

孝感市高创投资有限公司

2023 年度第一期短期融资券募集说明书

发行人：孝感市高创投资有限公司

主承销商：交通银行股份有限公司



注册总额度：人民币 8 亿元

本期基础发行金额：人民币 0 亿元

本期发行金额上限：人民币 5 亿元

发行期限：1 年

担保情况：无

评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

发行人主体信用等级：AA

2023 年 8 月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,请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。

本公司董事会已批准本募集说明书,全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议(如有)、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、债券受托管理人(如有)或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

企业及时、公平地履行信息披露义务,企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认,中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其

确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,本公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行,具体条款请参见“第三章发行条款”。

发行人承诺截至本募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十五章备查文件”。

上述声明、保证和承诺是本募集说明书的组成部分,对声明各方具有不可撤销的法律约束力。

目录

重要提示	6
一、发行人主体提示	6
二、投资人保护机制相关提示	10
第一章 释义	12
第二章 风险提示及说明	14
一、与本期短期融资券相关的投资风险	14
二、与发行人相关的风险	14
三、特有风险	23
第三章 发行条款	25
一、本期短期融资券主要条款	25
二、本期短期融资券的发行安排	26
第四章 募集资金运用	28
一、募集资金用途	28
二、发行人承诺	36
三、偿债保障措施	37
四、本期短期融资券募集资金的管理	39
第五章 发行人基本情况	40
一、发行人基本情况	40
二、发行人历史沿革	41
三、发行人控股股东与实际控制人情况	43
四、发行人独立性	45
五、发行人重要权益投资情况	46
六、发行人治理结构及内控制度	48
七、发行人人员基本情况	58
八、发行人经营范围及业务状况	62
九、发行人在建及拟建工程情况	84
十、发行人发展战略规划	87
十一、发行人所在行业状况及行业地位	87
十二、发行人所处行业地位及竞争优势	97
十三、符合法律法规情况	100
第六章 发行人主要财务状况	102
一、总体财务情况	102
二、发行人财务报表合并范围	106
三、发行人三年及一期合并及母公司财务报表	111
四、主要财务数据及指标分析	119
五、关联交易情况	159
六、有息债务情况	161
七、或有事项	164
八、受限资产情况	167
九、发行人其他重大事项	167
十、发行人直接融资计划	168
十一、预计亏损	168

第七章 发行人资信状况	169
一、信用评级情况	169
二、发行人的资信状况	171
三、其他资信重要事项	173
第八章 债务融资工具信用增进	174
第九章 税项	175
一、增值税	175
二、所得税	175
三、印花税	175
第十章 信息披露安排	177
一、发行人信息披露机制	177
二、信息披露安排	178
第十一章 持有人会议机制	181
一、持有人会议的目的与效力	181
二、持有人会议的召开情形	181
三、持有人会议的召集	182
四、持有人会议参会机构	184
五、持有人会议的表决和决议	184
六、其他	186
第十二章 违约、风险情形及处置	188
一、违约事件	188
二、违约责任	188
三、偿付风险	188
四、发行人义务	188
五、发行人应急预案	189
六、风险及违约处置基本原则	189
七、处置措施	189
八、不可抗力	189
九、争议解决机制	190
十、弃权	190
第十三章 投资人保护条款	191
第十四章 发行有关机构	192
一、发行人	192
二、承销团成员	192
三、承担存续期管理的机构	192
四、律师事务所	192
五、会计师事务所	193
六、信用评级机构	193
七、登记、托管、结算机构	193
八、集中簿记建档系统	193
第十五章 备查文件	195
一、备查文件	195
二、文件查询地址	195
附录：有关财务指标的计算公式	197

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

2020-2022年末及2023年3月末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-108,118.19万元、-126,630.84万、-182,403.97万元和-54,566.60万元，呈现较大波动。如果未来发行人经营性净现金流再出现大幅波动，可能对发行人正常经营活动及偿债的资金安排产生一定影响。

2、营运效率偏低的风险

发行人2020-2022年及2023年1-3月，应收账款周转率分别为3.69、2.27、1.66和1.17；存货周转率分别为0.30、0.22、0.16和0.10；总资产周转率分别为0.10、0.08、0.07和0.05；总体来说，公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率处于较低水平，营运效率偏低，进而形成一定风险。

3、商业承兑汇票回收风险

发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人的应收票据分别为 68,229.42 万元、834.4 万元、1,056.09 万元和 1,288.09 万元，占总资产的比重分别为 5.75%、0.05%、0.05%和 0.06%。2020 年，发行人出售孝感市恒创置业有限公司 100%股权及 1,346,920,320.66 元债权采取货币资金+商业承兑汇票结算方式。截至 2023 年 3 月末，发行人总资产为 2,149,423.52 万元，暂未兑付的商业承兑汇票（67,346.02 万元）占总资产的比例为 3.13%。在会计处理上，发行人已经将对恒大武汉的应收票据转入“其他应收款”科目核算。根据新会计准则要求，出于财务报表编制谨慎性原则，公司在 2021 年度报表中对该其他应收款计提坏账准备 5.39 亿元，计提坏账的比例达到 80%。

虽然发行人已积极采取相关法律措施，但剩余商业承兑汇票的兑付情况仍取决于恒大武汉和恒大地产的财务状况、现金流周转情况和偿债能力，最终是否能兑付及最终兑付额度仍存在较大不确定性。

（二）情形提示

发行人近一年无涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.8表（股权委托管理）的情形，涉及MQ.7（重要事项）的具体情况如下：

1、企业涉及未决诉讼、仲裁事项

孝感高创于 2020 年向恒大地产全资子公司恒大武汉转让了其持有的孝感市恒创置业有限公司 100%股权，转让价款 13.47 亿元。恒大武汉采取现金和商业票据形式支付该价款，公司应收第三期恒大武汉的 6.73 亿元商业承兑汇票已于 2021 年 7 月 7 日到期，目前该商业承兑汇票仍未完成兑付。2021 年 7 月，发行人在孝感市中级人民法院向恒大武汉、恒大地产提起诉讼，要求恒大武汉向发行人支付产权交易款 6.73 亿元及对应的利息、经济损失，涉案金额占公司 2020 年末净资产的 10.74%，要求恒大地产对发行人的上述请求承担连带清偿责任。2021 年 7 月，孝感市中级人民法院出具（2021）鄂 09 民初 155 号《受理通知书》及《举证通知书》。

湖北省孝感市中级人民法院分别于2021年7月22日、26日、27日在广东省广州市规划和自然资源局查封房屋55套，7月21日在广东省深圳市不动产登记中心查封恒大地产房屋5套，7月29日在中国证券登记结算有限公司上海分公司冻结恒大地产持有廊坊发展股票76032050股。根据廊坊发展于2021年7月29日发布的《廊坊发展股份有限公司关于恒大地产集团有限公司所持公司股份被冻结的公告》，湖北省孝感市中级人民法院对于发行人与恒大地产及恒大武汉的诉讼案件作出的（2021）鄂09民初155号民事裁定书已产生法律效力，依法裁定冻结恒大地产持有廊坊发展的76,032,050股（无限售流通股）股份，冻结期间产生的孳息一并冻结，冻结期限自2021年7月29日起至2024年7月28日止。截至上述公告披露日，恒大地产持有廊坊发展股份数量占其总股本的20%，此次冻结的股份数量占恒大地产持股总数的100%。

根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>的解释》（以下简称“《民事诉讼法司法解释》”）第一百六十五条的规定：“人民法院裁定采取保全措施后，除作出保全裁定的人民法院自行解除或者其上级人民法院决定解除外，在保全期限内，任何单位不得解除保全措施。”第一百六十六条

规定：“裁定采取保全措施后，有下列情形之一的，人民法院应当作出解除保全裁定：（一）保全错误的；（二）申请人撤回保全申请的；（三）申请人的起诉或者诉讼请求被生效裁判驳回的；（四）人民法院认为应当解除保全的其他情形。解除以登记方式实施的保全措施的，应当向登记机关发出协助执行通知书。”基于上述规定，发行人对恒大地产及恒大武汉采取的保全措施，若无《民事诉讼法司法解释》第一百六十六条规定的情形，该等保全措施不会因案件管辖权转移而失效。经发行人法务人员及该案经办律师确认，本案件并不涉及《民事诉讼法司法解释》第一百六十六条规定的情形，截至目前，相关保全措施仍然有效。

后根据最高人民法院关于集中管辖的通知将本案移交至广东省广州市中级人民法院审理，2023年4月，广东省广州市中级人民法院出具《民事判决书》（（2021）粤01民初1549号），判决结果如下：

“一、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付产权交易款673460160.33元；

二、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付以3个月期商业承兑汇票形式支付的20%产权交易款利息2,670,961.45元及以12个月期商业承兑汇票形式支付的50%产权交易款利息33,799,028.1元；

三、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付逾期利息（以2670961.45元为基数，从2020年10月9日起计至实际清偿之日止；以707,259,188.43元为基数，从2021年7月8日起计至实际清偿之日止，均以同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率上浮30%为标准计算）；

四、被告恒大地产集团有限公司对被告恒大地产集团武汉有限公司应付产权交易款673,460,160.33元及其逾期利息承担连带担保责任（逾期利息以673,460,160.33元为基数，从2021年7月8日起计至实际清偿之日止，以同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率为标准计算），被告恒大

地产集团有限公司承担担保责任后，有权向被告恒大地产集团武汉有限公司追偿；

五、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付律师费890,000.00元；

六、驳回原告孝感市高创投资有限公司其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案受理费3,623,235.00元、诉讼保全费5000元，合计3,628,235.00元，由原告孝感市高创投资有限公司负担17279元，被告恒大地产集团武汉有限公司负担3,605,956.00元（被告恒大地产集团有限公司对其中的3,416,430.00元承担共同责任）”

根据北京市京师（武汉）律师事务所出具的《法律意见书》，本案虽可能对发行人经营、财务和信用状况产生一定不利影响，但该等不利影响不会对本期短期融资券的本息偿付构成实质性障碍，不会对本次发行造成实质性影响。综上，发行人的债权是否能够得以清偿将受到债务人财务和经营情况、债务人资金周转情况、法院裁定情况等多方面因素的影响，发行人依据上述案件事实使涉案债权得到清偿存在一定的不确定性。若最终发行人未能以货币资金或其他资产的形式收回上述产权交易款，将对发行人的财务状况和偿债能力造成较大不利影响。

2、控股股东及实际控制人变更

根据《关于支持做大做强做优蕲川国投的专题会议纪要》（市委专题会议纪要〔2022〕1号）要求，市委、市政府决定同意将孝感市高新技术产业服务中心出资设立的孝感市高创投资有限公司）70%股权无偿转让给湖北蕲川国有资本投资运营集团有限公司。截至本次募集说明签署日，公司注册资本为100,000.00万元。湖北蕲川国有资本投资运营集团有限公司出资70,000.00万元，孝感市城市建设投资公司出资30,000.00万元。股权变更后，发行人控股股东变更为湖北蕲川国有资本投资运营集团有限公司，实际控制人变更为孝感市人民政府国有资产监督管理委员会。

3、审计报告会计师事务所发生变动

鉴于发行人的战略发展和整体审计工作的需要，截至 2021 年发行人与立信合作已满八年。根据政府要求，与原审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）友好协商，发行人决定不再聘请其担任发行人审计机构。发行人通过市场询价和综合实力对比的方式，改聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大华”）为发行人 2021 年度财务报表审计机构。大华会计师事务所具有提供审计服务的丰富经验和专业能力，能够独立对发行人财务状况进行审计，具有法律法规等规则规定的相应职业资格，能满足发行人年度审计工作的要求，不影响发行人财务报表的审计质量，不会损害公司及公司股东的利益。

4、董事、监事及总经理发生变动

发行人于 2022 年 7 月 7 日取得孝感高新技术产业开发区工作委员会《党工会议纪要》（[2022]18 号），同意调整董事会、监事会成员及总经理。发行人于 2022 年 8 月 31 日在市场公开披露《孝感市高创投资有限公司董事、监事及总经理发生变动的公告》，本次人员变动属于正常人事变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力造成重大影响。

5、经营活动产生的现金流量净额大幅下降

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -108,118.19 万元、-126,630.85 万元、-182,403.97 万元和 -54,566.60 万元。其中 2022 年经营活动产生的现金流量净额较 2021 年下降 55,773.12 万元，降幅 44.04%，主要系 2022 年保障房项目建设现金流出增幅较大所致。如果未来发行人经营性净现金流再出现大幅波动，可能对发行人正常经营活动及偿债的资金安排产生一定影响。

除上述事项外，发行人近一年以来不涉及其他 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。同时以上事项对发行人不构成重大不利影响，不影响本期债务融资工具的发行。

二、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性，特别议案包括：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更存续期管理机构或变更涉及持有人权利义务的存续期管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权他人代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（二）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

重组并变更登记要素：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90% 的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 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：

常用词语释义

孝感高创/本公司/公司/发行人	指	孝感市高创投资有限公司
非金融企业债务融资工具（简称“债务融资工具”）	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
短期融资券	指	指企业在银行间债券市场发行和交易并约定在一年期限内还本付息的有价证券。
注册总额度	指	指孝感市高创投资有限公司本次短期融资券注册总额度为【8】亿元
本期短期融资券	指	指期限为不超过 1 年、发行额不超过【5】亿元人民币的孝感市高创投资有限公司 2023 年度第一期短期融资券
本次发行	指	本期短期融资券的发行
募集说明书	指	公司为发行本期短期融资券并向投资者披露发行相关信息而制作的《孝感市高创投资有限公司 2023 年度第一期短期融资券募集说明书》
发行公告	指	本公司为发行本期短期融资券而根据有关法律法规制作的《孝感市高创投资有限公司 2023 年度第一期短期融资券发行公告》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及发行公告）。
主承销商/ 簿记管理人	指	簿记管理人指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期短期融资券发行期间由交通银行担任。
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的由主承销商和其他承销商组成的承销团。
承销协议	指	公司与主承销商签订的《孝感市高创投资有限公司 2022-2024 年短期融资券承销协议》
簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记

		建档过程全流程线上化处理
余额包销	指	指主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式。
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司。
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场。
法定节假日	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或休息日）。
工作日	指	指中国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
节假日	指	国家规定的法定节假日和休息日
元	指	如无特别说明，指人民币元
近三年及最近一期	指	2020 年度、2021 年度和 2022 年度及 2023 年 1-3 月
债权人	指	本期短期融资券的持有人
持有人会议	指	根据本募集说明书和承销协议的规定召开的由本期短期融资券的债权人和相关方参加的会议
孝感市国资委	指	指孝感市人民政府国有资产监督管理委员会
孝感高新管委会	指	孝感市高新技术产业开发区管理委员会
孝感高创服务中心	指	孝感市高新技术创业服务中心
潯川国投	指	湖北潯川国有资本投资运营集团有限公司
孝感城投	指	指孝感市城市建设投资公司
上善建设公司	指	指孝感市上善建设工程有限公司
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

本期短期融资券无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期短期融资券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期短期融资券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购发行人本期发售的短期融资券时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期短期融资券相关的投资风险

（一）利率风险

本期短期融资券存续期内，国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素将导致利率市场存在不确定性，如果在本期短期融资券存续期限内市场利率波动，将对投资者投资本期短期融资券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期短期融资券将在银行间债券市场上进行流通，在转让时可能由于市场不活跃无法找到交易对手而难以将短期融资券提前变现，存在一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

本期短期融资券不设担保，按期偿付完全取决于发行人的信用。在本期短期融资券存续期内，如政策、法规、或行业、市场等不可控因素可能将对发行人的经营活动产生重大负面影响，使得企业现金流与预期有可能发生一定偏差，进而造成公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期短期融资券的按期、按时足额支付本息。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收账款增幅较大的风险

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末, 发行人应收账款分别为 55,832.71 万元、46,339.22 万元、97,592.00 万元和 65,690.59 万元, 占流动资产比例分别为 8.18%、5.11%、8.92%和 5.55%。从近年数据看, 发行人应收账款金额呈先下降后上升又下降趋势。若发行人应收账款增幅较大, 可能影响公司营运资金周转效率, 进而形成一定风险。

2、政府应收款项占比较大风险

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末, 发行人应收账款分别为 55,832.71 万元、46,339.22 万元、97,592.00 万元和 65,690.59 万元, 占流动资产比例分别为 8.18%、5.11%、8.92%和 5.55%。主要系孝感高新区财政局的应收账款。发行人应收账款集中度较高, 依赖于孝感高新区财政局, 可能会受地区经济及政策影响, 造成坏账风险。

3、存货占比过高风险

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末, 发行人存货分别为 293,266.98 万元、540,643.32 万元、647,075.30 万元和 769,898.56 万元, 占流动资产总额的比例分别为 42.99%、59.69%、59.13%和 65.01%。发行人存货规模较大, 占流动资产的比例较高, 发行人可能因存货的价格波动而面临存货跌价损失的风险。

4、其他应收款波动较大的风险

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末, 发行人其他应收款分别为 139,008.03 万元、153,487.93 万元、162,261.98 万元和 99,119.83 万元, 占流动资产总额的比例分别为 20.38%、16.94%、14.83%和 8.37%。发行人其他应收款余额较大且波动明显。发行人的其他应收款主要是孝感高新区财政局, 集中度较高, 若控制不当, 则可能产生坏账的风险。

5、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末, 发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-108,118.19 万元、-126,630.84 万元、-182,403.97 万元和-54,566.60 万元, 呈现较大波动。如果未来发行人经营性净现金流再出现大幅波动, 可能对发行人正常经营活动及偿债的资金安排产生一定影响。

6、投资活动现金流波动较大风险

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末, 发行人投资活动净现金流分别为 49,106.24 万元、-48,535.91 万元、-12,803.58 万元和-11,388.54 万元。发行人投资活动现金

流波动较大。如果未来发行人投资性净现金流再出现大幅波动，可能对发行人正常投资活动造成一定影响。

7、筹资活动现金流波动较大风险

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人筹资活动净现金流分别为 101,882.81 万元、167,598.16 万元、213,741.42 万元和 129,573.34 万元。发行人筹资活动现金流呈波动趋势。根据发行人投资规划，发行人未来 2-3 年仍将保持一定投资规模，筹资流入需求也将相应增加，发行人若无法保证融资渠道的畅通，将对其生产经营造成一定影响。

8、资金支出较大的风险

截至 2023 年 3 月末，公司主要在建和拟建棚户区改造项目及基础设施建设项目合计总投资额约 113.95 亿元，尚需投资约 19.29 亿元，若投资和筹资活动产生的现金流量净额为负数、财务杠杆逐年放大，公司或将继续面临资金压力。未来资金支出规模较大，可能造成发行人融资压力增加，存在资金支出较大的风险。

9、资产流动性较弱的风险

近三年及一期，发行人流动资产分别为 682,199.94 万元、905,666.56 万元、1,094,342.40 万元和 1,184,367.29 万元，占总资产比分别为 57.51%、55.61%、54.42%和 55.10%，主要构成为其他应收款、存货，因此资产流动性很大程度上依赖于存货的周转速度和政府回款速度。近三年及一期发行人存货周转率分别为 0.30、0.22、0.16 和 0.10，资产流动性较差。由于发行人存货资产主要是保障房项目和代建工程开发成本，若保障房相关土地资产无法及时变现、代建工程未按时竣工结算，将进一步影响公司的流动性。

10、应收款项回收风险

近三年及一期，发行人应收账款金额分别为 55,832.71 万元、46,339.22 万元、97,592.00 万元和 65,690.59 万元，占资产总额的比重分别为 4.71%、2.85%、4.85%和 3.06%，主要为孝感市高新区财政局项目回购工程款；发行人其他应收款分别为 139,008.03 万元、153,487.93 万元、162,261.98 万元和 99,119.83 万元，主要是对高新区财政局的应收委托代建类款项。

其中，发行人应收孝感市高新区财政局的保障房项目回购款和代建工程款为 141,988.3 万元，占总资产的比例为 6.61%。其中计入应收账款的金额为 57,755.54 万元，计入其他应收款的金额为 84,232.76 万元。如果高新区财政局未能按时履

约导致应收账款或其他应收款回收期限过长，可能造成发行人资金链紧张，从而影响公司业务的正常经营，进而影响发行人的现金流和盈利能力。

11、盈利能力波动风险

近三年及一期，发行人净利润分别为 16,198.50 万元、17,699.14 万元、19,229.08 万元和 4,707.21 万元，呈波动趋势。发行人盈利主要受保障房及代建业务回款节点影响，若回款节点间隔较长，可能对发行人正常经营活动及偿债资金安排产生一定影响。

12、EBITDA 利息保障倍数偏低风险

2020-2022 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.80、0.80 和 0.80，呈逐年上升趋势，但因为公司总债务规模整体呈上升趋势，公司 EBITDA 无法对债务本息形成完全覆盖，尽管公司经营性现金流对总债务的覆盖能力逐年增强，且足以覆盖各期利息支出，但企业还是存在偿债安全性与稳定性下降的风险。

13、来自政府支付的资金流入占比较大风险

近三年，发行人经营活动产生的现金流入分别为 114,314.38 万元、259,031.26 万元和 246,635.24 万元，其中来自政府支付的资金流入分别为 85,281.53 万元、196,203.22 万元和 105,098.15 万元，财政现金流占经营活动产生的现金流入比分别为 74.60%、75.74%和 42.61%，占比较大，公司对财政性资金流入依赖较大，一旦相关款项无法收回或回款周期过长，将会给发行人资金周转造成不利影响。

14、工程委托方支付能力较弱风险

发行人存货资产主要是保障房项目和代建工程开发成本，由孝感市高新区财政局支付资金。近三年及一期，发行人存货余额分别为 293,266.98 万元、540,643.32 万元、647,075.30 万元和 769,898.56 万元，存货周转率分别为 0.30、0.22、0.16 和 0.10，存货余额较大，周转率较低，存在工程委托方支付能力较弱风险。

15、工程委托方债务负担较重风险

发行人主营业务中项目回购业务及基础设施建设业务工程委托方主要是孝感市高新区管委会，工程委托方的债务负担处于正常范围内。未来，如果孝感市高新区出现债务负担较重的情况，将会影响到对发行人工程款的支付。

16、未来资本支出较大

近三年及一期，发行人的在建工程分别为 6,933.56 万元、22,343.23 万元、

45,296.19 万元和 53,140.39 万元，根据发行人投资规划，未来几年发行人主要在建项目每年尚需较大的投资规模，增大了发行人的资金压力，可能对公司的偿债能力带来不利影响。

17、融资压力较大风险

截至 2023 年 3 月末，公司主要在建和拟建棚户区改造项目及基础设施建设项目合计总投资额约 113.95 亿元，尚需投资约 19.29 亿元，资金来源渠道一般为自有资金 20%，银行借款 80%。截至 2023 年 3 月末，公司尚未使用的银行授信额度为 56.12 亿元，未来融资压力较大。

18、授信额度不足风险

截至 2023 年 3 月末，发行人合并口径银行授信额度为 107.70 亿元，已使用授信额度为 51.58 亿元，尚未使用的授信额度为 56.12 亿元，授信额度无法覆盖未来投资规模，可能对公司的偿债能力带来不利影响。

19、政府注入的土地资产占所有者权益比重较大风险

截至 2023 年 3 月末，公司所有者权益为 960,856.43 万元，其中土地使用权资产均为政府划拨，暂未缴纳土地出让金，若未来存在转让需求，可能需补缴土地出让金，此类土地资产变现能力较差，可能影响公司的资产流动性。

（二）经营风险

1、毛利率波动的风险

发行人 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末的毛利率分别为 14.66%、19.44%、20.14%和 26.26%，随公司近三年毛利率呈现增长趋势，但毛利率水平随孝感高新区财政局回购计划的制订而随之波动。

2、营运效率偏低的风险

发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，应收账款周转率分别为 3.69、2.27、1.66 和 1.17；存货周转率分别为 0.30、0.22、0.16 和 0.10；总资产周转率分别为 0.10、0.08、0.07 和 0.05；总体来说，公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率处于较低水平，营运效率偏低，进而形成一定风险。

3、宏观经济周期波动性风险

发行人主要从事城市基础设施建设业务、保障房建设以及土地整理业务，而经济周期的变化会引起城市基础设施投资规模与效益、保障房建设收益水平的浮动。如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，城市基础设施建设需求可能减少，从

而对发行人的盈利能力产生不利影响，导致经营效益下降，影响本期定向工具本息的兑付。

4、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设业务、保障房建设以及土地整理业务，受国家产业政策的影响较大。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动及盈利能力产生不利影响。

5、房地产及保障房政策风险

发行人保障房开发建设业务虽然有别于其他房地产业务，但房地产行业情况仍在一定程度上可能影响发行人保障房开发业务。房地产行业受宏观调控政策影响较大。近年来，房价涨幅较大与居民购房欲望受抑的矛盾比较突出，为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控。若未来房地产业的政策或保障房政策发生变化，可能会对发行人的盈利情况产生一定的影响。

6、保障房建设成本波动的风险

发行人的主营业务为保障房开发建设，土地成本对发行人进行保障房建设并实现销售或租赁的经营状况和盈利能力有较大影响。目前，发行人保障性住房项目的土地，主要过划拨方式取得。随着近年来房地产市场的持续升温，土地价格正逐渐攀升。未来，若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的土地取得成本将上涨，盈利能力将受影响。

7、安全经营风险

近年来，随着我国“新型城镇化”建设步伐的逐步加快，各种建设工程安全事故也频频发生，严重影响建筑行业的正常发展。作为孝感市高新区市城市基础设施建设投资及运营的核心主体，发行人担负着维护各大建设项目安全运营的重大责任，任一环节的疏忽都有可能酿成事故，从而对企业发展造成不容忽视的影响。

8、拆迁及突发事件风险

发行人从事的保障房项目建设周期较长，可能出现拆迁受阻、拆迁补偿金增加等困难或情况。在一、二级开发阶段，均可能出现不可抗拒的自然灾害、意外事故、资金环境变化以及其他不可预见的困难或情况。

9、孝感高新区未来财政收入不确定的风险

在地方融资平台政策收紧和政府回购压力增大的背景下，孝感高新区未来财政收入具有不确定性，公司面临着回购期限长，资金周转迟缓的风险。

10、主营业务收入波动风险

近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 107,208.81 万元、115,885.14 万元、119,208.57 万元和 23,861.50 万元，呈波动趋势。近三年发行人项目回购收入板块占营业收入比例均达 60%以上，其收入来自于孝感市高新区财政局。孝感市高新区未来财政收入具有不确定性，公司面临着主营业务收入波动风险。

11、未决诉讼涉案金额追偿的不确定性风险

发行人于 2020 年向恒大地产全资子公司恒大武汉转让了其持有的孝感市恒创置业有限公司 100%股权，转让价款 13.47 亿元。恒大武汉采取现金和商业票据形式支付该价款，其中前两期款项 6.68 亿元已按期兑付，公司应收第三期恒大武汉的 6.73 亿元商业承兑汇票已于 2021 年 7 月 7 日到期，目前该商业承兑汇票仍未完成兑付。2021 年 7 月，发行人在孝感市中级人民法院向恒大武汉、恒大地产提起诉讼，要求恒大武汉向发行人支付产权交易款 6.73 亿元及对应的利息、经济损失，涉案金额占公司 2020 年末净资产的 10.74%，要求恒大地产对发行人的上述请求承担连带清偿责任。2021 年 7 月，孝感市中级人民法院出具（2021）鄂 09 民初 155 号《受理通知书》及《举证通知书》。后根据最高人民法院关于集中管辖的通知将本案移交至广东省广州市中级人民法院审理，2023 年 4 月，广东省广州市中级人民法院出具《民事判决书》（（2021）粤 01 民初 1549 号）。判决结果如下：

“一、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付产权交易款 673460160.33 元；

二、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付以 3 个月期商业承兑汇票形式支付的 20%产权交易款利息 2670961.45 元及以 12 个月期商业承兑汇票形式支付的 50%产权交易款利息 33799028.1 元；

三、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付逾期利息（以 2670961.45 元为基数，从 2020 年 10 月 9 日起计至实际清偿之日止；以 707259188.43 元为基数，从 2021 年 7 月 8 日起计至实际清偿之日止，均以同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期

贷款市场报价利率上浮 30%为标准计算)；

四、被告恒大地产集团有限公司对被告恒大地产集团武汉有限公司应付产权交易款 673460160.33 元及其逾期利息承担连带担保责任（逾期利息以 673460160.33 元为基数，从 2021 年 7 月 8 日起计至实际清偿之日止，以同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率为标准计算），被告恒大地产集团有限公司承担担保责任后，有权向被告恒大地产集团武汉有限公司追偿；

五、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付律师费 890000 元；

六、驳回原告孝感市高创投资有限公司其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

虽然发行人已积极采取相关法律措施，但剩余商业承兑汇票的兑付情况仍取决于恒大武汉和恒大地产的财务状况、现金流周转情况和偿债能力，最终是否能兑付及最终兑付额度仍存在较大不确定性。

（三）管理风险

1、投资融资管理风险

发行人是孝感市高新区负责城市基础设施建设、保障房建设等多个行业的核心主体，承担着全市主要基建项目的投资、开发与经营职责。城市基建项目和商品房项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着孝感市“新型城镇化”步伐的不断推进，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

2、下属子公司管理风险

尽管公司拥有较为完善的内部控制与管理制度体系，但是下属各级别成员公司所处的细分行业状况不同，使得发行人和各子公司之间的管控关系仍有可能存在磨合问题，有可能出现监督管理失控、管理成本增加等问题，存在一定的潜在管理风险。

3、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，但公司在快速发展过程中，产业链不断延伸，经营规模持续扩

大，业务范围继续拓宽，从而对公司人力资源及其管理能力提出了更高的要求，发行人对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才的需求也在不断增长。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人逐步建立和完善了由股东会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，健全了一系列的治理文件，治理结构比较完善。但若发生突发事件导致企业董事、监事和高管出现缺位，将对公司治理结构产生较大影响。而企业的安全性和成长性均取决于企业的内设机构履行职能的情况，导致公司治理结构变化的突发事件还将广泛影响发行人的生产经营。

5、关联交易风险

发行人存在一定数额的关联交易，主要为发行人与第二大股东孝感市城市建设投资公司之间应付利息、其他非流动负债等科目资金往来。虽然发行人制定了《关联交易管理制度》，以确保关联交易公平和公正以及关联交易信息披露的准确性，但相关关联方经营情况的变化，仍然可能对发行人盈利表现及偿债能力产生影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策调控风险

由于公司投资与经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制有所调整，将对公司未来经营产生一定影响。国家近期在宏观经济层面加大了对货币政策的调控力度，也将在一定程度上影响公司未来建设项目的融资难度，增加融资成本。

2、地方政府债务政策变化风险

近年来，地方政府债务为我国各地市州的经济发展提供了大量资金支持，为我国新型城镇化建设做出了重要贡献。与此同时，地方政府违规举债现象也愈发突出，地方政府性债务风险与日俱增。为此，国务院、财政部、国家发改委等政府部门相继出台了国发〔2014〕43 号文、财预〔2012〕463 号文、发改办财金〔2012〕3451 号文等旨在规范地方政府举债行为、控制地方政府债务风险的政策措施。发行人部分债务涉及地方政府债务，因此公司偿债能力一定程度上受地方政府债务政策影响。未来，若地方政府债务政策进一步收紧，将很可能导致相关平台或类平台企业的债券发行受到限制，从而对公司未来融资及经营活动产生不利影

响。

3、基础设施建设政策变化风险

发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、城市基础设施建设，其中城市基础设施建设为发行人的主要业务。该项业务现阶段受到国家和孝感市政府的支持，但该项业务较容易受到宏观调控、土地及拆迁政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性

三、特有风险

1、土地政策风险

近年来，国家采取了多项重大举措对土地市场进行整顿规范，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控，各地也不断有新的土地政策出台。如我国未来继续执行严格的土地及财政政策，从严控制土地供应，严格的土地政策将对未来土地市场的供应产生较大影响，则存在影响发行人业务发展的风险。

2、房地产政策变化的风险

发行人主要从事的棚户区改造属房地产行业，行业周期性明显，对政策具有较强的敏感性，受国家宏观政策调控影响较大。近年来，国家陆续出台一系列政策，对房地产市场进行宏观调控，虽宏观调控主要针对商品房市场，但棚户区改造在一定程度上也会受到影响。总体来看，房地产政策的宏观调整导致我国房地产市场面临较多的不确定性。

3、房地产市场去库存的风险

2017 年中央经济工作会议将房地产市场去库存作为我国供给侧结构性改革的重大任务，我国政府多措并举，已基本达到预定目标，全国范围内房地产存货处于较低水平。虽宏观调控主要针对商品房市场，但棚户区改造在一定程度上也会受到影响，对房地产市场去库存的政策重点将逐步转向，导致我国房地产市场面临较多的不确定性。

4、项目完工风险

发行人承建的保障性住房建设项目，建设周期较长，在项目建设期可能遇到不可抗拒的自然灾害，意外事故，突发状况对工程进度以及施工质量造成较大压

力，若存在工程进度较慢、预计费用超支或其他政策性困难，可能导致出现项目无法完工的风险。

5、群体性事件突发的风险

发行人承建的棚户区改造项目具有一定公益性，公司参照《孝感市人民政府关于加强孝感城区国有土地上房屋征收与补偿工作的通知》（孝感政发〔2017〕9号）拆迁补偿标准和安置房建设成本标准进行相关补偿工作，依靠配套建筑、车位销售及后期物业管理收入实现资金平衡，若住户不满意拆迁补偿标准、后期配套建筑销售价格，可能突发群体性事件。

6、发行规模动态调整带来的利率风险

本期债务融资工具在集中簿记建档过程中采用发行金额动态调整机制。发行人和主承销商将根据申购情况，在商定的发行金额上下区间范围内确定最终实际发行金额。因此，若发行人选择缩量发行，将导致票面利率低于市场预期水平；此外，当市场利率较高时若发行人选择缩量发行，将可能导致潜在投资人流标。

第三章 发行条款

一、本期短期融资券主要条款

本期短期融资券名称	孝感市高创投资有限公司2023年度第一期短期融资券
发行人	孝感市高创投资有限公司
发行人待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日,发行人待偿还债务融资余额52.68亿元,中期票据25亿元,企业债7.68亿元,公司债20亿元。
注册通知书文号	中市协注[2022]CP【91】号
注册总额	人民币捌亿元(RMB800,000,000元)
本期基础发行金额	人民币零亿元(RMB0元)
本期发行金额上限	人民币伍亿元(RMB500,000,000元)
短期融资券期限	1年
计息年度天数	366天
票面金额	人民币壹佰元(RMB100.00元)
票面利率	由集中簿记建档结果确定
发行方式	本期短期融资券由主承销商组织承销团,通过集中簿记建档、集中配售方式发行
主承销商	由交通银行股份有限公司担任
簿记管理人	由交通银行股份有限公司担任
托管机构	由上海清算所担任
托管方式	实名记账式
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期短期融资券
发行利率	按面值发行,发行利率根据集中簿记建档结果最终确定
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)
公告日期	2023年【8】月15日至2024年【8】月16日
发行日	2023年【8】月17日至2024年【8】月18日
起息日	2023年【8】月【21】日
缴款日	2023年【8】月【21】日
债权登记日	2023年【8】月【21】日
上市流通日	2023年【8】月【22】日
交易市场	全国银行间债券市场
还本付息方式	到期一次性还本付息

兑付日	2024年【8】月【21】日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息
兑付方法	本期短期融资券到期日前5个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期短期融资券的兑付，按照上海清算所的规定，由上海清算所代理完成。相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
偿付顺序	本期短期融资券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具
税务提示	根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担
信用级别	发行人评级机构为中证鹏元资信评估股份有限公司经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用评级为AA，本次短期融资券信用等级未进行评级
担保情况	本期短期融资券无担保
集中簿记建档支持机构	北京金融资产交易所有限公司
存续期管理人	交通银行股份有限公司

二、本期短期融资券的发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期短期融资券簿记管理人为交通银行股份有限公司，本期短期融资券承销团成员须在发行日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《孝感市高创投资有限公司2023年度第一期短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1000万元（含1000万元），申购金额超过1000万元的必须是1000万元的整数倍。

3、本期债务融资工具申购期间为 2023 年【8】月【17】日 9 时 00 分至 2023 年【8】月【18】日 18 时 00 分。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

（二）分销安排

1、认购本期短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2023年【8】月【21】日。

2、簿记管理人将在2023年【8】月【21】日通过集中簿记建档系统发送《孝感市高创投资有限公司2023年度第一期短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日15:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：交通银行股份有限公司

资金账号：115500722

户名：交通银行股份有限公司

人行支付系统号：301290000007

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期短期融资券发行结束后，短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期短期融资券在债权登记日的次一工作日（2023年【8】月【22】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人本次短期融资券注册总额为8亿元，本期基础发行金额0亿元，发行金额上限5亿元，全部用于偿还发行人本部的有息债务本息，募集资金用途符合国家相关法律法规和产业政策要求。

表 4-1 募集资金用于偿还有息债务情况

单位：万元

借款单位	债券名称	种类	余额	拟偿还本金金额	拟偿还利息金额	利率	起止日	最近回售日	期限	用款时间	保证方式	借款用途	是否纳入政府一类债务
孝感高创	21 孝感高创 MTN001	中期票据	50,000.00	50,000.00	-	6%	2021.12.21-2024.12.21	2023.12.21	2+1 年	2023.12.21 前	信用	偿还有息债务	否
合计				50,000.00									

本期短期融资券全部用于偿还“21 孝感高创 MTN001 到期本金”，“21 孝感高创 MTN001”实际用途均用于：湖北省孝感市高新区棚户区改造项目（二期工程）-诸赵社区（二期）项目建设。该项目已纳入湖北省 2020 年第一批棚户区改造和公租房配套基础设施建设中央预算内投资计划。项目拆迁行为合法有效、安置补偿政策完善到位，符合国家棚户区改造相关政策要求。项目具体情况如下：

1、项目建设内容与工程进度

湖北省孝感高新区棚户区改造项目（二期工程）- 诸赵社区建设单位为孝感市高创投资有限公司，建设性质为新建，计划建设期 3 年。工程地点位于孝感国家高新区东部，G4 京港澳高速与孝汉大道（110 省道）交汇处西南部，东至规划纵九路，西接纵八路，南北两规划路之间，中间文昌大道将基地分成南北两个地块。

本项目总投资为 199,423.80 万元，其中工程建设费 118,397.45 万元；工

程建设其他费 48,672.83 万元，包含拆迁补偿费 11,561.77 万元及征地费 29,017.50 万元，均由发行人承担；基本预备费 8,353.52 万元；建设期利息 24,000.00 万元。

诸赵社区(二期)总用地面积 128970.56 平方米,总建筑面积 444884.09 平方米(其中:计容建筑面积为 332567.39 平方米,架空层建筑面积为 3216.7 平方米,地下建筑面积为 109100.00 平方米),并同时配套建设供配电、给排水、道路、绿化等基础设施。

本项目分为诸赵社区(二期)南及诸赵社区(二期)北两个部分,其中诸赵社区-南总投资 91,506.04 万元,用地面积 63,115.64 平方米,总建筑面积 201,475.30 平方米(其中:地上建筑面积为 153175.30 平方米,地下建筑面积为 48300.00 平方米),计划安置户数 1,169 户。

工程进度:项目于 2020 年开工,建设期 3 年,运营期 17 年。目前项目共建住宅 1-27 栋及配套幼儿园,其中 9 栋住宅主体建设至 18 层,6 栋主体建设至 15 层,8 栋主体建设至 12 层,4 栋主体建设至 10 层,项目整体进展约为 85%。未实现验收,未实现回款。

诸赵社区(二期)总投资 19.94 亿元,资本金 38,231.87 万元已到位,截至 2023 年 3 月末已投 170,046.33 万元。(本项目已投 170,046.33 万元,全部计入存货科目中的开发成本。)

2、项目资本金及投资进度情况

董永社区(二期)南片区项目的投资额、自有资金及资本金到位情况如下表:

序号	项目名称	总投资额 (亿元)	已投资额(亿元)	自有资金比例	自有资金到位情况
1	诸赵社区(二期)	19.94	17.00	24.78%	已到位

该项目资本金比例超过 20%,符合相关政策要求。项目总投资 19.94 亿元,已投资额 17.00 亿元,剩余 2.94 亿元未投金额为自有资金。

该项目不存在“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

3、项目建设手续

项目名称	纳入省级棚改计划批复	项目立项	国有土地使用证	环评备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
诸赵社区（二期）	鄂发改投资〔2019〕374号	孝开管〔2019〕17号	鄂(2019)孝感市不动产权第0011924号、鄂(2019)孝感市不动产权第0011438号	备案号：20194209000100000036	建字第KA21-003-001号、建字第KA21-001-001号	地字第KY19-008-003号、地字第KY19-008-002号	编号：420999202103100101

4、项目已纳入保证性住房建设计划

根据《湖北省发展和改革委员会湖北省住房和城乡建设厅关于2020年第一批棚户区改造和公租房配套基础设施建设中央预算内投资计划的请示》（鄂发改投资〔2019〕374号），该项目已纳入湖北省2020年第一批棚户区改造和公租房配套基础设施建设中央预算内投资计划。项目拆迁行为合法有效、安置补偿政策完善到位，符合国家棚户区改造相关政策要求。

5、项目合同签署情况、合同主要内容及项目回款情况

2018年及之后开工的保障房项目，在政府回购之外依靠市场化销售进行补偿，发行人取得的总体建设项目包括棚户区改造计划及可市场化销售范围，前期以自有资金及市场化融资筹集建设资金，后期再政府回购之外通过市场化住宅销售、销售配套服务建筑、停车场收费、物业管理收入等方式取得收益，依据孝感高新技术产业开发区管理委员会规定的拆迁安置办法，结合当地普通商品房销售价格及安置房项目建筑面积的单价成本，确定安置房项目的销售价格。

本项目2020年开工，总投资19.94亿元，已投资额17.00亿元，剩余2.94亿元未投金额为自有资金。因暂未完工，故尚未形成回款。

6、项目资金缺口匡算

诸赵社区(二期)项目总投资为 199,423.8 万元,其中工程建设费 118,397.45 万元,工程建设其他费 48,672.83 万元,基本预备费 8,353.52 万元,建设期利息 24,000.00 万元。

项目资金来源中自有资金 4.94 亿元,其余融资为 15 亿元债务融资工具,债务融资工具具体为“21 孝感高创 MTN001”余额 5 亿元,“23 孝感高创 MTN001”余额 5 亿元,“22 孝感高创 MTN001”余额 5 亿元。因项目暂未完工,无回款,本次“21 孝感高创 MTN001”的到期本金 5 亿元将形成 5 亿元的资金缺口。

7、项目营利性分析

诸赵社区(二期)采用市场化补偿方式,项目收入主要包括:a、住宅收入;b、出售配套服务建筑收入;c、出租配套服务建筑收入;d、停车场收费;e、住宅和配套服务建筑物业管理收入。本项目财务评价计算期为 20 年,其中:建设期 3 年,经营期 17 年。

(一) 各项收费标准

(1) 住宅销售价格

周边住房销售价格

序号	住宅房	出售价格(元/平方米)	平均售价
1	光源景苑	9000—10500	9600 元/平方米
2	中建国际花园尚都	9000—10000	9500 元/平方米
3	孝感城市中央广场	8600—9300	9000 元/平方米
4	宇济滨湖天地	8900—10000	9000 元/平方米

本项目区位附件商品房平均售价为 9300 元/平方米左右。由于本项目住宅为棚改还建房,出售价原则高于成本价,低于市场价,基于保小区品质,让利于棚改弱势群体,房屋还建价为市场价的 75%左右,平均售价取 6900 元/平方米¹。本项目建设住宅 291,450.22 平方米,第 4 年出售 30%;第 5 年出售 30%;第 6 年出售 40%,合计收入 201,100.65 万元。

(2) 配套服务建筑出售

周边配套建筑销售价格

序号	商业	出售价格（元/平方米）	平均售价
1	湾流汇商业街	18000—21000	20000 元/平方米
2	蔚蓝新都	15000—18000	16000 元/平方米
3	乾坤购物	17000—20000	18000 元/平方米
4	民邦槐荫东岸	17000—19000	17000 元/平方米

本项目配套服务建筑售价基准价格为 16,000 元/平方米，建设配套服务建筑 13,386.87 平方米，第 4 年出售 10%；第 5 年出售 10%；第 6 年出售 20%；第 7 年出售 20%，合计收入 21,418.99 万元。

(3) 配套建筑服务出租

周边配套建筑出租价格

序号	商业	出租价格
1	湾流汇	70 元/平方米·月
2	滨湖天地菊苑单层门面	75 元/平方米·月
3	大东门商业城	85 元/平方米·月
4	乾坤大道与天仙路交汇处门面	90 元/平方米·月

本项目配套服务建筑租赁基准价格为 70 元/平方米·月，每 5 年价格增长 10%。项目建设配套服务建筑 33,467.17 平方米（出租率以配套服务建筑 33,467.17 平方米为基数）。第 4-5 年空置率为 20%；第 6 年空置率为 10%；第 7-20 年空置率为 0%。配套服务建筑出租计算期内合计收入 23,290.58 万元。

(4) 停车场收入

周边公共服务地区停车场收费标准

序号	地点	价格
----	----	----

1	孝感市体育中心	3 元/小时
2	孝感市中心医院	3 元/小时
3	孝感市市民之家	2.58 元/小时
4	孝感市银泰城	2 元/小时

本项目按平均价 2.5 元/小时·车位，平均每天停 6 小时，停车场收入为 15 元/天·车位，每 5 年价格增长 10%。本项目建设停车位 3071 个，第 4-8 年停车率为 75%；第 9-13 年停车率为 80%；第 14-18 年停车率为 85%；第 19-20 年停车率为 90%。停车场计算期内合计收入 26376.78 万元。

（5）住宅和配套服务建筑物业管理

本项目住宅和配套服务建筑物业管理基准收入为 2 元/m²/月，每 5 年价格增长 10%。住宅和配套服务建筑物业收入计算面积为住宅各年出售和配套服务建筑各年出售和出租的面积。物业管理费计算期内合计收入 14,171.71 万元。

本项目建设完毕后，可累计实现营业收入 234,231.06 万元，根据可研测算，项目可累计实现净利润合计为 51832.69 万元，年均净利润 3048.98 万元。所得税后财务内部收益率 7.8%，所得税后投资回收期 5.81 年，本项目偿债备付率为 1.13，经济效益较好，财务评价可行，且具备较强的偿债能力和生存能力。

8、项目收益不确定性评估

（1）盈亏平衡分析

盈亏平衡分析是通过盈亏平衡点（BEP），分析该项目对市场需求变化适应能力以及分析项目可以承受多大的风险而不至于发生亏损的一种方法。营业能力的盈亏平衡公式：

$$\text{BEP} = \text{固定成本费用} / (\text{销售收入} - \text{可变成本} - \text{销售税金及附加}) \times 100\% = 69.82\%。$$

根据上述计算结果，只要综合生产能力达到项目设计生产能力的 69.82% 以上就有盈利。从盈亏平衡分析的角度，说明项目具有一定的抗风险能力。

（2）敏感性分析

考虑到决策过程中的投资、成本等诸多变量在项目实施以后，可能因某种原因而出现一定偏差，敏感性分析就是要对这些不确定因素予以充分的估计，分析其对项目经济效益的影响，以便为项目最终决策提供依据。现将销售价格、经营成本、建设投资等因素发生变化时对本项目的财务评价指标进行系统计算，计算结果见敏感性分析表。

敏感性分析表

单位：%、年

序号	不确定因素	不确定因素变化率 (%)	税前内部收益率	税后内部收益率	资本金内部收益率	税后财务净现值	借款偿还期	偿还备付率	回收期	敏感系数	临界点
0	基本方案	0.00	9.77	7.80	11.48	14944.68	7.00	113.11	5.81		
1	建设投资	-10.00	12.19	9.67	12.79	27182.58	7.00	111.62	5.61		

		10.00	7.79	6.30	10.56	2706.77	7.00	114.57	6.07	1.93	21.01
2	销售价格	-10.00	7.41	6.03	5.14	251.63	7.00	104.40	6.34		
		10.00	12.14	9.60	22.24	29637.78	7.00	121.82	5.62	2.29	-16.01
3	经营成本	-10.00	9.81	7.83	11.62	15185.69	7.00	113.25	5.81		
		10.00	9.73	7.78	11.35	14703.67	7.00	112.97	5.82	0.04	976.25
4	产量变化	-10.00	7.59	6.17	5.52	1392.24	7.00	105.09	6.20		
		10.00	11.95	9.46	21.27	28497.17	7.00	121.13	5.63	2.12	-17.36

由分析可知，项目最敏感因素为销售价格，敏感系数为 2.29，因此，在生产经营中要努力拓宽销售渠道，确保销售收入稳定；同时，要加强项目建设和生产经营管理工作，尽可能降低成本，可以有效降低投资风险和经营风险。

9、本项目潜在风险及化解措施

（1）房地产及保障房政策风险

发行人保障房开发建设业务虽然有别于其他房地产业务，但房地产行业情况仍在一定程度上可能影响发行人保障房开发业务。未来如果房地产行业继续调控，使房地产供需关系进一步改变，则可能对发行人房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

本项目保障房位于孝感市东城区，与孝感市城市“东拓南移”发展战略规划保持一致，且项目房价低于周边房价，为项目在该区域的主要竞争优势。发行人将根据市场及政策情况，积极推进项目的销售工作，同时将加强与孝感市相关部门的紧密合作，加快实现保障房销售回款。

(2) 保障房项目无法实现预期收益的风险

发行人保障性住房项目不是以盈利为主要目的，受政策影响较大，若政府对于保障房项目相关政策有所改变，有可能导致发行人项目预期收益无法实现的风险。

发行人在建设过程中严格控制保障房项目建设成本，提高项目自身抗风险能力，同时持续关注保障性住房项目政策变动情况，及时与孝感市相关部门沟通协调，保障项目实现预期收益。

受疫情影响，孝感市居民购买现房的意愿强烈。考虑本项目暂未竣工验收，无法办理房产证，发行人采取符合孝感市居民实际消费观念的现房销售模式。按照发行人销售计划安排，验收合格后，预计 5 年内逐步完成本项目的销售。

本次债务融资工具将设立募集资金专项使用账户，由交通银行孝感分行作为监管银行。

户名：孝感市高创投资有限公司

开户行：交通银行孝感分行

开户人：孝感市高创投资有限公司

账号：711711451011000089723

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

二、发行人承诺

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合用于符合国家法律法规

及政策要求的企业生产经营活动；在债务融资工具存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

发行人承诺，募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款。募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资，不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合法律法规和国家政策要求，募集资金不用于拿地、炒地等不符合政策规定的用途；募集资金用于募集说明书披露的保障性安居工程项目，如变更募集资金用途，及时披露相关信息，且募集资金仍用于符合要求的保障性安居工程类项目。

发行人承诺，本期债务融资工具承诺募集资金用途不用于配套的商品房和经营性基础设施建设，不用于募投项目范围之外的工程建设及基础设施建设，不涉及项目重复建设、重复融资，不涉及违规举借政府性债务。

发行人承诺，发行人举借本期债务符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

三、偿债保障措施

发行人将按照短期融资券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债资金来源

1、公司的营业收入增长稳定

近三年及一期，发行人营业收入分别为107,208.81万元、115,885.14万元、119,208.57万元以及23,861.50万元，收入保持稳定增长，主要来自项目回购。因此，公司稳定的经营收入将是按时偿还债券和银行融资的重要资金来源。

2、发行人有较强的再融资能力

发行人与浦发银行、中国农业发展银行、国家开发银行和交通银行等数家银行保持着良好合作关系，得到了多家银行授信支持，公司融资能力较好。截至2023年3月末，发行人授信总额107.70亿元，已使用授信51.58亿元，剩余授信额度56.12亿元，良好的银企合作关系是发行人短期融资券按期偿付的有力后盾。当发行人发生周转紧张时，可以向银行申请提取尚未使用的借款授信额度，及时补充资金。

3、发行人历年货币资金余额较为充足

发行人货币资金较充足，近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为103,624.33万元、101,455.76万元、139,377.52万元和205,595.69万元。发行人货币资金余额较为充足，为本期短期融资券的本息偿付提供了保障。

（二）债务偿还的制度保障

1、设立专门的偿付工作小组。

公司指定财务部负责协调本期债务融资工具偿付工作，并通过公司其他相关部门在财务预算中落实债务融资工具本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证债务融资工具持有人利益。公司已成立偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。

2、严格遵循信息披露要求。

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债务融资工具投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本期债务融资工具募集资金使用的监控。

公司将根据内部管理制度及本期债务融资工具的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本次融资券各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期融资券本息。

4、风险紧急保障措施。

如果公司出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，公司将采取不分配利润、暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期债务融资工具本息的兑付，保护投资者的利益。

四、本期短期融资券募集资金的管理

对于本期短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于短期融资券募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金监管账户进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称:	孝感市高创投资有限公司
法定代表人:	蔡君
注册资本:	人民币 1,000,000,000.00 元
实缴资本:	人民币 1,000,000,000.00 元
设立日期:	2003 年 8 月 29 日
统一社会信用代码:	914209007534031383
工商登记号	420900000025278
住所:	孝感市文昌大道 45 号
邮政编码:	432000
联系人	章立
联系电话:	0712-2327781
传真:	0712-2327781

湖北涇川国有资本投资运营集团有限公司和孝感市城市建设投资公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人经核准的主营业务范围为：凭资质证书从事城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、运营；本区范围内企（事）业、产业及项目参股、投资、咨询服务及凭资质证书从事城市建设综合开发；凭资质证书从事房地产开发和农村基础设施建设；新技术农业产品的开发、研制、经营；电子电器产品的开发、研制、经营；建筑材料（不含钢材、木材）销售；对房地产、工业、商业、服务业、市政工程、桥梁工程、装饰工程、土石方工程、建筑工程、园林工程的建设投资；物业服务。（不得从事存贷款业务、不得从事证券、期货、理财等金融衍生产品的交易）（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）。

截至本募集说明书签署日，孝感高创不涉及名股实债。

截至本募集说明书签署日，孝感高创存在保障性安居住房业务、基础设施建设业务，运营合法合规，符合国家相关规定。孝感高创的业务范围主要为保障性住房建设、城市基础设施建设，目前主要已完工项目包括裕祺社区（含魏

站社区）、大会集社区、诸赵社区（一期）等；在建项目包括罗坡社区等。上述项目均已签订相关协议并正常回款，不存在违规采取 BT 模式建设的情形，符合国家法律法规。

截至本募集说明书签署日，孝感高创参与湖北省科创天使投资基金，投资规模 1,000.00 万元，为完全的市场自主经营行为，合法合规；发行人保障房业务涉及回购其他主体项目，其回购行为符合法律法规及相关政策要求；不存在作为社会资本方参与的 PPP 项目；不存在 BT 模式；不存在违反财预〔2017〕87 号文的政府购买服务、替政府项目垫资的情形。发行人主营业务合法合规，符合国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财金〔2018〕23 号、财预〔2017〕50 号等文件的要求。

截至本募集说明书签署日，孝感高创对地方政府的应收款项主要系开展城市基础设施建设、保障房建设过程中从事工程项目建设和保障房建设形成的工程款。截至 2023 年 3 月，发行人应收账款排名第一为高新区财政局，金额为 57,755.54 万元，占应收账款余额的比例为 87.92%。截至 2023 年 3 月，发行人应收账款中涉及政府、政府相关部门的款项为 141,988.3 万元，均为委托代建类款项，具有工程背景，符合国家相关规定。

截至本募集说明书签署日，孝感高创不存在以下情形：由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

截至本募集说明书签署日，孝感高创不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形。

经征询孝感市财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

二、发行人沿革

孝感市高创投资有限公司于 2003 年 8 月根据孝感市高新技术产业开发区管

理委员会 2003 年 6 月《关于组建孝感市高创置业有限公司的专题会议纪要》（[2003]1 号）成立，成立时名称为孝感市高创置业有限责任公司，注册资本 1,000.00 万元，分别由孝感市高新技术创业服务中心缴纳 550.00 万元，孝感市开发区规划设计测量所缴纳 450.00 万元。此次注资由湖北拓展联合会计师事务所审验并出具鄂拓孝验字[2003]63 号验资报告验证。

1、2013 年 8 月，增资

2013 年 8 月，经孝感市高创置业有限责任公司股东会决议决定，公司名称变更为“孝感市高创投资有限公司”，注册资本增至 5,000.00 万元；其中，高新创业服务中心出资 4,000.00 万元，占此次新增注册资本的 100%。此次注册资本变更后，高新创业服务中心出资 4,550.00 万元，占注册资本总额的 91%，孝感市开发区规划设计测量所出资 450.00 万元，占注册资本总额 9%，已由湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]309 号验资报告验证。

2、第二次变更 2013 年 9 月，增资

2013 年 9 月，经孝感市高创投资有限公司股东会决议，同意增加孝感市城市建设投资公司为公司股东，公司注册资本增加至 100,000.00 万元。其中，孝感市高新技术高新创业服务中心出资 70,000.00 万元，占此次新增注册资本的 70.00%；孝感市城市建设投资公司出资 30,000.00 万元，占此次新增注册资本的 30.00%。

截至 2013 年 9 月 12 日，公司增加实收资本至 26,000.00 万元，已由湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]331 号验资报告验证。2013 年 11 月 19 日，公司增加实收资本至 74,103.00 万元，已由湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]360 号验资报告验证。2013 年 11 月 28 日，公司增加实收资本至 80,103 万元，已由湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]405 号验资报告验证。2013 年 12 月 11 日，公司增加实收资本至 96,000 万元，已由湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]422 号验资报告验证。2013 年 11 月，开发区规划设计测量所与高新创业服务中心签订了股权转让协议，开发区规划设计测量所将持有高创投资公司 0.45% 的股权转让给高新创业服务中心。此次股权转让后，高新

创业服务中心持有公司 70%的股权，孝感市城市建设投资公司持有公司 30%的股权。

3、2013 年 11 月，股东变更

2013 年 11 月，孝感市开发区规划设计测量所与高新孝感市高新技术创业服务中心签订了股权转让协议，开发区孝感市开发区规划设计测量所将持有高创投资公司 0.45%的股权转让给高新孝感市高新技术创业服务中心。此次股权转让后，高新孝感市高新技术创业服务中心持有公司 70%的股权，孝感市城市建设投资公司持有公司 30%的股权。

4、2015 年 9 月，实缴

2015 年 9 月 10 日，公司增加实收资本至 100,000.00 万元，已由湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2015]063 号验资报告验证。

公司注册资本为 100,000.00 万元，孝感市高新技术创业服务中心认缴 70,000.00 万元，孝感市城市建设投资公司认缴 30,000.00 万元。

5、2022 年 3 月，股东变更

根据《关于支持做大做强做优汉川国投的专题会议纪要》（市委专题会议纪要〔2022〕1 号）要求，市委、市政府决定同意将孝感市高新技术创业服务中心出资设立的孝感市高创投资有限公司（以下简称“孝感高创”、“发行人”）70%股权无偿转让给湖北汉川国有资本投资运营集团有限公司。

截至本次募集说明书签署日，公司注册资本为 100,000.00 万元。湖北汉川国有资本投资运营集团有限公司出资 70,000.00 万元，孝感市城市建设投资公司出资 30,000.00 万元。

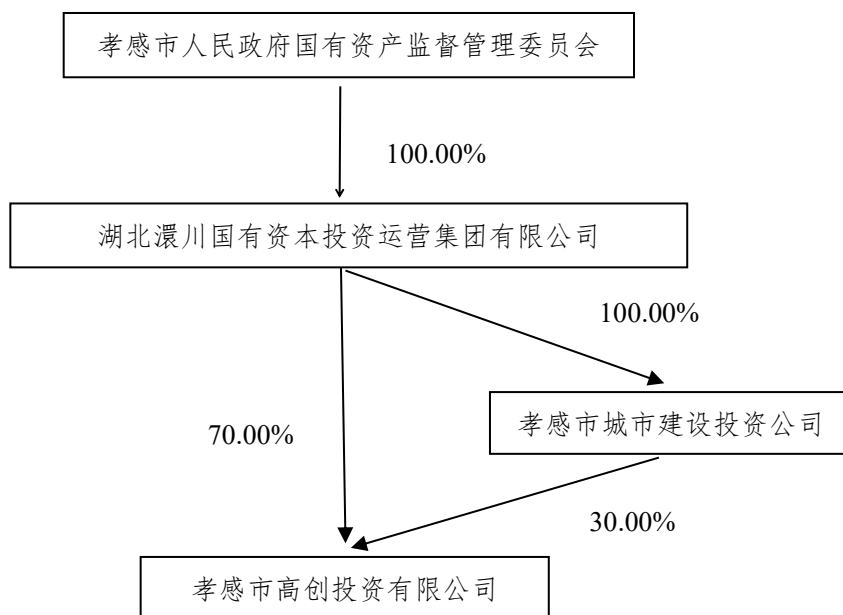
截至本次募集说明书签署日期，发行人股东出资不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

三、发行人控股股东与实际控制人情况

截至目前，公司股东为湖北汉川国有资本投资运营集团有限公司和孝感市城市建设投资公司，其中，湖北汉川国有资本投资运营集团有限公司持股 70%，

孝感市城市建设投资公司持股 30%。公司实际控制人是孝感市人民政府国有资产监督管理委员会。

发行人股权结构图



控股股东湖北浠川国有资本投资运营集团有限公司成立于 2017 年 11 月，统一社会信用代码：91420900MA49274H78，注册资本为 600,000.00 万元，系孝感市国资委全资子公司。截至 2022 年末，浠川国投总资产 10,062,028.82 万元，总负债 5,802,985.28 万元，所有者权益 4,259,043.54 万元，营业收入 395,488.22 万元，净利润 46,420.47 万元。截至 2023 年 3 月末，浠川国投总资产 10,556,699.37 万元，总负债 6,274,409.90 万元，所有者权益 4,282,289.48 万元。2023 年 1-3 月营业总收入 96,773.58 万元，净利润 1,917.91 万元。

孝感市城市建设投资公司是孝感市重要的城市基础设施和重点项目建设主体，注册资本 143,000.00 万元，法定代表人为张亮明，注册地为湖北省孝感市付冲路 7 号，控股股东为湖北浠川国有资本投资运营有限公司，实际控制人为孝感市国有资产监督管理委员会。截至 2022 年末，孝感城投总资产 6,401,365.53 万元，总负债 4,060,212.86 万元，净资产 2,341,152.67 万元。2023 年全年营业总收入 169,828.43 万元，净利润 19,097.27 万元。截至 2023 年 3 月末，孝感城

投总资产 6,589,639.29 万元，总负债 4,242,313.68 万元，净资产 2,347,325.61 万元。2023 年 1-3 月营业总收入 29,973.88 万元，净利润 1,652.51 万元。

截至募集说明书签署日，公司控股股东为湖北濠川国有资本投资运营集团有限公司和孝感市城市建设投资公司，分别持有 70%和 30%股权。发行人实际控制人为孝感市国资委。截至募集说明书签署日，发行人股权无质押或冻结情况。

四、发行人独立性

发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均与控股股东相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、资产独立情况

发行人资产独立完整，权属清晰。发行人对其资产拥有完整的产权，独立登记、建账、核算、管理。

2、人员独立情况

发行人具有独立的人员聘用及薪酬管理制度，人员的聘用及管理均由发行人独立决定，发行人人员完全由发行人独立管理。

3、机构独立情况

发行人根据《发行人法》等相关法律、法规规定，建立了政企分开、产权清晰、权责分明、管理科学的现代企业制度，发行人设立了股东会、董事会、监事会、经营管理层，分别行使权利机构、决策机构、监督机构和经营机构的职责。发行人机构设置完全独立。

4、财务独立情况

发行人财务独立核算，具有独立的财务管理制度以及财务管理体系，发行人财务完全独立。

5、业务经营独立情况

发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务及自主业务经营能力。

发行人具有独立的生产经营能力，公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、机构、财务、业务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务及面向市

场、自主经营的能力。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至募集说明书签署日，发行人合并报表范围内二级子公司 13 家，情况如下：

截至 2023 年 3 月末发行人纳入合并报表范围内的二级子公司情况²

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	所属行业	发行人对其是否具有实际控制力	资金收支、人员任免、业务经营是否具有管控能力
1	孝感市创达置业有限责任公司	100.00	50,000.00	房地产业	是	是
2	孝感市创融资本有限责任公司	100.00	20,000.00	金融业	是	是
3	孝感市上善建设工程有限公司	100.00	4,000.00	建筑业	是	是
4	湖北三江航天物业有限公司	63.71	3,788.08	交通运输、仓储和邮政业	是	是
5	孝感市高地创新加速有限公司	100.00	2,000.00	非标零部件制造	是	是
6	孝感市创彩生活物业服务有限公司	51.00	1,000.00	房地产业	是	是
7	孝感市创荟人力资源有限公司	100.00	200.00	租赁和商务服务业	是	是
8	孝感市创璟物业服务有限公司	100.00	100.00	房地产业	是	是
9	孝感高创光电有限公司	77.134	2530.00	批发业	是	是
10	孝感市磊诚置业有限责任公司	100.00	100.00	房地产业	是	是
11	孝感市名启置业有限责任公司	100.00	100.00	房地产业	是	是
12	孝感市万屹置业有限公司	100.00	5,000.00	租赁和商务服务业	是	是
13	孝感创聚能源有限公司	100.00	5,000.00	电力、热力生产和供应业	是	是

（二）对企业影响重大的子公司简介

1、孝感市上善建设工程有限公司

孝感市上善建设工程有限公司（以下简称“上善建设公司”）成立于 2014 年 9 月，注册资本 4,000.00 万元。上善建设公司拥有国家房屋建筑工程施工总承包二级资质和市政公用工程施工总承包三级资质。上善建设公司经营范围为：市政公用工程、房屋建筑工程、环保工程、地基与基础工程、机电设备安装工程、幕墙工程、钢结构工程、土石方工程、园林绿化工程、体育场地设施工程、防水防腐保温工程、公路工程、公路路基工程、公路路面工程、水利水电工程施工、装饰装修工程设计与施工、装饰装修工程设计与施工、消防工程设计与

施工、设备租赁、房屋拆除服务(不含爆破拆除)。

2、孝感市创融资本有限责任公司

孝感市创融资本有限责任公司（以下简称“孝感创融”）成立于 2019 年 1 月 24 日，注册资本 10,000.00 万元。孝感创融为新设投资公司，经营范围为：政府投资工程类、政府在建工程有偿支付、政府招标工程短期垫资、工程建设单位信用担保咨询、资本管理、项目投资、短期财务性投资服务、PPP 项目股权投资以及创新业务。

3、孝感市创荟人力资源有限公司

孝感市创荟人力资源有限公司（以下简称“孝感创荟人力”）成立于 2019 年 3 月 26 日，注册资本 200.00 万元。孝感创荟人力为新设公司，经营范围为：人力资源服务；劳务派遣（有效期至 2022 年 3 月 18 日）；企业管理；商务信息咨询（不含商务调查、投资咨询和中介服务，不得从事证券、期货、理财等金融衍生产品的交易）。

4、湖北三江航天物业有限公司

湖北三江航天物业有限公司（以下简称“三江航天物业”）成立于 1997 年 12 月 31 日，注册资本 3,788.08 万元，孝感高创持有其 63.71%股份，为其控股股东。公司经营范围为：物业服务；住宿、餐饮、健身、复印、杂件印刷服务（限分支机构经营）；机电产品（不含汽车）、金属材料（不含钢材）、五金、交电、化工商品（不含危险品）、建筑材料（不含钢材、木材）、百货、针、纺织品、家具批发兼零售；凭资质等级证从事园林绿化服务；凭资质证书从事土木工程、建筑工程施工；室内水电安装维修；房屋租赁；停车管理服务；物资仓储（不含危险品）、装卸、搬运服务；旅游资源开发；工艺美术品、盆景、根雕、奇石销售；航天模型展览；旅游商品销售（限分支机构经营）；烟零售（限分支机构经营）；游泳馆经营（限分支机构经营）；出租汽车客运服务；内部水电供应服务；工业废旧金属物资回收。

5、孝感市创达置业有限责任公司

孝感市创达置业有限责任公司（以下简称“创达置业”）成立于 2019 年 2 月 15 日，注册资本 5,000.00 万元，孝感高创持有其 100.00%股权。该公司已取得贰级标准从事房地产开发经营业务暂定资质证书，主要经营范围为：房地产开发；商品房销售；园林绿化工程设计、施工；自有房屋租赁；物业服务。

（三）主要参股公司情况

截至募集说明书签署日，发行人主要参股公司情况如下：

截至 2023 年 3 月末发行人参股公司情况

单位：万元、%

公司名称	注册资本	注册地	持股比例	参股方式
湖北濠泰资产管理有限公司	20,000.00	孝感市	24.00	联营

1、湖北濠泰资产管理有限公司

湖北濠泰资产管理有限公司成立于2018年3月15日，注册资本20,000.00万元，经营范围为金融企业不良资产批量收购、处置；受托对资产进行经营、管理和处置；参与企业并购和重组；项目投资；开发资产及项目评估；提供企业上市、风险管理咨询；受托管理股权类投资基金；提供破产管理、审计和清算服务；从事财务、投资咨询服务；投资风险管理；经有关部门批准的其他业务。（不得从事吸收公众存款、发放贷款等金融业务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动）。

截至 2022 年末，濠泰资管总资产 2.18 亿元，总负债 0.07 亿元，净资产 2.11 亿元；2022 年度濠泰资管实现营业收入 0.10 亿元，净利润 0.07 亿元。

六、发行人治理结构及内控制度

（一）治理结构

孝感市高创投资有限公司是按照《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全资公司。公司设有股东会、董事会、监事会和经理管理机构。股东会为公司的最高权力机构；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经营管理，是决策的执行者。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，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) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 就公司向其他企业投资或者为他人提供担保以及公司为股东或者实际控制人提供担保作出决议；
- (11) 修改公司章程。

对前款所列事项股东以书面形式一致同意的，可以不召开股东会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

2、董事会

公司依法设立董事会。董事会每届任期三年，可以连选连任。董事会成员为 7 人，其中职工代表董事 3 名，董事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事会设董事长 1 人，由湖北濠川国有资本投资运营集团有限公司委任和更换。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 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；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定公司经理报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员 5 人，设主席 1 名，监事每届任期 3 年，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 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；

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应公司股东书面请求，而对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经营管理机构

公司设总经理（目前由董事长兼任），实行总经理负责制，对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。

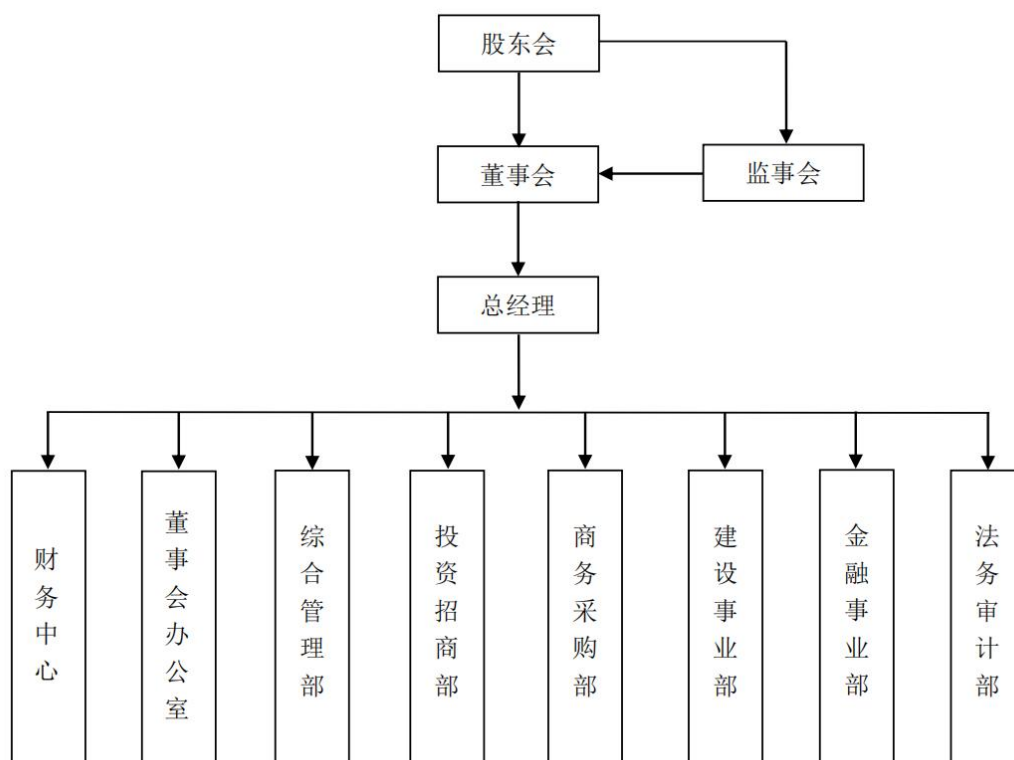
(二) 公司内部组织结构

根据公司定位、业务特点及业务需要，发行人设置了财务中心、董事办公室、综合管理部、投资招商部、商务采购部、建设事业部、金融事业部、法务审计部等 8 个部门。

发行人内部组织结构如下图所示：

图表 5-4：发行人内部组织结构图

主要部门职责如下：



1、财务中心

负责发行人投资项目资金的审核、拨付、会计核算和财务管理、监督等工作；负责编写发行人财务收支计划和财务分析报告，定期检查发行人财务收支执行情况；依法处理发行人所有财务事项，保证会计资料的合法、真实、准确和完整；负责筹集和管理发行人经营资金，协助管理土地出让收益，及时组织资金回笼，提高资金使用效率；参与发行人投资项目造价的审定，投资合同的签订，跟踪审核项目进度，按进度拨付项目工程款；按年度对固定资产进行账实核对；负责发行人投资项目的审计工作。

2、董事会办公室

对董事会的议案和各公司的工作呈报提供咨询意见和建议，必要时咨询董事会监事的专业意见，为董事会的决策提供依据；负责收集、分析、整理国家政策、经济发展、市场竞争等方面的重要信息、动态，为董事会决策提供参考；负责起草董事会年度工作报告、工作计划、工作要点、述职述廉报告，以及重要工作汇报、工作请示、调研报告、发言稿等材料；负责董事长及董事会与外部机构和人员的联系、沟通与协调工作，为董事会开展工作提供支持；筹备公司股东会议、董事会议及董事长主持召开的各类会议，负责各项会务工作，落实会议督办和落实情况报告；协助董事会开展股东会议、董事会议、监事会议文件组织、下发、

归档等工作；负责董事、监事及董事会所属各部门工作及后勤服务保障管理；负责董事会与董事、监事的日常联络服务工作；协助公司董事会领导协调公司内部相关重要工作；负责公司品牌文化建设及重大对外公共关系的开拓和维护工作；对董事会下属各级子公司的董事会和公司各级行政管理部门进行业务指导与工作支持及监督；负责党委办公室的相关工作；负责修订、完善董事会、董事会办公室管理制度；协助董事长处理日常事务。

3、综合管理部

负责公司各类公文的接收、登记、拟办、传递、印发、督办、台账建立及内部文件的审核、印发等公文管理工作；负责公司重要会议、重大活动的组织协调、会务筹备、通知发布、议程安排及现场布置等工作；负责公司对外行政联络、上级单位检查、来访、来宾接待以及各项活动的安排；负责公司证照印章、日常办公用品及设施设备的日常管理、维护和公车管理等后勤保障工作；负责公司企业文化建设及对外宣传工作；负责制订、完善公司各项人力资源管理制度和管理办法，建立制度化、规范化、科学化的人力资源管理体系；负责制定公司年度招聘计划，报党委会、总经理办公会、董事会研究确定；做好公司人才招聘和录用等工作；根据公司规划和员工发展需要，建立和完善员工培训体系；组织实施、指导协调对员工进行的分类、分层次培训，努力提高员工素质；履行公司薪酬与绩效考核管理委员会办公室职责，做好薪酬绩效改革方案的制定、调整和组织实施工作；负责公司员工关系管理，关注员工动态与成长，做好协调管理工作。

4、投资招商部

负责制定公司的年度投资与发展计划，负责公司的投资及撤资的策划、运作及管理；负责制定、修订、完善公司投资管理制度，优化健全投资业务相关制度机制；建立投资项目库，负责组织对投资合作项目的前期考察、论证，负责起草投资项目意向书、协议书、经济合同等有关文件；根据高新区管委会分解的招商目标，协助分管领导制定招商计划，并参与招商引资、资本运作、对外合作、联络及谈判工作；参与高新区各类引导基金、产业基金的设立工作，负责公司与其他机构的基金合作，对接高诚泽锋、科创天使等公司，对参与的基金和项目，定期开展投后管理工作；收集、整理、分析与公司业务和发展有关的政策趋势等，深入研究行业动态，对潜在参股、控股上市公司及其行业进行投资分析；针对国家战略新兴行业和高新区重点发展行业，进行投资标的调研分析；负责根据公司

自身资金、管理、资源优势，适度开展股权投资、风险投资等长期性战略投资工作，对符合条件的项目，通过引进战略投资者，提升项目的整体运营能力；负责公司项目投资、招商方面的综合统计工作，按时配合上级和政府有关部门的报表填报工作；完成公司领导交办的其他工作。

5、商务采购部

制定并完善切实可行的采购管理工作流程，编制采购计划，跟踪采购计划执行进度；负责供应商调研、询价工作，建立采购信息库，为项目建设物资采购提供相关信息；负责对项目供应商的评审、招投标及合同签订工作，负责对项目付款、结算的审核，有效提高材料成本控制；建立健全优质供应商资源信息库，及时扩充储备供应商资源并定期进行关系维护；及时了解项目施工进度，有效解决材料进场问题，确保工程材料及时供应；掌握各项目物资的名称、规格、型号、用途、生产厂家及材料的性能、质量、标准。

6、建设事业部

会同市政府有关部门制定城市建设规划并参与制定年度城建计划；负责发行人工程建设项目开工报批手续的办理、工程项目施工单位和监理单位的招标、工程项目合同的审定，协调工程项目施工单位进场必需的相关准备工作；负责对需要进行工程变更的相关项目和增减的工程量进行过程审定；负责发行人所投资项目的监管工作，组织建设项目的竣工验收及建设项目质量水平的评价；负责建设项目资金拨付前的资料审核、报批等工作；负责发行人投资项目储备数据库的建立和管理工作。

7、金融事业部

根据开发项目及进度制定合理的融资方案和资金提款计划；保持与各类金融机构和融资渠道的密切联系，了解市场行情与最新行业动态；通过直接和间接融资工具，丰富融资渠道和方式，对比相关方案并提交公司领导；参与各类项目的前期准备工作，积极与各相关部门沟通，争取政策支持与优惠；合理制定资金使用计划，并编制资金还款节点，做好资金的衔接工作，争取资金成本最小化和资金收益最大化；对公司的投资项目进行风险评价和经济评价，做好资金的风控工作。

8、法务审计部

参与企业重大经营决策活动，为决策提供可靠的法律分析论证报告，保证企

业合法权益最大化；参与起草、审核企业重要的规章制度；负责公司的合同文本的制定、修改，参与公司重大合同的谈判、签订，对各类合同的履行进行监督；负责对公司合同档案的管理；参与企业的合并、分立、破产、投资、租赁、资产转让、抵押担保、招投标及进行公司改建等涉及企业权益的重要经济活动，处理有关法律事务；负责办理企业工商登记以及商标、专利、商业秘密保护等有关法律事务，负责公司知识产权的申请、维护；列席公司股东会和由公司高管组织、参加的会议，就相关法律事务提供法律咨询和发表法律意见；为各部门及其工作人员提供法律咨询，对公司员工进行法律培训，就公司的经济管理提供相关的法律信息；代表公司处理各类仲裁、诉讼案件，或联系外聘律师参与企业的诉讼和非诉讼活动。

公司上述各职能管理部门分工明确、责任到位、机构简明、运作高效，能够满足公司经营管理的需要。

（三）公司的内部控制

近年来，发行人的管理水平、技术装备和服务水平有所提高。发行人制定的各项内控制度，也为确保发行人及下属企业的筹资、投资、经营活动等经济活动的合法、安全、有效提供了制度保障。为规范发行人的管理，提高风险防范能力，促进企业可持续发展，按照《公司法》、《会计法》、《企业内部控制基本规范》等文件精神，结合发行人实际情况，发行人特制定了《企业内部控制和业务流程》，涵盖了发行人内部控制的要点，并对发行人全部内部控制文件进行了梳理和归纳，对发行人在资金管理、物资采购、工程项目管理、筹资管理、预算管理、人力资源管理等方面可能面临的风险点、关键控制环节进行了总结，并将相应的岗位分工以及职责范围进行明确划分，制定了相应的管理控制制度以及业务操作流程，使发行人内部管理更加完善。

1、财务管理制度

发行人设立了融资财务部，组织会计核算，并根据公司业务的实际情况和经营管理要求建立了相关的财务管理制度和独立的财务核算体系。发行人制定了财务管理制度、会计核算管理制度、预算管理制度等一系列财务管理制度和核算办法。发行人实行财务预算和项目计划并存的预算管理体制，严格进行财务预算和项目计划控制，有效加强了公司财务预算和项目计划管理，强化了对资金的分配和监控职能，保障了公司预算利润的顺利实现。发行人的财务管理制度对于规范

公司的财务行为，准确计量公司的财务状况和经营成果，有效控制和合理配置公司的财务资源，实现公司价值的最大化起到重要作用。

2、内部审计制度

为了加强对公司财务收支和经济活动的内部监督管理，提高经济效益，发行人制定了内部审计制度等制度，设立内部审计岗位，负责对公司本部及所属各单位财务收支及经济效益进行内部审计监督。发行人通过各种形式的内部审计和检查，及时发现和纠正工作中所存在的问题，堵塞漏洞，排除隐患，强化制度执行力，促进长效机制的形成。发行人先后组织了资产存货登记管理、资产报废处置清理、收款收据发放使用、内部管理制度落实执行情况等专项检查和内部审计，从财经纪律执行、招投标和采购管理、费用报销审核、会计管理基础规范、内部控制机制健全完善等方面入手，对公司本部及下属各单位落实执行公司各项管理规定的处置程序和步骤、控制环节和方法进行了逐项对照检查，对发现的问题提出整改要求，督促及时予以纠正。

3、工程招投标制度

为了规范公司采购与招投标行为，加强公司及所属单位招投标管理，维护公司合法权益，保证项目质量，节约项目成本，提高经济效益，促进廉洁从业，发行人制定了工程施工招投标管理办法等制度，遵循科学有效、公开公正、比质比价、监督制约和诚实信用的原则，从工程立项、招标或询价、变更及决算各个环节从严控制，坚决杜绝未立项先询价、未签合同先施工、未报批先变更、未审核先支付现象。

4、工程质量管理制

为了完善工程质量管理制，加强工程质量管理力度，明确工程质量责任，发行人制定了工程质量管理制，详细规定了工程质量管理制范围、职责、管理内容、事故举报及处理等内容，确定了工程质量管理目标，并建立了严格的工程检查制度以加强工程质量的监督管理，有效保障了公司的工程质量。

5、人力资源管理制度

发行人制定了薪酬管理制度等人力资源管理制度，将岗位技能考核工作覆盖到所有生产、辅助岗位，把岗位技能考核成绩与续签劳动合同、年度考核、年度绩效工资挂钩。在管理人员考核方面，扩大了经营管理目标的考核面，极大地调动了职工的劳动积极性和主观能动性，为公司发展提供了人力资源方面的保障。

6、合同管理制度

为加强公司的合同管理工作，防范和控制合同风险，保障公司合法权益，发行人制定了合同管理暂行办法，建立统一授权、分级管理、归口把关、各负其责的合同管理体制，对公司本部和下属机构对外签订的各类经济合同、技术合同、涉外合同进行规范。

7、投融资管理制度

投资管理方面，为加强对外投资的决策管理，使投资活动得到有效的事前控制，并强化投资的跟踪管理，发行人制订了投资管理制度。通过建立有效的投资风险约束机制，规范发行人的投资行为，确保了投入资金及资产的安全和保值增值，以及投资结构最优化和效益最佳化。融资管理方面，为了规范公司的融资行为，加强对融资业务的控制，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，按照国家相关法律法规的规定及公司章程等制度文件要求，公司融资行为应符合公司中长期战略发展规划，公司债券发行等融资行为应由公司董事会议定，其中重大融资行为需报高新区管委会决定。

8、全面预算管理

公司本着量入为出，统筹调度的原则，通过资金预算来平衡资金的收支，实现资金资源效益的最大化。一是做到年度有资金总体预算，月度有具体预算，并在此基础上，根据经营活动的变化及需求，及时对预算进行调整，实时反映资金预算盈缺，为经营决策提供依据。二是根据预算不断对预算指标体系进行调整，突出重大收支项目在预算指标中的地位，并进行时间上的分解细化，使预算的编制更加科学、合理、准确、有效。三是在预算的执行过程中，公司要求相关部门密切合作，充分考虑每笔资金使用的合理性，并在支付手续上严把责任关，严格按照用款审批流程操作，控制预算外开支项目，做到不合理的不付，可缓付的缓付，防止资金的流失，为公司实现全面预算管理打下坚实的基础。

9、安全生产管理

发行人强化内部安全生产主体责任，严格执行安全生产法律法规和各项规章制度，全面排查事故隐患，采取有效措施，层层落实责任制，定期进行检查监督，抓好隐患整改，消除安全生产隐患，按照“四不放过”原则，严格落实生产安全事故责任追究制度。对较大影响事故和死亡以上事故按照法律法规追究责任。

10、子公司管理制度

为充分发挥对下属子公司的管理职能，保证集团高效、有序运行，发行人建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据发行人战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向发行人报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向发行人提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

11、担保制度

发行人制定并执行《孝感高创投资有限公司担保管理办法》：公司所有担保事项均由办公会审定；需出具董事会决议的特殊事项由董事会最终审定。集团公司原则上不对所属全资、控股子公司和其他有实际控制权的成员单位以外的企业提供担保；如遇特殊情况确需提供的，应报孝感高新区管委会审批同意后办理。

12、突发事件应急管理制度

发行人应急管理制度（草案）对处置重大突发事件应急预案的工作制度和流程进行了规定，包括：预测预警、信息报告、应急处置、善后处理和调查评估等方面。在预测预警方面，预案强调建立健全应对重大突发事件的预警机制，加强对各类可能引发突发事件的信息收集、风险分析判断和持续动态监测，公司各部门、子公司的负责人员作为突发事件预警工作的第一负责人，要加强日常管理，定期与相关岗位人员进行沟通，督促工作，做到及时提示、提前控制，把事件苗头处理在萌芽状态。在信息报告方面，预案规定重大突发事件发生或可能发生时，事发单位应立即如实向公司分管领导、总经理报告，并同时告知办公室，总经理及时向领导小组汇报，不得瞒报、谎报、迟报。报告内容主要包括：时间、地点、事件性质、影响范围、发展态势和已采取的措施等。应急处置过程中，还应及时续报动态情况。同时根据国家规定，突发的重大事件需要向上级主管部门报告的，要及时报告。

13、信息披露制度

发行人按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的规定设立了《孝感市高创投资有限公司信息披露事务管理的制度(试行)》，真实、准确、完整、及时地披露信息，公司信息披露事务管理制度由公司综合部负责制

订，并保证制度的有效实施。发行人信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长为实施信息披露事务管理制度的主要负责人，负责管理公司信息披露事务。公司金融事业部为公司信息披露事务的日常管理部门。发行人每年组织会计师事务所对公司财务报表定期进行审计，并将审计报告提交给孝感市人民政府、孝感市国资委以及提供融资服务的各金融机构。同时，为增强社会公众对公司的认同，宣传公司的企业文化，发行人定期对外发布战略方向、企业文化、公司治理状况、主要业绩指标等内容。

14、关联交易制度

发行人设立了《关联交易管理制度》，对关联交易的范围、关联关系的认定、基本原则、关联交易的决策程序等均做出了规定。具体而言：（1）公司的关联交易应当遵循的基本原则为：诚实信用的原则；不损害公司及出资人合法权益原则；有任何利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当回避；公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师或财务顾问。（2）公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及出资人利益的影响程度做出详细说明。（3）公司与关联方之间的交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。公司应将该协议的订立、变更、终止及履行情况等事项按照有关规定予以披露。（4）公司与关联方签署涉及关联交易的合同、协议或作出其他安排时，应当采取必要的回避措施。

七、发行人人员基本情况

（一）发行人董事、高级管理人员

截至募集说明书签署日，公司有 7 位董事、5 位监事以及 3 位担任非董事职位的高级管理人员。

图表 5-5：发行人董事、高管人员

序号	姓名	性别	出生年月	职务	任职期限	是否公务员兼职
1	蔡君	男	1972 年 5 月	党委书记、董事长	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
2	胡胜平	男	1980 年 8 月	董事、总经理	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
3	周登科	男	1987 年 11 月	董事	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
4	鄢明	男	1987 年 3 月	董事	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否

序号	姓名	性别	出生年月	职务	任职期限	是否公务员兼职
5	胡梦	女	1990 年 2 月	董事	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
6	王敏晨	女	1986 年 2 月	董事	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
7	聂晶	女	1992 年 11 月	董事	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
8	刘红	女	1988 年 7 月	监事会主席	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
9	童丽	女	1981 年 10 月	监事	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
10	郝丽娟	女	1985 年 9 月	监事	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
11	段念	女	1988 年 11 月	监事	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
12	潘惠丽	女	1977 年 12 月	监事	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
13	章立	女	1985 年 2 月	副总经理	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
14	杨姝剑	女	1987 年 5 月	副总经理	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否
15	程方	男	1987 年 11 月	总工程师	2022 年 8 月-2025 年 8 月	否

注：根据发行人公司章程，公司依法设立董事会。董事会每届任期三年，可以连选连任；公司设监事会，成员 5 人，设主席 1 名，监事每届任期 3 年，可连选连任。

发行人董事、监事和高级管理人员未有公务员兼职情况，不存在政府部门兼职领薪的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职不存在违反《公司法》和《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定的情况。发行人高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）发行人董事、高级管理人员简历

1、董事会成员

蔡君，男，1972 年 5 月出生，中共党员，大学本科学历，1991 年参加工作，1996 年 5 月入党。现任孝感市高创投资有限公司董事长，任期从 2018 年 11 月至今，曾任应城市黄滩镇组织委员、副书记、纪委书记；应城市城北办事处党工委副书记、纪工委书记；应城市长江埠办事处党工委副书记、纪工委书记、赛佛工业园管委会主任（正乡镇级）；应城市四里棚办事处党工委副书记、人大主任；应城市陈河镇党工委副书记、镇长；应城市蒲阳投资开发公司董事长、总经理。

胡胜平，男，1980 年 8 月出生，现任孝感市高创投资有限公司总经理。历任孝南区新铺镇龙店小学教导主任，孝南区新铺镇中心小学教导主任，孝感经济开发区龙店小学副校长，2013 年 7 月借调至财政局，负责会议宣传；财政收文及督办；道路基础设施建设项目、棚户区改造项目资金审核；征地、“非民房”拆迁补偿复核；中介机构库日常管理与协调等工作。

周登科，男，现任孝感市高创投资有限公司董事、孝感市上善建设工程有限公司

公司总经理，持有一级建造师证书，中级职称，曾担任孝感市表面处理产业园“零排放”水净化中心工程项目经理、上善建设副总经理。

鄢明，男，现任孝感市高创投资有限公司董事，现任孝感高新区发展改革与项目服务局副局长，曾任职于宜昌市德邦物流公司、武汉市盛丰物流集团公司、孝感高新技术产业开发区经济发展局。

胡梦，女，现任孝感市高创投资有限公司董事，现任职于孝感高新技术产业开发区建设局工程科副科长，负责建设局工程档案管理、合同付款管理、五化管理、市政工程发债及质量安全手续办理。

王敏晨，女，现任孝感市高创投资有限公司董事，现任职于湖北涇川国有资本运营集团有限公司，曾任职于孝感市工业学校、孝感外国语学校黄陂路高级中学、大信会计事务所湖北分所。

聂晶，女，现任孝感市高创投资有限公司董事，现任职于湖北涇川国有资本运营集团有限公司、孝感市城市建设投资公司融资部。

2、高级管理人员

蔡君个人简历请见董事会成员介绍。

胡胜平个人简历请见董事会成员介绍。

章立，女，1985 年 2 月出生，大学本科学历，现任孝感市高创投资有限公司副总经理。历任孝感市超前钢构股份有限公司财务负责人，孝感市高创投资有限公司融资部部长，孝感市高创投资有限公司金融事业部部长。

杨姝剑，女，1987 年 5 月，现任孝感市高创投资有限公司副总经理。历任沈阳市河北商会秘书长助理，国网孝感供电公司培训中心综合专责，孝感高新区商务招商局科员。

程方，男，1987 年 11 月出生，本科学历，现任孝感市高创投资有限公司总工程师。历任武荆高速公路房建一标项目监理部总监代表，孝感高新区建设局建设科主任，孝感高创投资有限公司工程部部长，孝感市上善建设工程有限公司副总经理。

（三）发行人监事情况

刘红，女，1988 年 7 月出生，现任孝感市高创投资有限公司监事长，任期从 2022 年 8 月至 2025 年 8 月，曾在湖北凯龙化工集团广水分公司财务部工作，湖北高新技术产业开发区财政局工作，现任孝感市高创投资有限公司财务部长。

童丽，女，1981 年 10 月出生，本科学历，现任孝感市高创投资有限公司监事，任期从 2022 年 8 月至 2025 年 8 月。现任孝感高新区教育办财务代理中心负责人。

郝丽娟，女，1985 年 9 月出生，硕士研究生学历，现任孝感市高创投资有限公司监事，任期从 2022 年 8 月至 2025 年 8 月。现任职于湖北三江航天物业有限公司董事长，历任孝感市世匠装饰设计有限公司综合部负责人，广州古摄影人事部负责人，孝感市高创投资有限公司人力资源部部长。

段念，女，1988 年 11 月生，专升本学历，现任孝感市高创投资有限公司监事，任期从 2022 年 8 月至 2025 年 8 月。现任职于孝感市高创投资有限公司财务中心副部长，历任中国人民财产保险股份有限公司财务，孝感市高创投资有限公司财务部出纳。

潘惠丽，女，1977 年 12 月生，大专学历，现任孝感市高创投资有限公司监事，任期从 2022 年 8 月至 2025 年 8 月。现任职于孝感市上善建设工程有限公司财务负责人，历任孝感市中亚燃气公司、孝感市金港实业公司财务主管。

上述董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在违法违规及受处罚的情况。

（四）公司员工情况

截至 2023 年 3 月末，公司在职员工总人数为 51 人，其年龄构成、教育程度情况如下：

图表 5-6：公司 2023 年 3 月末在职员工年龄构成情况

年龄结构	员工人数	占员工总数比例
35 岁以下	39	76.47%
36-50 岁	12	23.53%
51 岁以上	0.00	0.00%
合计	51	100.00%

图表 5-7：公司 2023 年 3 月末在职员工教育程度情况

教育类别	员工人数	占员工总数比例
大专以上	48	94.12%
中专	3	5.88%
初中以下	0	0.00%
合计	51	100.00%

八、发行人经营范围及业务状况

公司的经营范围为：凭资质证书从事城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运；本区范围内企（事）业、产业及项目参股、投资、咨询服务及凭资质证书从事城市建设综合开发；凭资质证书从事房地产开发和农村基础设施建设；新技术农业产品的开发、研制、经营；电子电器产品的开发、研制、经营；建筑材料（不含钢材、木材）销售；对房地产业、工业、商业、服务业、市政工程、桥梁工程、装饰工程、土石方工程、建筑工程、园林工程的建设投资；物业服务。（不得从事存贷款业务，不得从事证券、期货、理财等金融衍生产品的交易）（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）。

（一）主营业务收入和成本情况

公司主营业务分为三大板块：项目回购业务、工程建设业务和代建业务，其他主业为物业管理、房屋租赁业务。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月发行人营业收入、营业成本、毛利润、毛利率变化情况如下表所示：

图表 5-8：发行人营业收入情况

单位：万元

板块	2023 年 1-3 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
主营业务收入小计	22,540.39	94.46%	114,603.34	96.14%	115,433.67	99.61%	106,777.07	99.60%
代建业务	658.61	2.76%	652.56	0.55%	2,121.22	1.83%	655.11	0.61%
项目回购业务	14,384.59	60.28%	94,457.22	79.24%	93,728.65	80.88%	91,359.75	85.22%
工程建设业务	1,521.29	6.38%	1,002.71	0.84%	5,297.54	4.57%	5,191.14	4.84%
物业及水电业务	2,628.29	11.01%	10,597.73	8.89%	11,988.93	10.35%	9,571.07	8.93%
其他收入	3,347.61	14.03%	7,893.12	6.62%	2,297.33	1.98%	-	-
其他业务收入小计	1,321.11	5.54%	4,605.23	3.86%	451.44	0.39%	431.74	0.40%
房屋租赁收入	1,321.11	5.54%	4,605.23	3.86%	451.44	0.39%	377.14	0.35%
其他业务收入	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	0.00%	54.6	0.05%
合计	23,861.50	100.00%	119,208.57	100.00%	115,885.14	100.00%	107,208.81	100.00%

图表 5-9：发行人营业成本情况

单位：万元

板块	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

主营业务成本小计	17,280.27	98.21%	94,673.98	99.44%	92,324.50	98.90%	89,974.03	98.35%
代建业务	-	-	-	-	-	-	-	-
项目回购业务	11,987.16	68.13%	78,714.35	82.68%	78,107.21	83.67%	76,504.51	83.62%
工程建设业务	588.11	3.34%	870.33	0.91%	3,721.91	3.99%	5,067.65	5.54%
物业及水电	1,719.53	9.77%	9,026.21	9.48%	10,411.92	11.15%	8,401.87	9.18%
其他成本	2,985.47	16.97%	6,063.09	6.37%	83.46	0.09%	-	-
其他业务成本小计	314.26	1.79%	531.09	0.56%	1,030.68	1.10%	1,512.67	1.65%
房屋租赁业务	314.26	1.79%	531.09	0.56%	1,030.68	1.10%	1,482.57	1.62%
其他业务成本			-	-	-	-	30.11	0.03%
合计	17,594.53	100.00%	95,205.07	100.00%	93,355.20	100.00%	91,486.71	100.00%

图表 5-10：发行人毛利润情况

单位：万元

板块	2023 年 1-3 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
主营业务毛利小计	5,260.12	83.93%	19,929.36	83.03%	23,109.17	102.57%	16,803.04	106.88%
代建业务	658.61	10.51%	652.56	2.72%	2,121.22	9.42%	655.11	4.17%
项目回购业务	2,397.43	38.26%	15,742.87	65.59%	15,621.44	69.34%	14,855.24	94.49%
工程建设业务	933.18	14.89%	132.38	0.55%	1,575.63	6.99%	123.49	0.79%
物业及水电业务	908.76	14.50%	1,571.52	6.55%	1,577.01	7.00%	1,169.20	7.44%
其他	362.14	5.78%	1,830.03	7.62%	2,213.87	9.83%	-	-
其他业务毛利小计	1,006.85	16.07%	4,074.14	16.97%	-579.24	-2.57%	-1,080.93	-6.88%
房屋租赁业务	1,006.85	16.07%	4,074.14	16.97%	-579.24	-2.57%	-1,105.43	-7.03%
其他业务	-	-	-	0.00%	-	-	24.49	0.16%
合计	6,266.97	100.00%	24,003.50	100.00%	22,529.93	100.00%	15,722.10	100.00%

图表 5-11：发行人毛利率情况

单位：%

板块	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
主营业务小计	23.34%	17.39%	20.02%	15.74%
代建业务	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
项目回购业务	16.67%	16.67%	16.67%	16.26%
工程建设业务	61.34%	13.20%	29.74%	2.38%
物业及水电业务	34.58%	14.83%	13.15%	12.22%
其他	10.82%	23.19%	96.37%	-

其他业务小计	76.21%	88.47%	-128.31%	-250.37%
房屋租赁业务	76.21%	88.47%	-128.31%	-293.11%
其他业务	-	-	-	44.85%
合计	26.26%	20.14%	19.44%	14.66%

1、营业收入分析

发行人营业收入主要由项目回购收入、工程代建收入、工程建设收入和房屋租赁收入四大板块构成。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 107,208.81 万元、115,885.14 万元、119,208.57 和 23,861.50 万元，其中项目回购收入板块近三年占营业收入比例均达 60%以上。

2021 年度公司营业收入较去年增加 8,676.3 万元，增幅 8.09%，主要系发行人项目回购业务收现情况良好，确认的项目回购较去年同期大幅增加所致。2022 年度，发行人的营业收入为 119,208.57 万元，较去年同期增加 3,323.43 万元，增幅 2.87%，主要原因为发行人收入的确认受到委托方验收时点和验收进度的影响，发行人、孝感市高新区建设局和财政局通常按年对代建项目和政府购买模式保障房项目进行验收。2023 年 1-3 月，发行人的营业收入较去年同期增加 5,546.99 万元，增幅为 30.28%，主要原因为发行人收入的确认受到委托方验收时点和验收进度的影响，发行人、孝感市高新区建设局和财政局通常按年对代建项目和政府购买模式保障房项目进行验收。

公司项目回购收入为公司业务收入主要来源，近年来虽略有波动，但总体较为平稳。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，公司分别实现项目回购收入 91,359.75 万元、93,728.65 万元、94,457.22 万元和 14,384.59 万元。2022 年项目回购收入较 2021 年上升 728.57 万元，增幅 7.7%。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人的物业管理收入分别为 9,571.07 万元、11,988.93 万元、10,597.73 万元和 2,628.29 万元，占营业收入的比例分别为 8.93%、10.35%、8.89%和 11.01%，收入波动不大，整体态势平稳。

2、营业成本分析

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 91,486.71 万元、93,355.18 万元、95,205.08 万元和 17,594.54 万元，呈现波动上升趋势。其中项目回购业务营业成本近三年均达 80%以上，是营业成本的主要来源。2021 年末公司营业成本较 2020 年末上升 1,868.47 万元，增幅 2.04%，主要系项目回购业务

成本大幅增加，与营业收入的变动一致。2022 年度，公司营业成本较去年同期增加 1,849.89 万元，增幅为 1.98%，系正常波动。2023 年 1-3 月，公司营业成本较去年同期增加 4,024.48 万元，增幅为 16.86%，与营业收入的变动一致。

公司项目回购成本为公司业务成本主要构成，2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，公司分别实现项目回购成本 76,504.51 万元、78,107.21 万元、78,714.35 万元和 11,987.16 万元。其中 2021 年项目回购成本较 2020 年增加 1,602.7 万元，主要原因是发行人保障房项目建设投入减少所致。2022 年项目回购成本较 2021 年增加 607.14 万元，主要原因是发行人保障房项目建设投入减少所致。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，行人代建业务成本均为 0.00 万元，主要系发行人审计报告将工程代建业务收入以净额列示，成本已被抵减所致。

3、营业毛利和毛利率分析

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人营业毛利分别为 15,722.11 万元、22,529.93 万元、24,003.5 万元和 6,266.97 万元，毛利率分别为 14.66%、19.44%、20.14%和 26.26%。发行人的营业毛利和毛利率呈现上升趋势。按业务板块来看，2020-2022 年，公司项目回购毛利率分别为 16.26%、16.67%和 16.67%，较为稳定，系“营改增”所致；公司自平衡模式的保障房项目暂未确认收入成本，项目回购业务产生的毛利均来自政府回购模式。2020-2022 年，公司代建收入毛利率均为 100.00%，系此业务收入以净额列示所致；2020-2022 年，公司物业管理收入毛利率分别为 12.22%、13.15%和 14.83%，呈稳定上升趋势。2020-2022 年，公司工程建设业务收入毛利率分别为 2.38%、29.74%和 13.20%，整体呈增长趋势，主要系 2021 年发行人子公司上善建设成本管理规范，规范采购管理流程，与下游客户签订长期框架协议，采购价格为批发价，毛利率大幅提升。

（二）项目回购业务

1、业务模式、业务资质及授权情况

项目回购业务主要系保障性住房建设业务，湖北省人民政府与孝感市人民政府按年签订住房保障工作目标责任书，规定棚户区住房改造、公租房及农村危房改造任务，孝感市人民政府与孝感市高新区管委会再分年签订住房保障工作责任书，明确每年棚户区改造目标户数，后由孝感市住房和城乡建设局出具《关于确认市高新区棚改项目（二期工程）已纳入计划的复函》（孝建函〔2019〕9 号），明确 2010-2019 年孝感市高新区管委会纳入全省棚户区改造计划 21913 套（户），

并附部分棚户区改造项目情况表。发行人作为孝感高新区唯一的保障性住房建设主体，对 2018 年以前开工建设的保障房项目，公司与孝感高新技术产业开发区管理委员会签订《城市棚户区改造建设项目委托代建协议》，承担高新区保障性住房的投资与建设职能。2018 年及之后开工的保障房项目，主要通过市场化住宅销售、销售配套服务建筑、停车场收费、物业管理收入等方式回款，项目投资回收期一般为 5-10 年。发行人的保障房业务主要为城市棚户区危旧房改造安置住房，目前在建罗坡社区、吴龙湾三期、董永社区二期、诸赵社区二期、春尚社区二期等多个棚户区改造项目，拟建魏站社区等项目，均已纳入湖北省棚户区改造计划。发行人相关棚户区改造业务均依法获得立项及环境影响报告批复，符合国家法律法规及有关政策规定。

（1）政府回购模式

政府回购模式业务模式方面，2018 年以前开工建设的保障房项目，公司与孝感高新技术产业开发区管理委员会签订《城市棚户区改造建设项目委托代建协议》或《政府购买服务协议》，项目购买服务资金已纳入财政预算统筹安排。

公司保障房业务开展流程如下：1) 孝感市高新区政府根据湖北省棚户区改造计划，确认保障房拆迁范围，向公司下达保障房建设任务；2) 第三方机构论证项目可信性，出具可研报告；3) 公司上报高新区管委会进行立项、合规性审批；4) 高新区管委会征收土地，发放相关安置补偿款；5) 公司通过“招拍挂”程序竞买土地，承建项目并进行招投标，选定建设单位、监理单位等；6) 公司办理“四证”等合规性文件，联系金融机构融资；7) 建设单位开工建设，由公司进行竣工验收。公司前期需要筹集建设资金，负责保障房工程的前期进场的准备工作、购买设备及材料、选择具备项目资质的分包商及制作工程验收资料，具体为：1) 负责工程项目质量、投资、进度控制，安全文明施工管理，确保工程项目质量达标。2) 负责工程项目投融资工作，保证工程项目的资金需求。3) 按有关法律、法规支付相应工程款。4) 工程建设完工后，及时将验收合格的工程移交。孝感高新技术产业开发区管委会向发行人支付项目合同价款。项目合同价款由工程项目的总造价和投资回报两部分构成，投资回报率为不超过工程项目总造价的 20%。根据《城市棚户区改造建设项目委托代建协议》或《政府购买服务协议》约定，孝感市高新区政府根据委托代建协议或政府购买协议，结合政府财政收支情况，逐年向发行人支付项目委托代建回购资金或政府购买服务资金，回款

周期 10-15 年。

（2）项目自平衡模式

2018 年及之后开工的保障房项目，主要依靠市场化补偿方式，公司取得的总体建设项目包括棚户区改造计划及可市场化销售范围，前期以自有资金及金融机构借款方式筹集建设资金，后通过市场化住宅销售、销售配套服务建筑、停车场收费、物业管理收入等方式回款，项目投资回收期一般为 5-10 年，盈利模式主要来源于项目拆迁改造后的住宅销售、配套建筑（商铺）销售、车位收费等，项目内部收益率一般为 5-10%。该类项目实施主体为孝感市创达置业有限责任公司，为发行人全资子公司，创达置业已取得贰级标准从事房地产开发经营业务暂定资质证书，主要经营范围为：房地产开发；商品房销售；园林绿化工程设计、施工；自有房屋租赁；物业服务。（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）

发行人自平衡模式的保障房项目均采用自主开发模式，截至 2023 年 3 月末，发行人自平衡模式保障房共计 7 个，其中已完工的自平衡模式保障房项目 2 个，在建的自平衡模式保障房项目共 5 个。在建自平衡模式保障房合计总投资金额 66.93 亿元、已投金额 60.52 亿元。

2、会计处理方式

（1）政府回购模式

发行人投入资金建设时

借：存货-开发成本；贷：银行存款；支付的工程款项计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；现金流量表体现为“购买商品、接受劳务支出的现金”。

工程竣工或部分竣工后，委托方确认发行人回款款项

借“应收账款”，贷“营业收入”，并相应结转项目开发成本，借记“营业成本”，贷记“存货”。

发行人在收到政府回款时

借“银行存款”；贷“应收账款”；现金流量体现为“销售商品、提供劳务收到的现金”。

另外，为加快推进项目建设进度，发行人就具体项目向银行等金融机构开展债务融资，获得筹资资金流入，借记“银行存款”，贷记“短期借款”、“长期借款”或“其他非流动负债”，现金流量体现为“取得借款收到的现金”。

(2) 项目自平衡模式

发行人通过公开招标、邀请招标、询价议标等采购建筑材料原料；

借：存货-开发成本；贷：银行存款；支付的工程款项计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；现金流量表体现为“购买商品、接受劳务支付的现金”。

发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款记入“预收账款”，待符合收入确认条件后转入营业收入科目；发行人按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额，保障房完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，取得买方付款证明时确认销售收入；

借“银行存款”，贷“营业收入”，并相应结转项目开发成本，借记“营业成本”，贷记“存货”；现金流量体现为“销售商品、提供劳务收到的现金”。

另外，为加快推进项目建设进度，发行人就具体项目向银行等金融机构开展债务融资，获得筹资资金流入，借记“银行存款”，贷记“短期借款”、“长期借款”或“其他非流动负债”，现金流量体现为“取得借款收到的现金”。

3、保障房建设业务经营情况

公司项目回购收入为公司业务收入主要来源，近年来虽略有波动，但总体较为平稳。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，公司分别实现项目回购收入 91,359.75 万元、93,728.65 万元、94,457.22 万元和 14,384.59 万元。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，公司分别实现项目回购成本 76,504.51 万元、78,107.21 万元、78,714.35 万元和 11,987.16 万元。公司近三年及一期项目回购收入实现的毛利润分别为 11,463.15 万元、14,855.24 万元、15,742.87 万元和 2,397.43 万元，毛利率分别为 16.26%、16.67%、16.67%和 16.67%，总体较为平稳。

(1) 政府回购模式

1) 开发完成项目情况

图表 5-12：近三年及一期公司主要已完工保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2023年4-12月	2024年	2025年	
1	裕祺社区（含魏站社区）	2015-2018	2016-2025	11.11	11.11	是	13.33	12.88	0.45	-	-	是
2	大会集社区	2015-2019	2017-2026	5.68	5.68	是	6.82	6.73	0.09	-	-	是
3	诸赵社区（一期）	2015-2019	2017-2026	2.85	2.85	是	3.42	3.35	0.07	-	-	是
4	董永社区一期	2015-2018	2017-2026	4.01	4.01	是	4.81	4.76	0.05	-	-	是
5	新桥社区	2015-2018	2016-2025	4.12	4.12	是	4.94	4.94	-	-	-	是
6	柏树社区	2015-2018	2016-2025	11.11	11.11	是	13.33	13.09	0.24	-	-	是
7	城际社区	2015-2018	2016-2025	5.68	5.68	是	6.82	6.48	0.34	-	-	是
合计		-	-	44.56	44.56	-	53.47	52.23	1.24	-	-	-

发行人已完成保障房开发工程基本情况如下：

①裕祺社区（含魏站社区）

本项目位于孝感市经济开发区东部产业园内，北临横 2#路（孝天路），南望孝汉大道，西接桥魏路，东望纵 6#路，地处孝感东部产业园配套区南侧。项目用地 152.32 亩，建筑面积总计 292,660 平方米，总计新建 44 栋 6+1 楼房，每栋 3 个单元，每单元 36 户，计划改造城市棚户区共计 4,217 户。该项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程。根据湖北省住建厅下发的《关于孝感市高新区诸赵片区等 6 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2015 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2015]97 号），该项目已纳入湖北省 2015 年棚户区改造计划。

②大会集社区

本项目位于孝感市国家高新开发区大会集社区，南接孝汉大道，西接东外环路。项目用地 112.42 亩，建筑面积总计 240,890 平方米，新建共计 66 栋住宅楼；住宅楼为 7 层砖混建筑，每栋楼 2 个单元，每单元设电梯 1 部；分为 A、B 两个户型，计划改造城市棚户区共计 1,846 户。本项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程。根据湖北省住建厅下发的《关于孝感市高新区诸赵片区等 6 个棚户区改造项目纳入国家下达湖

北省 2015 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2015]97 号），该项目已纳入湖北省 2015 年棚户区改造计划。

③诸赵社区一期

本项目位于孝感市经济开发区东部、G4 京澳高速与 110 省道立交东南部。项目用地 622.5 亩，建筑面积总计 713,114 平方米，总计新建 105 栋高层住宅楼，改造棚户区住户 5,988 套；项目容积率 1.72，绿化率 35%，绿地面积 145,250.73 平方米。该项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程。根据湖北省住建厅下发的《关于孝感市高新区诸赵片区等 6 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2015 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2015]97 号），该项目已纳入湖北省 2015 年棚户区改造计划。

④董永社区一期

本项目位于孝感市高新区纵三号路，共计 1,244 套，均为住宅高层，住宅建筑面积为 144,997.56 平方米；项目容积率 2.88，绿化率 35%。该项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程。根据湖北省住建厅下发的《关于孝感市新桥片区等 4 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2014]430 号），该项目已纳入湖北省 2014 年棚户区改造计划。

⑤新桥社区

本项目位于孝感市高新区纵一路，包括春尚小区和国风鸿城住宅小区，住宅建筑面积共计 177,100.03 平方米，套数共计 1,595 套（其中春尚小区住宅建筑面积 122,022.41 平方米，1,100 套；国风鸿城住宅建筑面积 55,077.62 平方米，485 套）。项目容积率 2.88，绿化率 35%。该项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程。根据湖北省住建厅下发的《关于孝感市新桥片区等 4 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2014]430 号），该项目已纳入湖北省 2014 年棚户区改造计划。

⑥柏树社区

本项目位于孝感市福源路，住宅建筑面积为 113,830.86 平方米，共计 994 套（其中多层住宅建筑面积 18,079.84 平方米，共计 180 套；高层住宅建筑面积 95,751.02 平方米，共计 814 套）。项目容积率 2.88，绿化率 35%。该项目还包

括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程。根据湖北省住建厅下发的《关于孝感市新桥片区等 4 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2014]430 号），该项目已纳入湖北省 2014 年棚户区改造计划。

⑦城际社区

本项目位于孝感市高新区董永路，住宅建筑面积为 67,748.04 平方米，共计 648 套，均为高层住宅。项目容积率 2.88，绿化率 35%。该项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程。根据湖北省住建厅下发的《关于孝感市新桥片区等 4 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2014]430 号），该项目已纳入湖北省 2014 年棚户区改造计划。

2) 在建项目情况

在建项目方面，截至 2023 年 3 月末，公司主要在建棚户区改造项目共 1 个，为罗坡社区，合计总投资 2.28 亿元，已完成投资 2.38 亿元，合计已回款 0.20 亿。

图表 5-13：近三年及一期发行人主要在建回购类保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	已回款金额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规情况				未来三年投资计划		
										立项	土地	环评	其他	2023 年 4-12 月	2024	2025
1	罗坡社区	2017-2023	2019-2033	2.38	2.38	0.20	20%	已到位	是	孝开经发[2017]3 号	鄂[2019]孝感市不动产权第 0003837 号	孝环函[2017]115 号	已取得建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证	-	-	-
合计				2.38	2.38	0.20								-	-	-

发行人主要在建的保障房开发工程基本情况如下：

① 罗坡社区

本项目位于孝感市高新区，西抵航空路，北靠宝成路，南靠罗坡中路，规划可建设用地 14,586.90 米，总建筑面积 50,454.40 平方米，采取新建安置房的方式解决棚户区改造安置，总计改造棚户区住户 310 户，计划还建住房 340 套，安置面积 35,442.4 平方米。该项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程。项目总投资额 2.38 亿元，已完成投资 2.38 亿元，发行人与孝感高新区管委会就该项目签订了《委托代建协议》，约定该项目实施分期回购，并指定代建资金拨付计划表，截至 2023 年 3 月末，该项目已完成回款 0.20 亿元。

3) 拟建项目

截至 2023 年 3 月末，发行人暂无拟建的回购模式保障房项目。

(2) 自平衡模式

1) 开发完成项目情况

截至 2023 年 3 月末，发行人已完工的自平衡模式保障房项目 2 个，在建的自平衡模式保障房项目共 5 个，

2) 在建项目情况

图表 5-14：近三年及一期发行人主要在建自平衡类保障房项目情况

单位：亿元、年

序号	项目名称	项目主体	项目类别	项目所在地	建设期间	总投资金额	已投金额	资金来源	项目进度	未来 3 年投资支出			预售面积	销售进度
										2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年		
1	诸赵社区二期	发行人	自平衡	孝感市	2020-2023	19.94	17.00	自筹 21% 贷款 79%	项目共建住宅 1-27 栋及配套幼儿园，其中 9 栋住宅主体建设至 18 层，6 栋主体建设至 15 层，8 栋主体建设至 12 层，4 栋主体建设至 10 层，项目整体进展约为 85%。	2.94	-	-	未定	未开始
2	董永社区（北）	发行人	自平衡	孝感市	2020-2023	17.84	17.13	自筹 30% 贷款 70%	项目共建住宅 1-14 栋及配套幼儿园，项目 1-12 栋住宅楼栋主体建筑完成，内部施工暂未开始，项目整体进展约为 80%。	0.71	-	-	未定	未开始
3	春尚社区二期	发行人	自平衡	孝感市	2020-2023	10.13	9.12	自筹 33% 贷款 67%	项目共建住宅 1-7 栋及配套幼儿园，项目 1-12 栋住宅楼栋主体建筑完成，内部施工暂未开始，项目整体进展约为 75%。	1.01	-	-	未定	未开始

4	吴龙湾二期	发行人	自平衡-	孝感市	2018-2023	4.80	4.80	自筹 24% 贷款 76%	项目已大体完工，暂未进行竣工验收结算。	-	-	-	未定	未开始
5	董永社区（南）	发行人	自平衡	孝感市	2020-2023	14.22	14.22	自筹 30% 贷款 70%	项目已大体完工，暂未进行竣工验收结算。	-	-	-	未定	未开始
合计	-	-	-	-	-	66.93	62.27	-	-	4.66	-	-	-	-

图表 5-15：近三年及一期发行人主要在建自平衡类保障房项目合规性文件情况

序号	项目名称	保障房认定文件	立项	土地	环评	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	建设工程施工许可证
1	吴龙湾二期	孝建函【2019】9 号	孝开管〔2019〕18 号	鄂（2019）孝感市不动产权第 0003665 号	备案号：20194209000100000028	建字第 KA19-009-002 号	地字第 KYA19-004-003 号	编号：4209991911140001
2	诸赵社区二期	孝建函【2019】9 号	孝开管〔2019〕17 号	鄂(2019)孝感市不动产权第 0011924 号、鄂(2019)孝感市不动产权第 0011438 号	备案号：20194209000100000036	建字第 KA21-003-001 号、 建字第 KA21-001-001 号	地字第 KY19-008-003 号、 地字第 KY19-008-002 号	编号：420999202103100101
3	董永社区（南）	鄂发改投资〔2019〕374 号	孝开经发〔2019〕12 号	鄂（2019）孝感市不动产权第 0009309 号	备案号 20194209000100000051	建字第 KA20-011-006 号	鄂规用地 420901201900024 号	编号：420999202011180101

4	董永社区 (北)	孝建函 【2019】9 号	2020-420998-47-03-018306	鄂(2022)孝感市不动产权第 0000160 号	根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，该项目不需进行环评备案。	建字第 KA21-005-003 号	地字第 420900202120526 号	编号：420999202105280101
5	春尚社区二期	孝建函 【2019】9 号	孝开管〔2019〕18 号	鄂(2019)孝感市不动产权第 0004680 号	备案号： 20194209000100000029	建字第 KA20-011-005 号	地字第 KYA19-005-001 号	编号：420900202104090101

①吴龙湾二期

本项目位于孝感市高新区龙店社区，孝汉大道以南、怀仁路以东、文昌大道以北、万山路以西。项目总用地面积 44,477.04 平方米，总建筑面积 104,484.10 平方米，总计改造户数 654 户，规划人数 2,289 人。该项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程，未来计划主要依靠住宅销售、商业门面出租及销售、停车场收费等实现资金平衡。

②诸赵社区二期

本项目位于孝感国家高新区东部，G4 京港澳高速与孝汉大道（110 省道）交汇处西南部。项目总用地面积 128,970.56 平方米，总建筑面积 444,884.09 平方米，总计改造户数 2,657 套，规划安置人数 9,300 人。该项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程，未来计划主要依靠住宅销售、商业门面出租及销售、停车场收费等实现资金平衡。

③董永社区（南）

本项目位于孝感市高新区东部产业园，乾坤大道以南，东城区横三路以北，怀仁路以东，崇礼路以西。项目总用地面积 94,810.80 平方米，总建筑面积 302,973.50 平方米，总计规划户数 1,807 户，规划安置人数 6,325 人。该项目还包括供电、供水、供气、排污、路灯及照明、小区绿化、小区道路等基础设施配套建设工程，未来主要依靠住宅出售、配套服务建筑出租、停车场销售和物业管理收费来实现资金平衡。

④董永社区（北）

该项目的立项名称为湖北省孝感高新区 2018 年棚户区改造项目（二期工程）-董永社区，建设单位为孝感市创达置业有限责任公司，工程地点为乾坤大道以南，东城区横三路以北，怀仁路以东，崇礼路以西。建设规模为本项目分为南、北两个地块，总用地面积 212752.13 平方米，总建筑面积 665140 平方米（其中：地上建筑面积为 518140 平方米，地下建筑面积为 147000 平方米），并同时配套建设供配电、给排水、道路、绿化等基础设施。

⑤春尚社区二期

本项目位于孝感市东城区，孝三路以南，黄香路以东，规划路以西，横 1# 路以北。该项目春尚社区总用地面积 44300 平方米，总建筑面积 195565 平方米（其中：地上建筑面积为 132625 平方米，地下建筑面积为 62940 平方米），并

同时配套建设供配电、给排水、道路、绿化等基础设施，未来主要依靠住宅出售、配套服务建筑出租、停车场销售和物业管理收费来实现资金平衡。

3) 拟建项目情况

拟建项目方面，截至 2023 年 3 月末，公司拟建棚户区改造项目共 1 个，为魏站社区，项目计划总投资 6.20 亿元，未来计划主要依靠住宅销售、商业门面出租及销售、停车场收费等实现资金平衡。

图表 5-16：截至 2023 年 3 月末公司拟建保障房项目情况

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	项目主体	项目类别	所在地	建设期	资金来源	投资金额	未来三年投资计划		
								2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
1	魏站社区	发行人	自平衡	孝感市	3 年	自筹 33.29% 贷款 66.71%	6.20	2.07	2.07	2.07
合计							6.20	2.07	2.07	2.07

魏站社区项目目前已于 2019 年 5 月 22 日取得《关于高新区 2019 年棚户区改造项目魏站项目用地预审意见的复函》，2019 年 5 月 23 日取得《社会稳定风险评估的批复》（孝开综治办[2019]4 号），2019 年 5 月 29 日取得《孝感高新技术产业开发区管理委员会关于高新区棚改二期工程项目（春尚高层、魏站、吴龙湾）可行性研究报告的批复》（孝开管[2019]18 号），相关文件合法合规。

(3) 合法合规性说明

截至本次募集说明书签署日期，发行人保障房业务开展符合相关法律法规的要求，具备相应的房地产开发资质。

发行人遵守相关法律法规的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，在信息披露方面不存在未披露或者披露的情况与事实不一致等违法违规行为，亦不存在因信息披露事项收到相关部门的行政处罚或者刑事处罚的情形。

发行人在银行、工商、税务等单位无不良诚信记录，无违法、违规记录，不存在被判处刑罚的情形；最近三年无重大违法违规记录，不存在被判处刑罚，执行期满未逾三年的情形。

发行人保障性住房建设项目不存在违规参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、代政府项目垫资的情况。

发行人保障性住房建设项目符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文、财预〔2018〕34 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告以及“六真”原则的要求。经征询孝感市财政局意见，发行人保障性安居工程建设业务符合上述规定。

（三）代建业务

1、业务模式、业务资质及授权情况

代建业务主要为发行人代建的孝感市高新区基础设施建设项目。发行人代建业务主要由本部负责经营，主要为在孝感高新区范围内的基础设施建设重点项目投资与建设，主要分为基础设施工程、电力工程和零星工程。

发行人与孝感高新技术产业开发区管理委员会于 2016 年 12 月 22 日签订了《孝感高新区基础设施建设项目工程建设协议》，根据协议约定，孝感高新技术产业开发区管委会将孝感高新区范围内 2016 年度起的基础设施建设项目委托发行人投资建设，建设内容包括市政道路、绿化工程、给排水工程等附属工程。发行人履行以下义务：（1）负责工程项目质量、投资、进度控制，安全文明施工管理，确保工程项目质量达标。（2）负责工程项目投融资工作，保证工程项目的资金需求。（3）按有关法律、法规支付相应工程款。（4）工程建设完工后，及时将验收合格的工程移交，并提交支付申请报告。项目合同价款由工程项目的总造价和建设管理费两部分构成，工程项目的总造价以审计结论为准，建设管理费为工程项目总造价的 6%。

2、会计处理

①项目前期及建设期发生各类规费、平整费用、工程建造支出时，分项目核算，借记“其他非流动资产”各明细科目，贷记“应付账款”等科目，根据工程完工进度支付的进度款借记“应付账款”，贷记“货币资金”，相应的现金流出计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”。

②根据结算审计情况，确认代建项目完工工程量。完成结算审计后，确认最终工程量并移交，借记“其他应收款”，贷记“其他非流动资产”。每年按照实际支出成本*6%确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。

③收到政府的回购款时，项目工程量部分借记“货币资金”，贷记“其他应收款”，相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；项目工程量*6%部分的管理费借记“货币资金”，贷记“应收账款”，相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

3、经营情况

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人实现代建业务收入分别为 655.11 万元、2,121.22 万元、652.56 万元和 658.61 万元，其占营业收入的比例分别为 0.61%、1.83%、0.55%和 2.76%。2022 年度代建业务收入较 2021 年减少 1,468.66 万元，降幅为 69.23%，主要系项目进度受新冠疫情影响较大。

① 已完工工程代建项目情况

近三年及一期，发行人主要已完工基础设施建设项目情况如下：

图表 5-17：报告期内发行人主要已完工代建项目情况

项目名称	建设期间	回款期间	项目总投金额	已投资额	是否签订合同或协议	已回款金额	拟回款金额	是否按照合同或协议执行回款情况	未来三年回款计划		
									2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
孝天办事处场平工程	2020	2020	6,298.88	6,298.88	是	6,676.81	6,676.81	是	-	-	-
西区纵 1 路市政工程	2020	2020	1,405.66	1,405.66	是	1,490.00	1,490.00	是	-	-	-
董永北路市政工程	2019	2019	2,066.04	2,066.04	是	2,190.00	2,190.00	是	-	-	-
横 3 号路市政工程(东外环一纵 5 路)含拓宽	2019	2019	2,244.34	2,244.34	是	2,379.00	2,379.00	是	-	-	-
孝汉大道二期东段道路拓宽及管网市政工程	2019	2019	1,409.56	1,409.56	是	1,494.13	1,494.13	是	-	-	-
乾坤大道中段邓家河桥梁工程	2019	2019	2,977.28	2,977.28	是	3,155.92	3,155.92	是	-	-	-
邓家河湿地公园一期项目建设工程	2019	2019	11,231.85	11,231.85	是	11,905.76	11,905.76	是	-	-	-
高新区公安消防大队一中队消防站	2019	2019	997.17	997.17	是	1,057.00	1,057.00	是	-	-	-
合计			28,630.78	28,630.78		30,348.62	30,348.62				

注：上表项目已结算完成，故未来三年无回款计划。

②在建项目情况

截至 2023 年 3 月末，公司在建基础设施项目包括基础设施工程、电力工程、绿化工程、东区道路改造维护和西区道路改造维护等，主要在建项目计划总投资 40.82 亿元，已完成投资 34.14 亿元，尚需投资 6.68 亿元，计划于未来三年内完成项目投资和建设。由于受疫情影响，加之发行人根据项目建设的实际情况调整了相关项目的建设进度，在建项目的建设进度不及合同约定，但不影响发行人的正常经营活动。

图表 5-18： 2023 年 3 月末主要在建代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资	截至 2023 年 3 月末已 投资额	自有资 金比例	资本金到位 情况	合法性文件	是否签 订合同 或协议	未来三年投资计划		
										2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
1	孝感高新区基础设施工程	2018-2023	工程完工后，一个月 内支付合同 价款的 80%，待审 计完成后一 个月内支付 剩余 20%	15.32	12.96	100.00%	已到位	孝开管[2018]29 号、孝开管[2018]20 号、孝开管[2018]18 号、孝开管[2018]16 号、孝开管[2018]11 号、孝开管[2017]31 号、孝开发改审批[2022]3 号、孝开发改审批〔2022〕31 号孝开发改审批〔2022〕2 号、孝开发改审批〔2022〕6 号、孝开发改审批〔2022〕5 号、孝开发改审批〔2022〕4 号、孝开发改审批〔2022〕7 号、孝开发改审批〔2022〕12 号	是	2.36	0.00	0.00
2	孝感高新区电力工程	2018-2023		0.94	0.82	100.00%	已到位	孝开管[2019]7 号、孝开管[2019]5 号、孝开发改审批〔2022〕52 号	是	0.12	0.00	0.00
3	孝感高新区零星工程	2018-2023		1.31	1.24	100.00%	已到位	无需审批手续	是	0.07	0.00	0.00
4	槐荫大道东延伸线（部分）	2020-2023		5.14	4.93	100.00%	已到位	孝开管[2014]11 号	是	0.21	0.00	0.00
5	片区改造及城市双修综合治理（部分）	2020-2023		12.5	9.16	100.00%	已到位	孝开管[2020]1 号、2.孝开管[2018]1 号、孝开管[2017]28 号、2110-420950-04-01-104963、孝开管	是	3.34	0.00	0.00

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资	截至 2023 年 3 月末已 投资额	自有资 金比例	资本金到位 情况	合法性文件	是否签 订合同 或协议	未来三年投资计划		
										2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
								[2020]34 号、孝开发改审批〔2022〕38 号、孝开发改审批〔2022〕35 号、孝开管[2019]6 号、孝开管[2018]52 号、孝开发改审批〔2022〕37 号、孝开管[2019]10 号、孝开发改审批[2021]9 号、孝开管[2017]18 号、2204-420950-04-01-213690、孝开发改审批〔2022〕34 号				
6	电力水利路灯设施更新维护	2020-2023		2.18	1.78	100.00%	已到位	孝开管 [2020]2 号、2111-420950-04-01-461630、孝开发改审批〔2022〕22 号	是	0.40	0.00	0.00
7	绿化工程及其他工程	2020-2023		0.94	0.76	100.00%	已到位	孝开管[2018]48 号	是	0.19	0.00	0.00
8	东区道路改造维护	2019-2023		1.95	1.95	100.00%	已到位	孝开管[2021]20 号	是	0.00	-	-
9	西区道路改造维护	2019-2023		0.54	0.54	100.00%	暂未到位	孝开管[2017]38 号、2.孝开管[2019]4 号	是	0.00	-	-
合计				40.82	34.14					6.69	0.00	0.00

③拟建项目情况

截至 2023 年 3 月末，公司主要不存在拟建基础设施代建项目。

4、合法合规性说明

截至本募集说明书签署日，本公司基础设施建设业务符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告以及“六真”原则的要求。

（四）物业管理业务

发行人的物业管理业务主要由子公司湖北三江航天物业有限公司承担。湖北三江航天物业有限公司系发行人于 2019 年 1 月 28 日购入，湖北三江航天物业有限公司经营范围包括：物业服务、住宿、餐饮、健身、复印、杂件印刷服务（限分支机构经营）等。湖北三江航天物业有限公司主要从事孝感高新区内的三供一业（供水、供电、供暖、物业）服务收费，同时提供食堂、仓储和印刷等服务。

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人分别实现物业管理业务收入 9,571.07 万元、11,988.93 万元、10,597.73 万元及 2628.29 万元，占营业收入的比重分别为 8.93%、10.35%、8.89%及 11.01%。

近三年及一期，发行人物业管理业务毛利润分别为 1,169.20 万元、1,577.01 万元、1,571.52 万元及 908.76 万元，占营业毛利润的比重分别为 7.44%、7.00%、6.55%及 14.50%，毛利率分别为 12.22%、13.15%、14.83%及 34.58%，呈增长趋势。

（五）公司工程建造业务

公司工程建设业务主要由子公司孝感市上善建设工程有限公司作为建设主体，孝感市上善建设工程有限公司系 2018 年纳入公司合并范围，经营范围包括：市政公用工程、房屋建筑工程、环保工程、地基与基础工程、机电设备安装工程、幕墙工程、钢结构工程、土石方工程、园林绿化工程、体育场地设施工程、防水防腐保温工程、公路工程、公路路基工程、公路路面工程、水利水电工程施工、装饰装修工程设计与施工、装饰装修工程设计与施工、消防工程设计与施工、设备租赁、房屋拆除服务（不含爆破拆除）。（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）。

三年及近期，发行人分别实现工程建设业务收入 5,191.14 万元、5,297.54 万、1,002.71 万元及 1,521.29 万元，占营业收入的比重分别为 4.84%、4.57%、0.84% 和 6.38%。发行人建设业务主要由子公司上善建设公司负责，近两年承接的工程建设项目有所增多。近三年及一期，发行人工程建设业务毛利润分别为 123.49 万元、1,575.63 万元、132.38 万元和 933.18 万元，占营业毛利润的比重分别为 0.79%、6.99%、0.55%和 14.89%，工程建设业务分别实现毛利率 2.38%、29.74%、13.20%和 61.34%，毛利率增幅较大主要系 2021 年发行人子公司上善建设成本管理规范，规范采购管理流程，与下游客户签订长期框架协议，采购价格为批发价，毛利率大幅提升。

（六）租赁收入

公司房屋租赁业务主要由公司本部负责，收入主要为高新区管委会使用高创服务中心大楼支付的租赁费用，发行人对自持的 7,414.09 平方米物业以及经孝感高新区管委会授权委托管理的 15,986 平方米物业提供物业管理服务。

2020 年及 2023 年 1-3 月，发行人的房屋租赁收入分别为 377.14 万元、451.44 万元、4605.23 万元和 1321.11 万元，其占营业收入的比例分别为 0.35%、0.39%、3.86%和 5.53%，整体呈增长趋势。

九、发行人在建及拟建工程情况

（一）发行人主要在建工程

图表 5-19：截至 2023 年 3 月末发行人主要在建工程情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	立项	土地证	施工许可证	工程规划许可证	用地规划许可证
1	激光产业园二期	2022.3-2023.8	4.22	1.07	备案号 2104-4209 98-89-01-8 78430	鄂（2020） 孝感市不动 产权第 0007600 号	4209992021 09060199	建字第 KYA20-011-0 01 号	地字第 KYA20-006- 002 号
2	江北厂房项目	2021.2-2023.4	0.43	0.42	备案号 2101-4209	鄂（2021） 孝感市不动	4209992021 03310101	建字第 KYA21-003-0	地字第 4209002021

					98-89-01-1 10367	产 权 第 0002776 号		04 号	20311 号
3	装备制造产业园项目	2021.8-202 3.4	0.90	0.72	备案号 2106-4209 98-89-01-6 32346	鄂（2022） 孝感市不动 产 权 第 0002635 号	4209992021 09100199	建 字 第 KYA21-008-0 01 号	地 字 第 4209002021 20604 号
4	东部产业园配套中心	2021.7-202 3.7	0.65	0.53	备案号 2103-4209 98-89-01-3 24316	鄂（2021） 孝感市不动 产 权 第 0005145 号	4209992021 08270201	建 字 第 KYA21-006-0 01 号	地 字 第 4209002021 20323 号
5	湖北阿兴食品公司孝感厂区一期	2021.8-202 2.8	0.54	0.71	备案号 2105-4209 98-89-01-7 17253	鄂（2021） 孝感市不动 产 权 第 0014388 号	4209992021 11020199	建 字 第 KYA21-011-0 01 号	地 字 第 4209002021 21102 号
6	智能激光装备产业园项目（可功）	2022.9-202 3.9	3	0.53	备案号 2108-4209 98-89-01-8 62514	鄂（2022） 孝感市不动 产 权 第 0001152 号	4209992022 01250199	建 字 第 KA22-001-00 2 号	地 字 第 4209002022 20125 号

注：上表中江北厂房项目正在审计中，未验收，故仍为在建工程。

1、激光产业园项目

激光产业园项目基地位于湖北省孝感市高新区东部产业园，地处文昌大道以北，孝汉大道以南，守信路以东，三面环路，项目周边交通便捷，区位优势明显。总用地面积为 304,557.97 m²（约 457 亩），项目一二期规划总建筑面积 154,339.77 m²，包括生产车间、宿舍楼、食堂及其他配套用房等。项目总投资额为 4.22 亿元，自有资金 1.27 亿元，已全部到位，截至 2023 年 3 月末已投资 1.07 亿元。目前园区一期招商引资落户企业有领创激光项目（1 号厂房）、吉事达科技（2 号厂房）、新扬新材料项目（3 号厂房）、万力威科技（4 号厂房）、华康臣项目（租赁原有 3 栋厂房）等。

原孵化器项目拟在武汉建设高岸科创中心，规划集研发、孵化、展示等功能于一体，对接武汉科研创新成果、人才、项目等资源，围绕主导产业招引高科技项目落户，旨在把孝感高新区打造为中部汽车及零部件、高端装备制造、光电子产业链延伸、要素配套以及项目外溢的承载地。

两地通过创新体系融合、创新功能衔接、产业发展协调、创新服务链接、基础设施互通、组织领导协同，着力打造汉孝一体化核心承载区。将孝感高新区打造成为武汉的协同创新示范区、科技成果转化承载去和高新技术产业发展聚集区，为真正实现武汉副中心城市圈高质量发展贡献孝感力量。

2、江北厂房项目

江北厂房项目基地位于湖北省孝感市高新开发区，地处京广大道以南，怀仁路以西，福源路以东，项目周边交通便捷，区位优势明显，总用地面积为 27,510.90 m²。本项目报建江北公司喷管综合成型 5#厂房（占地面积 15,937.21 m²）及江北公司仓库（占地面积 736.00 m²）。项目总投资额为 0.43 亿元，自有资金 0.13 亿元，已全部到位。截至 2023 年 3 月末已投资 0.42 亿元。

3、装备制造产业园项目

装备制造产业园项目基地位于湖北省孝感市高新区航天大道以北、恒茂食品以南，南临航天大道，项目周边交通便捷，区位优势明显，总用地面积为 72,363.14 m²（约 108.54 亩）。项目包括综合楼、生产车间、配套用房等。项目总投资额为 3 亿元，自有资金 0.6 亿元。截至 2023 年 3 月末已投资 0.53 亿元。

4、东部产业园配套中心项目

东部产业园配套中心项目位于湖北省孝感市高新开发区，地处文昌大道以北，崇礼路以西，万山路以东，项目周边交通便捷，区位优势明显，是城市东部重要功能区，周边为银湖科技企业总部基地，用地面积约为 20,138.44 m²，设计总建筑面积 34,106.12 m²。本项目规划用地服务于工业厂区生活配套，为更好的发展城市工业提供良好舒适的生活环境，能够进一步提升该区域的整体氛围，符合地区的发展要求。项目总投资额为 0.65 亿元，自有资金 0.28 亿元，已全部到位。截至 2023 年 3 月末已投资 0.53 亿元。

5、湖北阿兴食品公司孝感厂区一期项目

湖北阿兴食品公司孝感厂区项目基地位于湖北省孝感市高新区东部产业园，地处京广大道以南，崇礼路以东，桥魏路以西，三面环路，项目周边交通便捷，区位优势明显，总用地面积为 52,403.7 m²（约 79 亩）。本项目总共分二期建设，一期建设用地 13,569.28 m²（约 20.49 亩），包括宿舍楼、生产车间、消防水池及泵房、变配电房、发电机房等；二期建设用地 38,744.42 m²（约 58.12 亩），包括宿舍楼、生产车间及配套用房等。项目总投资额为 0.54 亿元，自有资金 0.16

亿元，已全部到位。截至 2023 年 3 月末已投资 0.40 亿元。

6、智能激光装备产业园项目（可功）

智能激光装备产业园项目基地位于湖北省孝感市高新区京广大道以南、聚贤路以西，项目周边交通便捷，区位优势明显，总用地面积约为 50000 m²（约 75.07 亩）。项目包括 1 栋办公楼、3 栋生产车间、1 栋配套用房等。项目总投资额为 0.90 亿元，自有资本 0.27 亿元，已全部到位。截至 2023 年 3 月末已投资 0.27 亿元。

（二）发行人未来拟建工程

发行人暂无拟建工程。

十、发行人发展战略规划

当前，是孝感建设“两型”社会和武汉城市圈副中心城市的关键时期。境外、沿海发达地区产业向中西部地区转移、农村人口加快向城镇转移以及国家“促进中西部崛起”战略，将极大地推动孝感经济社会实现跨越式发展。孝感迎来大发展机遇的同时，也对公司公益性、引导性和发展（经营）性项目建设和代表市政府进行市区土地一级市场的开发经营业务等工作提出了更高的要求。

公司将坚持科学发展观，抢抓孝感建设“两型”社会和武汉城市圈副中心城市的重大机遇，按照市委市政府的战略部署和要求，不断创新经营理念，完善体制机制，加强人才队伍建设，努力构建多元化的城市建设投融资机制，逐步把发行人打造成为市级国有资产的运营商和适应市场化、企业化需要的政府现代企业。

十一、发行人所在行业状况及行业地位

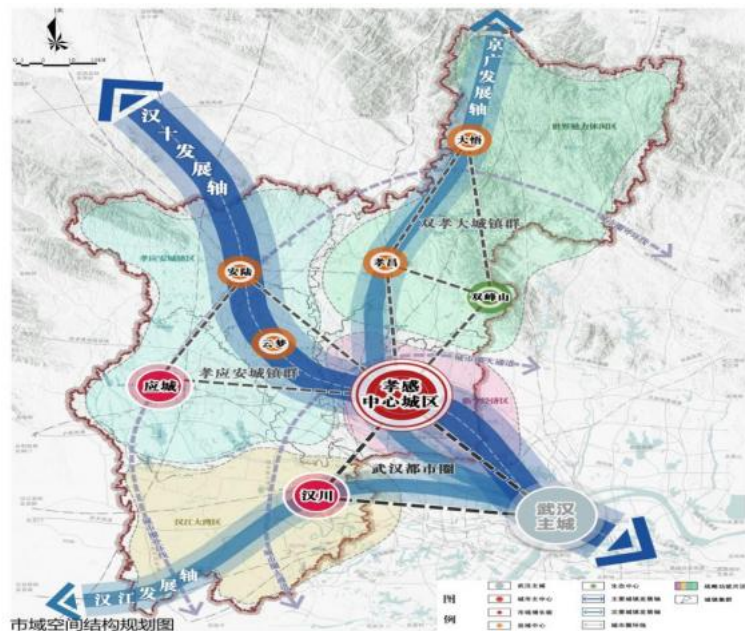
公司是孝感高新技术产业开发区范围内唯一的城市基础设施和重点项目建设主体，主要从事孝感高新区范围内保障性住房项目投资与建设、基础设施建设、和物业管理服务等业务，并在授权范围内履行国有资产运营职责，实现国有资产的保值增值。2012 年，孝感高新区升级成为国家级高新区，为公司创造了良好的发展机遇和广阔的发展前景。

发行人所在地位于孝感市，孝感市地处湖北省东北部，东邻“九省通衢”的武

汉市，北连河南省的南大门信阳市，南靠广阔富饶的江汉平原，西接古城随州市。孝感市现辖孝南区和云梦、大悟、孝昌 3 县，代管汉川、应城、安陆 3 个县级市，现有国土总面积 8,910 平方公里。孝感市 2020-2022 年度 GDP 分别 2,193.55 亿元、2,562.01 亿元、2,776.97 万元，同比增长-4.69%、16.80%、8.39%。孝感市是湖北省区域性中心城市，是武汉城市圈成员城市之一，国家新型城镇化综合试点地区，也是中部地区最具潜力和竞争力的城市之一。发行人具有一定垄断性质，负责孝感市城市基础设施建设等业务。

孝感市经济总量在湖北省 13 个地市中排名第五，近年经济发展增速较快。2021 年孝感市 GDP 突破 2,500 亿元大关，近三年 GDP 增速均高于全国和湖北省平均水平。此外固定资产投资增速保持在较高水平，开展了孝感东站综合交通枢纽建设和涢川路、老 316 国道改造项目、老涢河综合治理等一批重点项目，对拉动全市经济增长贡献度较高。2022 年孝感市三次产业结构有所优化，第三产业占比进一步提升。近年孝感市人均 GDP 有所提升，但低于全国平均水平。

土地市场方面，2019-2021 年孝感市住宅用地出让面积波动下降，其中 2020 年住宅用地成交单价较低，近三年住宅用地出让金额呈持续下降趋势。此外，2021 年住宅用地成交区域主要集中在孝南区，其他区县住宅用地成交量很少。



资料来源：孝感市自然资源局规划局网站

截至 2022 年末，孝感市主要投融资平台共 3 家，其中一级平台 1 家，为涢川国投。

具体情况见下表：

图表 5-18：截至 2022 年末孝感市主要城投公司

企业名称	控股股东	净资产	资产负债率	营业收入	总债务	职能定位
涇川国投	孝感市国资委	283.19	62.85%	25.08	-	孝感市城市基础设施投资建设和城市运营的控股平台
孝感城投	涇川国投	157.48	67.56%	18.54	275.43	孝感市城市基础设施建设，公共交通及供水等城市公用事业运营主体
孝感高创	涇川国投	81.30	50.08%	11.59	72.15	孝感高新区内基础设施和棚户区改造项目的投资与建设主体

（一）城市基础设施建设

1、我国城市基础设施建设

（1）行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。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，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地区城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政

策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

“十二五”期间，国家相继出台相关政策，推进大中小城市基础设施一体化建设和网络化发展，全国城市市政基础设施投资总额预计在 7 万亿元左右。“十二五”期间，国家将积极稳妥推进城镇化建设，积极挖掘现有中小城市发展潜力，加大力度保障民生、改善人民生活水平。预计未来 10-20 年间，我国城市化进程将步入快速发展阶段，基础设施的规模将不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

“十三五”期间，国家进一步拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。总体来看，城市基础设施行业具有良好的发展前景。

“十四五”规划，国家将继续推进城市基础设施体系化建设，增强城市安全韧性能力。推动城市基础设施共建共享，促进形成区域与城乡协调发展新格局。完善城市生态基础设施体系，推动城市绿色低碳发展。加快新兴城市基础设施建设，推进城市智慧化转型发展。

（2）行业政策

国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策。原国家体改办出台的《1998 年建设事业体制改革工作要点》为城市基础设施建设投资主体多元化、资金来源多渠道化、筹资方式多样化、产权结构股份化打开了通道。为进一步深化投资体制改革，国务院于 2004 年 7 月 16 日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》，明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使，并提出进一步拓宽企业投资项目的融资渠道。在信贷支持上，2009 年 3 月，中国人民银行和中国银监会联合发布了

《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，提出支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道。在 2009 年 4 万亿投资的刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，由此造成的投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，为有序合理地发挥该类政府性投资公司的投融资能力，2010 年“两会”提出了正确处理政府融资平台带来的潜在财政风险和金融风险，随后一批清理及监管政策出台，严控平台债风险。

2010 年国务院出台《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》国发【2010】19 号文对融资平台债务进行全面清理（1）对于因承担公益性项目建设举借、主要依靠财政性资金偿还的债务不得再继续通过融资平台公司融资，应通过财政预算等渠道，或采取市场化方式引导社会资金解决建设资金问题。（2）融资平台公司因承担公益性项目建设举借、项目本身有稳定经营性收入并主要依靠自身收益偿还的债务及融资平台公司因承担非公益性项目建设举借的债务，要继续按协议提供贷款，推进项目建设。同时，国发【2010】19 号对资产质量提出进一步要求，学校、医院、公园等公益性资产不得作为资本注入融资平台公司。

2010 年银监会出台《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》及相关监管文件，并建立了“名单制”，对名单以外的融资平台不得发放贷款。2012 年，银监会出台《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》进一步对融资平台存量贷款处理原则进行规范，按照不同的风险定性结果（全覆盖，基本覆盖，半覆盖，无覆盖），对融资平台的存量贷款出台了不同的风险缓释措施，以降旧控新为重点，以提高现金流覆盖率为抓手，有效防范平台贷款风险。按照“保在建、压重建、控新建”的要求，严格准入标准；严格把握贷款投向，优先保证重点在建项目需求；严格新增贷款条件，确保达到现金流覆盖、抵押担保、存量贷款整改和还款资金落实等方面的要求。

2010 年国家发改委《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》发改办财金【2010】2881 号，凡是申请发行企业债券的投融资平台公司，其偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自公司自身收益，且公司资产构成等必须符合国发【2010】19 号文件的要求。经营收入主要来自承担政府公益性或准公益性项目建设，且占企业收入比重超过 30%的投融资平台公司发行企业债券，除满足现行法律法规规定的企业债券发行条件外，还必须向债券发行核准机构提供本级政府债务余额和综合财力的完整信息，作为核准投融

资平台公司发行企业债券的参考。如果该类投融资平台公司所在地政府负债水平超过 100%，其发行企业债券的申请将不予受理。

2012 年 12 月 24 日四部委联合下发了财预【2012】463 号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。财预【2012】463 号文件的出台，化解了地方政府债务不断累积的长期担忧，长期来看，融资平台债务风险应将有所下降，但短期内地方政府及其融资平台的资金周转将受到一定的冲击。

2014 年 9 月，国务院发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，简称“43 号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。10 月，财政部印发《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预[2014]351 号），对地方政府性债务进行清理和甄别。

2015 年，新预算法实施，地方政府开始通过以发行地方政府债券的方式新增政府债务及对存量政府债务进行置换。2016 年，国务院、财政部等部委陆续出台多项政策，从国资国企改革、债务发行管理和业务发展方向等方面引导城投企业进行转型发展，进一步规范细化地方政府债务管理。

2017 年 5 月住房城乡建设部及国家发展改革委发布的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》（简称“《规划》”）对交通系统、综合管廊、水系统、能源系统、环卫系统、绿地系统和智慧城市等方面的发展指标提出了明确的规划要求，其中城市路网加密缓堵、城市轨道交通、城市综合管廊、城市供水安全保障、城市黑臭水体治理、海绵城市建设、排水防涝设施建设、燃气供热设施建设、城市垃圾收运处理、园林绿地增量提质、城市生态修复和市政设施智慧建设是重点工程。《规划》同时明确了城市人民政府是市政基础设施建设的责任主体，各级政府需确保必要投入，强化地方政府对城市市政基础设施建设的资金保障；充分发挥中央财政资金向中西部等市政基础设施总量严重不足地区倾斜的引导作用；大力推广政府和社会资本合作（PPP），推动该领域的供给侧结构性改革、拓宽市政基础设施投融资渠道，形成政府投资和社会资本的有效合力；推进价格机制改革，统筹运用税收、费价政策，按照补偿成本、合理收益、公平负担的原则，清晰界定政府、企业和用户的权利义务，建立健全公用事业和公益性服务财政投入与价格调整相协调机制。2017 年末，我国城镇化率为 58.52%，与国外发达国家的 70%-80%相比仍有较大发展空间，在未来一段时间内，城市基础设施

建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，而该领域的建设及融资模式正逐步规范及合理创新。

2017 年以来，行业监管力度进一步加大。4 月，财政部等六部委联合发布《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），加强融资平台公司融资管理，强调地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为其偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为，同时要求建立跨部门联合监测和防控机制，对地方政府及其所属部门、融资平台公司、金融机构、中介机构、法律服务机构等的违法违规行加强跨部门联合惩戒。

2017 年 5 月，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87 号），严格规范政府购买服务预算管理，明确列示政府购买服务负面清单。6 月，财政部联合相关部门开始试点发展包括地方政府土地储备、收费公路等项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，进一步健全规范地方政府举债融资机制。

2018 年 2 月，国家发展改革委和财政部联合发布《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金[2018]194 号），对申报企业债券的企业公益性资产及储备土地使用权进行了严格禁止，进一步强调城投企业不承担政府融资职能。

2018 年 3 月，财政部发布《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23 号），明确要求国有金融企业除购买地方政府债券外，不得直接或通过地方国有企事业单位等间接渠道为地方政府及其部门提供任何形式的融资，不得违规新增地方政府融资平台公司贷款；不得要求地方政府违法违规提供担保或承担偿债责任；不得提供债务性资金作为地方建设项目、政府投资基金或政府和社会资本合作（PPP）项目资本金。

整体来看，自 43 号文发布以来，国家对于地方政府债务的管理日趋规范、细化和严格，城投企业的政府融资职能剥离，短期看会加大城投企业的融资难度，但长期来看则有利于行业的规范发展。城投企业作为城市基础设施投资建设的主要参与者，中短期内重要性仍将保持，且随着政府预算管理等制度的逐步完善，城投企业的业务开展模式将渐趋规范，市场化转型的进度也将不断推进。

2、孝感高新区城市基础设施建设

孝感高新区创立于 1989 年，是湖北省最早设立的省级开发区之一，2012 年 8 月 19 日，国务院批准同意孝感高新区升格为国家高新技术产业开发区，已形成“一区四园”的发展格局，“一区”指高新区，“四园”指孝南区、应城市、汉川市和云梦县的工业园。孝感高新区形成了光电子信息、先进设备制造、特种汽车及零部件、纺织及高档服装为主的主导产业体系，生物医药、非动力核产业等高新技术产业发展方兴未艾。其中，先进设备制造产业以三江航天集团为主体，汇集了伟翔数控、九州数控、松林国际等 40 多家科技型中小企业；汽车零部件产业汇集了三江重工、万山特种车、三江瓦力特 3 家具有整车装备能力的企业和 50 多家零部件企业；光电子信息产业该产业纳入湖北省重点产业集群，汇集了华中光电、汉光科技、华工科技、爱普科斯、险峰微波、捷能光源、大禹电气等 50 多家光电子和信息技术企业

（二）保障性住房行业

1、我国保障房建设行业的现状及发展趋势

房地产行业因其产业关联度高、带动性强、与民众居住水平联系密切，其行业发展直接关系到整个国民经济的稳定性与持续性，已成为我国国民经济的支柱产业之一。改革开放以来，我国房地产行业取得了快速发展，与此同时，也出现了房价上涨过快、低收入家庭住房困难和住房保障制度相对滞后等问题。保障性住房建设是政府为解决低收入家庭住房困难、构建和谐社会而实施的一项重要举措。目前保障性住房包括廉租房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。为完善我国住房体制和供需格局，缓解供需矛盾，提高低收入家庭居住的整体水平，党中央、国务院相继出台了一系列政策，大力推进保障性住房工程建设。

2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号），其中明确提出“加快城市廉租房建设，着力解决低收入家庭的住房困难”。继国发[2007]24 号文后，住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》等一系列扶持保障性住房建设的政策，财政部、国家税务总局、国土资源部等部门也陆续公布了相关配套优惠政策。

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4号)与《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10号)文件均要求:各地要尽快编制和公布住房建设规划,明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例;要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。

2010年6月,住房和城乡建设部等七部委下发《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保[2010]87号)要求,各地要把公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划,予以重点保障,加大对公共租赁住房的投入,中央以适当方式给予资金补助。对公共租赁住房的建设、运营过程中涉及的行政事业性收费和政府性基金,按照经济适用住房的相关政策执行。

2011年9月,《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发[2011]45号)明确提出,把住房保障作为政府公共服务的重要内容,到“十二五”期末,全国保障性住房覆盖面达到20%左右,力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决,新就业职工住房困难问题得到有效缓解,外来务工人员居住条件得到明显改善。

2013年7月4日,国务院印发了《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25号),指出要全面推进包括城市棚户区改造在内的各类棚户区改造;通过多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策等方面加大政策支持力度。

2013年8月22日,国家发改委办公厅印发了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》(发改办财金[2013]2050号),指出:“凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业,均可发行企业债券用于棚户区改造项目建设。对于专项用于棚户区改造项目的发债申请,在相关手续齐备、偿债措施完善的基础上,按照我委‘加快和简化审核类’债券审核程序,优先办理核准手续,加快审批速度。”

2015年6月25日,国务院下发《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37号),文件指出:各地区抓紧制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划,加快棚改项目建设,依法合规推进棚改,切实做好土地征收、补偿安置等前期工作;加强工程质量安全监管,保证工程质量和进度,确保完成三年计划确定的目标任务。2015-2017年,改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套(其

中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2017 年 1 月李克强对棚户区改造工作作出重要批示，指出棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。既推动今年新开工 600 万套棚改任务早安排、早启动，又抓好继续棚改项目建设。

2018 年 3 月十三大一次会议上，李克强指出启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工 580 万套，支持居民自住购房需求。

2018 年以来，地方政府隐性债务引起中央高度重视，防风险大背景下取消政府购买棚改服务以遏制地方政府隐性债务增长十分必要。

2018 年 4 月，伴随地方政府债务管理“开前门”力度持续加大，财政部下发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（28 号文），明确了规范棚户区改造融资行为、遏制地方政府隐性债务增量、启动地方政府棚户区改造专项债券试点等方面工作，探索开发棚户区改造项目收益专项债，进一步丰富棚改项目融资的资金来源。截至 11 月底，地方政府棚户区改造专项债发行规模已达 3,101.9 亿元，占项目收益专项债的 31%，接近全年新增专项债发行规模的四分之一。

2018 年 6 月财政部发布《政府购买服务管理办法（征求意见稿）》，以中期财政规划为界限定政府购买服务期限最长不超过三年。7 月国务院出台 27 号文明确隐性债务概念，强调坚决遏制隐性债务增量，持续高压监管；10 月 8 日召开的国常会针对棚改明确提出“严禁借棚改之名盲目举债和其他违法违规行”，强调不得再通过政府购买棚改服务增加隐性债务。另一方面，该会议要求加大棚改专项债发行力度，鼓励棚改专项债等这类显性债务作为棚改主要资金来源，并且针对棚改专项债的不足研究新的金融支持政策。将政府购买服务均转为专项债发行，有利于进一步防地方政府隐性债务风险。

2019 年 4 月 15 日，财政部发布《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》，19 年棚户区计划改造 285 万套。

总体来看，保障性住房建设已基本完成目标任务，有效改善了广大中低收入家庭的住房条件，对平抑房价、扩大消费和拉动经济增长起到了突出的作用，而且改善了民生，保证了社会和谐稳定，对促进经济增长与社会和谐发挥了重要作

用。保障性住房建设计划的逐步实施将对行业的供需结构产生一定的影响，部分消费性需求会在政策的引导下被逐步分流至保障性住房市场，在地方隐性债务承压的情况下，政府购买模式已基本停用，保障性住房行业将出现新的转折。

2、孝感市保障房建设行业现状与前景

根据《2019 年孝感市政府工作报告》，2018 年，全市改造农村危房 5110 户，建成棚改房 5937 套，分配公租房 22627 套。2019 年，孝感市计划开工建设棚户区改造 5947 套。根据《2022 年孝感市政府工作报告》中 2022 年工作重点：聚焦区域布局，争当协同发展排头兵。统筹抓规划，协同建机制，强基固底板，凝心聚合力，建设全省区域协调发展示范城市。提升主城功能。改造老城区，建好新城，做强高新区，激活临空区，支持孝南勇当主城崛起的主力军，提升城市能级。加快槐荫大道东延伸、南城新区“三横三纵”连通、董永北路立交桥建设，完成涢川路改造、槐荫大道立面整治，城区外环全线通车。推进城市出口道路快速化、景观化改造，全面提升京港澳高速孝感东、福银高速孝感北、汉孝高速孝感南 3 个城区出口形象。实施海绵城市建设试点项目 30 个，加快老城区雨污分流改造，城区供水保障工程竣工通水。深化“五城同创”，主城区改造老旧小区 43 个，提升一批集贸市场，新建一批停车场（楼）；实施董永公园、槐荫公园、后湖公园综合提质工程，孝感创成省级文明城市。坚持整体性规划、一体化推进，高标准规划高新区拓展区、南部新城、孝感南站高铁新区，加快建设老涢河文旅小镇、滨河新区和邓家河片区。

十二、发行人所处行业地位及竞争优势

（一）行业地位

孝感高新区成立于 1989 年，是湖北省最早设立的高新技术产业开发区之一。2012 年 8 月，根据国务院下发的《国务院关于同意孝感高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区的批复》（国函[2012]116 号），孝感高新区升级为国家高新技术产业开发区，是湖北省内继武汉东湖高新技术开发区、襄阳国家高新技术产业开发区和宜昌国家高新技术产业开发区后的第四家国家级高新技术产业开发区。孝感高新区现有国家级检验检测机构 3 个，省级工程研究中心和校企研发中心 13 家，省级企业技术中心 14 个，科研院所 19 家，已成为武汉城市圈的科技创新高地。

作为孝感市高新区基础设施及保障房建设的投资主体和运营管理主体，发行人承担着高新区内重大建设项目和经营管理的主要任务，在高新区建设中起主导作用。未来几年，凭借发行人在保障房建设领域里的丰富经营，发行人在高新区基础设施建设及保障房建设领域的地位将得到进一步巩固和增强。

（二）发行人竞争优势

1、孝感市及孝感市高新技术产业开发区的区位优势

发行人所在的孝感市地处湖北省东北部，位于长江以北、江汉平原中部、汉水之东，南邻“九省通衢”的武汉市，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。孝感市是武汉城市圈“两型社会”建设综合配套改革试验区成员，处于武汉城市圈第一辐射圈层，是与武汉产业对接最快、科教融入最迅速、基础设施配套建设最便捷的城市。

“十三五”时期，孝感市以加快转变经济发展方式为主线，以建设武汉城市圈副中心城市为战略目标，着力推进新型工业化、新型城镇化、农业现代化和新农村建设，统筹推进“两型社会”综合配套改革试验区建设，全面发展社会事业，切实保障和改善民生，基本建成城乡一体化的社会保障体系，公共服务基本实现均等化，市域生态安全格局基本形成，城市生态空间进一步优化，奋力实现经济社会跨越式发展，为全面建成小康社会打下坚实的基础。

孝感高新区成立于 1989 年，是湖北省最早设立的高新技术产业开发区之一。2012 年 8 月，根据国务院下发的《国务院关于同意孝感高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区的批复》（国函[2012]116 号），孝感高新区升级为国家高新技术产业开发区，是湖北省内继武汉东湖高新技术开发区、襄阳国家高新技术产业开发区和宜昌国家高新技术产业开发区后的第四家国家级高新技术产业开发区。

孝感高新区现有国家级检验检测机构 3 个，省级工程研究中心和校企研发中心 13 家，省级企业技术中心 14 个，科研院所 19 家，已成为武汉城市圈的科技创新高地。孝感高新区是武汉城市圈“两型社会”综合配套改革试验区的重要组成部分，是孝感市主要的产业承载区和科技资源聚集区，是经科技部、工信部等国家部委和湖北省人民政府认定的国家级科技企业孵化器、国际科技合作基地、国家新型工业化产业示范基地、国家军民结合产业化示范基地、东湖国家自主创新示范区、光电子信息产业基地和武汉经济开发区汽车及零部件产业基地，是我国

十分重要的军工产品生产基地，是湖北省高新技术、智力最密集地区之一，是湖北省除武汉市之外规模最大的电子生产区和国内主要的光学镜头生产基地。

经过二十多年的发展，孝感高新区已初步形成了高端装备制造、光电子信息、汽车及零部件等三大高新技术产业集群和以食品饮料、生活用纸等为代表的优势传统产业集群。航天三江集团、中国兵器装备集团、核工业部、华中科技大学、武汉大学等大型军工企业和知名院校先后在孝感高新区投资设厂、设立研发中心。以武汉·中国光谷孝感产业园、武汉经济开发区孝感汽车零部件产业园、三江航天产业园、汉光科技产业园、纺织工业园、绿色食品工业园等专业园区为平台，吸引了日本松下、日本矢崎、美国派克、德国西门子、比利时英博、法国雷诺等多家世界 500 强以及中国航天科工集团、中国南方集团、中国建筑、黄鹤楼科技、华工科技、福星科技、深圳海王集团、上海致盛、昆山博富等一批央企、上市公司和行业龙头企业入驻。

2、经营优势

发行人作为孝感高新技术产业开发区内唯一的城市建设投融资主体，在孝感高新区范围内，担负着城市基础设施建设、棚户区改造和物业管理服务的重要职责。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在孝感高新区具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续经营、盈利能力较强，有着较强的竞争优势。

3、政策优势

发行人自成立以来，受孝感高新区管委会委托，履行管委会指定的城市基础设施建设、重点项目和保障性住房建设的业主职责，对所投资项目进行全过程管理，对高新区发展做出了重要的贡献。为使发行人具有可持续性经营和发展实力，孝感高新区管委会持续将其所有的土地资产、国有经营性资产整合到发行人。孝感市政府和孝感高新区管委会对发行人项目投融资给予大力支持，对发行人税收和项目开发等事宜给予多方面政策扶持。

4、管理优势

发行人已建立健全内部各项管理规章制度，实行公司决策层和执行层分离，并具有完善法人治理结构，董事会和监事会各司其职，凡涉及发行人的重要决策、重大项目建设和大额度资金运作等具体事项必须经发行人领导层集体决议。同时，发行人拥有一批具有长期从事政府投资项目市场化运作经验的管理团队，管理团队在棚户区改造项目投资与建设、城市基础设施建设等领域有着丰富成熟的

工作经验，形成了一套行之有效的管理办法。

十三、符合法律法规情况

（一）发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发[2015]40 号等相关政策文件要求，发行人业务开展不存在其他违反法律法规的情况。

（二）经核查，发行人已按照国发[2014]43 号文的相关要求逐步剥离政府融资职能。发行人未从事土地储备工作，亦未存在储备土地注资的情形。

（三）本期短期融资券注册金额 8 亿元，发行金额 5 亿元，募集资金将用于偿还发行人已发行债券本金及利息。

（四）公司治理结构符合《公司法》规定。经核查，发行人董事、监事、高级管理人员中不存在公务员兼职行为。发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力，财务制度健全，财务报告符合会计准则的要求。发行人已设立突发事件应急处理制度。

（五）发行人存在由财政性资金逐年回购的委托代建建设项目，主要为保障房建设项目与工程施工项目，已签订相关委托代建协议、项目合法合规、具有明确的回款安排；政府已按照协议约定履行回购义务。

（六）截至本募集说明书签署之日，发行人的注册资本为 100,000.00 万元，实收资本为 100,000.00 万元。发行人注册资本足额到位，政府对企业的注资行为合法合规。公司不存在注册资本未到位、虚增资产等情况，不存在公益性资产注入的情况，各项资产权属清晰，符合国发〔2010〕19 号文和财预〔2010〕412 号文的规定。

（七）发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况、不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况、不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况、不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况、不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（八）截至目前，发行人未被列入政府融资平台名单内，不存在被审计署审计并要求整改的情况。

（九）发行人不存在“明股实债”的情况；发行人的基础设施建设业务和保障房业务运营合法合规；发行人主要通过委托代建模式开展基础设施建设主营业

务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回购款和委托代建款系工程背景，符合国家相关规定；发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形；至本募集说明书签署日，发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。经征询孝感市财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发【2010】19 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文、国办发【2015】42 号文、财预【2017】50 号文、财预【2017】87 号文、财综【2016】4 号文、财金【2018】23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策要求。

第六章 发行人主要财务状况

一、总体财务情况

（一）会计报表编制情况

依据中国注册会计师独立审计准则，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年的合并报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字〔2021〕第 ZE21196 号）。

鉴于发行人的战略发展和整体审计工作的需要，参照《财政部国资委关于会计师事务所承担中央企业财务决算审计有关问题》（财会(2011)24 号）中有关规定，同一事务所连续对同一单位审计年限最长应不超过 8 年，截至 2021 年公司与立信会计师事务所（特殊普通合伙）合作已满八年。经慎重考虑，与原审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）友好协商，发行人决定不再聘请其担任发行人审计机构。发行人通过市场询价和综合实力对比的方式，改聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大华”）为发行人 2021 年及 2022 年度财务报表审计机构。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年及 2022 年的合并报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2022]第 009710 号，大华审字[2023]002999 号）。

发行人的会计报表根据 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）及《财政部关于印发<企业会计准则第 1 号-存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）和 2006 年 10 月 30 日颁布的《财政部关于印发<企业会计准则-应用指南>的通知》（财会[2006]18 号）进行编制。

本募集说明书所引用的财务数据，除非经特别说明，均引自发行人上述经审计的 2020 年度、2021 年度和 2022 年度审计报告数据。发行人 2023 年 1-3 月财务报表未经审计。

（二）会计政策变更

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。发行人根据准则规定重新拟定了相关会计政策，并采用追溯调整法，对 2014 年度比较财务报表进行重述。

根据修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，发行人将不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资调至可供出售金融资产核算，并采用成本法计量；根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》规定，发行人将其他非流动负债中列报的政府补助，调至递延收益列报，将外币报表折算差额调至其他综合收益列报。

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《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》（以下简称《企业会计准则第 42 号》），自 2017 年 5 月 28 日起施行；5 月 10 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第 16 号》），自 2017 年 6 月 12 日起施行。

2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》（财会〔2017〕15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），适用于 2017 年度及以后期间的财务报表的编制。

2018 年 6 月 15 日，财政部于 2 发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）以及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司在资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”重分类至新增的“应收票据及应收账款”中；将“应收利息”、“应收股利”重分类至“其他应收款”中；将“固定资产清理”重分类至“固定资产”中；将“工程物资”重分类至“在建工程”中；将“应付票据”和“应付账款”重分类至新增的“应付票据及应付账款”中；将“应付利息”、“应付股利”重分类至“其他应付款”中；将“专项应付款”重分类至“长期应付款”中；在

利润表中，将“管理费用”项下的“研发费用”单独分拆出来。在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

图表 6-1：执行财会（2018）15 号文对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

单位：元

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	应付利息	286,161,587.15		-286,161,587.15	
2	其他应付款	29534.60		286,161,587.15	286,161,587.15

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司执行上述规定未产生影响。

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。发行人对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2018 年 12 月 7 日颁布修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）（简称“新租赁准则”），新租赁准则对发行人 2021 年度财务数据无影响。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（简称“新收入

准则”），不再执行 2006 年 2 月 15 日《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会〔2006〕3 号）中的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 15 号——建造合同》。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或 2021 年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类 (注1)	重新计量 (注2)	小计	
预收款项	10,584,340.03	-10,584,340.03		-10,584,340.03	
合同负债		10,215,133.73		10,215,133.73	10,215,133.73
其他流动负债		369,206.30		369,206.30	369,206.30
负债合计	10,584,340.03				10,584,340.03

注 1：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注 2：于 2021 年 1 月 1 日，本公司的预收款项（不包含预收租赁款、预收投资款）被重分类至合同负债及其他流动负债。

执行新收入准则对 2021 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响如下：

单位：元

项目	报表数	假设按原准则	影响
预收款项		2,319,975.54	-2,319,975.54
合同负债	2,260,115.43		2,260,115.43
其他流动负债	59,860.11		59,860.11
负债合计	2,319,975.54	2,319,975.54	

二、发行人财务报表合并范围

1、2019 年合并报表范围子公司变化

图表 6-2：发行人 2019 年合并报表范围子公司变动情况

单位：万元

序号	子公司全称	行业	注册资本	持股比例	取得方式
1	孝感市上善建设工程有限公司	建筑业	4,000.00	100.00%	收购
新增子公司					
1	孝感市创彩生活物业服务有限公司	房地产业	1,000.00	51.00%	新设
2	孝感市创融资本有限责任公司	金融业	10,000.00	100.00%	新设
3	孝感市创达置业有限责任公司	房地产业	5,000.00	100.00%	新设
4	孝感市创荟人力资源有限公司	租赁与商业服务业	200.00	100.00%	新设
5	孝感市恒创置业有限公司	房地产业	2,000.00	100.00%	新设
6	湖北三江航天物业有限公司	交通运输、仓储和邮政业	3,788.08	63.71%	收购

2、2020 年合并报表范围子公司变化

图表 6-3：发行人 2020 年合并报表范围子公司变动情况

单位：万元

序号	子公司全称	行业	注册资本	持股比例	取得方式
新增子公司					
1	孝感市高地石墨烯企业加速器有限公司	非标零部件制造	2,000.00	100.00%	新设
减少子公司					
1	孝感市恒创置业有限公司	房地产业	2,000.00	100.00%	卖出

3、2021 年合并报表范围子公司情况

截至 2021 年 12 月末，发行人纳入合并报表范围内的二级子公司共计 12 家，较 2021 年新增子公司孝感市创璟物业服务有限公司、孝感市高创产业园区运营管理有限公司、孝感市名启置业有限责任公司、孝感市磊诚置业有限责任公司。具体情况如下表所示：

图表 6-4：发行人 2021 年末合并报表范围子公司情况

单位：万元

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	经营范围
1	孝感市上善建设工程有限公司	4,000.00	100.00%	市政公用工程、房屋建筑工程、环保工程、地基与基础工程、机电设备安装工程、幕墙工程、钢结构工程、土

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	经营范围
	司			石方工程、园林绿化工程、体育场地设施工程、防水防腐保温工程、公路工程、公路路基工程、公路路面工程、水利水电工程施工、装饰装修工程设计与施工、装饰装修工程设计与施工、消防工程设计与施工、设备租赁、房屋拆除服务（不含爆破拆除）。
2	孝感市创彩生活物业服务有限公司	1,000.00	51.00%	物业服务；酒店管理；电子科技产品及计算机软硬件的技术开发；电子产品的销售；商务信息咨询服务（不含商务调查、投资咨询和中介服务，不得从事证券、期货、理财等金融衍生产品的交易）；物联网信息服务（不含限制项目）。
3	孝感市创融资本有限责任公司	20,000.00	100.00%	政府投资工程类、政府在建工程有偿支付、政府招标工程短期垫资、工程建设单位信用担保咨询、资本管理、项目投资、短期财务性投资服务、PPP 项目股权投资以及创新业务。
4	孝感市创达置业有限责任公司	50,000.00	100.00%	房地产开发；商品房销售；园林绿化工程设计、施工；自有房屋租赁；物业服务。
5	孝感市创荟人力资源有限公司	200.00	100.00%	人力资源服务；劳务派遣（有效期至 2022 年 3 月 18 日）；企业管理；商务信息咨询服务（不含商务调查、投资咨询和中介服务，不得从事证券、期货、理财等金融衍生产品的交易）。
6	湖北三江航天物业有限公司	3,788.08	63.71%	物业服务；住宿、餐饮、健身、复印、杂件印刷服务（限分支机构经营）；机电产品（不含汽车）、金属材料（不含钢材）、五金、交电、化工商品（不含危险品）、建筑材料（不含钢材、木材）、百货、针、纺织品、家具批发兼零售；凭资质等级证从事园林绿化服务；凭资质证书从事土木工程、建筑工程施工；室内水电安装维修；房屋租赁；停车管理服务；物资仓储（不含危险品）、装卸、搬运服务；旅游资源开发；工艺美术品、盆景、根雕、奇石销售；航天模型展览；旅游商品销售（限分支机构经营）；烟零售（限分支机构经营）；游泳馆经营（限分支机构经营）；出租汽车客运服务；内部水电供应服务；工业废旧金属物资回收。
7	孝感市高地石墨烯企业加速器有限公司	2,000.00	100.00%	非标零部件、装备研发制造；光机电技术服务。

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	经营范围
8	孝感市创璟物业服务有限公 司	100.00	100.00%	一般项目：物业管理；园林绿化工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；园区管理服务；物业服务评估；家政服务；居民日常生活服务；住宅水电安装维护服务；建筑物清洁服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
9	孝感市磊诚置 业有限责任公 司	100.00	100.00%	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
10	孝感市名启置 业有限责任公 司	100.00	100.00%	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
11	孝感市高创产 业园区运营管 理有限公司	1,000.00	67.11%	一般项目：园区管理服务；物业管理；食品销售（仅销售预包装食品）；外卖递送服务；餐饮管理；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；新鲜水果零售；厨具卫具及日用杂品零售；文具用品零售；日用家电零售；五金产品零售；日用百货销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；家居用品销售；日用品销售；个人卫生用品销售；卫生洁具销售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：餐饮服务；烟草制品零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
12	孝感高创光电 有限公司	7,600.00	100.00%	一般项目：智能家庭消费设备制造；智能家庭消费设备销售；光电子器件制造；光电子器件销售；金属材料制造；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；初级农产品收购；农副产品销售；中草药种植；中草药收购；地产中草药(不含中药饮片)购销；中药提取物生产（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

4、2022 年合并报表范围子公司情况

截至 2022 年 12 月末,发行人纳入合并报表范围内的二级子公司共计 14 家,较 2022 年新增子公司湖北威麟保安服务有限公司、孝感创聚能源有限公司。具体情况如下表所示:

图表 6-4: 发行人 2022 年末合并报表范围子公司情况

单位: 万元、%

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	经营范围
1	孝感市创达置业有限责任公司	50,000.00	100.00	房地产开发; 商品房销售; 园林绿化工程设计、施工; 自有房屋租赁; 物业服务。
2	孝感市创融资本有限责任公司	20,000.00	100.00	政府投资工程类、政府在建工程有偿支付、政府招标工程短期垫资、工程建设单位信用担保咨询、资本管理、项目投资、短期财务性投资服务、PPP 项目股权投资以及创新业务。
3	孝感市上善建设工程有限公司	4,000.00	100.00	市政公用工程、房屋建筑工程、环保工程、地基与基础工程、机电设备安装工程、幕墙工程、钢结构工程、土石方工程、园林绿化工程、体育场地设施工程、防水防腐保温工程、公路工程、公路路基工程、公路路面工程、水利水电工程施工、装饰装修工程设计及施工、装饰装修工程设计及施工、消防工程设计及施工、设备租赁、房屋拆除服务(不含爆破拆除)。
4	孝感市高地石墨烯企业加速器有限公司	2,000.00	100.00	非标零部件、装备研发制造; 光机电技术服务。
5	孝感市创荟人力资源有限公司	200.00	100.00	许可项目: 劳务派遣服务(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); 劳务服务(不含劳务派遣); 企业管理; 企业管理咨询; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
6	孝感市创璟物业服务服务有限公司	100.00	100.00	一般项目: 物业管理; 园林绿化工程施工; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 酒店管理; 园区管理服务; 物业服务评估; 家政服务; 居民日常生活服务; 住宅水电安装维护服务; 建筑物清洁服务(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
7	湖北三江航天物业有限公司	3,788.08	63.71	物业服务; 住宿、餐饮、健身、复印、杂件印刷服务(限分支机构经营); 机电产品(不含汽车)、金属材料(不含钢材)、五金、交电、化工商品(不含危险品)、建筑材料(不含钢材、木材)、百货、针、纺织品、家具批发兼零售; 凭资质等级证从事园林绿化服务; 凭资质证书从事土木工程、建筑工程施工; 室内水电安装维修; 房屋租赁; 停车管理服务; 物资仓储(不含危险品)、装卸、搬运服务; 旅游资源开发; 工艺美术品、盆景、根雕、奇石销售; 航天模型展览; 旅游商品销售(限分支机构经营);

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	经营范围
				烟零售（限分支机构经营）；游泳馆经营（限分支机构经营）；出租汽车客运服务；内部水电供应服务；工业废旧金属物资回收。
8	孝感市创彩生活物业服务有限公司	1,000.00	51.00	物业服务；酒店管理；电子科技产品及计算机软硬件的技术开发；电子产品的销售；商务信息咨询服务（不含商务调查、投资咨询和中介服务，不得从事证券、期货、理财等金融衍生产品的交易）；物联网信息服务（不含限制项目）。
9	孝感高创光电有限公司	7,600.00	67.11	一般项目：智能家庭消费设备制造；智能家庭消费设备销售；光电子器件制造；光电子器件销售；金属材料制造；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；初级农产品收购；农副产品销售；中草药种植；中草药收购；地产中草药(不含中药饮片)购销；中药提取物生产（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
10	孝感市磊诚置业有限责任公司	100.00	100.00	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
11	孝感市名启置业有限责任公司	100.00	100.00	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
12	孝感市高创产业园区运营管理有限公司	1,000.00	100.00	许可项目:餐饮服务;烟草制品零售;出版物零售;药品零售;免税商品销售;小食杂(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:园区管理服务;物业管理;食品销售(仅销售预包装食品);外卖递送服务;餐饮管理;住房租赁;非居住房地产租赁;租赁服务(不含许可类租赁服务);新鲜水果零售;厨具卫具及日用杂品零售;文具用品零售;日用家电零售;五金产品零售;日用百货销售;卫生用品和一次性使用医疗用品销售;家居用品销售;日用品销售;个人卫生用品销售;卫生洁具销售;新鲜蔬菜零售;鲜肉零售;鲜蛋零售;停车场服务;服装服饰批发;服装服饰零售;服装辅料销售;特种劳动防护用品销售;劳动保护用品销售;母婴用品销售;产业用纺织制成品销售;日用杂品销售;针纺织品及原料销售;塑料制品销售;国内贸易代理;羽毛(绒)及制品销售;纸制品销售;集贸市场管理服务;会议及展览服务;组织文化艺术交流活动;农产品智能物流装备销售;环境保护专用设备销售;物料搬运装备销售;国内货物运输代理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);国内集装箱货物运输代理;智能仓储装备销售;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);成品油仓储(不含危险化学品);低温仓储(不含危险化学品

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	经营范围
				等需许可审批的项目);智能物料搬运装备销售;特种设备销售;道路货物运输站经营;采购代理服务;医护人员防护用品零售;医用口罩零售;食用农产品零售;鞋帽零售;化妆品零售;体育用品及器材零售;珠宝首饰零售;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);计算机软硬件及辅助设备零售;水产品零售;电子元器件零售;谷物销售;豆及薯类销售;棉、麻销售;林业产品销售;农副产品销售;家用电器销售;第二类医疗器械销售;橡胶制品销售;充电桩销售;消防器材销售;婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售;日用口罩(非医用)销售;消毒剂销售(不含危险化学品);钟表销售;针纺织品销售;礼品花卉销售;箱包销售;户外用品销售;玩具、动漫及游艺用品销售;涂料销售(不含危险化学品);家具销售;皮革销售;电子产品销售;办公设备耗材销售;砼结构构件销售;自动售货机销售(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
13	湖北威麟保安服务有限公司	100.00	63.71	汽车租赁;代驾服务;汽车配件销售;汽车装潢、美容、保养服务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)
14	孝感创聚能源有限公司	5000.00	100.00	许可项目:发电业务、输电业务、供(配)电业务;供电业务;建设工程施工;建设工程设计(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:新兴能源技术研发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;电气设备修理(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

注:发行人持股比例为 60.00%的湖北长存封测有限公司和持股比例为 51.02%的湖北高地石墨烯科技有限公司未被纳入合并报表范围的原因为发行人未实际出资,发行人未向湖北长存封测有限公司和湖北高地石墨烯科技有限公司派遣董事,不构成对以上两公司的实际控制,且两个公司仅履行了注册程序,并未实际运营,也无开展经营的计划,并在积极履行工商注销程序。

5、2023年1-3月合并报表范围情况

2023 年 1-3 月,发行人纳入合并报表范围内的一级及二级子公司共计 14 家,较 2022 年末发生变化。

三 发行人三年及一期合并及母公司财务报表

表 6-2 发行人近三年及最近一期合并资产负债表

公司合并资产负债表

单位:万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产:				

货币资金	205,595.69	139,377.52	101,455.76	103,624.33
应收票据	1,288.09	1,056.09	834.40	68,229.42
应收账款	65,690.59	97,592.00	46,339.22	55,832.71
预付款项	10,313.38	8,776.33	2,214.56	701.73
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	99,119.83	162,261.98	153,487.93	139,008.03
存货	769,898.56	647,075.30	540,643.32	293,266.98
其他流动资产	32,461.15	38,203.18	60,691.34	21,536.74
流动资产合计	1,184,367.29	1,094,342.40	905,666.53	682,199.94
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	11,695.00
其他权益工具投资	23,783.00	23,833.00	12,333.00	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	16,570.91	5,070.91	5,137.25	5,064.70
投资性房地产	353,998.28	353,998.28	206,610.50	39,390.64
固定资产	7,073.44	4,089.15	3,797.60	3,437.39
在建工程	53,140.39	45,296.19	22,343.23	6,933.56
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	391.77	387.41	-	495.13
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,021.58	1,059.62	898.85	916.82
递延所得税资产	109.67	109.67	95.73	62.56
其他非流动资产	508,967.18	482,851.58	471,649.27	436,061.72
非流动资产合计	965,056.23	916,695.81	722,865.43	504,057.53
资产总计	2,149,423.52	2,011,038.21	1,628,531.96	1,186,257.47
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	10,000.00	11,000.00	24,900.00	10,000.00
拆入资金	-	-	-	-
应付票据	27,000.00	22,100.00	10,000.00	-
应付账款	3,087.15	2,146.53	42,622.94	17,103.04
预收款项	5.87	5.64	90.80	1,078.53
合同负债	1,246.50	776.91	226.01	-
应付职工薪酬	1,042.02	1,006.97	1,015.23	1,024.64
应交税费	1,584.43	624.53	794.00	834.06
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	39,970.98	49,327.46	45,729.32	42,957.10

一年内到期的非流动负债	147,748.40	147,748.40	82,690.99	36,031.79
其他流动负债	46.83	35.59	5.98	-
流动负债合计	231,732.18	234,772.04	208,075.29	109,029.16
非流动负债：				
长期借款	272,040.00	223,440.00	97,600.00	14,400.00
应付债券	413,317.05	325,268.09	214,510.44	165,207.63
长期应付款	2,864.00	2,795.00	2,795.00	2,795.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	3,281.14	3,281.14	544.72	630.05
其他非流动负债	265,332.72	265,332.72	292,054.72	267,784.26
非流动负债合计	956,834.91	820,116.95	607,504.88	450,816.94
负债合计	1,188,567.08	1,054,888.99	815,580.14	559,846.11
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	663,397.24	663,397.24	548,385.78	379,585.12
其他综合收益	6,900.80	6,900.80	-	-
盈余公积	19,363.50	19,363.50	17,348.73	15,784.57
未分配利润	167,784.87	163,423.90	144,638.26	128,778.30
归属于母公司股东权益合计	957,446.41	953,085.43	810,372.78	624,147.99
少数股东权益	3,410.03	3,063.79	2,579.03	2,263.37
股东权益合计	960,856.43	956,149.22	812,951.81	626,411.36
负债和股东权益总计	2,149,423.52	2,011,038.21	1,628,531.98	1,186,257.47

图表 6-6：公司合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	23,861.50	119,208.57	115,885.14	107,208.81
其中：营业收入	23,861.50	119,208.57	115,885.14	107,208.81
利息收入	-	-	-	-
二、营业总成本	19,162.97	99,408.64	95,274.04	93,672.48
其中：营业成本	17,594.54	95,205.08	93,355.18	91,486.71
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
营业税金及附加	736.60	1,219.53	1,039.93	816.65
销售费用	0.19	-	-	-
管理费用	1,117.92	2,926.35	1,613.06	2,284.47
财务费用	-286.28	57.68	-734.15	-915.34
利息收入	-	1,395.93	809.27	923.58

汇兑净损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	595.66
加：其他收益	-	74.18	52,000.26	2,352.47
投资收益	-	512.63	377.94	77.76
资产处置收益	-		-	79.56
信用资产损失	-	-385.25	-54,010.97	-
公允价值变动收益	-	1,350.63	-	-
三、营业利润	4,698.54	21,352.13	18,978.33	16,641.79
加：营业外收入	30.23	44.33	6.86	53.32
减：营业外支出	15.78	1,267.43	551.20	109.58
四、利润总额	4,712.98	20,129.03	18,434.00	16,585.52
减：所得税费用	5.77	899.95	734.86	387.02
五、净利润	4,707.21	19,229.08	17,699.14	16,198.50
归属于母公司所有者的净利润	4,360.97	18,992.66	17,424.12	15,957.00
少数股东损益	346.24	236.42	275.01	241.5

图表 6-7：公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,550.89	83,629.28	135,804.73	59,200.13
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	75,348.06	163,005.96	123,226.53	55,114.25
经营活动现金流入小计	125,898.95	246,635.24	259,031.26	114,314.38
购买商品、接受劳务支付的现金	120,898.22	285,877.15	360,614.85	184,543.07
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,240.65	4,657.92	3,989.21	3,275.04
支付的各项税费	434.20	2,143.59	2,906.86	1,727.46
支付其他与经营活动有关的现金	57,892.48	136,360.54	18,151.17	32,887.00
经营活动现金流出小计	180,465.55	429,039.21	385,662.11	222,432.57
经营活动产生的现金流量净额	-54,566.60	-182,403.97	-126,630.85	-108,118.19
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	15,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	780.85	377.94	240.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.10	-	7.42	322.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	67,346.02
收到其他与投资活动有关现金	25,194.28	16,409.79	21,583.66	-

投资活动现金流入小计	25,194.38	32,190.64	21,969.03	67,908.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,982.93	26,494.22	16,313.29	7,792.71
投资支付的现金	10,000.00	11,500.00	15,638.00	11,010.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	15,600.00	7,000.00	38,553.66	-
投资活动现金流出小计	36,582.93	44,994.22	70,504.95	18,802.71
投资活动产生的现金流量净额	-11,388.54	-12,803.58	-48,535.91	49,106.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	500.00	250.00	-
取得借款收到的现金	139,600.00	373,400.00	247,800.00	186,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	69.00	5,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	139,669.00	378,900.00	248,050.00	186,000.00
偿还债务支付的现金	1,000.00	112,000.00	53,000.00	66,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,595.66	26,264.04	20,744.69	16,197.58
支付其他与筹资活动有关的现金	2,500.00	26,894.54	6,707.14	1,119.60
筹资活动现金流出小计	10,095.66	165,158.58	80,451.83	84,117.19
筹资活动产生的现金流量净额	129,573.34	213,741.42	167,598.16	101,882.81
四、汇率变动影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	63,618.20	18,533.87	-7,568.60	42,870.86
加：期初现金及现金等价物余额	114,589.60	96,055.73	103,624.33	60,753.47
六、期末现金及现金等价物余额	178,207.80	114,589.60	96,055.73	103,624.33

图表 6-8：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	174,566.67	115,299.59	84,217.57	91,377.01
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	117.03	210.82	50.35	67,346.02
应收账款	60,454.59	92,946.09	43,122.67	53,325.05
预付款项	16.84	31.86	1,582.82	7.96
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	396,169.79	321,034.32	301,177.57	243,604.90
存货	114,105.22	121,988.43	108,564.43	92,096.08
其他流动资产	4,002.63	2,375.44	16,259.03	-
流动资产合计	749,432.76	653,886.55	554,974.46	547,757.01
非流动资产：				

发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	12,333.00	11,695.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	211,642.21	199,142.21	171,778.54	83,721.00
其他权益工具投资	23,783.00	23,833.00	-	-
投资性房地产	348,148.08	348,148.08	201,655.43	34,204.63
固定资产	1,996.10	887.72	290.58	206.09
在建工程	54,327.27	46,483.07	24,077.78	9,115.97
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	495.13
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	508,967.18	482,851.58	471,649.26	436,061.72
非流动资产合计	1,148,863.84	1,101,345.66	881,784.61	575,499.54
资产总计	1,898,296.60	1,755,232.21	1,436,759.07	1,123,256.56
流动负债：				
短期借款	10,000.00	10,000.00	24,900.00	10,000.00
拆入资金	-	-	-	-
应付票据	32,000.00	27,000.00	10,000.00	-
应付账款	-	-	3,085.61	-
预收款项	-	-	1.00	14.34
应付职工薪酬	-	16.70	16.17	11.09
应交税费	1,223.55	222.18	221.59	215.53
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	43,806.08	43,950.51	44,986.01	42,701.71
一年内到期的非流动负债	147,748.40	147,748.40	82,690.99	36,031.79
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	234,778.03	228,937.79	165,901.38	88,974.47
非流动负债：				
长期借款	90,240.00	45,040.00	17,600.00	14,400.00
应付债券	413,317.05	325,268.09	214,510.44	165,207.63
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	2,202.83	2,202.83	-	-

其他非流动负债	201,992.72	201,992.72	228,714.71	229,052.26
非流动负债合计	707,752.59	574,503.63	460,825.15	408,659.89
负债合计	942,530.62	803,441.42	626,726.54	497,634.36
所有者权益				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	663,556.65	663,556.65	548,545.20	379,744.54
其他综合收益	5,599.88	5,599.88		
盈余公积	19,363.50	19,363.50	17,348.73	15,786.76
未分配利润	167,245.94	163,270.75	144,138.59	130,090.90
归属于母公司股东权益合计	955,765.97	951,790.78	810,032.53	625,622.20
少数股东权益				-
股东权益合计	955,765.97	951,790.78	810,032.53	625,622.20
负债和股东权益总计	1,898,296.60	1,755,232.21	1,436,759.07	1,123,256.56

图表 6-9：母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一、营业总收入	17,032.16	99,884.04	97,926.24	92,883.04
其中：营业收入	17,032.16	99,884.04	97,926.24	92,883.04
利息收入			-	-
二、营业总成本	-	81,404.35	79,595.92	78,775.16
其中：营业成本	12,212.54	79,662.16	79,933.69	78,338.85
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
营业税金及附加	445.21	1,038.39	880.82	705.00
销售费用			-	-
管理费用	586.03	882.08	497.32	530.55
财务费用	-176.70	-178.29	-585.00	-799.24
利息收入	-	-	-	-
汇兑净损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	722.59
加：公允价值变动收益	-	1,440.78	-	-
信用减值损失	-	-330.89	-53,876.70	-
其他收益	-	70.64	52,000.26	-
投资收益	-	954.51	745.53	515.65
三、营业利润	3,965.08	20,614.73	16,068.50	17,646.11
加：营业外收入	24.35	0.02		2.12
减：营业外支出	14.24	106.91	426.83	30.25

四、利润总额	3,975.19	20,507.85	15,641.67	17,617.98
减：所得税费用	-	360.20	-	-
五、净利润	3,975.19	20,147.65	15,641.67	17,617.98
归属于母公司所有者的净利润	3,975.19	20,147.65	15,641.67	17,617.98
少数股东损益	-	-	-	-

图表 6-10：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,957.70	58,758.40	34,674.06	75,015.23
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	190,231.02	301,963.15	315,869.44	135,381.74
经营活动现金流入小计	241,188.72	360,721.55	350,543.51	210,396.98
购买商品、接受劳务支付的现金	32,494.21	120,868.12	49,166.94	115,629.51
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	378.81	287.80	211.1
支付的各项税费	-	1,038.39	1,310.82	902.04
支付其他与经营活动有关的现金	258,964.55	293,288.23	281,243.11	136,463.55
经营活动现金流出小计	291,458.76	415,573.55	332,008.69	253,206.20
经营活动产生的现金流量净额	-50,270.04	-54,852.00	18,534.81	-42,809.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	15,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	780.85	745.53	677.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	67,346.02
收到其他与投资活动有关现金	-	-	-	126,000.00
投资活动现金流入小计	-	15,780.85	745.53	194,023.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,975.50	25,489.38	15,374.29	9,175.73
投资支付的现金	11,000.00	38,930.00	103,623.00	67,493.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-	-
支付其他与投资活动有关的现金			-	126,000.00
投资活动现金流出小计	19,975.50	64,419.38	118,997.29	202,668.84
投资活动产生的现金流量净额	-19,975.50	-48,638.53	-118,251.76	-8,644.94
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	136,200.00	274,000.00	167,800.00	20,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,000.00	-	166,177.27
筹资活动现金流入小计	136,200.00	279,000.00	167,800.00	186,177.27
偿还债务支付的现金	-	112,000.00	53,000.00	66,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,587.36	25,533.34	21,112.28	15,948.19
支付其他与筹资活动有关的现金	2,500.00	26,494.14	6,130.30	1,114.77
筹资活动现金流出小计	9,087.36	164,027.47	80,242.48	83,862.96
筹资活动产生的现金流量净额	127,112.64	114,972.53	87,557.51	102,314.31
四、汇率变动影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	56,867.10	11,481.99	-12,159.43	50,860.14
加：期初现金及现金等价物余额	90,699.56	79,217.57	91,377.01	40,516.87
六、期末现金及现金等价物余额	147,566.67	90,699.56	79,217.57	91,377.01

四、主要财务数据及指标分析

表 6-8 公司最近三年及一期主要财务指标

项目	2023 年 1-3 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
偿债能力指标：				
资产负债率	55.30%	52.46%	50.08%	47.19%
流动比率	5.11	4.66	4.35	6.26
速动比率	1.79	1.91	1.75	3.57
利息保障倍数	0.8	0.8	0.88	0.8
盈利能力指标：				
净利润率	19.73%	16.13%	15.27%	15.11%
净资产收益率	0.49%	2.01%	2.18%	2.59%
毛利率	26.26%	20.14%	19.44%	14.66%
运营效率指标：				
资产总额周转率	0.05	0.07	0.08	0.1
存货周转率	0.10	0.16	0.22	0.3
应收账款周转率	1.17	1.66	2.27	3.69

(一) 资产结构分析

表 6-9 发行人最近三年及一期末资产结构表

科目	2023 年 3 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
流动资产：								
货币资金	205,595.69	9.57%	139,377.52	6.93%	101,455.76	6.23%	103,624.33	8.74%
应收票据	1,288.09	0.06%	1,056.09	0.05%	834.4	0.05%	68,229.42	5.75%
应收账款	65,690.59	3.06%	97,592.00	4.85%	46,339.22	2.85%	55,832.71	4.71%
预付款项	10,313.38	0.48%	8,776.33	0.44%	2,214.56	0.14%	701.73	0.06%
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	99,119.83	4.61%	162,261.98	8.07%	153,487.93	9.42%	139,008.03	11.72%
存货	769,898.56	35.82%	647,075.30	32.18%	540,643.32	33.20%	293,266.98	24.72%
其他流动资产	32,461.15	1.51%	38,203.18	1.90%	60,691.34	3.73%	21,536.74	1.82%
流动资产合计	1,184,367.29	55.10%	1,094,342.40	54.42%	905,666.56	55.61%	682,199.94	57.51%
非流动资产：								0.00%
发放贷款及垫款	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	11,695.00	0.99%
其他权益工具投资	23,783.00	1.11%	23,833.00	1.19%	12,333.00	0.76%	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	16,570.91	0.77%	5,070.91	0.25%	5,137.25	0.32%	5,064.70	0.43%
投资性房地产	353,998.28	16.47%	353,998.28	17.60%	206,610.50	12.69%	39,390.64	3.32%
固定资产	7,073.44	0.33%	4,089.15	0.20%	3,797.60	0.23%	3,437.39	0.29%
在建工程	53,140.39	2.47%	45,296.19	2.25%	22,343.23	1.37%	6,933.56	0.58%
固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	391.77	0.02%	387.41	0.02%	-	-	495.13	0.04%
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	1,021.58	0.05%	1,059.62	0.05%	898.85	0.06%	916.82	0.08%
递延所得税资产	109.67	0.01%	109.67	0.01%	95.73	0.01%	62.56	0.01%
其他非流动资产	508,967.18	23.68%	482,851.58	24.01%	471,649.27	28.96%	436,061.72	36.76%
非流动资产合计	965,056.23	44.90%	916,695.81	45.58%	722,865.43	44.39%	504,057.53	42.49%
资产总计	2,149,423.52	100.00%	2,011,038.21	100.00%	1,628,531.96	100.00%	1,186,257.47	100.00%

近年来，发行人资产总额呈逐步增长趋势。2021 年末，发行人总资产规模 1,628,531.96 万元，较 2020 年末增长 442,274.49 万元，增幅 37.28%；2022 年末，发行人总资产规模 2,011,038.21 万元，较 2021 年末增长 382,506.25 万元，增幅 23.48%；2023 年 3 月末，发行人总资产规模达到 2,149,423.52 万元，较 2022 年末增加 138,385.31 万元，增幅 6.44%。

从资产结构看，2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人总资产中流动资产规模分别为 682,199.94 万元、905,666.56 万元、1,094,342.40 万元和 1,184,367.29 万元，占当期总资产的比例分别为 57.51%、55.61%、54.42%和 55.10%，流动资产占总资产比例一般，符合基础建设行业资产具有的特点。截至 2023 年 3 月，发行人流动资产为 1,184,367.29 万元，主要是由货币资金和存货构成，其分别占总资产的 9.57%和 35.82%。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人的非流动资产规模分别为 504,057.53 万元、722,865.43 万元、916,695.81 万元和 965,056.23 万元，占当期总资产的比例分别为、42.49%、44.39%、45.58%和 44.90%，截至 2023 年 3 月，发行人的非流动资产为 965,056.23 万元，主要由投资性房地产和其他非流动资产构成，其占资产总额的比例分别为 16.47%和 23.68%。

1、流动资产

公司流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、存货以及其他流动资产。

(1) 货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一，主要以现金、银行存款和其他货币资金的形式存在。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 103,624.33 万元、101,455.76 万元、139,377.52 万元和 205,595.69 万元，占资产总额比重分别为 8.74%、6.23%、6.93%和 9.57%，整体上保持在较低水平。2021 年末发行人货币资金较 2020 年末减少 2,168.57 万元，降幅 2.09%，主要系经营活动产生的现金流量净额流出所致。2022 年末发行人货币资金较 2021 年末增加了 37,921.74 万元，增幅为 37.38%，主要系经营活动产生的现金流量净额呈净流入所致。2023 年 3 月末发行人货币资金较 2022 年末增加了 66,218.17 万元，增幅为 47.51%，主要系筹资活动产生的现金流量大幅净流入所致，其中受限资金 5,400.04 万元，为 5,000 万元为银承保证金，400.04 万元发行人子公司上善建设农民工工资保证金。

图表 6-13：截至 2022 年-2023 年 3 月末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
库存现金	2.90	2.9
银行存款	180,804.88	114,586.71
其他货币资金	24,787.91	24,787.91
合计	205,595.69	139,377.52

(2) 应收账款

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末, 发行人的应收账款分别为 55,832.71 万元、46,339.22 万元、97,592.00 万元和 65,690.59 万元, 占流动资产的比重分别为 8.18%、5.12%、8.92%和 5.54%, 占总资产的比重分别为 4.71%、2.85%、4.85%和 3.06%。2019 年度及之前, 发行人对孝感市高新区财政局应收的项目回购款和工程建设款主要通过其他应收款科目核算, 2020 年度起通过应收账款科目核算。

发行人应收账款主要为应收的项目回购工程款, 受项目进度影响波动较大。2021 年末, 发行人应收账款较 2020 年末减少 9,493.49 万元, 减幅 17.00%, 主要系收到高新区财政局项目回购工程款所致。2022 年末, 发行人的应收账款账面价值为 97,592.00 万元, 较 2021 年末增长 51,252.78 万元, 增幅为 110.60%, 主要系 2022 年发行人与高新区财政局确认销售收入, 导致应收账款增加。2023 年 3 月末, 发行人的应收账款账面价值为 65,690.59 万元, 较 2022 年末减少 31,901.41 万元, 降幅为 32.69%, 主要系一季度发行人收到高新区财政局项目回购工程款所致, 导致应收账款减少。

经征询孝感市财政局的意见, 以上款项均存在经营业务背景, 不存在替政府融资等行为, 不会新增政府性债务和隐性债务。

发行人前五名应收账款明细如下:

图表 6-14：截至 2022 年末发行人前五名应收账款明细

序号	往来单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例	款项性质	是否非经营性往来
1	孝感高新技术产业开发区财政局	非关联方	92,873.36	94.69	保障房项目回购款和代建工程款	否
2	湖北三江航天红阳机电有限公司	非关联方	756.67	0.77	应收绿化工程款	否
3	平顶山市常绿蓝桥房地产开发有限公司民营	非关联方	688.36	0.70	应收工程款	否

序号	往来单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例	款项性质	是否非经营性往来
4	南阳市常绿蓝桥房地产开发有限公司民营	非关联方	660.93	0.67	应收绿化工程款	否
5	武汉可功智能装备有限公司民营	非关联方	593.08	0.60	三供一业项目分离移交费	否
	合计		95,572.40	97.43		

图表 6-15：截至 2023 年 3 月发行人前五名应收账款明细

单位：万元、%

序号	往来单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	款项性质	是否非经营性往来
1	孝感高新技术产业开发区财政局	非关联方	57,755.54	87.92%	保障房项目回购款和代建工程款	否
2	湖北三江航天红阳机电有限公司	非关联方	756.67	1.15%	应收绿化工程款	否
3	平顶山市常绿蓝桥房地产开发有限公司民营	非关联方	688.36	1.05%	应收工程款	否
4	南阳市常绿蓝桥房地产开发有限公司民营	非关联方	660.93	1.01%	应收绿化工程款	否
5	武汉可功智能装备有限公司民营	非关联方	593.08	0.90%	三供一业项目分离移交费	否
			60,454.58	92.03%		

公司坏账准备的核算方法如下：

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将单项金额超过资产总额0.3%和应收款余额5%两者孰低的非关联方应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据

确定组合的依据	
组合1	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合2	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司以是否获得收款保证为划分类似信用风险特征，如果已获得收款保证，将不计提减值准备。
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合1	账龄分析法
组合2	不计提减值准备。

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

图表 6-16：截至 2023 年 3 月发行人应收账款账龄结构情况

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备
1 年以内	64,461.69	
1 至 2 年	412.42	41.242
2 至 3 年	1,217.76	365.328
3 至 4 年	10.59	5.295
小计	66,102.46	411.865
减：坏账准备	411.87	
合计	65,690.59	

(3) 其他应收款

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 139,008.03 万元、153,487.93 万元、162,261.98 万元和 99,119.83 万元，主要是对高新区财政局的往来款项。2021 年末公司其他应收款较 2020 年末增加 14,479.90 万元，增幅 10.42%，主要增加主要系恒大商票逾期未兑付，从应收票据转入其他应收款；2022 年末发行人其他应收款较 2021 年末增加 8,774.04 万元，增幅为 5.41%，变化较小。2023 年 3 月末发行人其他应收款较 2022 年末减少 63,142.15 万元，减幅为 38.91%，

主要系减少与孝感市高新区财政的往来款项。

经征询孝感市财政局的意见，以上款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

图表 6-17：截至 2023 年 3 月末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2023 年 3 月	2022 年末
1 年以内	9,739.05	9,739.05
1—2 年	143,479.46	206,621.61
2—3 年	0.50	0.50
3—4 年	36.30	36.30
4—5 年	6.50	6.50
5 年以上	0.00	0.00
小计	153,261.81	216,403.96
减：坏账准备	54,141.99	54,141.99
合计	99,119.82	162,261.98

图表 6-19：截至 2022 年末发行人金额较大的其他应收款明细

单位：万元、%

序号	往来单位名称	账面价值	与本公司关系	占比	款项性质
1	孝感市高新区财政局	138,083.40	非关联方	85.10	往来款
2	恒大地产集团武汉有限公司	13,469.20	非关联方	8.30	股权交易款
3	孝感市国土资源交易中心	8,876.00	非关联方	5.47	往来款
4	湖北华中长江光电科技有限公司	765.89	非关联方	0.47	往来款
5	孙春生	95.17	非关联方	0.06	往来款
合计		161,289.66		99.40	

注：发行人与恒大其他应收款账面金额为 67,346.01 万元，计提坏账准备 53,876.81 万元；发行人其他应收款主要为孝感市高新区财政局代建项目工程款，主要为发行人前期代建项目已完成未结清款项。

2020 年发行人出售孝感市恒创置业有限公司 100%股权及 1,346,920,320.66 元债权给恒大地产集团武汉有限公司（简称“恒大武汉”），该交易采取货币资金+商业承兑汇票方式结算。根据发行人与恒大武汉签署的《湖北省整体产权及控股股权转让产权交易合同（项目名称：孝感市恒创置业有限公司 100%股权及

1,346,920,320.66 元债权转让项目)》(简称“产权交易合同”), 恒大武汉需在产权交易合同生效之日起 5 个工作日内支付 30%的交易价款 40,407.609620 万元(产权交易款的 30%)及全额产权交易费用;对于其余转让价款,恒大武汉开具 3 个月期商业承兑汇票(产权交易款的 20%)和 11 个月期商业承兑汇票(产权交易款的 50%),同时恒大地产集团有限公司(简称“恒大地产”)出具商业承兑汇票的保兑函。

截至 2023 年 3 月末,发行人总资产为 2,149,423.52 万元,暂未兑付的商业承兑汇票(67,346.016033 万元)占总资产的比例为 3.13%,占比较大。在会计处理上,发行人已经将对恒大武汉的应收票据转入“其他应收款”科目核算。根据新会计准则要求,出于财务报表编制谨慎性原则,公司在 2021 年度报表中对该其他应收款计提坏账准备 5.39 亿元,计提坏账的比例达到 80%。

图表 6-20: 截至 2023 年 3 月末发行人金额较大的其他应收款明细

单位: 万元、%

序号	往来单位名称	与本公司关系	余额	占比	款项性质	账龄结构
1	孝感市高新区财政局	非关联方	84,232.76	84.98%	往来款	1-2年
2	恒大地产集团武汉有限公司	非关联方	13,469.20	13.59%	股权交易款	1-2年
合计			97,701.96			

(4) 存货

发行人 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末的存货余额分别为 293,266.98 万元、540,643.32 万元、647,075.30 万元和 769,898.56 万元,占资产总额比重分别为、24.72%、33.20%、32.18%和 35.82%,整体呈上升态势。2020 年末,发行人存货中土地使用权增加的主要原因为发行人通过招拍挂新增土地使用权,包括孝国土开 P(2019) 13-15 号地块,孝国土开 G(2019) 11 号地块和孝国土开 G(2020) 01 号地块等。发行人 2021 年末存货较 2020 年末增加了 247,376.34 万元,增幅 84.35%,主要系本年度主要是公司项目开发成本增加及招拍挂取得的土地计入存货,导致存货余额大幅上涨。2020 年末至 2021 年末,董永社区二期工程通过招拍挂新增土地使用权 7.25 亿计入开发成本。2022 年末存货较 2021 年增加了 106,431.98 万元,增幅 19.69%,主要系土地增加。2023 年 3 月末存货较 2022 年增加了 122,823.26 万元,增幅 18.98%,主要系开发成本及发行人通过招拍挂新

增土地使用权增加。发行人存货构成情况和相关明细如以下表格所示。

图表 6-21：2022 年及 2023 年 3 月末存货明细情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
开发成本	498,439.55	425,503.26
土地	271,055.55	221,095.03
原材料	321.27	381.58
周转材料	82.19	95.43
工程施工	0.00	0.00
合计	769,898.56	647,075.30

图表 6-22：2022 年及 2023 年 3 月末开发成本明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
罗坡社区	23,792.22	23,792.22
诸赵二期	170,046.33	152,540.69
吴龙湾二期	50,132.41	48,003.91
董永二期	97,004.73	80,402.87
春尚二期	126,830.45	91,198.03
魏站社区	30,633.41	29,565.53
合计	498,439.55	425,503.26

图表 6-23：截至 2023 年 3 月末，发行人计入存货-开发成本的土地使用权明细

单位：万元、平方米

序号	宗地位置	权证编号	土地面积	使用权类型	取得方式	取得时间	用途	入账方法	入账价值	2023 年 3 月末账面价值	应缴土地出让金金额	缴纳土地出让金金额	是否缴纳出让金	是否足额缴纳土地出让金	备注
1	横 3 号路以北、纵 3 号路以东	鄂（2019）孝感市不动产权第 0003665 号	44477.04	出让	招拍挂	2019 年 4 月 4 日	商住	成本法	11593.50	11593.50	11142.24	11142.24	是	是	
2	航空路以西、湖北迈超科技有限公司以北	鄂（2019）孝感市不动产权第 0003837 号	14515.82	出让	招拍挂	2019 年 4 月 4 日	商住	成本法	2218.80	2218.80	2133.46	2133.46	是	是	
3	黄香路以东、孝三路以南	鄂（2019）孝感市不动产权第 0004680 号	44254.19	出让	招拍挂	2019 年 4 月 29 日	商住	成本法	25209.96	25209.96	24228.70	24228.70	是	是	
4	横 3 号路以北、纵 3 号路以东	鄂（2019）孝感市不动产权第 0005124 号	12221.4	出让	招拍挂	2019 年 5 月 13 日	商住	成本法	3947.98	3947.98	3794.31	3794.31	是	是	
5	东城区横 3 号路以北、纵 4 号路以西	鄂（2019）孝感市不动产权第 0009309 号	94810.8	出让	招拍挂	2019 年 8 月 23 日	商住	成本法	32096.21	32096.21	30861.74	30861.74	是	是	
6	文昌大道以南、纵 8 号路以东	鄂（2019）孝感市不动产权第 0011438 号	63115.64	出让	招拍挂	2019 年 10 月 17 日	商住	成本法	15359.26	15359.26	14768.52	14768.52	是	是	
7	黄香路以西、东西	鄂（2021）孝感	26485.9	出让	招拍挂	2021 年 10 月 18 日	商住	成本法	13059.30	13059.30	12514.95	12514.95	是	是	

	杨路以北	市不动产权第 0013651 号													
8	黄香路以西、东西杨路以北	鄂（2021）孝感市不动产权第 0013652 号	19217	出让	招拍挂	2021 年 10 月 18 日	商住	成本法	9476.46	9476.46	9081.45	9081.45	是	是	
9	东西杨路以北	鄂（2021）孝感市不动产权第 0013653 号	26667.5	出让	招拍挂	2021 年 10 月 18 日	商住	成本法	12940.05	12940.05	12400.00	12400.00	是	是	
10	文昌大道以北、聚贤路以东	鄂（2021）孝感市不动产权第 0015812 号	65823.22	出让	招拍挂	2021 年 12 月 8 日	商住	成本法	1871.17	1871.17	1799.20	1799.20	是	是	
11	万山路以东、规划路以南	鄂（2022）孝感市不动产权第 0000160 号	117941.33	出让	招拍挂	2022 年 1 月 6 日	商住	成本法	75587.51	75587.51	72533.10	72533.10	是	是	
12	市高新区槐荫办事处大会社区、东临福源路、南临文昌大道、西临规划纵 3#支路	鄂（2022）孝感市不动产权第 0010216 号	44827.12	出让	招拍挂	2022 年 9 月 1 日	商住	成本法	21469.73	21469.73	20844.40	20844.40			
13	文昌大道以北、大智路以西	鄂（2022）孝感市不动产权第 0011228 号	41971.1	出让	招拍挂	2022 年 10 月 14 日	商住	成本法	19454.64	19454.64	18888.00	18888.00			
	合计								244,284.56	203,360.19	195,257.67	195,257.67			

注：上述土地相关权益的取得均合法合规。

部分土地的账面价值大于缴纳土地出让金金额的原因是因为土地的入账成本包括获取土地过程中产生的相关税费。

发行人土地资产基本位于孝感市高新区，该区域工业用地价格约为20-30万/亩，商业住宅地价格约为300万/亩。

图表 6-24：截至 2023 年 3 月末，发行人计入存货-土地的土地使用权明细

序号	宗地位置	权证编号	土地面积	土地性质	取得方式	取得时间	用途	土地获得方式	入账方式	截至 2023 年 3 月末账面价值	应缴土地出让金金额	缴纳出让金金额	是否足额缴纳土地出让金
1	孝汉大道以南、纵 7 号路以东	鄂（2020）孝感市不动产权第 0007600 号	304557.97	出让	招拍挂	2020 年 9 月 3 日	工业用地	招拍挂	成本法	10927.61	10507.32	10507.32	是
2	北外环以南、军民路以东	鄂（2020）孝感市不动产权第 0007950 号	58578.17	出让	招拍挂	2020 年 9 月 11 日	城镇住宅用地、其他商服用地	招拍挂	成本法	11148.95	10720.14	10720.14	是
3	北外环以南、军民路以西	鄂（2020）孝感市不动产权第 0007953 号	47264.03	出让	招拍挂	2020 年 9 月 11 日	城镇住宅用地、其他商服用地	招拍挂	成本法	8995.79	8649.80	8649.80	是
4	政府北路以南、怀仁路以西	鄂（2021）孝感市不动产权第 0004466 号	40148.3	出让	招拍挂	2021 年 4 月 6 日	教育用地	招拍挂	成本法	3457.11	3324.14	3324.14	是
5	乾坤大道以北，纵 3 号路以西	鄂（2021）孝感市不动产权第 0004919 号	65741.96	出让	招拍挂	2021 年 4 月 13 日	城镇住宅用地、零售商业用地	招拍挂	成本法	49458.86	47556.60	47556.60	是
6	文昌大道以北、纵 4 号路以东	鄂（2021）孝感市不动产权第 0005145 号	20138.44	出让	招拍挂	2021 年 4 月 16 日	工业用地	招拍挂	成本法	722.62	694.83	694.83	是

7	孝感市高新区孝天路以北、中兴路以西	鄂（2022）孝感市不动产权第 0001152 号	61828.09	出让	招 拍 挂	2021 年 12 月 22 日	工业用地	招拍挂	成本法	1395.30	1354.00	1354.00	是
8	京广大道以南、公园东路以东	鄂（2022）孝感市不动产权第 0001153 号	43944.21	出让	招 拍 挂	2022 年 1 月 25 日	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地	招拍挂	成本法	15616.45	15161.60	15161.60	是
9	高新区京广大道以南、怀仁路以西	鄂（2022）孝感市不动产权第 0002012 号	3709.31	出让	招 拍 挂	2022 年 3 月 28 日	工业用地	招拍挂	成本法	131.78	127.88	127.88	是
10	航天大道以北、恒茂食品以南	鄂（2022）孝感市不动产权第 0002635 号	72363.14	出让	招 拍 挂	2021 年 5 月 5 日	工业用地	招拍挂	成本法	3837.97	3690.36	3690.36	是
11	京广大道以北、华中美瑞利对面	鄂（2022）孝感市不动产权第 0003028 号	17969.12			2022 年 3 月 10 日	工业用地			949.34	921.69	921.69	
12	纵 8 号路以西、畅达电子以南	鄂（2022）孝感市不动产权第 0003201 号	16675.12	出让	招 拍 挂	2022 年 3 月 28 日	工业用地	招拍挂	成本法	376.10	365.15	365.15	是
13	孝感市高新区孝汉大道以南、崇礼路以西	鄂（2022）孝感市不动产权第 0009808 号	43002.38	出让	招 拍 挂	2022 年 7 月 6 日	工业用地	招拍挂	成本法	1528.01	1483.50	1483.50	是
14	孝感市高新区孝汉大道以南、崇礼路以东	鄂（2022）孝感市不动产权第 0010538 号	175201.99	出让	招 拍 挂	2022 年 8 月 22 日	工业用地	招拍挂	成本法	6225.73	6044.40	6044.40	是

15	怀仁路以东、京广大道以南（仓库）1 层 0101 室	鄂（2022）孝感市不动产权第 0011174 号	736.95	出让	招拍挂	2022 年 11 月 18 日	工业用地/工业	招拍挂	成本法	1928.18	1890.21	1890.21	是
16	怀仁路以东、京广大道以南（5#厂房）1-5 层 0101 室	鄂（2022）孝感市不动产权第 0011175 号	15974.73	出让	招拍挂	2022 年 11 月 18 日	工业用地/工业	招拍挂	成本法				是
17	京广大道以南、崇礼路以东（5#生产车间）1-4 层 0101 室	鄂（2022）孝感市不动产权第 0011434 号	7631.96	出让	招拍挂	2022 年 12 月 1 日	工业用地/工业	招拍挂	成本法	1181.99	1147.56	1147.56	是
18	京广大道以南、崇礼路以东（1#宿舍楼）1-5 层 0101 室	鄂（2022）孝感市不动产权第 0011435 号	751.20	出让	招拍挂	2022 年 12 月 1 日	工业用地/工业	招拍挂	成本法				是
19	严桥村一街 1 幢 1 层 101 室等 4 处	鄂（2022）孝感市不动产权第 0011503 号	113.00	招拍挂	成本法	2022 年 12 月 5 日	城镇住宅用地/住宅	招拍挂	成本法	245.59	244.76	244.76	是
20	高新区涇川北路以北、黄香路以西	鄂（2023）孝感市不动产权第 0001808 号	121269.13	招拍挂	成本法	2023 年 2 月 9 日	城镇住宅用地	招拍挂	成本法	57143.89	55479.50	55479.50	是
21	高新区复兴大道以南、大智路以西	鄂（2023）孝感市不动产权第 0002207 号	49464.52	招拍挂	成本法	2023 年 2 月 17 日	商业用地、城镇住宅用地	招拍挂	成本法	18605.70	17808.00	17808.00	是
22	高新区槐荫大道以北、大智路以西	鄂（2023）孝感市不动产权第 0002219 号	72356.50	招拍挂	成本法	2023 年 2 月 20 日	商业用地、城镇住宅用地	招拍挂	成本法	27124.09	26589.85	26589.85	是

23	高新区复兴大道以北、 怀仁路以西	鄂（2023）孝感市不动产权第 0002691 号	33623.19	招拍挂	成本 法	2023 年 2 月 28 日	商业用地、城镇住宅 用地	招拍挂	成本法	15582.87	15129.00	15129.0 0	是
24	高新区复兴大道以北、 尚义路以西	鄂（2023）孝感市不动产权第 0002706 号	74372.00	招拍挂	成本 法	2023 年 2 月 28 日	商业用地、城镇住宅 用地	招拍挂	成本法	34472.04	33468.00	33468.0 0	是
	合计									271,055.96	262,358.30	262,358. 30	

注：上述土地相关权益的取得均合法合规。

土地的账面价值大于缴纳土地出让金金额的原因土地的入账成本包括获取土地过程中产生的相关税费。

（5）其他流动资产

发行人 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末其他流动资产分别为 21,536.74 万元、60,691.34 万元、38,203.18 万元及 32,461.15 万元。2021 年末发行人其他流动资产较 2020 年末新增 39,154.60 万元，增幅为 181.80%，主要系子公司委托贷款、预缴税费及发行人理财增加所致。2022 年末发行人的其他流动资产较 2021 年末减少 22,488.17 万元，降幅为 37.05%，主要系发行人赎回 15,000.00 万短期理财所致。2023 年 3 月末发行人的其他流动资产较 2022 年末减少 5,742.03 万元，降幅为 15.03%，主要系发行人预缴税款的减少。

图表 6-25：2022 年及 2023 年 3 月末其他流动资产

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
委托贷款	22,193.66	22,193.66
待抵扣进项税		-
短期理财		-
预缴税费	10267.49	16,009.51
合计	32461.15	38,203.18

2、非流动资产

截至 2023 年 3 月末，发行人的非流动资产主要由其他非流动资产、投资性房地产、在建工程和其他权益工具投资构成。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人非流动资产余额为 504,057.53 万元、722,865.43 万元、916,695.81 万元和 965,056.23 万元，非流动资产在总资产中占比分别为 42.49%、44.39%、45.58% 和 44.90%。

（1）投资性房地产

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人投资性房地产余额分别为 39,390.64 万元、206,610.50 万元、353,998.28 万元和 353,998.28 万元，以成本法计量。发行人 2021 年末投资性房地产较 2020 年末增加 167,219.86 万元，主要系根据孝感高新技术产业开发区管理委员会相关文件：无偿将国风鸿城新桥社区、魏站社区、城际社区等资产无偿注入本公司，评估价值为 168,800.66 万元。2022 年末，发行人的投资性房地产为 353,998.28 万元，较 2021 年末增加 147,387.78 万元，增幅为 71.34%，主要系收到政府划拨的房屋、建筑物所致。截至 2023 年 3 月末，发行人的投资性

房地产为353,998.28万元，较2022年持平，无变化。

图表 6-26：2022 年及 2023 年 3 月末发行人投资性房地产明细

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	353,998.28	100.00	353,998.28	100.00
土地使用权	-	-	-	-
合计	353,998.28	100.00	353,998.28	100.00

图表 6-27：2023 年 3 月末发行人投资性房地产中土地使用权明细

单位：平方米、万元

序号	宗地位置	权证编号	土地面积	使用权类型	用途	取得方式	取得时间	2023年 3月末 账面价值	应缴土地 出让金金额	缴纳土地 出让金金额	是否足 额缴纳 土地出让金
1	航空路以西规划3号路以北综合楼幢5层炮台1室等25处	鄂(2018)孝感市不动产权第005175号	756.82	出让	工业用地	转让	2018年5月	785.58	738.65	738.65	是
2	孝汉大道汉光科技园成套装置厂房幢1层101室等30处	鄂(2019)孝感市不动产权第0000926号	4,526.49	出让	工业用地	转让	2019年1月	4,650.11	4,464.11	4,464.11	是
3	孝汉大道汉光科技园（一号门房右）1屋1室	鄂(2019)孝感市不动产权第0000927号		出让	工业用地	转让	2019年1月				
4	孝汉大道汉光科技园（一号门房左）1屋1室	鄂(2019)孝感市不动产权第0000929号		出让	工业用地	转让	2019年1月				
5	孝汉大道以北，万山路以东	鄂（2019）孝感市不动产权第0000928号	3,097.83	出让	工业用地	转让	2019年1月	3,177.42	3,050.32	3,050.32	是
6	复兴大道以南，纵9号路以东	鄂（2019）孝感市不动产权第0010750号	46,111.97	出让	工业用地	招拍挂	2021年4月	1,654.55	1,602.15	1,602.15	是
7	孝汉大道以南，尚义路以东	鄂（2019）孝感市不动产权第0012222号	3,051.38	出让	工业用地	转让	2019年11月	735.7	706.27	706.27	是
8	孝汉大道以南，尚义路以东	鄂（2020）孝感市不动产权第0005783号	1,554.18	出让	工业用地	转让	2020年7月	589.05	565.49	565.49	是
9	孝汉大道以南，尚义路以东	鄂（2020）孝感市不动产权第0005786号	1,402.62	出让	工业用地	转让	2020年7月	532.3	511.01	511.01	是

序号	宗地位置	权证编号	土地面积	使用权类型	用途	取得方式	取得时间	2023年 3月末 账面价值	应缴土地 出让金金额	缴纳土地 出让金金额	是否足 额缴纳 土地出 让金
合计								12,124. 71	11,638. 00	11,638. 00	

(2) 其他权益工具投资

2020-2022年末及2023年3月末，发行人的其他权益工具投资分别为0万元、12,333.00万元、23,833.00万元和23,783.00万元，占总资产的比重分别为0%、0.76%、1.19%和1.11%。2021年末，发行人的其他权益工具投资较2020年末增加12,333.00万元，增幅为100.00%，主要原因为2021年发行人根据相关规定执行新金融工具准则。2022年末其他权益工具投资较2021年末增加11,500.00万元，增幅为93.25%，主要系新增对孝感英众投资基金合伙企业（有限合伙）和孝感创新产业引导基金合伙企业（有限合伙）投资所致。2023年3月末其他权益工具投资较2022年末减少50万元，降幅较小。

(3) 长期股权投资

2020-2022年末及2023年3月末，发行人长期股权投资余额分别为5,064.70万元、5,137.25万元、5,070.91万元和16,570.91万元，占资产总额比重分别为0.43%、0.32%、0.25%和0.77%。发行人2021年末长期股权投资较2020年末增加72.55万元，增幅1.43%。2022年末长期股权投资较2021年末减少66.34万元，减幅1.29%，变化幅度不大。2023年3月末长期股权投资较2022年末增加11,500.00万元，增幅为226.78%，主要系孝感英众投资基金合伙企业（有限合伙）和孝感创新产业引导基金合伙企业（有限合伙）投资所致，公司未审计报告将孝感英众投资基金合伙企业（有限合伙）和孝感创新产业引导基金合伙企业（有限合伙）计入长期股权投资，审计报告中将该股权投资计入其他权益工具。

图表 6-28：近两年及一期末发行人长期股权投资明细

单位：万元、%

项目明细	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
湖北漳泰资产管理有限公司	5,070.91	100.00	5,070.91	100	5,137.25	100
孝感英众投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	100.00				
孝感创新产业引导基金合伙企业（有限合伙）	1,500.00	100.00				
合计	16,570.91		5,070.91	100	5,137.25	100

(4) 固定资产

公司固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备。发行人 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末的固定资产分别为 3,437.39 万元、3,797.60 万元、4,089.15 万元和

7,073.44 万元，整体呈增长趋势，其占资产总额的比例分别为 0.29%、0.23%、0.20%和 0.33%，占比较小。发行人 2021 年末固定资产较 2020 年末增加 360.21 万元，增幅 10.48%，主要系新增子公司新购置机器设备所致。2022 年末发行人的固定资产较 2021 年末增加 291.55 万元，增幅为 7.68%，主要是办公设备的增加。2023 年 3 月末发行人的固定资产较 2022 年末增加 2,984.29 万元，增幅为 72.98%，主要是房屋及建筑物/机器设备的增加。

图表 6-29：近两年发行人固定资产构成情况

单位：万元，%

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
房屋及建筑物	6,710.23	1837.57	2,173.91
机器设备	2,419.00	2015.76	1,434.61
运输工具	86.00	49.8	82.59
电子设备	51.13	30.06	23.23
办公设备	172.18	153.18	82.75
其他	2.77	2.77	0.52
合计	7,073.44	4,089.15	3,797.60

（5）在建工程

公司在建工程主要由在建项目投资额构成。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人的在建工程余额分别为 6,933.56 万元、22,343.23 万元、45,296.19 万元和 53,140.39 万元，占资产总额的比例分别为 0.58%、1.37%、2.25%和 2.47%。发行人 2021 年末在建工程较 2020 年末增加 15,409.67 万元，增幅 222.25%，主要系发行人建设项目增加，暂未完工；发行人 2022 年末在建工程较 2021 年末增加 22,952.96 万元，增幅 102.73%，主要系在建项目激光产业园（一期）不断增加投入所致。发行人 2023 年 3 月末在建工程较 2022 年末增加 7,844.20 万元，增幅 17.32%。

图表 6-30：近两年及一期末发行人在建工程构成情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
激光产业园	10,742.23	10,646.74	12,796.57
江北厂房项目	4,243.83	4,225.06	2,653.80
装备制造产业园项目	7,124.97	6,679.71	1,996.65
东部产业园配套中心	5,374.09	5,042.29	1,941.18
湖北阿兴食品公司孝感厂区一期	4,056.26	4,054.12	1,609.79
智能激光装备产业园项目（可功）	5,311.50	5,104.62	-
合计	36,852.88	35,752.53	20,997.99

(6) 无形资产

公司的无形资产主要为工业用途的土地使用权。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司的无形资产分别为 495.13 万元、0 万元、387.41 万元和 391.77 万元，占总资产比重分别为 0.04%、0.00%、0.02%和 0.02%。2021 年末无形资产较 2020 年末减少-495.13 万元，主要系减少土地使用权；发行人 2022 年末无形资产为 387.41 万元，较 2021 年增加 387.41 万元，系发行人子公司新增的专利权。发行人 2023 年 3 月末无形资产为 391.77 万元，较 2022 年末增加 4.36 万元，变化较小。

图表 6-31：发行人近三年一期无形资产明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
土地使用权	-	-	-	495.13
专利权	389.22	384.87	-	
软件	2.55	2.55		
账面价值合计	391.77	387.41	-	495.13

(7) 其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要为商住用途的土地资产。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 436,061.72 万元、471,649.27 万元、482,851.58 万元和 508,967.18 万元，占资产总额的 36.76%、28.96%、24.01%和 23.68%，呈上升趋势。发行人 2021 年末其他非流动资产较 2020 年末增加 35,587.55 万元，增幅 8.16%，变化不大。发行人 2022 年末其他非流动资产较 2021 年增加 11,202.31 万元，增幅 2.38%，变化不大。发行人 2023 年 3 月末其他非流动资产较 2022 年增加 48,360.42 万元，增幅 5.28%，变化不大。

截至 2023 年 3 月 31 日，以下土地使用权不存在使用权受限的情况。

图表 6-32：近两年及一期末发行人其他非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
土地使用权	412,670.69	412,670.69	412,670.68
其他	96,296.49	70,180.89	58,978.58
待抵扣进项税			-
合计	508,967.18	482,851.58	471,649.27

图表 6-33：截至 2023 年 3 月发行人其他非流动资产中土地使用权明细

序号	宗地位置	权证编号	土地面积 (平方米)	土地 性质	用途	入账时 间	入账依 据	土地 获得 方式	账面价值 (万元)	是否 缴纳 出让金	是否 足额 缴纳 土地 出让金
1	孝天路以北、纵六号路以西	孝开国用(2013)1-188号	39,411.80	出让	商住	2013 年	评估法	划拨	6,491.12	否	否
2	董永路以东、孝汉大道以南	孝开国用(2013)1-193号	56,454.70	出让	商业	2013 年	评估法	划拨	14,254.81	否	否
3	孝汉大道以北、纵四号路以西	孝开国用(2013)1-194号	14,708.50	出让	商住	2013 年	评估法	划拨	2,006.24	否	否

4	孝天路以南、纵六号路以西	孝开国用 (2013) 1-187号	51,056.10	出让	商住	2013年	评估法	划拨	16,021.40	否	否
5	孝汉大道以南、纵七号路以西	孝开国用 (2013) 1-189号	79,256.70	出让	商业	2013年	评估法	划拨	24,831.12	否	否
6	孝汉大道以南、纵七号路以西	孝开国用 (2013) 1-190号	227,429.50	出让	商业	2013年	评估法	划拨	72,368.07	否	否
7	体育路以南、航空路以东	孝开国用 (2013) 1-192号	43,847.10	出让	商业	2013年	评估法	划拨	5,226.57	否	否
8	107复线以北,纵一号路以东	孝开国用 (2013) 1-203号	192,161.00	出让	商住	2013年	评估法	划拨	75,038.87	否	否
9	107复线以南,纵一号路以西	孝开国用 (2013) 1-204号	80,494.90	出让	商住	2013年	评估法	划拨	31,835.73	否	否
10	孝汉大道以北、纵一号路以东	孝开国用 (2013) 1-205号	38,424.70	出让	商住	2013年	评估法	划拨	17,241.16	否	否
11	孝天路以北、纵三号路以西	孝开国用 (2013) 1-206号	84,576.00	出让	商住	2013年	评估法	划拨	26,133.98	否	否
12	纵八号路以东,横三号路以北	孝开国用 (2013) 1-207号	202,418.70	出让	商住	2013年	评估法	划拨	57,223.77	否	否
13	交通路以北,航空路以西	孝开国用 (2013) 1-208号	133,793.20	出让	商住	2013年	评估法	划拨	15,894.63	否	否
14	孝汉大道以北	孝开国用 (2013)	82,034.10	出让	商业	2013年	评估法	划拨	24,421.55	否	否

		1-058 号									
15	孝 汉 大 道以北	孝 开 国 用 (2013) 1-059 号	85,946.60	出让	商住	2013 年	评估法	划拨	23,681.64	否	否
	合计		1,412,013.60						412,670.66		

注：发行人上述未缴纳土地出让金的土地使用权均为 2013 年及之前取得。发行人股东以出资形式划拨土地使用权均履行了相关程序并出具了相关文件。对于上述土地，后续发行人将在合法合规的前提下根据相关政策进行土地出让金的补缴或由孝感高新技术产业开发区管理委员会按照出资时的入账价值以货币资金等经营性资产进行置换。

（二）负债构成分析

图表 6-34：发行人近三年及一期负债明细构成

单位：万元、%

科目	2023 年 3 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
流动负债：								
短期借款	10,000.00	0.84%	11,000.00	1.04%	24,900.00	3.05%	10,000.00	1.79%
拆入资金	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据	27,000.00	2.27%	22,100.00	2.10%	10,000.00	1.23%	-	-
应付账款	3,087.15	0.26%	2,146.53	0.20%	42,622.94	5.23%	17,103.04	3.05%
预收款项	5.87	0.00%	5.64	0.00%	90.8	0.01%	1,078.53	0.19%
合同负债	1,246.50	0.10%	776.91	0.07%	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,042.02	0.09%	1,006.97	0.10%	1,015.23	0.12%	1,024.64	0.18%
应交税费	1,584.43	0.13%	624.53	0.06%	794	0.10%	834.06	0.15%
应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	39,970.98	3.36%	49,327.46	4.68%	45,729.32	5.61%	42,957.10	7.67%
一年内到期的非流动负债	147,748.40	12.43%	147,748.40	14.01%	82,690.99	10.14%	36,031.79	6.44%
其他流动负债	46.83	-	35.59	-	5.98	-	-	-
流动负债合计	231,732.18	19.50%	234,772.03	22.26%	208,075.29	25.51%	109,029.16	19.47%
非流动负债：								
长期借款	272,040.00	22.89%	223,440.00	21.18%	97,600.00	11.97%	14,400.00	2.57%
应付债券	413,317.05	34.77%	325,268.09	30.83%	214,510.44	26.30%	165,207.63	29.51%
长期应付款	2,864.00	0.24%	2,795.00	0.26%	2,795.00	0.34%	2,795.00	0.50%
专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-	-	-

递延收益	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	3,281.14	0.28%	3,281.14	0.31%	544.72	0.07%	630.05	0.11%
其他非流动负债	265,332.72	22.32%	265,332.72	25.15%	292,054.72	35.81%	267,784.26	47.83%
非流动负债合计	956,834.91	80.50%	820,116.95	77.74%	607,504.88	74.49%	450,816.94	80.53%
负债合计	1,188,567.09	100.00%	1,054,888.99	100.00%	815,580.17	100.00%	559,846.11	100.00%

2020-2022年末及2023年3月末，公司负债总额分别为559,846.11万元、815,580.17万元、1,054,888.99万元和1,188,567.09万元，总体呈上升趋势。2020-2022年末及2023年3月末，公司的流动负债分别为109,029.16万元、208,075.29万元、234,772.03万元和231,732.18万元，其占负债总额的比例分别为19.47%、25.51%、22.26%和19.50%，主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债及应付账款构成。

2021年末，发行人流动负债为208,075.29万元，较2020年末增加99,046.13万元，增幅90.84%，主要系应付票据、应付账款及一年内到期的非流动负债增加所致。2022年末，公司的流动负债为234,772.04万元，主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和应付账款构成，较2021年末增加了26,696.75万元，增幅12.83%，主要系应付票据增加所致。截至2023年3月末，公司的流动负债为231,732.18万元，较2022年末下降了3,039.85万元，降幅为1.29%，降幅较小。

2020-2022年末及2023年3月末，发行人的负债结构以非流动负债为主，非流动负债占负债总额的比例分别为80.53%、74.49%、77.74%和80.50%。2021年末，发行人非流动负债为607,504.89万元，较2020年末增加156,687.95万元，增幅34.76%，主要系应付票据、应付账款及一年内到期的非流动负债增加所致。截至2022年末，公司的非流动负债为820,116.95万元，较2021年末增加35.00%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债构成。截至2023年3月末，公司的非流动负债为956,834.91万元，较2022年末增加了136,717.96万元，增幅16.67%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债构成。

1、流动负债

(1) 短期借款

2020-2022年末及2023年3月末，发行人的短期借款分别为10,000.00万元、24,900.00万元、11,000.00万元和10,000.00万元，在负债总额中的占比分别为1.79%、3.05%、1.04%和0.84%，呈波动趋势。2021年末发行人短期借款较2020

年末增加14,900.00万元，发行人为经营周转，以本公司的子公司孝感市创达置业有限责任公司名下土地作为抵押，向光大银行、农业银行及湖北银行抵押借款；2022年末发行人短期借款较2021年末减少了13,900.00万元，降幅为1.26%，系发行人子公司为日常经营周转，向湖北银行申请流贷。2023年3月末发行人短期借款较2022年末减少了1000.00万元，增幅为9.09%，系发行人子公司偿还湖北银行1000万元流贷。

图表 6-35：2022 年末及 2023 年 3 月末发行人短期借款构成情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
信用借款	-	1,000.00
抵押借款	10,000.00	10,000.00
质押借款	-	-
合计	10,000.00	11,000.00

（2）应付账款

公司应付账款主要系一年内应付账款，数额较小。2020-2022年末及2023年3月末，发行人的应付账款分别为17,103.04万元、42,622.94万元、2,146.53万元和3,087.15万元，在负债总额中的占比分别为3.05%、5.23%、0.20%和0.26%，呈先增后减趋势。2021年末发行人应付账款较2020年末增加25,519.90万元，增幅为149.21%，主要系新增对中冶南方的应付工程款所致；2022年末发行人应付账款较2021年末减少40,476.41万元，降幅为94.96%，主要系对中冶南方的应付工程款减少所致。2023年3月末发行人应付账款较2022年末增加940.62万元，增幅为43.82%，主要系对中冶南方的应付工程款增加所致。

（3）应交税费

2020-2022年末及2023年3月末，发行人的应交税费分别为834.06万元、794.00万元、624.53万元和1,584.43万元，其占负债总额的比例分别为0.15%、0.10%、0.06%和0.13%。2021年末应交税费较2020年末减少40.06万元，变化较小；2022年末应交税费较2021年末减少169.74万元，变化较小；2023年3月末应交税费较2022年末增加959.9万元，主要系主要系应交增值税余额增加所致。

（4）预收账款

2020-2022年末及2023年3月末，发行人预收账款余额分别为1,078.53万元、90.80万元、5.64万元和5.87万元，占总负债的比例为0.19%、0.04%、0.00%和0.00%。

具体来看，2021年末，发行人预收账款为90.80万元，较2020年末减少987.73

万元，降幅为91.58%，变动金额较大；2022年末，发行人预收账款为5.64万元，较2021年末减少85.16万元，降幅为93.78%，变动金额较小；2023年3月末，发行人预收账款为5.87万元，较2022年末增加0.23万元，增幅为4.08%，变动金额较小。

（5）其他应付款

发行人其他应付款主要是企业债券利息、借款利息、单位往来款。2020-2022年末及2023年3月末，发行人的其他应付款分别为42,957.10万元、45,729.32万元、49,327.46万元和39,970.98万元，占负债总额的比例分别为7.67%、5.61%、4.68%和3.36%，呈下降趋势。2021年末，发行人其他应付款较2020年末增加2,772.22万元，增幅为6.45%，主要系单位往来款增加所致。2022年末发行人其他应付款较2021年末增加3,598.15万元，增幅7.87%，主要系应付利息及经营性往来增加所致。2023年3月末发行人其他应付款项较2022年末减少9,356.48万元，降幅为18.97%，主要系应付利息及经营性往来减少。

图表6-36：近一年及一期末发行人其他应付款构成情况

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
应付利息	34135.67	85.40%	43,075.96	87.33%
其他应付款项	5835.31	14.60%	6,251.51	12.67%
合计	39970.98	100.00%	49,327.46	100%

发行人其他应付款项金额较小。2022年末发行人其他应付款项较2021年末增加3,598.15万元，增幅7.87%，主要系应付利息及经营性往来增加所致；2023年3月末发行人其他应付款项较2022年末减少9,356.48万元，降幅为18.97%，主要系偿还债券利息及贷款利息。

图表6-37：截至2023年3月发行人大额其他应付款项情况

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	金额	占其他应付款比例
1	孝感高新技术产业开发区管理委员会	否	代收代付款	375.49	6.01
2	孝感市市政工程有限公司	否	往来款	200.00	3.20
3	孝感市超前钢构有限公司	否	保证金	181.79	2.91
4	湖北孝春建筑工程有限公司	否	保证金	130.50	2.09
5	湖北孝诚建筑劳务有限公司	否	保证金	98.00	1.57
合计				985.78	15.77

图表6-38：截至2023年3月末其他应付款项账龄结构

单位：万元

账龄	账面余额
1 年及 1 年以内	2,541.08
1 至 2 年	2,968.34
2 年至 3 年	268.68
3 年以上	57.21
合计	5,835.31

(6) 一年内到期的非流动负债

2020-2022年末及2023年3月末，公司一年内到期的非流动负债分别为、36,031.79万元、82,690.99万元、147,748.40万元和147,748.40万元，系一年内到期的应付债券、其他长期负债和长期借款，占负债总额的比例分别为6.44%、10.14%、14.01%和12.43%。2021年末，发行人一年内到期的非流动负债较2020年末增加46,659.20万元，增幅为129.49%，主要系一年内到期应付债券增加8亿元所致；2022年末发行人一年内到期的非流动负债较2021年末增加65,057.41万元，增幅为78.68%，增幅较大；2023年3月末发行人一年内到期的非流动负债较2022年持平。

图表6-39：截至2023年3月末公司一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

序号	贷款机构	起止日	期限	合同金额	一年内到期的非流动负债余额	融资利率	借款类型	担保方式
1	湖北银行	2021.4.27-2029.4.20	8 年	19,800.00	1,760.00	5.50%	固定资产贷款	抵押
2	工商银行	2019.12.1-2024.10.15	5 年	12,000.00	100	5.23%	并购贷款	抵押
3	22 孝感高创 CP001	2022.5.26-2023.5.26	1 年	80,000.00	79,986.44	4.00%	债券	信用
4	20 孝感高创（疫情防控债）PPN001	2020.6.24-2023.6.24	3 年	20,000.00	19,979.59	6.00%	债券	信用
5	20 孝高创债	2020.04.03-2027.6.24	7 年	96,000.00	19,200.00	6.28%	债券	信用

6	2014 年第二批国开棚改本金	2014.12.30-2029.12.30	15 年	160,000.00	16,480.00	4.35%	转贷款	信用
7	2015 年第二批国开棚改本金	2015.6.30-2040.6.30	25 年	170,000.00	10,242.00	4.35%	转贷款	信用
合计				557,800.00	147,748.03			

2、非流动负债

(1) 长期借款

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司长期借款分别为 14,400.00 万元、97,600.00 万元、223,440.00 万元和 272,040.00 万元，占负债总额的比例分别为 2.57%、11.97%、21.18%和 22.89%。2021 年末发行人长期借款较 2020 年末增加 83,200.00 万元，增幅 577.78%，主要系子公司创达置业增加农发行 8 亿元项目贷款，用于孝感市高新区邓家河湿地公园建设；2022 年末发行人长期借款较 2021 年末增加了 125,840.00 万元，增幅 128.93%，主要原因为发行人子公司创达置业向中国农业发展银行贷款 1.75 亿元，发行人向湖北银行贷款 0.7 亿元，用于项目建设。2023 年 3 月末发行人长期借款较 2022 年末增加了 48,600.00 万元，增幅 21.75%，主要原因为发行人子公司孝感高创向进出口银行贷款 4 亿元，发行人向湖北银行贷款 0.52 亿元，发行人向建设银行贷款 0.34 亿元，用于项目建设。

图表 6-40：2022 年末及 2023 年 3 月末发行人长期借款构成情况

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	19800	7.28%	100.00	0.04%
保证借款	9,400.00	3.46%	8,600.00	3.85%
抵押+质押	28,200.00	10.37%	27,000.00	12.08%
抵押+保证借款	163,200.00	59.99%	169,800.00	75.99%
抵押借款	53,300.00	19.59%	19,800.00	8.86%
减：一年内到期的长期借款	1,860.00	0.68%	1,860.00	0.83%
合计	272,040.00	7.28%	223,440.00	100.00%

单位：万元

图表 6-41：截至 2023 年 3 月末发行人长期借款明细构成

序号	借款人	实际贷款机构	贷款起止日	贷款期限	借款金额	借款余额	融资利率	借款类型	担保方式
1	万屹置业	浦发银行	2022/12/30-2032/12/30	10 年	3,200.00	3,200.00	2.5	项目贷款	保证+抵押
2	创达置业	农业发展银行	2021/05/31-2036/05/31	15 年	75,000.00	75,000.00	4.9	项目贷款	保证+抵押
3	创达置业	农业发展银行	2021/06/24-2036/06/24	15 年	5,000.00	5,000.00	4.9	项目贷款	保证+抵押
4	创达置业	农业发展银行	2022/02/01-2037/02/01	15 年	17,000.00	17,000.00	4.9	项目贷款	保证+抵押
5	创达置业	农业发展银行	2022/05/30-2037/05/30	15 年	3,000.00	3,000.00	4.9	项目贷款	保证+抵押
6	创达置业	农业发展银行	2022/4/30-2037/4/30	15 年	50,000.00	50,000.00	4.6	项目贷款	保证+抵押
7	创达置业	农业发展银行	2022/8/23-2037/8/23	15 年	19,800.00	19,800.00	4.6	项目贷款	质押
8	孝感高创	工商银行	2019/12/01-2024/12/01	5 年	12,000.00	100.00	5.23	并购贷款	抵押
9	孝感高创	湖北银行	2021/04/28-2029/04/28	8 年	12,800.00	12,800.00	5.5	固贷	抵押
10	孝感高创	湖北银行	2022/1/29-2030/1/29	8 年	7,000.00	7,000.00	5.5	固贷	抵押
11	孝感高创	湖北银行	2023/1/17-2031/1/17	8 年	5,200.00	5,200.00	5.5	固贷	抵押+质押
12	孝感高创	光大银行	2022/04/02-2032/04/02	10 年	23,000.00	23,000.00	5.5	固贷	抵押+质押
13	孝感高创	光大银行	2022/12/19-2032/12/19	10 年	4,000.00	4,000.00	5.5	固贷	保证
14	孝感高创	建设银行	2022/5/20-2042/5/20	20 年	2,400.00	2,400.00	4.95	固贷	保证
15	孝感高创	建设银行	2022/12/28-2042/12/28	20 年	3,000.00	3,000.00	4.95	固贷	保证
16	孝感高创	建设银行	2023/1/13-2043/1/13	20 年	3,400.00	3,400.00	4.95	固贷	抵押
17	孝感高创	进出口银行	2023/1/3-2043/1/3	20 年	30,000.00	30,000.00	4.2	固贷	抵押
18	孝感高创	进出口银行	2023/3/3-2043/3/3	20 年	10,000.00	10,000.00	4.2	固贷	保证+抵押
合计					285,800.00	273,900.00			
	减：一年内到期的长期借					1,860.00			

	款								
合计						272,040.00			

单位：万元、%

(2) 应付债券

2020-2022年末及2023年3月末，发行人应付债券分别为165,207.63万元、214,510.44万元、325,268.09万元和413,317.05万元，占负债总额的比例分别为29.51%、26.30%、30.83%和34.77%，整体呈上升趋势。2021年末发行人应付债券较2020年末增加49,302.81万元，增幅29.84%，主要系新发行定向工具“21孝感高创PPN001”；2022年末发行人应付债券为325,268.09万元，较2021年末增加110,757.65万元，增幅为51.63%，系新发行公司债券“22孝高01”所致。2023年3月末发行人应付债券为413,317.05万元，较2022年末增加88,048.96万元，增幅为27.07%，系新发行公司债“23孝高01”及中期票据“23孝感高创MTN001”。

图表6-42：截至2023年3月末发行人应付债券明细构成

单位：万元、年

债券名称	面值	发行日期	债券期限	期末余额（会计口径）
20 孝高创债	96,000.00	2020/4/9	7	95,781.70
22 孝高 01	100,000.00	2022/10/18	3	99,701.81
23 孝高 01	41,000.00	2023/01/17	3	40,883.97
20 孝感高创 MTN001	50,000.00	2020/5/20	3+2	49,830.20
22 孝感高创 CP001	80,000.00	2022/5/26	1	79,986.44
21 孝感高创 MTN001	50,000.00	2021/12/20	2+1	49,394.82
22 孝感高创 MTN001	50,000.00	2022/3/17	3+2	46,924.47
23 孝感高创 MTN001	50,000.00	2023/3/27	2+1	50,000.00
20 孝感高创（疫情防控债）PPN001	20,000.00	2020/6/24	3	19,979.96
合计	537,000.00			532,483.41
减：一年内到期的应付债券				119,166.40
				413,317.01

(3) 长期应付款

2020-2022年末及2023年3月末，公司长期应付款分别为2,795.00万元、2,795.00万元、2,795.00和2,864.00，分别占负债总额比例为0.50%、0.34%、0.26%和0.24%。2021年末，发行人的长期应付款为2,795.00万元，全部为专项应付款——吴龙湾二期保障房项目专项补助；2022年末，发行人的长期应付款为2,795.00万元，均为专项应付款，与2021年末持平；2023年3月末，发行人的长期应付款为2,864.00万元，均为专项应付款，较2022年末增加69.00万元，增幅为2.47%，

变动较小。

(4) 其他非流动负债

2020-2022年末及2023年3月末，发行人其他非流动负债分别为267,784.26万元、292,054.72万元、265,332.72万元和265,332.72万元，占负债总额的比例分别为47.83%、35.81%、25.15%和22.32%，系从股东孝感市城市建设投资公司取得的转贷款，主要用于棚户区改造等项目建设，贷款方为国家开发银行，借款人为湖北省投资公司，用款人为孝感城投，实际用款人为本公司。2021年末，发行人其他非流动负债较2020年末增加24,270.46万元，增幅9.06%，主要系增加春尚二期棚改项目专项债资金2.46亿，累计专项债资金6.33亿；2022年末发行人其他非流动负债较2021年减少26,722.00万元，降幅9.15%，主要系公司偿还国开棚改贷款，2023年3月末发行人其他非流动负债较2022年持平。具体明细如下：

图表 6-43：2023 年 3 月末其他非流动负债明细

单位：万元、年

序号	类型	起止日	期限	总额	余额	利率
1	2014年第二批国开棚改本金	2014/12/30-2029/12/30	15	160,000.00	103,727.00	4.345
2	2015年第一批国开棚改本金	2015/6/30-2040/6/30	25	170,000.00	124,762.72	4.345
3	日商产业园停车场项目运作资金	-	-	225.00	225.00	不适用
4	春尚二期棚改项目专项债资金	-	-	63,340.00	63,340.00	-
5	减：一年内到期的其他非流动负债	-	-	-	26,722.00	-
合计				393,565.00	265,332.72	

主要明细如下：

单位：万元

项目	期末余额	一年内到期非流动负债
2014第一批国开棚改本金	103,927.00	16,480.00
2015第一批国开棚改本金	124,917.26	10,242.00
合计	228,844.26	26,722.00

(三) 所有者权益分析

图表6-44：公司近三年及一期所有者权益情况表

单位：万元

科目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比 ^注	金额	占比 ^注	金额	占比 ^注	金额	占比 ^注
实收资本	100,000.00	10.41%	100,000.00	10.46%	100,000.00	12.30%	100,000.00	15.96
资本公积	663,397.24	69.04%	663,397.24	69.38%	548,385.78	67.46%	379,585.12	60.6
其他综合收益	6,900.80	0.72%	6,900.80	0.72%	-	-	-	-
盈余公积	19,363.50	2.02%	19,363.50	2.03%	17,348.73	2.13%	15,784.57	2.52
未分配利润	167,784.87	17.46%	163,423.90	17.09%	144,638.26	17.79%	128,778.30	20.56
归属于母公司股东权益合计	957,446.41	99.65%	953,085.43	99.68%	810,372.78	99.68%	624,147.99	99.64
少数股东权益	3,410.03	0.35%	3,063.79	0.32%	2,579.03	0.32%	2,263.37	0.36
所有者权益合计	960,856.43	100.00%	956,149.22	100.00%	812,951.81	100.00%	626,411.36	100

注：“占比”为各科目占所有者权益合计的比例。

2020-2022年末及2023年3月末，发行人股东权益分别为626,411.36万元、812,951.81万元、956,149.22万元和960,856.43万元，主要为实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润。2021年末较2020年末增加186,540.45万元，增幅29.78%。2022年末较2021年末增加143,197.41万元，增幅17.61%。2023年3月末较2022年末增加4,707.21万元，增幅0.49%。发行人不涉及资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

1、实收资本

2020-2022年末及2023年3月末，发行人实收资本均为100,000.00万元，占所有者权益比重分别为：15.96%、12.30%、10.46%和10.41%，股东分别为湖北濠川国有资本投资运营集团有限公司和孝感市城市建设投资公司，具体明细如下：

图表6-45：发行人实收资本明细

单位：万元

名称	出资额	出资方式	出资比例（%）
湖北濠川国有资本投资运营集团有限公司	21,897.00	货币	21.90
	48,103.00	土地	48.10
孝感市城市建设投资公司	30,000.00	货币	30.00
合计	100,000.00		100.00

图表6-46：发行人实收资本土地资产明细情况

序号	宗地位置	权证编号	土地面积 (平方米)	土地 性质	用途	土地获得方式	账面价值 (万元)	入账依据	缴纳出让金金额	是否足额缴纳土地出让金
1	孝汉大道以北	孝开国用(2013)1-058号	82,034.10	出让	商业	划拨	24,421.55	评估法	否	否
2	孝汉大道以北	孝开国用(2013)1-059号	85,946.60	出让	商住	划拨	23,681.64	评估法	否	否
合计			167,980.70				48,103.19			

2013年11月19日,湖北精诚有限责任会计师事务所出具的鄂精诚验字[2013]360号《验资报告》,对公司注册资本进行了审验,公司已收到孝感市高新技术创业服务中心出资的48,103.00万元实物无形资产-土地使用权。

2、资本公积

2020-2022年末及2023年3月末,发行人资本公积分别为379,585.12万元、548,385.78万元、663,397.24万元和663,397.24万元,占所有者权益比重分别为60.60%、67.46%、69.38%和69.04%。2021年末资本公积较2020年末增加168,800.66万元,增幅44.47%,根据孝感高新技术产业开发区管理委员会《关于将国风鸿城新桥社区、魏站社区、城际社区等资产划入高创投资公司的通知》(孝开管[2021]25号),孝感高新区管委会将国风鸿城新桥社区、魏站社区、城际社区等资产无偿划入发行人,发行人根据评估价值入账,该部分资产包括28个社区资产,评估价值为168,800.66万元,增加资本公积168,800.66万元;2022年末资本公积较2021年末增加115,011.46万元,增幅20.97%,根据孝感市高新技术产业开发区管理委员会相关文件,无偿降城际温哥华、魏站新社区“裕祺新城”二期、柏树社区D1、D2栋等资产无偿注入本公司,评估价值为115,011.45万元,2023年3月资本公积为663,397.24万元,较年初持平。

图表6-47: 发行人资本公积明细

单位: 万元

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
土地资产注入	378,399.88	57.04%	378,399.88	57.04%
房屋及建筑物注入	284,997.36	42.96%	284,997.36	42.96%
合计	663,397.24	100.00%	663,397.24	100.00%

图表6-48: 2023年3月末发行人资本公积土地资产明细情况

序号	宗地位置	权证编号	土地面积（平方米）	土地性质	用途	土地获得方式	账面价值（万元）	入账依据	是否足额缴纳土地出让金
1	孝感市交通西路 391 号	孝开国用（2013）1-168 号	21,405.60	出让	公共管理与公共服务	划拨	13,832.41	评估法	否
2	孝天路以北、纵六号路以西	孝开国用（2013）1-188 号	39,411.80	出让	商住	划拨	6,491.12	评估法	否
3	董永路以东、孝汉大道以南	孝开国用（2013）1-193 号	56,454.70	出让	商业	划拨	14,254.81	评估法	否
4	孝汉大道以北、纵四号路以西	孝开国用（2013）1-194 号	14,708.50	出让	商住	划拨	2,006.24	评估法	否
5	孝天路以南、纵六号路以西	孝开国用（2013）1-187 号	51,056.10	出让	商住	划拨	16,021.40	评估法	否
6	孝汉大道以南、纵七号路以西	孝开国用（2013）1-189 号	79,256.70	出让	商业	划拨	24,831.12	评估法	否
7	孝汉大道以南、纵七号路以西	孝开国用（2013）1-190 号	227,429.50	出让	商业	划拨	72,368.07	评估法	否
8	体育路以南、航空路以东	孝开国用（2013）1-192 号	43,847.10	出让	商业	划拨	5,226.57	评估法	否
9	107 复线以北、纵一号路以东	孝开国用（2013）1-203 号	192,161.00	出让	商住	划拨	75,038.87	评估法	否
10	107 复线以南、纵一号路以西	孝开国用（2013）1-204 号	80,494.90	出让	商住	划拨	31,835.73	评估法	否
11	孝汉大道以北、纵一号路以东	孝开国用（2013）1-205 号	38,424.70	出让	商住	划拨	17,241.16	评估法	否
12	孝天路以北、纵三号路以西	孝开国用（2013）1-206 号	84,576.00	出让	商住	划拨	26,133.98	评估法	否
13	纵八号路以东，横三号路以北	孝开国用（2013）1-207 号	202,418.70	出让	商住	划拨	57,223.77	评估法	否
14	交通路以北，航空路以西	孝开国用（2013）1-208 号	133,793.20	出让	商住	划拨	15,894.63	评估法	否
合计			1,265,438.50				378,399.88		

3、盈余公积

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人盈余公积分别为 15,784.57 万元、17,348.73 万元、19,363.50 万元和 19,363.50 万元，占所有者权益比重分别为 2.52%、2.13%、2.03% 和 2.02%。2021 年末发行人盈余公积较 2020 年末增加 1,564.16 万元，增幅 9.91%，主要系发行人按照母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积增加所致；主要系计提增加所致。2022 年末发行人盈余公积较 2021 年末增加 2,014.77 万元，

增幅为11.61%，主要系发行人按照母公司净利润的10%计提法定盈余公积增加所致；2023年3月末发行人盈余公积较2022年末无变化。

4、未分配利润

2020-2022年末及2023年3月末，发行人未分配利润分别为128,778.30万元、144,638.26万元、163,423.90万元和167,784.87万元，占所有者权益比重分别为20.56%、17.79%、17.09%和17.46%。2021年末发行人未分配利润较2020年末增加15,859.96万元，增幅12.32%，主要系利润水平增长增加所致。2022年末发行人未分配利润较2021年末增加18,785.64万元，增幅12.99%，主要系利润水平增长增加所致；2023年3月末发行人未分配利润较2022年末小幅增加4,360.97万元，增幅2.67%。

经发行人自查并征询孝感市财政局意见，截至2023年3月末，发行人合并报表范围内不存在“名股实债”的情况。

（四）损益分析

图表6-49：主要损益类科目情况

单位：万元

科目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	23,861.50	119,208.57	115,885.14	107,208.81
营业成本	17,594.54	95,205.08	93,355.18	91,486.71

1、营业收入与营业成本

2021年，公司完成营业收入115,885.14万元，较2020年增加8,676.33万元，增幅8.09%；营业成本93,355.18万元，较2020年增加1,868.48万元，增幅2.04%，主要系项目回购与工程建设增加所致。

2022年度，公司完成营业收入119,208.57万元，较2021年度增加3,323.43万元，增幅2.87%，主要系棚改项目回购回款，工程项目结算回款较多；营业成本95,205.08万元，较2021年度增加1,849.90万元，增幅1.98%，主要系发行人2022年度工程项目大量结算所致。

2023年1-3月，发行人的营业收入为23,861.50万元，与去年同期相比增加了5,545.99万元，增幅为30.28%。营业成本17,594.54万元，与去年同期相比增加了4,024.48万元，增幅为29.64%，主要系发行人2023年1-3月项目收入增加，同比例成本增加。

2、期间费用分析

2020-2022年末及2023年3月末，公司销售费用、管理费用和财务费用在营业收入的占比情况如下表所示：

图表 6-50：发行人近三年及一期期间费用情况

单位：万元

科目	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	0.19	0.00%	0	0.00%	-	-	-	-
管理费用	1,117.92	4.69%	2,926.35	2.45%	1,613.06	1.39%	2,284.47	2.13%
财务费用	-286.28	-1.20%	57.68	0.05%	-734.15	-0.63%	-915.34	-0.85%
三项费用占营业收入的比例	831.83	3.49%	2984.03	2.50%	878.91	0.76%	1,369.13	1.28%

2020-2022年末及2023年1-3月份，公司销售费用、管理费用、财务费用在主营业收入占比分别为1.28%、0.76%、2.50%和3.49%。2020-2022年末及2023年1-3月份，公司管理费用主要包括职工薪酬及福利、办公费、折旧及摊销等。近三年及一期，公司管理费用分别为2,284.47万元、1,613.06万元、2,926.35万元和1,117.92万元。近三年及一期，公司财务费用分别为-915.34万元、-734.15万元、57.68万元及-286.28万元，均为负，主要系利息收入增加所致。

3、营业外收入和营业外支出

图表 6-51：发行人近三年及一期营业外收入及营业外支出

单位：万元

科目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业外收入	30.23	44.33	6.86	53.32
营业外支出	15.78	1,267.43	551.2	109.58
净利润	4,707.21	19,229.08	17,699.14	16,198.50
净利润率%	19.73%	16.13%	15.27%	15.11
主营业务毛利率	26.26%	20.14%	19.44%	14.66%
净资产收益率	0.49%	2.01%	2.18%	2.59%

发行人营业外收入主要为财政补贴。2020-2022年末及2023年1-3月份，发行人的营业外收入分别为53.32万元、6.86万元、44.33万元和30.23万元。2021年公司营业外收入较2020年减少46.46万元。2022年度营业外收入较2021年度增加37.47万元，.发行人营业外收入主要由其他收益构成，属于发行人从政府单位获得的与日常活动相关的补助，每年补助金额波动较大，稳定性较差，对发行人的净利润的影响不大。

2020-2022年末及2023年1-3月份，发行人的营业外支出分别为109.58万元、

551.20万元、1,267.43万元和15.78万元。2020年发行人营业外支出系缴纳的房产税滞纳金。2021年发行人营业外支出系诉讼支出。2022年发行人营业外支出系缴纳的房产税滞纳金。

4、利润分析

2021年度，公司净利润总额为17,699.14万元，较2020年增加1,500.64万元，主要系营业收入较上年增加、管理费用较上年减少所致。2022年度，公司净利润总额19,229.08万元，较2021年减少1,449.84万元，主要系2022年发行人其他收益减少所致。2023年1-3月，公司净利润为4,707.21万元，较上年同期增加1,003.97万元。

（五）现金流量分析

图表6-52：公司最近三年及一期现金流量表摘要

单位：万元

科目	2023 年 1-3 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
经营活动现金流入小计	125,898.95	246,635.24	259,031.26	114,314.38
经营活动现金流出小计	180,465.55	429,039.21	385,662.11	222,432.57
经营活动产生的现金流量净额	-54,566.60	-182,403.97	-126,630.85	-108,118.19
投资活动现金流入小计	25,194.38	32,190.64	21,969.03	67,908.95
投资活动现金流出小计	36,582.93	44,994.22	70,504.95	18,802.71
投资活动产生的现金流量净额	-11,388.54	-12,803.58	-48,535.91	49,106.24
筹资活动现金流入小计	139,669.00	378,900.00	248,050.00	186,000.00
筹资活动现金流出小计	10,095.66	165,158.58	80,451.83	84,117.19
筹资活动产生的现金流量净额	129,573.34	213,741.42	167,598.16	101,882.81
现金及现金等价物净增加/（减少）额	63,618.20	18,533.87	-7,568.60	42,870.86

1、经营活动现金流分析

2020-2022年末及2023年3月末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-108,118.19万元、-126,630.85万元、-182,403.97万元和-54,566.60万元。2021年经营活动产生的现金流量净额较2020年下降18,512.65万元，降幅17.12%，主要系2021年保障房项目建设现金流出增幅较大所致。2022年经营活动产生的现金流量净额较2021年下降55,773.12万元，降幅44.04%，主要系2022年保障房项目建设现金流出增幅较大所致。

2、投资活动现金流分析

2020-2022年末及2023年3月末，发行人投资活动产生的现金流净额分别为49,106.24万元、-48,535.91万元、-12,803.58万元和-11,388.54万元。2021年投资活动产生的现金流量净额较2020年下降97,642.15万元，降幅-198.84%，主要系公司为提高资金的使用效率，将部分闲置资金用于理财投资，同时发行人子公司增加委托贷款所致。2022年投资活动产生的现金流量净额较2021年增加35,732.33万元，增幅73.62%，主要系2022年发行人收回投资后没有再投资，投资活动现金流收入大幅增加，且投资活动现金流出大幅减少所致。

3、筹资活动现金流分析

2020-2022年末及2023年3月末，发行人筹资活动产生的现金流净额分别为101,882.81万元、167,598.16万元、213,741.42万元和129,573.34万元。2020年筹资活动产生的现金流量净额较2019年增加132,298.10万元，增幅434.97%，主要系发行人新增发行20孝感高创（疫情防控债）PPN001、20孝感高创MTN001和20孝高创债所致。2021年发行人筹资活动产生的现金流净额较上年增加65,715.35万元，增幅64.50%，主要系系发行人新增发行21孝感高创PPN001、21孝感高创MTN001所致。2022年发行人筹资活动产生的现金流净额较上年增加46,143.26万元，增幅27.53%，主要系系发行人新增发行22孝感高创MNT001、22孝感高创CP001所致。

（六）发行人主要财务指标分析

1、偿债能力指标分析

图表 6-53：发行人偿债能力指标表

科目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产负债率	55.30%	52.46%	50.08%	47.19%
流动比率	5.11	4.66	4.33	6.26
速动比率	1.79	1.91	1.75	3.57
EBITDA 利息保障倍数	0.8	0.8	0.8	0.80

2020-2022年末及2023年3月末，发行人资产负债率分别为47.19%、50.08%、52.46%和55.30%，总体来看，负债占比较小，发行人资产负债率处于适中水平。从短期偿债能力指标来看，2020-2022年末及2023年3月末，发行人流动比率分别为6.26、4.33、4.66和5.11，速动比率分别为3.57、1.75、1.91和1.79，均处于较高水平，但大体呈下降趋势，主要由于存货逐年减少。从长期偿债能力指标来看，

发行人2020-2022年末及2023年3月末资产负债率分别为47.19%、50.08%、52.46%和55.30%，在同类企业中处于较低水平。2020-2022年末及2023年3月末，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.80、0.80、0.80及0.80，反映了发行人较为稳定的偿债能力。

总体来看，发行人的整体偿债能力指标一般，与行业特征一致。但是发行人主要从事的工程回购业务具有较大的发展空间，其未来营业收入将会持续增加，这为发行人有关债务的足额偿还提供了可靠的保证。此外，发行人多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，对于发行人偿还负债有较强的保障。

2、营运效率分析

图表 6-54：发行人资产营运效率比率分析表

科目	2023 年 1-3 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
总资产周转率	0.05	0.07	0.08	0.10
存货周转率	0.10	0.16	0.22	0.30
应收账款周转率	1.17	1.66	2.27	3.69

2020-2022年末及2023年3月末，发行人的存货周转率分别为0.30、0.22、0.16和0.10。发行人存货周转率较小且保持稳定，主要是由于发行人营业成本较低且存货余额较高所致。

2020-2022年末及2023年3月末，发行人的应收账款周转率分别为3.69、2.27、1.66和0.10，发行人的应收账款周转率呈波动态势，2021年营业收入较2020年增加8,676.33万元所致，2022年度营业收入较2021年度增加3,323.43万元。

2020-2022年末及2023年3月末，发行人的总资产周转率分别为0.10、0.08、0.07和0.05，处于较低水平，主要原因是发行人主营业务属于重资产业务，在建工程项目较多。

总体看来，发行人资产营运能力指标符合城市基础设施建设行业特点。未来随着发行人运营规模的增加和业务覆盖面的增加，相关业务收入将不断增长，发行人未来营业收入有望继续增长，营运能力有望提高。

五、关联交易情况

（一）关联方关系

1、发行人的控股股东

图表 6-55：发行人的控股股东情况表

名称	注册地点	关联关系	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
湖北還川国有资本投资运营集团有限公司	孝感市	控股股东	70.00%	70.00%

2、发行人的实际控制人

公司的实际控制人为孝感市人民政府国有资产监督管理委员会。

3、发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

详细情况参见本募集说明书“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况——（一）发行人全资和控股子公司情况”。

4、发行人的合营和联营企业

详细情况参见本募集说明书“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况——（二）发行人参股公司情况”。

5、发行人的其他关联方

公司董事、监事、高级管理人员详细情况参见本募集说明书“第五章 发行人基本情况”之“七、发行人人员基本情况”，本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及上述人员直接控制的企业，均为本公司关联方。

（二）关联方交易

2022年及2023年3月末，发行人关联交易产生的主要原因为通过孝感市城市建设投资公司取得的国开行转贷款，应付关联方往来款情况如下：

图表 6-56：2022 年及 2023 年 3 月末发行人应付关联方往来款情况表

单位：万元、%

序号	关联方	报表项目	2022 年度		2023 年 3 月末	
			金额	占比	金额	占比
1	孝感市城市建设投资公司	应付利息	31,282.58	12.04	31,282.58	12.04
		其他非流动负债	201,767.72	77.67	201,767.72	77.67
		一年内到期的非流动负债	26,722.00	10.29	26,722.00	10.29
合计			259,772.30	100.00	259,772.30	100.00

注：上述关联方应收应付款项余额性质均属资金往来款。

（三）关联交易定价策略

公司与关联方交易遵循平等、自愿、公平、公允的原则，充分保护公司及各

方投资者的利益，定价原则是有国家（行业）价格及收费标准的执行国家（行业）价格及收费标准，无国家（行业）价格及收费标准的执行市场价格，无市场参考价格的价格根据双方成本协商定价。

六、有息债务情况

截至2023年3月末，发行人有息负债总额为1,071,595.17万元，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和其他非流动负债构成，发行人有息负债构成如下：

图表6-57：2022年末和2023年3月末发行人有息债务构成情况表（按会计科目）

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,000.00	0.93%	11,000.00	1.18%
一年内到期的非流动负债	147,748.40	13.79%	147,748.40	15.79%
长期借款	272,040.00	25.39%	223,440.00	23.87%
应付债券	413,317.05	38.57%	325,268.08	34.75%
其他非流动负债（保障房专项款）	228,489.72	21.32%	228,489.72	24.41%
合计	1,071,595.17	100.00%	935,946.20	100.00%

注：“表：2022年末和2023年3月末发行人有息债务构成情况表（按会计科目）”中有息债务总额不一致的原因因为会计上核算长期债券时采用实际利率法进行摊销。

图表6-58：2023年3月末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

借款类别	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	10,000.00	-	-	-	-	-	10,000.00
一年内到期的长期借款（不包括公司债、企业债和直接债务融资工具）	1,860.00	-	-	-	-	-	1,860.00
长期借款（不含一年内到期）	-	3,890.00	12,040.00	18,715.00	16,990.00	220,405.00	272,040.00
其他有息债务（保障房专项款）	26722	354.55	354.55	354.55	354.55	227,071.51	255,211.71

借款类别	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
公司债券	-	-	140,585.87	-	-	-	140,585.87
企业债券	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	18,981.70		95,781.70
短期融资券、中期票据及定向工具	150,000.00	50,000.00	50,000.00	-	46,115.89		296,115.89
合计	207,782.00	73,444.55	222,180.42	38,269.55	82,442.14	447,476.51	1,071,595.17

注：上表中“1年以内”指的是“2023.4.1——2024.3.31”；“1-2年”指的是“2024.4.1——2025.3.31”；“2-3年”指的是“2025.4.1——2026.3.31”；“3-4年”指的是“2026.4.1——2027.3.31”；“4-5年”指的是“2027.4.1——2028.3.31”；“5年以上”指的是“2028.4.1以后”。

截至2023年3月末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元、%

借款类别	2023年3月末余额	占比
质押借款	19800	1.85%
保证借款	9,400.00	0.88%
抵押+质押	28,200.00	2.63%
抵押+保证借款	163,200.00	15.23%
抵押借款	63,300.00	5.91%
其他有息债务-信用借款	255,211.71	23.82%
一年内到期的债券	119,166.40	11.12%
应付债券(不含一年内到期)-无增信措施	413,316.97	38.57%
合计	1,071,595.08	100.00%

图表6-60：截至2023年3月末发行人银行贷款明细

单位：万元、%

序号	借款人	实际贷款机构	贷款起止日	贷款期限	借款金额	借款余额	融资利率	借款类型	担保方式
1	万屹置业	浦发银行	2022/12/30-2032/12/30	10 年	3,200.00	3,200.00	2.5	项目贷款	保证+抵押
2	孝感高创	农业银行	2023.04.27-2024.4.26	1 年	5,000.00	5,000.00	4.45	流贷	抵押
3	孝感高创	兴业银行	2023.01.03-2023.7.03	1 年	5,000.00	5,000.00	4.6	流贷	抵押
4	创达置业	农业发展银行	2021/05/31-2036/05/31	15 年	75,000.00	75,000.00	4.9	项目贷款	保证+抵押
5	创达置业	农业发展银行	2021/06/24-2036/06/24	15 年	5,000.00	5,000.00	4.9	项目贷款	保证+抵押
6	创达置业	农业发展银行	2022/02/01-2037/02/01	15 年	17,000.00	17,000.00	4.9	项目贷款	保证+抵押

7	创达置业	农业发展银行	2022/05/30-2037/05/30	15 年	3,000.00	3,000.00	4.9	项目贷款	保证+抵押
8	创达置业	农业发展银行	2022/4/30-2037/4/30	15 年	50,000.00	50,000.00	4.6	项目贷款	保证+抵押
9	创达置业	农业发展银行	2022/8/23-2037/8/23	15 年	19,800.00	19,800.00	4.6	项目贷款	质押
10	孝感高创	工商银行	2019/12/01-2024/12/01	5 年	12,000.00	100	5.23	并购贷款	抵押
11	孝感高创	湖北银行	2021/04/28-2029/04/28	8 年	12,800.00	12,800.00	5.5	固贷	抵押

图表6-61：截至2023年3月末发行人其他有息债务明细

单位：万元、%

序号	实际用款人	直接/中间借款人	最终贷款机构	贷款起止日	贷款期限	借款余额	融资利率	借款类型/用途	担保方式
1	孝感高创	湖北省投资公司、孝感城投	国家开发银行	2014/12/30-2029/12/30	15 年	120,207.00	4.345	专项用于棚户区改造项目	无
2	孝感高创	湖北省投资公司、孝感城投	国家开发银行	2015/06/30-2040/06/30	25 年	135,004.70	4.345	专项用于棚户区改造项目	无
合计						255,211.70			

图表6-62：截至2023年3月末发行人存续债券明细

单位：万元

序号	借款人	债券简称	起止时间	最近回售日	贷款期限	发行规模	债券余额	票面利率	增信方式
1	孝感高创	20 孝感高创(疫情防控债) PPN001	2020/06/24-2023/06/24	-	3 年	20,000.00	20,000.00	6.00%	无
2	孝感高创	20 孝感高创 MTN001	2020/05/20-2025/05/20	2023/5/20	3+2 年	50,000.00	50,000.00	4.60%	无
3	孝感高创	20 孝高创债	2020/04/09-2027/04/09	-	7 年	96,000.00	96,000.00	6.28%	无
4	孝感高创	21 孝感高创 PPN001	2021/05/28-2024/05/28	2022/5/28	1+1+1 年	80,000.00	3,000.00	5.48%	无
5	孝感高创	21 孝感高创 MTN001	2021/12/20-2024/12/21	2023/12/21	2+1 年	50,000.00	50,000.00	6.00%	无
6	孝感高创	22 孝感高创 MTN001	2022/3/17-2025/3/17	2025/3/17	3+2 年	50,000.00	50,000.00	5.67%	股东保证
7	孝感高	22 孝高 01	2022/10/18-2		3 年	100,000.00	100,000.00	4.92%	股东保

序号	借款人	债券简称	起止时间	最近 回售 日	贷款 期限	发行规模	债券余额	票面利率	增信方式
	创		025/10/18						证
8	孝感高创	23 孝高 01	2023/1/17-2026/1/17		3 年	41,000.00	41,000.00	7.50%	股东保证

上述融资均不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

七、或有事项

（一）对外担保情况

截至2023年3月末，发行人无对外提供保证情况。

（二）重大仲裁及诉讼事项

截至本募集说明书签署日，发行人重大未决诉讼、仲裁情况如下：

孝感高创于2020年向恒大地产全资子公司恒大武汉转让了其持有的孝感市恒创置业有限公司100%股权，转让价款13.47亿元。恒大武汉采取现金和商业票据形式支付该价款，公司应收第三期恒大武汉的6.73亿元商业承兑汇票已于2021年7月7日到期，目前该商业承兑汇票仍未完成兑付。2021年7月，发行人在孝感市中级人民法院向恒大武汉、恒大地产提起诉讼，要求恒大武汉向发行人支付产权交易款6.73亿元及对应的利息、经济损失，涉案金额占公司2020年末净资产的10.74%，要求恒大地产对发行人的上述请求承担连带清偿责任。2021年7月，孝感市中级人民法院出具（2021）鄂09民初155号《受理通知书》及《举证通知书》。2021年8月30日湖北省孝感市中级人民法院出具《执行结案通知书》（（2021）鄂09执保105号）。

后根据最高人民法院关于集中管辖的通知将本案移交至广东省广州市中级人民法院审理。

2023年4月，广东省广州市中级人民法院出具《民事判决书》（（2021）粤01民初1549号），判决结果如下：

“一、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付产权交易款673460160.33元；

二、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付以3个月期商业承兑汇票形式支付的20%产权交易款利息2670961.45元及以12个月期商业承兑汇票形式支付的50%产权交易款利息33799028.1元；

三、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付逾期利息（以2670961.45元为基数，从2020年10月9日起计至实际清偿之日止；以707259188.43元为基数，从2021年7月8日起计至实际清偿之日止，均以同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率上浮30%为标准计算）；

四、被告恒大地产集团有限公司对被告恒大地产集团武汉有限公司应付产权交易款 673460160.33 元及其逾期利息承担连带担保责任（逾期利息以 673460160.33 元为基数，从2021年7月8日起计至实际清偿之日止，以同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率为标准计算），被告恒大地产集团有限公司承担担保责任后，有权向被告恒大地产集团武汉有限公司追偿；

五、被告恒大地产集团武汉有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告孝感市高创投资有限公司支付律师费890000元；

六、驳回原告孝感市高创投资有限公司其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案受理费3623235元、诉讼保全费5000元，合计3628235元，由原告孝感市高创投资有限公司负担17279元，被告恒大地产集团武汉有限公司负担3605956元（被告恒大地产集团有限公司对其中的3416430元承担共同责任）”

发行人已向孝感市中级人民法院申请对恒大方的资产予以冻结，其中：根据廊坊发展股份有限公司（简称“廊坊发展”）于2021年7月29日发布的《廊坊发展股份有限公司关于恒大地产集团有限公司所持公司股份被冻结的公告》，湖北省孝感市中级人民法院对于发行人与恒大地产及恒大武汉的诉讼案件作出的（2021）鄂09民初155号民事裁定书已发生法律效力，依法裁定冻结恒大地产持

有廊坊发展的76,032,050股（无限售流通股）股份，冻结期间产生的孳息一并冻结，冻结期限自2021年7月29日起至2024年7月28日止。同时成功查封恒大地产位于深圳、广州不动产61套（其中深圳湾一号5套，登记价2.8亿元；广州不动产56套，无网签2332平米，已网签4521平米，市价7万左右）。经测算，上述保全财产合计价值已超过6.73亿，发行人就应得产权交易款足额受偿存在较大可能性。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（以下简称“《民事诉讼法司法解释》”）第一百六十五条的规定：“人民法院裁定采取保全措施后，除作出保全裁定的人民法院自行解除或者其上级人民法院决定解除外，在保全期限内，任何单位不得解除保全措施。”第一百六十六条规定：“裁定采取保全措施后，有下列情形之一的，人民法院应当作出解除保全裁定：（一）保全错误的；（二）申请人撤回保全申请的；（三）申请人的起诉或者诉讼请求被生效裁判驳回的；（四）人民法院认为应当解除保全的其他情形。解除以登记方式实施的保全措施的，应当向登记机关发出协助执行通知书。”基于上述规定，发行人对恒大地产及恒大武汉采取的保全措施，若无《民事诉讼法司法解释》第一百六十六条规定的情形，该等保全措施不会因案件管辖权转移而失效。经发行人法务人员及该案经办律师确认，本案件并不涉及《民事诉讼法司法解释》第一百六十六条规定的情形，截至目前，相关保全措施仍然有效。

综上，发行人的债权是否能够得以清偿将受到债务人财务和经营情况、债务人资金周转情况、法院裁定情况等多方面因素的影响，发行人依据上述案件事实使涉案债权得到清偿存在一定的不确定性。若最终发行人未能以货币资金或其他资产的形式收回上述产权交易款，将对发行人的财务状况和偿债能力造成较大不利影响。

除上述事项外，发行人不存在其他重大未决诉讼、仲裁。

（三）重大或有事项

湖北政和基金投资管理有限公司委托发行人代持湖北高诚灏锋创业投资有限公司股权，代持股权比例49%，认缴出资额为9,800万元，截至2021年12月31日，实缴出资额为4,900万元。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在其他需要披露的重大或有事项。

八、受限资产情况

截至2023年3月末，发行人受限资产共计174,489.95万元，占净资产的比重为18.25%，具体情况如下所示：

图表6-63：截至2023年3月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	质押权人	质押期限	汇总账面价值
货币资金	银承保证金	-	24,500.00
货币资金	中国工商银行股份有限公司孝感长征支行	2022.11.29-2024.10.15	100.03
货币资金	中国建设银行股份有限公司孝感开发支行	2022.7.18-2023.5.15	187.88
投资性房地产	中国农业发展银行孝感分行营业部	2021.5.31-2036.3.24	58,827.23
投资性房地产	中国农业发展银行孝感分行营业部	2022.4.30-2037.4.29	
存货	湖北银行股份有限公司孝感丹阳支行	2021.4.27-2029.4.20	90,874.81
存货	中国光大银行股份有限公司武汉汉口北支行	2022.9.29-2023.9.27	
存货	中国农业发展银行孝感分行营业部	2022.4.30-2037.4.29	
存货	中国农业银行股份有限公司孝感交通西路支行	2022.4.28-2023.4.18	
		合计	174,489.95

九、发行人其他重大事项

（一）发行人从事重大衍生品交易的情况

截至募集说明书签署日，发行人无重大衍生品交易。

（二）发行人海外投资及海外业务情况

截至募集说明书签署日，发行人无重大海外投资及海外业务。

（三）重大投资理财产品

截至募集说明书签署日，发行人无重大投资理财产品情况。

截至本募集说明书出具之日，发行人经营情况正常，未出现影响公司经营能力的重大不利变化，不存在其他影响本次发行或对投资者的投资判断产生影响的重大（重要）事项。

十、发行人直接融资计划

截至本募集说明书签署日，除本次短期融资券外，发行人计划注册不超过10亿元PPN。除此之外，发行人暂无其他直接融资计划。

十一、预计亏损

无预计亏损。

第七章 发行人资信状况

一、信用评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA级、评级展望稳定。以下仅为中证鹏元出具的信用评级报告及跟踪评级安排的摘要，要全面了解相关信息，请查阅已全文刊登在中国债券网（www.chinabond.com.cn）和中国货币网（www.chinamoney.com.cn）上的信用评级报告及跟踪评级安排。

本次发行未进行债项评级安排，主体评级使用《孝感市高创投资有限公司 2022年度第一期中期票据2023年跟踪评级报告》主体评级相关信息，评级报告中债项评级信息与本次发行无关。上述情况已与评级机构进行确认。

（一）近三年主要历史评级情况如下：

图表7-1：报告期发行人历次主体评级、变动情况及原因

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	公告日期
主体评级	2023-05-15	AA	稳定	维持	中证鹏元	2023-05-15
主体评级	2022-07-11	AA	稳定	维持	中证鹏元	2022-07-11
主体评级	2022-06-24	AA	稳定	维持	中诚信国际	2022-06-24
主体评级	2021-10-20	AA	稳定	维持	中诚信国际	2021-10-20
主体评级	2021-06-28	AA	稳定	维持	中证鹏元	2021-06-30
主体评级	2021-06-22	AA	稳定	维持	中诚信国际	2021-06-22
主体评级	2021-01-27	AA	稳定	维持	中诚信国际	2021-04-13
主体评级	2020-06-28	AA	稳定	维持	中证鹏元	2020-06-29
主体评级	2020-06-22	AA	稳定	维持	中诚信国际	2020-06-22
主体评级	2020-02-26	AA	稳定	首次	中诚信国际	2020-03-30
主体评级	2019-06-25	AA	稳定	维持	中证鹏元	2019-06-26

（二）发行人主体信用评级

1、评级观点

中证鹏元维持孝感市高创投资有限公司（以下简称“孝感高创”或“公司”）的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

中证鹏元肯定了孝感国家高新技术产业开发区（以下简称“孝感高新区”）较强的区域经济实力、公司仍拥有重要的区域地位以及业务可持续性较强等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中证鹏元关注到公司大部分棚改项目采用自平衡模式使得后续存在一定的不确定性、资产流动性较弱、经营活动现金流持续净流出以及存在重大未决诉讼事项等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

2、主要优势

（1）孝感高新区产业特色鲜明，工业经济增长态势较好。孝感高新区为国家级高新区，拥有汽车零部件、高端装备制造、光电子信息三大主导产业，且军民融合产业特色鲜明。2022年孝感市高新区固定资产投资及工业经济维持良好增长态势，工业投资和技改投资增速均居孝感市前列。

（2）公司在区域内的业务竞争能力较强。公司是孝感高新区重要的城市基础设施建设及投融资平台，承担了孝感高新区棚改及基础设施项目的建设任务，对孝感市政府具有重要的战略意义。目前公司基础设施项目及棚改项目储备充足，计划投资规模较大，业务持续性较好。

（3）公司继续获得孝感高新区管委会较大力度的外部支持。2022年公司获得孝感高新区管委会通过资产注入、政府补贴等方式支持其业务运营，2022年增加资本公积11.50亿元，约占2022年末净资产的12%，提升了公司的资本实力。

3、关注

（1）项目支出和财务杠杆持续增加。近年公司棚改项目及基础设施项目投资规模较大，导致总债务规模快速增长、资产负债率逐年提升。同时近年公司项目回款较慢，经营净现金流持续大额净流出，预计公司持续的业务扩张将带来一定的资金压力。

（2）公司大量资产沉淀于土地及自营类棚改项目，资产变现能力较弱且自营项目收益存在不确定性。公司资产主要为棚改项目开发成本、土地资产、与政府及相关部门的往来款以及孝感高新区管委会向公司注入的投资性房地产，上述资产合计占总资产的比重超过80%，其中应收政府部门款项的回款时间不确定，而较大规模的自营类棚改项目能否实现预期收益存在不确定性。此外，截至2022年末公司有一定规模的土地及货币资金使用受限，在流动性困难时，可能会削弱

其融资能力。

(3) 部分应收款回收存在较大不确定性。2020年1月公司向恒大地产集团武汉有限公司（以下简称“恒大武汉”）转让孝感市恒创置业有限公司100%股权，其中以商业承兑汇票支付的6.73亿元转让价款于2021年7月发生逾期，该笔款项尚未收回，截至2022年末已计提5.39亿元坏账准备。2021年12月公司向孝感高新区招商引资企业湖北玖玖爱食品有限公司（以下简称“湖北玖玖爱”）发放两笔1年期委托贷款共1.14亿元，湖北玖玖爱以自有厂房、土地作抵押，截至2023年3月末因借款人经营异常，该委托贷款已经逾期。

二、发行人的资信状况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人与浦发银行、中国农业发展银行、国家开发银行和交通银行等数家银行保持着良好合作关系，得到了多家银行授信支持，公司融资能力较好。截至2023年3月末，发行人及下属子公司授信额度共计107.70亿元，已使用额度为51.58亿元，尚未使用授信额度56.12亿元。

图表7-2：截至2023年3月末发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	浦发银行	17.30	15.00	2.30
2	中国农业发展银行	29.40	15.00	14.40
3	国家开发银行	17.00	0.00	17.00
4	交通银行	10.20	10.00	0.20
5	工商银行	1.60	1.60	0.00
6	邮储银行	2.00	0.00	2.00
7	中信银行	0.50	0.00	0.50
8	农业银行	0.50	0.00	0.50
9	湖北银行	5.70	3.48	2.22
10	恒丰银行	8.00	1.00	7.00
11	光大银行	5.30	4.20	1.10
12	建设银行	7.20	1.30	5.90
13	汉口银行	3.00	0.00	3.00

合计	107.70	51.58	56.12
----	--------	-------	-------

(二) 企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至本募集说明书签署日，企业及主要子公司报告期内不存在债务违约记录。

(三) 企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司发行债券以及偿还情况如下：

图表7-3：截至本募集说明书签署日，发行人境内外债券存续及偿还情况

单位：亿元、%

发行主体	债券简称	证券类别	发行规模	债券余额	票面利率	起息日	到期日	偿还情况	存续状态
发行人本部	20 孝高创债	企业债	9.6	7.68	6.28	2020/4/9	2027/4/9	尚未到达还本时点	正常
发行人本部	14 孝高创债 02	一般企业债	8	0	6.87	2014/9/22	2021/9/22	已兑付	已到期
发行人本部	14 孝高创债 01	一般企业债	8	0	7.43	2014/6/23	2021/6/23	已兑付	已到期
发行人本部	21 孝感高创 PPN001	定向工具	8	0	5.48	2021/5/28	2024/5/28	已兑付	已到期
发行人本部	20 孝感高创 MTN001	中期票据	5	0	4.6	2020/5/20	2025/5/20	已兑付	已到期
发行人本部	20 孝感高创（疫情防控债） PPN001	定向工具	2	0	6	2020/6/24	2023/6/24	已兑付	已到期
发行人本部	22 孝感高创 CP001	短期融资券	8	0	4	2022/5/26	2023/5/26	已兑付	已到期
发行人本部	21 孝感高创 MTN001	中期票据	5	5	6	2021/12/21	2024/12/21	尚未到达还本时点	正常
发行人本部	22 孝感高创 MTN001	中期票据	5	5	5.67	2022/3/21	2027/3/21	尚未到达还本时点	正常
发行人本部	22 孝高 01	公司债	10	10	4.92	2022/10/18	2025/10/18	尚未到达还本时点	正常
发行人本部	23 孝高 01	公司债	4.1	4.1	7.5	2023/1/17	2026/1/17	尚未到达还本时点	正常
发行人本部	23 孝感高创 MTN001	中期票据	5	5	5.37	2023/3/27	2026/3/27	尚未到达还本时点	正常
发行人本部	23 孝感高创 MTN002	中期票据	10	10	5	2023/4/25	2026/4/25	尚未到达还本时点	正常

发行主体	债券简称	证券类别	发行规模	债券余额	票面利率	起息日	到期日	偿还情况	存续状态
发行人本部	23 孝高 02	公司债	4.7	4.7	6.3	2023/6/2	2026/6/2	尚未到达还本时点	正常
发行人本部	23 孝高 03	公司债	1.2	1.2	5.35	2023/7/26	2026/7/26	尚未到达还本时点	正常
合计			93.6	52.68					合计

（四）最近两年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近两年与主要客户发生业务往来时，发行人不存在严重违约的现象。

三、其他资信重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他资信重要事项。

第八章 债务融资工具信用增进

本期短期融资券无担保。

第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他

全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易,《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此,截至本募集说明书签署之日,投资者买卖、赠与或继承债务融资工具时,应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债务融资工具交易征收印花税,也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据,投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第 1 号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021 版）及《孝感市高创投资有限公司公司章程》等相关规定，制定了《孝感市高创投资有限公司信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

发行人按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的规定建立健全信息披露事务管理制度，真实、准确、完整、及时地披露信息，公司信息披露事务管理制度由公司综合部负责制订，并保证制度的有效实施。发行人信息披露工作由董事会统一领导和管理，副总经理章立为实施信息披露事务管理制度的主要负责人，负责管理公司信息披露事务。公司金融事业部为公司信息披露事务的日常管理部门。发行人每年组织会计师事务所对公司财务报表定期进行审计，并将审计报告提交给孝感市人民政府、孝感市国资委以及提供融资服务的各金融机构。同时，为增强社会公众对公司的认同，宣传公司的企业文化，发行人定期对外发布战略方向、企业文化、公司治理状况、主要业绩指标等内容。

（三）信息披露事务负责人

姓名：章立

职位：副总经理

联系地址：孝感市文昌大道 45 号

电话：0712-2327781

传真：/

电子信箱：471581267@qq.com

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前 2 个工作日，发行人将通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、孝感市高创投资有限公司 2022 年度第一期中期票据 2023 年跟踪评级报告；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；
- 3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

存续期内,企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时,应当及时披露,并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于:

- 1、企业名称变更;
- 2、企业生产经营状况发生重大变化,包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等;
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构;
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更,或股权结构发生重大变化;
- 7、企业提供重大资产抵押、质押,或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组;
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失,或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理;
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权;
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更;
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务;
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%,或者新增借款超过上年末净资产的 20%;
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组;
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重
大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债务融资工具本息兑付日前五个工作日，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十一章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一) 交通银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二) 在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期（债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本 10.00 亿元的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人

营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、发行文件中约定的其他应当召开持有人会议的情形；

11、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

（一）召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；

- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；**
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三) 发行人、提供信用增进服务的机构、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四) 召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) 持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六) 若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现发行

人信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

（一）债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

（二）除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

（三）发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

（四）持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

（一）债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

（二）发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、

隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权他人代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（四）除法律法规另有规定或发行文件另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。

（五）持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（六）召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(七)除法律法规另有规定或发行文件另有约定外,持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后方可生效;针对特别议案的决议,应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

(八)持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容:

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;
- 2、会议有效性;
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十)发行人应对持有人会议决议进行答复,决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的,上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构,并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一)本节所称以上、以下,包括本数。

(二)召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三)本期债务融资工具发行完毕进入存续期后,债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务;新增或变更后的提供信用增进服务的机构应按照本节中对提供信用增进服务的机构的要求履行相应义务。

(四)本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019 版)》要求不符的,或本节内对持有人会议规程约

定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019 版)》要求执行。

第十二章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

(二) 发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的，自宽限期届满之日起)到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措

施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）重组并变更登记要素

发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和上海清算所提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能

避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，发行人住所地法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十三章 投资人保护条款

本期短期融资券无投资人保护条款。

第十四章 发行有关机构

一、发行人

名称：孝感市高创投资有限公司

住所：孝感市交通西路

法定代表人：蔡君

联系人：章立

联系电话：0712-2327781

传真：0712-2327190

二、承销团成员

名称：交通银行股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

法定代表人：任德奇

联系人：王宇平、马稳

电话：021-58781234-6763、6761

传真：021-68870203

三、承担存续期管理的机构

名称：交通银行股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

法定代表人：任德奇

联系人：王宇平、马稳

电话：021-58781234-6763、6761

传真：021-68870203

四、律师事务所

单位名称：北京市京师（武汉）律师事务所

地址：武汉市武昌区中北路山河企业大厦 40 层

法定代表人：胡涛

联系人：柳洪强

联系电话：027-68786358

传真：027-84669999

五、会计师事务所

单位名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：武汉市武昌区积玉桥临江大道 96 号万达中心 12 层

法定代表人：朱建弟

联系人：陈俊杰

联系电话：027-65260172

传真：027-8877009

单位名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：湖北省武汉市洪山区欢乐大道 1 号宏泰集团大厦 A 栋 8 楼

法定代表人：刘华忠

联系人：赵航航

联系电话：027-87307888

传真：027-87307888

六、信用评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：蒋晗

电话：0755-82872333

传真：0755-82872333

七、登记、托管、结算机构

单位名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市北京东路 2 号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

八、集中簿记建档系统

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

住所：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五章 备查文件

一、备查文件

- (一) 《接受注册通知书》（中市协注[2022]CP【91】号）
- (二) 本期债务融资工具募集说明书
- (三) 发行人近三年经审计的财务报告及近一期未经审计财务报表
- (四) 本期债务融资工具的法律意见书
- (五) 信用评级报告
- (六) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

二、文件查询地址

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

（一）发行人

名称：孝感市高创投资有限公司

地址：孝感市文昌大道45号

法定代表人：蔡君

联系人：章立

电话：0712-2327781

传真：0712-2327190

（二）主承销商

名称：交通银行股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

法定代表人：任德奇

联系人：王宇平、马稳

电话：： 021-58781234-6763、6761

传真： 021-68870203

附录：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{主营业务收入}$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBIT	$\text{息、税前利润} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出})$
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{费用化利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
营业利润率	$\text{营业利润} / \text{营业收入}$
流动资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年初年末平均流动资产}$

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《孝感市高创投资有限公司2023年度第一期短期融资券募集说明书》之盖章页)

