,000.00 | 66.06 | 4.71 |
| 荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场 | 荆州沙北新区投资开发有限公司 | 48.00 | 13,533.97 | 6,496.31 | 4,500.00 | 69.27 | 2.65 |
| 荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目配套停车场 | | 48.00 | 16,614.07 | 7,974.75 | 5,500.00 | 68.97 | 3.24 |
| 补充营运资金 | - | - | - | - | 50,000.00 | - | 29.41 |
| **合计** | - | - | - | - | **170,000.00** | **-** | **100.00** |

2、募投项目合规性分析

具体项目合法合规性文件如下：

单位：万元、%

| 项目 | 文件名称 | 文号 | 发文单位 | 发文时间 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 配套停车场 | 《关于荆州大学城科创园建设项目等两个项目配建停车场有关情况的说明》 | - | 荆州市发展和改革委员会 | 2022.9.20 |
| | 《关于荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）和荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目配套停车场专项意见的函》 | - | 荆州市沙市区发展和改革局 | 2022.9.14 |
| 荆州大学城科创园建设项目 | 《关于荆州大学城科创园建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》 | 荆发改审批〔2022〕36 号 | 荆州市发展和改革委员会 | 2022.2.8 |
| | 《关于荆州大学城科创园建设项目用地预审与规划选址情况的说明》 | - | 荆州市自然资源和规划局 | 2022.8.30 |
| | 不动产权证书 | 鄂〔2023〕荆州市不动产权第 0009788 号 | 荆州市自然资源和规划局 | 2023.02.15 |
| | 不动产权证书 | 鄂〔2022〕荆州市不动产权第 0071578 号 | 荆州市自然资源和规划局 | 2022.12.29 |
| | 不动产权证书 | 鄂〔2022〕荆州市不动产权第 0071576 号 | 荆州市自然资源和规划局 | 2022.12.29 |
| | 不动产权证书 | 鄂〔2023〕荆州市不动产权第 0025720 号 | 荆州市自然资源和规划局 | 2023.04.12 |
| 东升片区还迁安置房（三期）项目 | 《关于东升片区还迁安置房（三期）项目可行性研究报告的批复》 | 荆发改审批〔2019〕136 号 | 荆州市发展和改革委员会 | 2019.11.25 |
| | 不动产权证书 | 鄂（2022）荆州市不动产权第 0014834 号 | 荆州市自然资源和规划局 | 2022.04.14 |
| 荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园） | 湖北省固定资产投资项目备案证 | 备案代码 2020-421002-47-03-073141 | 荆州市沙市区发展和改革局 | 2020.12.23 |
| | 建设项目用地预审与选址意见书 | 用字第 421002202210001 号 | 荆州市自然资源和规划局沙市区分局 | 2022.2.24 |
| 荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目 | 湖北省固定资产投资项目备案证 | 备案代码 2206-421002-04-01-674344 | 荆州市沙市区发展和改革局 | 2022.6.15 |
| | 关于沙市沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目的用地预审意见 | 沙自然资函〔2022〕33 号 | 荆州市自然资源和规划局沙市区分局 | 2022.7.19 |
| | 规划意见书 | 编号 JGY2022（02）068 | 荆州市自然资源和规划局沙市区分局 | 2022.07.21 |

根据国家生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版），房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区

的需编制环境影响报告表，其他情况不纳入建设项目环境影响评价管理，荆州大学城科创园建设项目、东升片区还迁安置房（三期）项目、荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）和荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目均不涉及环境敏感区，因此不纳入建设项目环境影响评价管理。

3、募投项目经济效益分析

（1）项目收入构成

项目收入主要来源于停车位出租收入、充电桩服务费收入和广告牌出租收入。

（2）停车位利用率预测合理性分析

1）荆州市中心城区汽车保有量增长迅猛，停车供需矛盾日益突出，停车位利用率预计持续上升

近年来，荆州中心城区汽车保有量增长迅猛，2018 年至 2023 年 6 月荆州市城区机动车保有量增长了 54.00%，城区汽车保有量增长了 30.50%，城区新能源汽车保有量增长了 611.24%。截至 2023 年 6 月末，荆州市各类机动车保有量约为 100 万辆，其中城区汽车保有量约为 25.06 万辆。调查显示，常住人口千人汽车保有量为 96.41 辆。同时，根据 2021 年《关于印发 2030 年前碳达峰行动方案的通知》（国发〔2021〕23 号）指出要大力推广新能源汽车，到 2030 年，当年新增新能源、清洁能源动力的交通工具比例达到 40%左右，有序推进充电桩、配套电网、加注(气)站、加氢站等基础设施建设，提升城市公共交通基础设施水平。可以看出荆州市的机动车化水平正处于膨胀普及期，并将呈现逐年增长的趋势。但是截至 2022 年底中心城区停车泊位约有 20.67 万个，一个机动车需配比 1.1 至 1.3 个停车泊位的需求，停车泊位需求总量约为 26.77-31.64 万个，缺口近 6.1-10.97 万个。随着荆州市机动化水平的不断提高和机动车保有量的快速增长，城市停车供需矛盾日益突出，停车难，停车贵，停车周转加快，停车位利用率预计持续上升。

2）荆州市中心城区可比停车场目前停车位利用率处于 65%-97%区间

据发行人提供的周边同类可比项目的停车位利用率数据，荆州市同类可比公共基础设施配套停车场目前泊位利用率约处于 65%-75%区间，考虑到大学城科创园停车位数量较多，为保守估计将大学城科创园的车位利用率初始预设值设为 60%；荆州市同类可比住宅小区配套停车场目前泊位利用率约处于 89%-97%区

间，为保守估计 3 个安置房小区的车位利用率初始预设值 70%，具有合理性。荆州市周边同类可比项目的停车位利用率具体情况如下：

| 项目类别 | 停车场名称 | 泊位利用率 |
| --- | --- | --- |
| 公共基础设施配套停车场 | 明月公园停车场 | 67.13% |
| | 图书馆停车场 | 72.02% |
| | 新天地停车场 | 75.71% |
| | 万寿园停车场 | 69.48% |
| | 大学城中央公园停车场 | 75.19% |
| 住宅小区配套停车场 | 万达华府停车场 | 96.47% |
| | 章华寺停车场 | 89.37% |
| | 东岳小区停车场 | 95.71% |

3）本次项目停车位的规划使用对象具有稳定性与持续性

本次项目停车场的规划使用对象多为科创园区的工作人员和安置房小区住户，在停车位使用上具有稳定性与持续性，能够使得本次项目停车场日常利用率得到有效保障。此外，科创园区存在相关产业的企业客源以及市区内潜在的旅游团队与散客，能够为本次项目停车场利用率带来额外增长。

本次项目建设的 4 处配套停车场均全部用于出租，荆州大学城科创园建设项目配套停车场主要出租对象为科创园片区的科研人员、落户企业的办公人员、相关产业的企业客源以及市区内潜在的旅游团队与散客。东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场、荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场和荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目配套停车场主要出租对象为安置房小区住户。

本次荆州大学城科创园建设项目是荆州大学城科创服务的核心载体和荆州大学城核心区启动项目，项目将围绕石油石化装备特色优势产业、智慧健康前瞻布局产业，打造集“成果转化、创新孵化、商务办公、对外交流、配套服务”于一体的荆州大学城·科创智慧谷，实现“政府平台、高等院校、研发机构、市场主体”四方联动，未来科创园将成为服务荆州产业升级的动力引擎，配套停车需求旺盛，停车位利用率预计较高。

3 个安置房小区停车场则是以办理月卡方式进行出租，且月卡收费标准设置

为 200 元/月（一般情况为 300 元/月），且 3 个安置房小区地段较好，月卡收费标准较市场价明显显著偏低，出租车位相较出售车位更受居民欢迎。

**核查意见：**预测大学城科创园项目的车位利用率第一年为 60%，第二年为 80%，第三年开始维持 90%不变，3 个安置房小区预计车位利用率第一年为 70%，第二年为 85%，第三年开始维持 95%不变，具有合理性。

（3）项目经济效益测算

债券存续期内，荆州大学城科创园建设项目配套停车场预计可实现营业收入（不含税）110,611.41 万元，实现净收益 102,477.36 万元，其中归属于发行人部分的营业收入 110,611.41 万元，归属于发行人部分的净收益 102,477.36 万元。假设本次债券于 2023 年三季度发行，2030 年到期，债券发行利率为 5%，用于荆州大学城科创园建设项目配套停车场部分债券利息共计 25,500.00 万元，债券本息共计 127,500.00 万元，债券存续期内归属于发行人部分的净收益对债券利息的覆盖倍数为 4.02 倍，对本息的覆盖倍数为 0.80 倍。

债券存续期内，东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场预计可实现营业收入（不含税）8,432.72 万元，实现净收益 7,644.70 万元，其中归属于发行人部分的营业收入 6,729.31 万元，归属于发行人部分的净收益 6,100.74 万元。假设本次债券于 2023 年三季度发行，2030 年到期，债券发行利率为 5%，用于东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场部分债券利息共计 2,000.00 万元，债券本息共计 10,000.00 万元，债券存续期内归属于发行人部分的净收益对债券利息的覆盖倍数为 3.05 倍，对本息的覆盖倍数为 0.61 倍。

债券存续期内，荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场预计可实现营业收入（不含税）8165.38 万元，实现净收益 7,403.71 万元，其中归属于发行人部分的营业收入 3,919.39 万元，归属于发行人部分的净收益 3,553.78 万元。假设本次债券于 2023 年三季度发行，2030 年到期，债券发行利率为 5%，用于募投项目部分债券利息共计 1,125.00 万元，债券本息共计 5,625.00 万元，债券存续期内归属于发行人部分的净收益对债券利息的覆盖倍数为 2.44 倍，对本息的覆盖倍数为 0.63 倍。

债券存续期内，荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目预计可实现营业收入（不含税）10,651.76 万元，实现净收益 9,712.15 万元，其

中归属于发行人部分的营业收入 5,112.85 万元，归属于发行人部分的净收益 4,661.82 万元。假设本次债券于 2023 年三季度发行，2030 年到期，债券发行利率为 5%，用于募投项目部分债券利息共计 1,375.00 万元，债券本息共计 6,875.00 万元，债券存续期内归属于发行人部分的净收益对债券利息的覆盖倍数为 3.39 倍，对本息的覆盖倍数为 0.68 倍。

债券存续期内，募投项目实现的净收益可以覆盖债券利息，但不能覆盖本息，合计缺口 33,206.30 万元，针对未能覆盖的敞口部分，发行人以其良好的经营业务收益、充足的流动性资产和较强的融资能力为本次债券偿付提供资金来源。

（4）募投项目压力测试分析

鉴于项目停车位利用率、充电桩利用率和广告牌出租率因素变动会影响募投项目运营期收益率，通过假设停车位利用率、充电桩利用率和广告牌出租率保持初始预测值不变，分析运营期间和债券存续期间项目净收益覆盖情况，对四个配套停车场项目收益进行了压力测试，四个停车场项目的压力测试结果如下：

（1）假设停车位利用率、充电桩利用率和广告牌出租率保持初始预测值不变，荆州大学城科创园建设项目配套停车场在运营期内可实现归属于发行人的营业收入 298,627.02 万元，可实现归属于发行人的净收益 264,515.02 万元，能够覆盖发行人对本项目 146,258.02 万元的总投出资额，表明项目具有较强的抗风险能力。

（2）假设停车位利用率、充电桩利用率和广告牌出租率保持初始预测值不变，东升片区还迁安置房（三期）项目配套停车场在运营期内可实现归属于发行人的营业收入 18,456.48 万元，可实现归属于发行人的净收益 15,873.24 万元，能够覆盖发行人对本项目 12,109.79 万元的总投出资额，表明项目具有较强的抗风险能力。

（3）假设停车位利用率、充电桩利用率和广告牌出租率保持初始预测值不变，荆州市沙市区沙北张沟安置房（比邻家园）配套停车场在运营期内可实现归属于发行人的营业收入 10,749.60 万元，可实现归属于发行人的净收益 9,248.32 万元，能够覆盖发行人对本项目 6,496.31 万元的总投出资额，表明项目具有较强的抗风险能力。

（4）假设停车位利用率、充电桩利用率和广告牌出租率保持初始预测值不变，荆州市沙市区沙北新区杨泗三期（泗海怡家）安置房建设项目配套停车场在运营期内可实现归属于发行人的营业收入 29,214.54 万元，可实现归属于发行人的净收益 12,159.48 万元，能够覆盖发行人对本项目 7,974.75 万元的总投出资额，表明项目具有较强的抗风险能力。

**核查意见：**假设停车位利用率、充电桩利用率和广告牌出租率保持初始预测值不变，四个停车场项目在运营期内均可实现归属于发行人的净收益能覆盖发行人对项目的总投出资额，项目具有较强的抗风险能力。

4、本次债券募投项目属于“平急两用”公共基础设施

（1）“人防工程”建设遵循平战结合、平急两用原则，符合国家重大发展战略

1）人防工程建设遵循平战结合、平急两用的原则，国家鼓励人防工程建设投资

①根据《人民防空工程建设管理规定》第 3、4 条规定：人民防空工程建设，坚持与城市建设相结合；坚持长远建设相结合；坚持国家投资与社会筹资建设相结合。人民防空工程建设应当遵循平战结合的原则；人民防空工程建设属于国防工程建设和社会公益事业建设，实行投资主体多元化，国家鼓励、支持社会、集体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设。国家对人民防空设施建设按照有关规定给予优惠。

②《中华人民共和国人民防空法》第 26 条规定：国家鼓励平时利用人民防空工程为经济建设和人民生活服务。

2）平战结合、平急两用设施建设符合国家重大发展战略，属于产业政策重点支持领域

①根据中国政府网 2023 年 7 月 15 日新闻报道：国务院总理李强 7 月 14 日主持召开国务院常务会议，审议通过《关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步推进“平急两用”公共基础设施建设，是统筹发展和安全、推动城市高质量发展的重

要举措。实施中要注重统筹新建增量与盘活存量，积极盘活城市低效和闲置资源，依法依规、因地制宜、按需新建相关设施。要充分发挥市场机制作用，加强标准引导和政策支持，充分调动民间投资积极性，鼓励和吸引更多民间资本参与“平急两用”设施的建设改造和运营维护。

②根据中国政府网2023年8月20日新闻报道：2023年8月18日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开电视会议，学习贯彻中央决策部署，研究落实金融支持实体经济发展和防范化解金融风险有关工作。会议强调，金融支持实体经济力度要够、节奏要稳、结构要优、价格要可持续。主要金融机构要主动担当作为，加大贷款投放力度，国有大行要继续发挥支柱作用。要注重保持好贷款平稳增长的节奏，适当引导平缓信贷波动，增强金融支持实体经济力度的稳定性。要注意挖掘新的信贷增长点，大力支持中小微企业、绿色发展、科技创新、制造业等重点领域，积极推动城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设。

（2）本次债券募投项目包含“平急两用”“平战结合”人防工程建设

本次债券募投项目（以下简称“4处配套停车场”）均包含人防工程，人防工程根据荆州市人民防空办公室批准的项目防空地下室设计任务书等文件要求建设。按照人防工程分类标准，4处配套停车场人防工程建筑防护类别均为甲类[1]，抗力级别均为核6级、常6级，防化级别均为丙级。

4处配套停车场平时将作为一般的地下停车库，用来停放各种大小机动车辆，配以车辆充电、广告展示等服务，战时将作为二等人员掩蔽所，为战时留城的普通居民提供掩蔽所，同时视情况需要可提供医疗救护、综合物资、战时柴油电站等防护功能，防护功能的平战转换设计有早期转换（30天)、临战转换（15天)和紧急转换（3天）三个阶段，具体转换时限及工作内容如下表：

| 转换时限 | 天数 | 完成的工作内容 |
| --- | --- | --- |
| 早期转换 | 30d | 物资、器材筹措和构件加工 |
| | | 穿过防护密闭墙的电线、电缆穿墙管的密闭处理 |
| | | 氧化锌避雷器的安装,战时电站机组安装 |

[1] 人防工程按防护特性分为甲类和乙类，甲类人防工程在战时能抵御预定的核武器、常规武器和生化武器的袭击，乙类人防工程在战时能抵御预定的常规武器和生化武器的袭击；按抗力分级分类，防核武器抗力级别方面可分为1、2、2B、3、4、4B、5、6、6B九个等级，防常规武器抗力级别方面可分为1、2、3、4、5、6六个等级；按防化分级分类，防化级别是以人防工程对化学武器的不同防护标准和防护要求划分的，可分为甲、乙、丙、丁四个等级。

| 转换时限 | 天数 | 完成的工作内容 |
| --- | --- | --- |
| 临战转换 | 15d | 砌筑战时男女干厕、配电房、排风风机房、防化通信值班室、防化器材储藏室 |
| | | 完成防护单元间连通口封堵以及平时穿人防墙的通风管、穿墙孔的临战封堵 |
| | | 堆垒抗爆隔墙和挡墙 |
| | | 战时进、排风管及除尘滤毒设备并确保调试运转 |
| | | 战时干厕、战时水箱等给水,排水系统的平战转换 |
| | | 对设置在楼梯口的防爆波活门加装防堵塞铁栅,检修并配齐所有防护设备及配<br>件,人防疏散通道范围内的楼梯口防火门门框拆除 |
| 紧急转换 | 3d | 完成平时使用的出入口封堵板封堵;关闭防护密闭门,完成关门封堵;完成顶板封堵 |
| | | 战时不使用的电气设备、电线、电缆全部接地,战时使用的平时电缆两端加装氧化锌避雷器 |
| | | 供平时使用的生活水池（箱）、消防水池（箱）兼战时使用的水池（箱）完成系统转换及充水 |
| | | 进行综合调试,使工程达到战时要求 |

（3）4 处配套停车场属于“平急两用”公共基础设施

根据荆州市应急管理局于 2023 年 11 月 14 日出具的《关于荆州大学城科创园建设项目等四个项目配套停车场属于“平急两用”设施的说明》，4 处配套停车场项目项目建设提高了人防等地下工程的可利用能力，可实现“平时用于停车服务，应急情况下接受政府相关部门的应急调配和使用”的功能定位，有助于提升荆州市应急响应效率，符合《荆州市应急体系“十四五”规划》等相关要求，属于荆州市“平急两用”公共基础设施建设项目。

综上所述，本次债券募投项目属于“平急两用”公共基础设施，符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2023 年修订）》第四十九条“公司债券募集资金可以用于符合规定的保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施等领域的固定资产投资项目”的规定。

**（八）对报告期末存货涉及的主要项目情况的核查**

发行人存货中涉及的主要建设项目不存在已达收入确认条件但未确认收入的情形。

发行人主要委托代建类项目建设前期资金来源为公司自有资金、外部融资和财政拨款，从已完工项目结算回款情况来看，回款周期基本在项目竣工验收后 5

年以内。

截至 2023 年 6 月末，发行人在建的保障房建设项目总投资预计 345.89 亿元，已投资 331.81 亿元，待投资额 14.08 亿元，待结算金额约 260 亿元；发行人在建的土地开发整理项目总投资额预计 183.25 亿元，已投资额 103.12 亿元，待投资额 80.13 亿元，待结算金额约 62 亿元；发行人在建的基础设施建设项目总投资额 129.01 亿元，已投资额 109.81 亿元，待投资额 19.20 亿元，待结算金额约 105 亿元。

截至 2023 年 6 月末，发行人货币资金 48.46 亿元，尚未使用的银行授信额度为 72.56 亿元，可为发行人自身经营活动所需投资支出提供良好保障。截至 2023 年 6 月末，发行人无拟建委托代建项目，预计经营活动现金流出规模逐渐减小，本次债券存续期内，将逐步与相关委托方结算已完工项目，逐步收回委托代建业务的投入，形成较多的经营活动现金流入。

**核查意见：**发行人存货规模较大预计不会对自身经营和发行人偿债能力造成重大不利影响，但存货的自身流动性弱、代建业务结算进度缓慢和未来投资支出规模较大可能会对发行人的经营和盈利能力造成一定的不利影响，相关风险已在本节之“八、发行人存在的主要风险”之“（一）财务风险”中作了相关风险提示。

## 十七、不适用情况说明

无。

## 十八、核查意见

发行人本次债券符合法律法规规定的发行条件，符合地方政府性债务管理的相关规定，发行人已履行规定的内部决策程序，主承销商、相关证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整和符合规范要求，募集文件真实、准确、完整，《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》符合相关规定。

# 第四节 主承销商内核程序、内核意见及其解决情况

## 一、主承销商关于本项目的内核程序

项目拟上报监管机构审批前，项目组应提出内核申请，并向内核管理部提交内核申请材料，启动内核机构审核程序。申报材料应按证券监管部门相关信息披露规定制作，并保证完整性和齐备性。

内核机构审核分为问核与内核会议两个阶段。

1、问核

内核管理部根据项目类别对应问核文件，组织对问核对象进行问核，并就问核情况发表意见，如认为问核对象的尽职调查工作存在不足的，应提出书面整改意见，需要整改的，内核管理部可以在召开内核会前根据整改情况进行再次问核。完成问核后，参与问核的相关人员应在问核文件上签字确认，签字确认的问核文件是申请召开内核会的必备要件之一。

2、内核会议

申请启动内核会议审议程序前，项目组应完成对现场尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作，并提交质量控制部验收。质量控制部应当出具明确的验收意见。验收通过的，质量控制部应当制作项目质量控制报告，列示项目存疑或需关注的问题提请内核会议讨论。工作底稿未验收通过的，不得启动内核会议审议程序。

内核会议由内核管理部负责人或由内核管理部负责人指定的内核管理部人员主持。内核管理部应在内核会议前发出会议通知，通知内容应包括会议事项、时间、地点和方式等。内核委员在会议上应当在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告或关注的其他问题，重点关注审议项目是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，尽职调查是否勤勉尽责。

内核会议采取不公开、记名、独立投票表决方式，在正式投票前，项目组退场，内核委员认为存在尚待调查核实并影响明确判断的重大问题，可提议暂缓表决。否则，参会委员应进行投票表决。表决票有三类意见：无条件赞成、有条件赞成、反对。获参会委员 2/3（含）以上且内核管理部参会委员至少 1 名表决通过为通过。除选择无条件赞成外，内核委员均应在表决票中注明理由。对于有条

件赞成的项目，须满足内核会议反馈意见要求的相关条件后方可申报。

内核管理部应根据投票表决结果和具体意见制作项目内核结果通知，并发送给项目组、内核委员及公司相关领导。项目组应书面回复内核意见并及时修改及完善申报材料。内核管理部对内核委员的投票表决意见进行保密管理。

## 二、内核关注的主要问题及解决情况

**主要问题 1：发行人收购 ST 冠福的背景及原因为何；本次收购后是否存在发行人或子公司代偿风险；目前 ST 冠福的生产经营情况是否正常，是否存在重大未决诉讼或仲裁等情况。**

**回复：**

（1）发行人收购 ST 冠福的背景及原因

ST 冠福主要子公司为能特科技和上海塑米科技，其中能特科技为荆州市的重要公司，每年贡献税收超 1 亿元，实现人口就业超 1,000 人。冠福公司被 ST、原控股股东林氏家族股份被数次拍卖后，大股东陈烈权（荆州人，主要子公司能特科技由其设立）、邓海雄（主要子公司上海塑米科技由其设立）为归还银行贷款、解决经营所需资金、解决与债权人债务和解所需资金等事宜以及因筹资认购 2014 年、2016 年冠福公司定向发行股票及其出售资产的税款等，以所持冠福公司的股票质押贷款，部分质押贷款在 2022 年 1 月 30 日到期，但大股东无法在短期内筹集到还款资金，面临质押股票被平仓的风险，可能因此波及大股东控制权的地位，对冠福公司后续的债务和解、去 ST 等工作造成不利影响，也将对子公司能特科技的融资产生不利影响，甚至可能出现将能特科技注册地迁移至其他省份情况。

发行人收购 ST 冠福一方面是为了纾困上市公司，避免上市公司因违规担保等事项造成控制权变更，对能特科技经营、财务方面造成影响，进而影响荆州市社会稳定。另一方面，收购 ST 冠福，实现对上市公司财务数据并表，有助于发行人增加业绩增长点，为发行人实现业务多元化提供契机，分散发行人的经营风险；同时提升发行人信用等级、降低资产负债率、进一步增强发行人融资能力、降低财务成本。

（2）本次收购后发行人或子公司的代偿风险

发行人子公司城发资本虽然已成为 ST 冠福的控股股东及实际控制人，但发行人与 ST 冠福相互独立，无需对 ST 冠福为原控股股东代偿债务承担责任。

（3）ST 冠福当前生产经营情况及重大诉讼或仲裁情况

根据 ST 冠福公告的《2022 年半年度业绩预告公告》（见附件 2），2022 年上半年 ST 冠福预计实现归属于上市公司股东的净利润为 52,000 万元-60,000 万元，比上年同期增长 525.17%-621.35%，增长幅度较大主要系公司对原控股股东的违规债务和解增加了利润，以及公司医药中间体及维生素 E 业务盈利能力较去年同期有较大提升。

根据 ST 冠福 2022 年 7 月 16 日公告的《关于争取撤销其他风险警示所采取的措施及有关工作进展情况的公告》（见附件 1），随着诉讼案件的进展及 ST 冠福与相关债权人达成和解，截止公告日，ST 冠福违规债务已和解金额 20.75 亿元（本金、利息及诉讼费，下同），胜诉金额 0.71 亿元，撤诉金额 0.10 亿元，已判决尚未和解金额 1.2 亿元，尚未判决金额 2.89 亿元。

**主要问题 2：本次停车场项目的产权关系是否清晰？停车位出租收入的权属是否清晰？在停车场收费权方面是否具备合法合规性？**

**回复：**

募投项目均为主体项目的配建停车场，主体项目建设单位均为发行人子公司，本次停车场项目的产权关系清晰。

根据《荆州市中心城区机动车停车设施建设管理暂行办法》（荆政发〔2018〕24 号）第二十一条，单位和个人投资建设的公共停车场，产权人可以自行经营，也可以委托专业停车场管理单位经营。根据《市物价局关于公布荆州市城区机动车停放服务差别化收费标准的通知》（荆价房服〔2018〕50 号）第二条第（四）款，城投公司投资建设营运的停车场，在建或代建的停车场代建成营运后按规定报市价格主管部门核定具体标准。因此发行人具备关于募投项目停车场的所有权、经营权和收费权。

**主要问题 3： 请项目组补充荆州市关于停车位收费相关的政府物价指导文件，并说明测算中的收费标准符合当地物价部门的相关政策。**

**回复：**

荆州大学城科创园建设项目配套停车位日最高收费为 25 元/个·天，其余 3 个安置房小区配套停车场以办理月卡方式进行出租，月卡收费标准设置为 200 元/月。

根据《市物价局关于公布荆州市城区机动车停放服务差别化收费标准的通知》（荆价房服〔2018〕50 号）第二条至第四条，根据机动车停放场所类别、车型大小分类（参照中华人民共和国公安部有关规定执行）确定差别化停车服务收费标准。具体类别和收费标准为：

| | |
|---|---|
| 公立医院、公办学校、青少年官、文化官、城市公园等公益机构和党政机关、事业单位、社会团体等办公场所配套建设或内设的停车场 | 停车超过 30 分钟至 2 小时（含 2 小时）每车收费 2 元，超过 2 小时的，每超 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），24 小时累计最高收费 15 元 |
| 景区景点、博物馆等配套建设或内设的停车场 | 中、小型车每次 5 元/辆；大型车每次 10 元/辆。每次不超过 12 小时，超过 12 个小时的另行计次 |
| 火车站、客运站等规划配套建设的停车场 | 停车超过 30 分钟每小时 2 元（不足 1 小时按 1 小时计算）。24 小时累计最高收费 30 元 |
| 政府财政性资金、**城投公司投资建设营运的停车场** | 已建成营运的停车场仍按市物价局核定的收费标准执行；**在建或代建的停车场待建成营运后按规定报市价格主管部门核定具体标准** |
| 城市道路临时停车泊位 | 城市道路临时停车收费须经市人民政府批准，并依法划定泊位，依法取得机动车停放服务经营资格，按《湖北省机动车停放服务收费管理办法》和《荆州市城区机动车停放服务收费管理暂行办法》有关规定执行 |
| 有下列情形之一的，应免收机动车停放服务费 | （1）停车在 30 分钟（含 30 分钟）以内的车辆；<br>（2）进入国家机关、事业单位、社会团体等办公场所配建、内设停车场办理事务的车辆；<br>（3）执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车等；<br>（4）根据法律、法规规定，应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等；<br>（5）经市政府批准，在规定的免费时段和场所停放的车辆 |
| **荆州市城区实行政府定价的停车场所可以采取包月的计费方式，月卡标准由停车场经营者按照中小型车不超过 300 元/车·月、大型车不超过 600 元/车·月自行确定。** | |

停车位可比价格如下：

| 项目 | 收费标准 |
| --- | --- |
| 九龙渊停车场 | 1、停车在 30 分钟（含）以内免收机动车停放服务费；8: 00-20:00（不含）时中小型车首尔地 2.5 元/车·小时（不足 1 小时按 1 小时计算），**累计收费不超过 25 元。**20:00（含）-次日 8:00（不含）时停车 4 小时（含）以内按 2.5 元/车·小时收费标准执行；停车 4 小时以上中小型车按每车 12 元/次收取。<br>2、月卡标准按照中小车型不超过 300 元/车·月的幅度由公司自行制定具体收费标准。 |
| 东岳停车场 | |
| 荆州市海洋世界公共停车场 | |

综上，募投项目关于停车位的收费标准符合当地物价部门的相关政策。

**主要问题 4：2022 年发行人需偿还有息债务规模较大，请说明截至目前的债务偿还情况以及剩余债务的具体资金来源及安排。**

**回复：**

2022 年 1-8 月，发行人已如期完成债务本息兑付，2022 年 9-10 月发行人尚需偿还债务本金 25.23 亿元，利息 7.70 亿元，合计 32.93 亿元，偿债资金来源安排如下:

（1）债券募集资金。2021 年 10 月发行的 21 荆发 01，募集资金 10 亿元用于偿还到期的有息负债；2022 年 4 月发行的 22 荆发 01 募集资金 25 亿元用于偿还到期的有息负债；2022 年 4 月发行的 22 荆州城发 CP001 募集资金 7.2 亿元用于偿还到期的银行间协会产品；2022 年 7 月发行的 22 荆州城发 CP002 募集资金 2.8 亿元用于偿还到期的银行间协会产品。8 月底至 9 月初发行人还计划发行：1）第二期私募债，规模 30 亿元，目前正在上交所第一轮反馈回复阶段，预计获批无实质性障碍；2）超短融 10 亿元等。

（2）银行贷款及续贷若干。发行人与各银行金融机构合作关系良好，银行贷款等间接融资渠道畅通，发行人综合融资成本在 4.4%左右，发行人可以较低的融资成本实现再融资。

**主要问题 5：最近三年及一期末，发行人经营活动现金流量净额分别为-38.90 亿元、-23.86 亿元、-4.48 亿元和-1.50 亿元，请说明发行人经营活动现金净流量持续为负的原因，发行人未来改善经营活动现金流量的措施。**

**回复：**

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金流量净额分别为-388,992.03 万元、-238,557.77 万元、-44,811.96 万元和-14,965.84 万元。发行人目

前投资建设的土地开发整理、保障房建设和基础设施建设项目投资规模较大，开发周期长，结算及回款进程较慢，导致经营活动现金流出和流入存在阶段性的不匹配，经营活动现金流量净额持续为负。未来随着发行人代建项目逐渐进入竣工决算阶段，代建项目收入将继续逐年增长，代建项目回款将逐渐增多，发行人经营活动现金流量将改善。

## 三、主承销商内核意见

本主承销商于 2022 年 8 月 15 日通过腾讯会议召开了本项目内核会议，出席会议的内核委员共计 7 人。经参加内核会议的内核委员讨论表决，内核委员会认为：本次债券发行申请文件符合《公司法》《证券法》《管理办法》等有关法律法规和中国证监会、上海证券交易所及证券业协会的有关规定，同意申报。

# 第五节 主承销商承诺

开源证券作为发行人本次公司债券发行的主承销商，已按照法律、行政法规和中国证监会及证券业协会的规定，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查，同意推荐发行本次公开发行公司债券。

主承销商已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查，有充分理由确信：

一、发行人符合法律法规、中国证监会及证券业协会有关证券公开发行的相关规定；

二、发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

三、发行人及其董事、监事、高级管理人员在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

四、发行人申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

五、保证所指定的项目负责人及主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

六、保证本核查意见、与履行承销职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

七、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会规定和行业规范；

八、自愿接受中国证监会、证券业协会依法采取的监管措施；

九、符合中国证监会、证券业协会规定的其他事项。

（本页无正文，为《开源证券股份有限公司关于2023年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券之主承销商核查意见》之盖章页）

项目负责人签名：

余帅

项目组成员签名：

董金兰

赵晨

内核负责人：

华央平

债券承销业务负责人：

杨彬

法定代表人（或授权代表）：

李刚

开源证券股份有限公司

2023 年 12 月 22 日

（本页无正文，为《开源证券股份有限公司关于2023年荆州市城市发展控股集团有限公司城市停车场建设专项债券之主承销商核查意见》之盖章页）

项目负责人签名：

余帅

项目组成员签名：

董金兰

赵晨

内核负责人：

华央平

债券承销业务负责人：

杨彬

法定代表人（或授权代表）：

李刚

开源证券股份有限公司

2023年12月22日