

随州市城市建设综合开发投资有限公司

2025 年度第二期短期融资券

募集说明书

发行人	随州市城市建设综合开发投资有限公司
注册金额	人民币13亿元
本期基础发行规模	人民币0亿元
本期发行规模上限	人民币4亿元
发行期限	1年期
担保情况	无担保
信用评级	无评级

主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：

光大证券股份有限公司



二零二五年二月

声明与承诺

本企业为市场化经营主体，地方政府不对企业的债务承担责任。本公司发行的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。本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及全体董事、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。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。

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。

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。

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。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	1
目录	2
重要提示	6
一、发行人主体提示	6
二、发行条款提示	8
三、投资人保护机制相关提示	8
四、违约、风险情形及处置	9
五、投资人保护条款	10
六、主动债务管理	10
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	13
一、本期债务融资工具的投资风险	13
二、与发行人有关的风险	13
第三章 发行条款	25
一、主要发行条款	25
二、发行安排	27
第四章 募集资金运用	29
一、募集资金用途	29
二、发行人承诺	30
三、偿债计划及其他保障措施	31
第五章 发行人的基本情况	35
一、基本情况	35
二、历史沿革	37
三、发行人重大资产重组情况	40
四、发行人股权结构及实际控制人	42
五、发行人独立性情况	43
六、发行人重要权益投资情况	44
七、发行人治理结构与内部制度	50

八、企业人员基本情况.....	61
九、发行人的经营范围及主营业务情况.....	63
十、发行人在建工程、拟建工程情况.....	93
十一、发行人行业地位和竞争优势.....	93
十二、随州市地域经济状况.....	99
十三、其他需要说明的问题.....	102
第六章 发行人财务状况分析	108
一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况.....	108
二、发行人近年主要财务数据.....	114
三、发行人财务分析（合并口径）	120
四、发行人有息债务及其偿付情况.....	171
五、发行人关联交易情况.....	176
六、或有事项.....	177
七、受限资产情况.....	178
八、衍生产品情况.....	182
九、重大投资理财产品.....	182
十、海外投资.....	182
十一、发行人直接债务融资计划.....	182
十二、关于发行人 2024 年度的经营、财务、资信情况有无重大不利变化的预披露.....	183
第七章 发行人资信状况	184
一、发行人及其子公司资信情况.....	184
二、发行人债务违约记录.....	184
三、发行人已发行债券情况.....	184
第八章 本期债务融资工具信用增进	186
第九章 税项	187
一、增值税.....	187
二、所得税.....	187
三、印花税.....	187
第十章 主动债务管理	189

一、置换	189
二、同意征集机制	189
第十一章 信息披露安排	193
一、发行人信息披露机制.....	193
二、发行前的信息披露安排.....	193
三、存续期内定期信息披露.....	194
四、存续期内重大事项的信息披露.....	194
五、本金兑付和付息事项.....	196
第十二章 持有人会议机制	197
一、持有人会议的目的与效力.....	197
二、会议权限与议案.....	197
三、会议召集人与召开情形.....	198
四、会议召集与召开.....	200
五、会议表决和决议.....	202
六、其他.....	204
第十三章 受托管理人机制	205
第十四章 投资人保护条款	206
第十五章 违约、风险情形及处置	207
一、违约事件.....	207
二、违约责任.....	207
三、偿付风险.....	207
四、发行人义务.....	207
五、发行人应急预案.....	208
六、风险及违约处置基本原则.....	208
七、处置措施.....	208
八、不可抗力.....	209
九、争议解决机制.....	209
十、弃权.....	210
第十六章 发行有关机构	211
一、发行人.....	211

二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	211
三、律师事务所.....	211
四、会计师事务所.....	211
五、登记、托管、结算机构.....	212
六、集中簿记建档系统技术支持机构.....	212
第十七章 备查文件	213
一、备查文件.....	213
二、文件查询地址.....	213
附录：有关财务指标的计算公式	214

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、重大资产重组带来的经营风险

2021 年 11 月，根据随州市人民政府出具的随政办发〔2021〕4 号文件以及随州市住房和城乡建设局出具的《关于中心城区污水管网划入市国投公司的回复意见》，将评估价值为 49.95 亿元的四条地下管网资产划入湖北随州国有资本投资运营集团有限公司（以下简称“市国投公司”），后经市国投公司审批同意，将该资产无偿划给发行人，发行人将该资产入账至全资子公司随州建投文旅产业发展有限公司（现更名为：随州建投环保产业发展有限公司）。该资产占发行人 2020 年经审计合并报表口径净资产的比重为 74.70%，超过 50%；该资产占发行人 2020 年经审计合并口径总资产的比重为 37.34%，不到 50%，该行为构成重大资产重组。重组完成后，发行人资产、业务规模得到扩大，如发行人缺乏对并入资产的经营管理经验，可能会对公司的经营情况造成不利影响，从而带来一定的经营风险。

2、担保业务代偿及涉诉风险

发行人担保业务主要由子公司随州市中兴融资担保有限公司负责开展。截至 2024 年 9 月末，中兴担保在保余额 11,444.59 万元，另外还涉及与中兴担保原股东丁浩、丁立志的诉讼。若被担保企业经营出现风险，发行人存在代偿风险；若发行人代偿款项催收不力，可能出出现代偿款项无法回收的风险。

3、注入管廊资产估值风险

2021 年 11 月，根据随州市人民政府出具的随政办发〔2021〕4 号文件以及随州市住房和城乡建设局出具的《关于中心城区污水管网划入市国投公司的回复意见》，将评估价值为 49.95 亿元的四条地下管网资产划入市国投公司，后经市国投公司审批同意，将该资产无偿划给发行人。该管网资产采用评估法入账，若未来市场出现大幅波动，该资产可能出现跌价的风险。

（二）情形提示

1、重大资产重组

2021 年 11 月，根据随州市人民政府出具的【随政办发[2021]4 号】文件以及随州市住房和城乡建设局出具的《关于中心城区污水管网划入市国投公司的回复意见》，将评估价值为 49.95 亿元的四条地下管网资产划入市国投公司，后经市国投公司审批同意，将该资产无偿划给发行人，发行人将该资产入账至全资子公司随州建投文旅产业发展有限公司。上述资产划转行为涉及触发 MQ.4 表（重大资产重组）中的情形。截至本募集说明书签署日，发行人已完成资产划转，关于重大资产重组的有关事宜，以及对发行人的公司治理治理、经营、财务、偿债能力等影响分析，详见募集说明书“第二章 风险提示及说明”之“二、与发行人有关的风险”、“第五章 发行人的基本情况”之“三、发行人重大资产重组情况”及“七、发行人治理结构与内部制度”及“九、发行人的经营范围及主营业务情况”、“第六章 企业主要财务状况”之“三、发行人财务分析（合并口径）”及“六、或有事项”中的有关内容。

2、控股股东、法定代表人、董监高变更

2021 年 4 月，根据随州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于随州市城市建设综合开发投资有限公司国有股权划转至湖北随州国有资本投资运营有限公司的通知》，市国资委将其持有的 74.74%的股权无偿划转给湖北随州国有资本投资运营集团有限公司，国投公司作为发行人股东，对发行人履行出资人职责。上述事项已于 2024 年 1 月 10 日完成工商登记变更。

2021 年 4 月，因政府人事调配工作安排，发行人法定代表人由郭晓东变更为李伟。调整为现任董事会由李伟、熊萍莉和张帅组成，其中李伟为董事长；监事会由刘青松、乐京和夏洪光组成，其中夏洪光为职工监事，刘青松为监事会主席；高级管理人员为李震。

2023 年 10 月，根据随州市人民政府出具的《关于姜华明等同志职务任免的通知》（随政任[2023]72 号），任命姜华明同志为发行人董事长、总经理；免去李伟同志的董事长、总经理职务。上述事项已于 2024 年 1 月 10 日完成工商登记变更。

上述股东、法定代表人、董事、监事和高级管理人员的变更系随州市人民政府正常管理安排,不会影响公司日常管理水平和生产经营能力以及债务偿还效力。

除上述情形外,发行人近一年来未涉及 MQ.7 表(重要事项)、MQ.8 表(股权委托管理)的情形。

二、发行条款提示

无。

三、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(包括基础募集说明书、补充募集说明书等,以下简称“本募集说明书”)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。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层,本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化;发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产,将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%;发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因,导致发行人净资产单次减少超过 10%;发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%;发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形;发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易,构成重大资产重组的;发行人进行重大债务重组等情形发生时,自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求,存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求,按照本募集说明书约定,参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】,按

会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、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；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）受托管理人机制

本期债务融资工具未设置受托管理机制。

四、违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 5BP 计算并支付利息。

2、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：

（1）【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。

(2) 【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50% 的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

(3) 【其他】无。

五、投资人保护条款

无。

六、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

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：

发行人/本公司/公司/随州城建	指	随州市城市建设综合开发投资有限公司
非金融企业债务融资工具/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
本期债务融资工具/本期短期融资券	指	基础发行规模0亿元，发行规模上限4亿元的随州市城市建设综合开发投资有限公司2025年度第二期短期融资券
注册总额度	指	发行人在中国银行间市场交易商协会注册的最高待偿还余额为13亿元人民币的短期融资券。
本期发行	指	本期债务融资工具的发行
募集说明书	指	发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范文件，为本期债务融资工具的发行而制作，并在发行文件中披露的说明文件，即《随州市城市建设综合开发投资有限公司2025年度第二期短期融资券募集说明书》
主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销商	指	与主承销商签署承销团协议，接受承销团协议与本次发行有关文件约束，参与本期短期融资券簿记建档的机构
承销协议	指	发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《随州市城市建设综合开发投资有限公司2023-2025年度短期融资券承销协议》
承销团	指	主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
承销团协议	指	主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》

余额包销	指	指主承销商按照承销协议之规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期短期融资券全部自行购入的承销方式
簿记建档/集中簿记建档	指	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。
人民银行	指	指中国人民银行
交易商协会	指	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	指全国银行间债券市场
北金所	指	指北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指	指银行间市场清算所股份有限公司
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
工作日	指	指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日及休息日）
报告期/最近三年及一期	指	指2021年度、2022年度、2023年度和2024年1-9月
报告期末/最近三年及一期末	指	指2021年末、2022年末、2023年度和2024年9月末
元、万元、亿元	指	如无特别说明，均指人民币
随州市国资委	指	随州市人民政府国有资产监督管理委员会
随州国投	指	湖北随州国有资本投资运营集团有限公司
国开基金	指	国开发展基金有限公司
联合资信	指	联合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

投资者在评价和认购本期债务融资工具时,除本募集说明书提供的各项资料外,应特别认真地考虑下列各种风险因素:

一、本期债务融资工具的投资风险

(一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动,从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

(二) 流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此,本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

(三) 偿付风险

在本期债务融资工具存续期内,宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性,这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量,可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、与发行人有关的风险

(一) 财务风险

1、政府补贴收入不确定的风险

近三年及一期，发行人来自政府的补贴收入分别为 8,404.57 万元、7,750.57 万元、9,130.43 万元和 215.13 万元，占同期利润总额的比重分别为 64.80%、57.46%、11.01%和 3.18%。发行人来自政府的补贴收入占利润总额比重较高，如果未来补贴收入继续波动，可能对发行人盈利能力的稳定性和持续性造成影响。

2、未来资本支出压力较大的风险

近三年及一期，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 65,557.65 万元、116,039.91 万元、80,082.62 万元和 47,387.24 万元，资本支出压力较大，持续的资本支出将给公司的资金筹措和经营管理带来一定的压力。虽然发行人对投资项目进行了严格的可行性论证，保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，在建设过程中仍然面临不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

3、负债规模增加的风险

近年来，随着随州市建设步伐的加快，作为随州市的投融资和建设核心主体，发行人需要投入大量资金。近三年及一期末，发行人负债总额分别为 731,021.72 万元、911,192.35 万元、984,731.92 万元和 977,745.74 万元，资产负债率分别为 38.39%、43.95%、45.86%和 45.65%。发行人资产负债率逐年上升，由于发行人主要从事的基础设施代建和保障房建设业务，资金投入量较大，建设周期较长，随着随州市建设规模的继续扩大，发行人负债规模也将不断扩大，这使得发行人财务费用支出相应增加，对发行人的盈利能力、偿债能力可能产生一定压力。

4、受限资产规模较大风险

截至 2024 年 9 月末，发行人受限资产金额为 62,824.32 万元，占期末总资产 2.93%，占期末净资产的 5.40%，此外发行人通过未来收益权质押融资余额为 350,609.00 万元。发行人受限资产金额较大，一旦债务人发生债务违约风险，可能导致债权人依法行使相应权利而使发行人的资产及业务经营受到不利影响，从而影响本期债务融资工具的按期偿付。

5、存货跌价风险

近三年及一期末，发行人存货分别为 1,826,338.32 万元、1,989,174.33 万元、2,060,447.39 万元和 2,052,013.86 万元，占资产总额的比重分别为 72.46%、68.12%、95.97%和 95.80%，占比较大。发行人存货主要是土地资产、基础设施建设和保障房建设等业务的前期投入资产。发行人对存货按照成本与可变现净值孰低计价，由于存货未发现有减值迹象，故发行人暂未提取存货跌价准备。发行人开发项目存货跌价风险较小，但是若未来出现市场大幅波动，有可能出现存货跌价的风险。

6、资产流动性较差的风险

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,826,338.32 万元、1,989,174.33 万元、2,060,447.39 万元和 2,052,013.86 万元，占总资产的比重分别为 95.92%、95.95%、95.97%和 95.80%。虽然流动资产占比较大，但流动资产主要由存货构成。截至 2024 年 9 月末，发行人存货规模 2,052,013.865 万元，占总资产比例为 95.80%，存货大部分为基础设施建设和保障房建设等业务前期投入，资产不易变现，流动性一般。

7、外部融资依赖的风险

近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为 16,525.16 万元、103,997.66 万元、19,168.30 万元和-45,561.12 万元，主要是由于基础设施代建业务和保障房建设业务规模持续增加，发行人为支付工程成本形成的现金流出大于当期结算项目产生的现金流入。公司主要依赖筹资活动产生的现金流作为主要的现金流入方式。虽然公司目前融资渠道通畅，并且通过发行债券和债务融资工具等方式直接融资。但若未来公司经营情况不佳或融资市场环境恶化，导致公司融资困难，有可能对公司经营产生不利影响，从而影响本期债务融资工具的偿付。

8、有息负债规模较大风险

近三年及一期末，发行人有息负债分别为 691,858.36 万元、774,682.97 万元、844,108.50 万元和 835,974.00 万元，随着发行人基础设施建设和保障房建设业务规模的不断增加，资本支出规模不断扩大，对外融资需求也持续增长，发行人有息债务呈现逐年增加趋势。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录良好，并且已与多家商业银行建立了良好的合作关系，但随着发行人投资规模扩大以及业务扩

张，发行人未来的资金支出需求可能进一步增大，发行人存在一定的有息负债规模较大的风险。

9、应收款项回收风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 270,223.84 万元、336,111.23 万元、390,220.71 万元和 435,121.95 万元，占当期总资产比例分别为 14.19%、16.21%、18.17%和 20.32%；发行人其他应收款分别为 35,691.10 万元、47,434.21 万元、57,961.69 万元和 50,958.72 万元，占资产总额的比重分别为 1.87%、2.29%、2.70%和 2.38%。发行人应收账款和其他应收款在总资产中占比较高，且其他应收款对手方随州市方正房地产开发有限公司已被列为失信被执行人，虽然发行人加强了对应收账款和其他应收款的管理，若未来因外部形势发生重大变化，造成发行人应收账款及其他应收款无法正常回收，则可能给发行人带来一定程度的资金周转困难，并将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

10、政府性往来款占比较高风险

发行人目前业务集中于基础设施代建和保障房建设业务。截至 2024 年 9 月末，发行人应收账款中应收随州市财政局的金额为 434,684.74 万元，占应收账款总额的 99.90%，政府性应收款存在真实的经营业务背景。发行人存在应收账款集中度过高的风险，面临政府性往来款项占比较高带来的政策性风险。

11、经营性净现金流为负的风险

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 3,269.04 万元、-86,429.53 万元、-62,949.45 万元和-22,093.55 万元。发行人主要从事基础设施和保障房建设业务，投资规模较大，导致经营性现金流出较大，且开发周期长，经营性现金流出和流入存在阶段性的不匹配。由于未来仍有较大规模的基础设施和保障房建设项目，发行人未来经营性净现金流可能将持续为负，会对公司的资金周转带来一定的困难，对公司的偿债能力造成较大的压力。

12、经营性现金流对债务保障能力较弱的风险

近三年及一期末，发行人有息负债分别为 691,858.36 万元、774,682.97 万元、844,108.50 万元和 835,974.00 万元，资产负债率分别为 38.39%、43.95%、45.86%和 45.65%，发行人同期经营性现金流入分别为、83,234.58 万元、45,807.63 万元、

36,523.10 万元和 29,900.32 万元。发行人的有息债务金额较大，自身经营活动所产生的现金流入对于债务的覆盖能力有限。如果未来发行人自身经营活动所产生的现金没有改善或者年度经营情况出现较大波动导致经营性现金流大幅降低，可能导致发行人资金紧张。

13、政府支付的资金流入占比较大风险

发行人的主营业务中最主要的板块是基础设施建设和保障房建设，2021-2023 年，发行人基础设施建设和保障房建设收入合计分别为 93,873.99 万元、89,078.10 万元和 76,829.73 万元，占营业收入的比重分别为 97.17%、97.50%和 92.62%，政府支付的资金流入占比较大。发行人是随州市重要的基础设施建设和保障房建设主体，如果未来随州市政府政策发生变化或随州市财政支付能力下降，该部分现金流入可能存在一定的波动风险。

14、盈利能力波动风险

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 96,607.59 万元、91,360.41 万元、82,950.22 万元和 65,641.57 万元，净利润分别为 13,124.23 万元、13,432.00 万元、13,471.75 万元和 6,097.21 万元，总资产收益率分别为 0.81%、0.68%、0.64%和 0.28%，净资产收益率分别为 1.43%、1.15%、1.16%和 0.52%，近三年，发行人净利润总体呈增长趋势，营业收入、总资产收益率、净资产收益率总体呈下降趋势。如果未来发行人的盈利能力下降，会对本期债务融资工具的偿付造成一定的不利影响。

15、需补缴土地出让金的风险

截至 2024 年 9 月末，发行人存货中土地使用权合计 254,617.67 万元，其中包含两宗出让地和三宗划拨地，均未缴纳土地出让金。其中，两宗出让地为发行人股东向发行人注资的实物资产，计入了实收资本和资本公积。未缴纳出让金的土地均以评估价值入账，评估报告未考虑没有缴纳土地出让金的情形，若发行人未来转让土地，发行人存在需补缴土地出让金的风险。

16、短期偿债压力较大的风险

截至 2024 年 9 月末，发行人有息负债余额为 835,974.00 万元，占净资产的比例为 71.81%；其中一年内到期的有息负债为 160,360.00 万元，占净资产的比

例为 13.78%，短期偿债压力较大。若公司短期内资金周转出现困难，或因政策、法规或行业、市场等不可控因素造成公司无法获得足够的资金，公司会面临流动性紧张，对本期债务融资工具的偿付造成一定不利影响。

17、注入管廊资产估值风险

2021 年 11 月，根据随州市人民政府出具的随政办发〔2021〕4 号文件以及随州市住房和城乡建设局出具的《关于中心城区污水管网划入市国投公司的回复意见》，将评估价值为 49.95 亿元的四条地下管网资产划入市国投公司，后经市国投公司审批同意，将该资产无偿划给发行人。该管网资产采用评估法入账，若未来市场出现大幅波动，该资产可能出现跌价的风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

基础设施及保障房建设业务的盈利能力与经济周期有着密切的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，可能对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、项目建设风险

发行人虽然对基础设施代建及保障房建设项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于发行人所承担的项目投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设。

3、主营业务单一风险

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 96,607.59 万元、91,360.41 万元、82,950.22 万元和 65,641.57 万元，其中工程项目建设收入分别为 93,873.99 万元、89,078.10 万元、76,829.73 万元和 61,712.50 万元，占营业收入的比重分别为 97.17%、97.50%、92.62%和 94.01%，发行人主营业务较为单一，一旦资金回笼不及时，将会影响发行人业务的开展以及到期债务的偿还，因此存在业务结构单一的风险。

4、合同定价风险

发行人业务收入及利润水平直接受到公共事业产品价格的影响，且公共事业产品价格受政府主导定价，在公共事业产品价格下调或土地出让价格下降的情况下，若发行人无法依据生产要素价格波动而相应调整合约价格，将会对发行人盈利水平产生重要影响。

5、合同履约风险

随着发行人承建的基础设施代建和保障房建设项目日益增多，发行人近年来与其他单位签订项目建设的相关合同较多，虽然发行人采取了一些措施来防范合同违约，但是如果其他单位因为各种问题出现无法履约的情况，将会对发行人的项目建设及盈利状况产生不利影响。

6、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、安全事件、社会事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响、人员生命及财产安全受到危害、公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

7、优质资产划转风险

发行人作为随州市重要的基础设施建设企业，在政策上得到当地政府的大力支持，近年来将部分优质资产划入发行人，但不排除未来相关政策发生变化、划入的优质资产存在被划出的可能。若发生优质资产被划转的情况，将对发行人资产状况、收入结构、偿债能力产生较大的不利影响。

8、经营管理风险

发行人实际控制人为随州市人民政府国有资产监督管理委员会，政府对发行人的发展规划、经营决策、治理结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人自身的经营状况和业务拓展。

9、生产要素价格波动风险

发行人项目建设需要大量钢材、水泥、砂石等原材料。这些原材料的价格随着经济形势的变化而有所波动，进而影响施工和制造成本，如在项目运营、建设

期间，出现材料、能源、劳动力价格上涨，可能导致项目总成本上升，进而对发行人的盈利水平产生不利影响。

10、建设施工和工程管理风险

发行人同时开工项目数量较多。项目在同一段时间开工会涉及多个政府部门和单位、上下游企业等，对发行人的项目统筹管理、资金安排调度、工作进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求。如果发行人项目管理能力不足，不能合理安排资金，将会对所承建项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响，进而影响发行人的偿付能力。

11、重组标的资产的经营风险

2021 年 11 月，根据随州市人民政府出具的【随政办发[2021]4 号】文件以及随州市住房和城乡建设局出具的《关于中心城区污水管网划入市国投公司的回复意见》，将评估价值为 49.95 亿元的四条地下管网资产划入市国投公司，后经市国投公司审批同意，将该资产无偿划给发行人，发行人将该资产入账至全资子公司随州建投文旅产业发展有限公司。该资产占发行人 2020 年经审计合并报表口径净资产的比重为 74.50%，超过 50%，该行为构成重大资产重组。重组完成后，发行人资产、业务规模得到扩大，如发行人缺乏对并入资产的经营管理经验，或在企业文化、业务发展等方面融合时遇到困难，可能会对公司的经营情况造成不利影响，从而带来一定的经营风险。

12、工程委托方债务负担较重、支付能力较弱的风险

发行人从事基础设施代建业务，与随州市人民政府签订《随州市基础设施项目工程建设框架协议》，随州市人民政府将随州市部分基础设施建设项目委托发行人投资建设，由市财政局负责支付工程建设资金。发行人从事保障房建设业务，与随州市人民政府签订的政府购买服务合同，由随州市政府作为政府购买主体，负责协调相关部门依法将购买服务资金纳入政府财政预算和采购服务资金预算管理。近年来，发行人所从事的部分基础设施建设项目及保障建设项目投资金额较大，部分项目回款时间较长，因此，存在一定的工程委托方债务负担较重、支付能力较弱的风险。

13、土地资产价格波动的风险

截至 2024 年 9 月末，发行人存货中土地使用权合计 254,617.67 亿元，其中包含两宗出让地和三宗划拨地。由于发行人主营业务的结算和回款均对当地政府的财政状况依赖程度较高，而当地政府的财政收入一定程度上会受到房地产市场形势以及土地价格变化的影响，一旦未来宏观经济形势变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能会对当地政府财政收入产生一定压力，进而对发行人的整体盈利能力、偿债能力和经营性现金流产生不利影响。

14、担保业务代偿及涉诉风险

发行人担保业务主要由子公司随州市中兴融资担保有限公司负责开展。截至 2024 年 9 月末，中兴担保在保余额 11,444.59 万元，另外还涉及与中兴担保原股东丁浩、丁立志的诉讼。若被担保企业经营出现风险，发行人存在代偿风险；若发行人代偿款项催收不力，可能出现在代偿款项无法回收的风险。

15、子公司特许经营权到期的风险

发行人子公司随州市中兴投资担保有限公司（以下简称“中兴担保”）持有湖北省经济和信息化委员会发放的《融资性担保机构经营许可证》，发证日期为 2016 年 12 月 28 日，有效期至 2019 年 12 月 28 日。报告期内上述证件到期，但相关业务仍在开展，存在业务合规风险。发行人将尽快督促子公司中兴担保申领新的《融资性担保机构经营许可证》。

（三）管理风险

1、内控管理风险

近几年，发行人的业务呈现稳步的增长态势，资产规模不断壮大，建设项目日益增多，对发行人的内部管理提出了较高的要求。如果发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，可能引发内控管理效率降低的风险，导致发行人不能正常开展生产经营活动。

2、人力资源的风险

发行人所从事的行业具有知识密集和劳动密集的特点，对从业人员的知识结构、语言能力要求较高，从业人员的技能水平、服务质量和人员素质都直接影响公司的经营业绩。发行人的核心管理人员以及工程技术人员都是公司宝贵的资源，

人才的流失，可能会影响公司的可持续发展，因此公司存在一定的人力资源管理风险。

3、投融资管理风险

发行人所从事的基础设施代建和保障房建设业务具有投入资金量大、建设周期长、成本回收慢的特点。公司未来几年在主营业务开展方面仍有较大的资金需求，面临较大的投融资压力，如果发行人不能对投融资加强管理，可能对公司的稳健经营带来风险。

4、安全生产风险

发行人目前业务范围涉及基础设施代建和保障房建设等行业，均涉及到安全生产问题，尤其是城建施工对安全生产的要求更高。虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素，台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

5、工程质量管理风险

发行人所从事的基础设施代建和保障房建设业务，对工程质量的要求较高，虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是由于发行人业务规模持续增长，同步建设的项目数量增多，如发行人相关的人员和内控措施未能及时跟进，仍有可能在工程质量管理上出现问题，发行人依然面临一定工程质量管理风险。

6、下属子公司管理风险

截至 2024 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司 13 家，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。尽管公司已建立较为规范的子公司管理体系，公司主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但随着业务规模的扩张、业务领域不断增大，公司组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的子公司管理风险。

7、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合、相互制衡的较为完善的公司治理结构，但是一旦发生突发事件，例如事故灾难、高级管理人员被强制执行强制措施或因故无法履行职责等，造成董事、监事和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运行，对公司的正常经营造成影响。

（四）政策风险

1、基础设施建设政策风险

发行人主营业务为基础设施代建业务。基础设施建设作为国民经济的基础产业，发行人的项目投资安排和具体经营情况与国家和地区基础设施建设政策密切相关。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府产业政策会有不同程度的调整。今后，如果基础设施建设政策继续发生重大调整，可能影响公司的经营和财务状况。

2、地方政府债务政策变化风险

近年来，地方政府债务管理日趋规范。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、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 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。发行人从事的业务主要为基础设施建设、保障房建设等与政府相关的业务，发行人经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，将会影响发行人的经营业绩和债务偿付能力。

3、土地政策变化风险

2010 年以来，国家采取了多项重大举措对土地市场进行整顿规范，严控土地的供应，同时，随着各地政府年度计划的制定，各地也不断有新的土地政策出台。土地政策的变化会对发行人从事的基础设施建设业务、保障房建设业务产生直接影响，如果未来土地政策与发行人的发展规划不一致，则存在影响发行人业务发展的风险。

4、房地产政策变化的风险

近年来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《营业税减免细则》、《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等。房地产政策的变化将有可能对公司保障性住房项目建设带来影响。

第三章 发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及银行间市场清算所股份有限公司、中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

债务融资工具名称	随州市城市建设综合开发投资有限公司 2025 年度第二期短期融资券
发行人	随州市城市建设综合开发投资有限公司
企业待偿还直接债务融资余额	截至募集说明书签署日，发行人待偿还直接债务融资余额 34.65 亿元。其中，短期融资券余额 2.00 亿元，中期票据余额 22.20 亿元，定向债务融资工具 10.45 亿元。
接受注册通知书文号	中市协注【2024】CP58 号
注册金额	人民币拾叁亿元（即 1,300,000,000RMB）
本期基础发行规模：	人民币零亿元（¥ 0.00RMB）
本期发行规模上限：	人民币肆亿元（¥ 400,000,000RMB）
本期债务融资工具期限	1 年
本期债务融资工具面值	人民币壹佰元（即 100 元）
发行价格	按面值发行，即 100 元/百元面值
发行利率	本期短期融资券采用固定利率，单利按年计息，不计复利。
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、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
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）
承销方式	余额包销

托管方式	实名记账式，由上海清算所托管
公告日期	2025 年 2 月 19 日
发行日期	2025 年 2 月 21 日
缴款日	2025 年 2 月 24 日
起息日期	2025 年 2 月 24 日
债权债务登记日	2025 年 2 月 24 日
上市流通日	2025 年 2 月 25 日
付息日	付息日为 2026 年的 2 月 24 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至下一工作日，顺延期间不另计利息）
付息方式	本期债务融资工具付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《付息公告》，并于付息日由上海清算所代理完成付息工作
兑付价格	到期一次按（面值+利息）兑付
兑付日期	2026 年 2 月 24 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）
兑付方式	本期短期融资券到期日之前第 5 个工作日，由公司按有关规定在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	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
信用评级机构及信用评级结果	本期债务融资工具无评级
本期债务融资工具信用增进情况	本期债务融资工具无担保
登记和托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

本期短期融资券须在交易商协会注册后发行。

（一）集中簿记建档安排

1、本期短期融资券簿记管理人为光大证券股份有限公司，本期短期融资券承销团成员须在发行日 2025 年 2 月 21 日 9:00-18:00 内，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《随州市城市建设综合开发投资有限公司 2025 年度第二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 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 500 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具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 类托管账户，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：2025 年 2 月 24 日 17:00 点前。

2、簿记管理人将在通过集中簿记建档系统发送《随州市城市建设综合开发投资有限公司 2025 年度第二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 17:00 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：光大证券股份有限公司

资金账号：中国光大银行上海分行浦东支行

户名：36540188000102013

人行支付系统号：303290000544

汇款用途：随州市城市建设综合开发投资有限公司 2025 年度第二期短期融资券认购款

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、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理，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

本期债务融资工具在债权登记日的次一个工作日（2025 年 2 月 25 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本次短期融资券拟注册金额 13 亿元，本期基础发行规模 0 亿元，发行规模上限 4 亿元，期限为 1 年，募集资金拟全部用于偿还到期债务融资工具本金，具体如下：

表：发行人拟偿还的债务融资工具明细表

单位：万元、%

借款主体	债券名称	借款金额	借款余额	起止日期	行权日	拟使用募集资金时间	抵质押情况	借款用途	拟使用募集资金额度		利率	是否属于政府一类债务	是否涉及保障房建设、房地产开发、棚户区改造
									偿还本金	偿还利息			
随州市城市建设综合开发投资有限公司	20 随州城建 MTN001	50,000.00	45,000.00	2020/3/30-2025/3/30	2023/3/30	2025.03	无	偿还有息债务	10,000.00	-	6.30	否	否
	20 随州城建 MTN002	50,000.00	47,000.00	2020/4/29-2025/4/29	2023/4/29	2025.04	无	偿还有息债务	30,000.00	-	6.00	否	否
总计		100,000.00	92,000.00	-	-	-	-	-	40,000.00	-	-	-	-

二、发行人承诺

1、发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，确保资金用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

2、发行人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，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

3、发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合国办发【2018】101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，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。

4、在债务融资工具存续期间变更资金用途前及时在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台（简称综合服务平台）向投资人披露有关信息。

5、发行人按照《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 号文）要求，本次债务融资工具由发行人作为独立法人负责偿还。

6、本次债务融资工具所募集的资金用途不违反国家相关法律法规及政策要求，不属于地方政府一类债务，符合国发【2014】43 号文等相关政策文件要求。

7、本次债务融资工具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。

8、发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

9、发行人承诺，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，并在资金监管协议中约定，资金监管行承担对募集资金使用的监督、审查职责，按照穿透原则监管企业按照披露用途使用募集资金。本期债务融资工具募集资金单独存放，不与其他债务融资工

具募集资金及其他资金混同存放。在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，监管专户不用于接收、存放、划转其他资金。

10、发行人承诺，存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，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涉符合法律法规、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。

三、偿债计划及其他保障措施

发行人将按照债务融资工具发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿债资金，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）偿债计划

在对发行本期债务融资工具的收益和风险作了充分分析的基础上，公司认为，根据发行条款，偿债风险主要体现为到期兑付时给公司带来的财务压力。为了确保本息的正常兑付、维护持有人的合法利益，发行人为本期债务融资工具的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一套确保本期债务融资工具安全兑付的内部机制。

1、设立本期短期融资券偿付工作小组

自本次发行起，发行人将组成专门工作小组，负责管理本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务融资部负责人等。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、加强本期短期融资券募集资金使用的监督和管理

发行人将根据内部的财务管理制度，加强对募集资金的管理，保证募集资金的合理使用。财务融资部定期审查、监督本期短期融资券募集资金的使用及还款来源的落实情况，保障到期足额偿付本息。

3、建立本期短期融资券偿债的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期短期融资券自身的特征，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

4、严格执行信息披露工作

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资者的监督，防范偿债风险。

5、募集资金专户管理

发行人按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法规的规定及有关要求，设立了本期债务融资工具募集资金专项账户，用于本期债务融资工具募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理，保证发行人按照募集说明书的要求使用募集资金，并按照募集说明书中确定的利息/本息金额向专户中划入偿债资金。

募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：随州市城市建设综合开发投资有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司随州分行营业部

银行账户：1805020419266666656

发行人将按照债务融资工具发行条款的约定，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。

（二）偿债保障措施

发行人将统筹安排资金，落实本期债务融资工具利息及本金还款来源，以保障到期足额偿付本期债务融资工具本息。本期债务融资工具的偿债资金主要来源于发行人主营业务的盈利与相关现金流。

1、偿付来源

（1）发行人良好的盈利能力为本期短期融资券的按时还本付息奠定了基础

发行人作为随州市重要的城市基础设施建设主体，在随州市城市基础设施建设领域具有重要地位，在发展过程中获得了随州市政府多种形式的政策支持，收入来源稳定，持续盈利能力较强。发行人 2021 年至 2023 年营业总收入分别为 96,862.10 万元、91,595.45 万元和 83,156.37 万元，分别实现净利润 13,124.23 万元、13,432.00 万元和 13,471.75 万元，三年平均实现净利润 13,342.66 万元，盈利能力良好，为本期短期融资券的按时还本付息奠定了基础。

（2）畅通的融资渠道为还本付息提供进一步保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期短期融资券的偿还奠定坚实的基础。

（3）发行人拥有较多的可变现经营性资产

发行人可变现的经营性资产主要为土地。截至 2023 年末，发行人存货中共有土地使用权账面价值 254,617.67 万元，扣除已经抵押的土地 62,824.32 万元，尚未抵押的土地资产账面价值 191,793.35 万元。若发生紧急情况，发行人可抵押优质土地获得银行贷款，以保证本期短期融资券的本息按期足额偿付。

（4）稳定的政府补贴

发行人作为随州市重要的城市基础设施建设主体，自成立以来在资产注入和财政补贴等方面都得到了随州市政府的大力支持。2021-2023 年，发行人政府补助分别为 8,404.66 万元、7,750.57 万元和 9,130.43 万元。随州市政府在政策以及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

2、偿付保障措施

（1）设立专门的偿付工作小组

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（2）制定并严格执行资金管理计划

本期债务融资工具发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（3）应急保障措施

发行人如果出现财务状况严重恶化、重大资产重组等可能影响投资者利益的情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大项目投资、变现优良资产等应急保障措施来保证本次债务融资工具的本息兑付，保护投资者的利益。

第五章 发行人的基本情况

一、基本情况

(一) 注册名称：随州市城市建设综合开发投资有限公司

(二) 法定代表人：姜华明

(三) 设立（工商注册）日期：2009 年 2 月 11 日

(四) 注册资本：人民币 66,900.00 万元

(五) 统一社会信用代码：91421300682686555D

(六) 住所：湖北省随州市沿河大道 105 号

(七) 邮政编码：441300

(八) 联系人：杜娟

(九) 联系电话：0722-3941205

(十) 传真号码：0722-3321885

经营范围：城市基础设施建设、投资及周边或两侧土地及其他土地进行综合开发。（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）

发行人承诺随州市国资委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。地方政府未对企业融资行为提供任何还款担保，也未通过其他协议形式承担任何代偿责任。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，发行本期债务融资工具不会新增地方政府隐性债务。

发行人业务合法合规情况如下：

(一) 发行人及其合并范围内子公司涉及“名股实债”的情况。中国农发重点建设基金有限公司持有发行人子公司随州市保障性住房建设管理有限公司（以下简称“保障房公司”）28.57%的股权；中国农发重点建设基金有限公司持有发行人子公司随州市城市建设实业有限责任公司（以下简称“实业公司”）34.22%的股权；中国农发重点建设基金有限公司在投资期限内以回购方式实现投资回收。

表：截至目前发行人及子公司名股实债情况

融资主体	借款机构	签订日期	融资金额 (万元)	合法合规性	用途	回购方	已回购金额 (万元)	未回购金额 (万元)	回购是否会产生重大不利影响
发行人	国开发展基金有限公司	2018 年	16,900	合法合规	项目建设	随州市住房和城乡建设委员会	16,900	0	否
保障房公司	中国农发重点建设基金有限公司	2017 年	17,600	合法合规	项目建设	发行人	10,750	6,850	否
实业公司	中国农发重点建设基金有限公司	2016 年	33,300	合法合规	项目建设	随州市政府	19,520	13,780	否

注：截至募集说明书签署日，国开基金所持发行人股权已回购完毕。

发行人合并范围内涉及的“名股实债”已披露，业务合规合法，该部分资金不涉及用于项目资本金部分，发行人不存在“名股实债”方式违规出资的问题，不涉及增加政府隐性债务，不存在股东借款，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不实出资的问题，符合财金[2018]23 号文相关规定。除上述情况外，发行人合并范围内不存在其他名股实债情况。

经发行人征询随州市财政局，上述国开基金、农发基金项目建设资金投资合同于财金〔2018〕23 号文下发前签署，发行人未收到相关整改要求，上述项目符合相关规定，合法合规。若未来要求整改，发行人将积极配合。

(二) 发行人及其合并范围内子公司主营业务不涉及土地开发整理业务，涉及基础设施建设、保障房建设业务，相关业务开展符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2012〕463 号文、财预[2017]87 号文、财综[2016]4 号文和财金[2018]23 号文等相关文件要求，业务经营合法合规。

(三) 发行人及其合并范围内子公司目前不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、替政府项目垫资的情形。

发行人存在政府购买服务模式的业务，经发行人向随州市财政局核实，发行人参与政府购买服务项目，作为随州市基础设施建设工程项目的购买服务承接主体与随州市人民政府指定的实施单位签订《政府购买服务协议》，随州市人民政府将上述项目纳入政府采购范围，上述政府购买服务协议于 2016 年签署，在财预[2017]87 号文发布之前签署，发行人未收到相关整改要求，87 号文发布之后发行人未新增政府购买服务协议。截至本募集说明书出具日，发行人参与政府购买服务合法合规，符合财预[2017]87 号文政策规定。上述业务属于政府购买服务指导

性目录支持范畴，相应的业务模式、会计处理方式均合法合规。

（四）发行人及其合并范围内子公司城市基础设施建设、保障房建设等主营业务形成的应收政府款项，具有经营业务背景，交易背景真实、清晰，履行了必要的合规性手续，符合国家有关规定，不存在替地方政府融资的情况。发行人及其合并范围内子公司其他应收款中不存在政府性其他应收款，不存在替政府融资行为，不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

（五）截至本募集说明书出具日，发行人及其合并范围内子公司不存在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及其合并范围内子公司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。

（六）截至本募集说明书出具日，发行人及其合并范围内子公司不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情况。

经征询随州市财政局，以上情况属实，发行人及其合并范围内子公司业务经营合法合规，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文等国家法律法规及相关行业政策要求。

二、历史沿革

1、2009 年初始成立

2008 年 12 月 19 日，随州市人民政府下发《市人民政府办公室关于随州市城市建设综合开发投资有限公司的批复》（随政办函[2008]32 号），同意成立随州市城市建设综合开发投资有限公司。2009 年 2 月 6 日，随州市人民政府下发《关于委托市建委为随州市城市建设综合开发投资有限公司出资人的通知》（随政函[2009]7 号），明确委托随州市建设委员会（后更名为“随州市住房和城乡建设委员会”，以下简称“市建委”或“市住建委”）代表随州市人民政府对发行人履行国有资产出资人职责，初始注册资本为 1,000.00 万元，随州市建委于 2019 年 2 月 5 日之前缴足，均为货币出资。该次出资由随州方正有限责任会计师事务所审验并出具“随方正验字[2009]009 号”验资报告。

2、2012 年注册资本变更

2012 年 11 月，随州市住建委对发行人进行增资 15,000.00 万元，发行人注册资本增加至 16,000.00 万元，其中，以货币形式增资 4,000.00 万元，以土地使用权形式出资 11,000.00 万元。该次增资已由随州方正有限责任会计师事务所审验并出具“随方正验字[2012]617 号”验资报告。

所注资的土地使用权是位于随州熊家村、寨湾村的 1,092.00 亩宗地，评估价值为 119,279.90 万元，随州大信土地评估咨询有限公司出具了（随州）大信（2012）（估）字第 1220 号评估报告。其中：15,505.93 万元用于增资事宜（实收资本 11,000.00 万元，资本溢价 4,505.93 万元），其他部分记入资本公积（其他资本公积 103,773.97 万元）。

3、2016 年股东变更、注册资本变更及资产注入

2016 年 6 月，根据随州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于随州市城市建设综合开发投资有限公司法人变更的批复》，公司出资人由随州市住房和城乡建设委员会变更为随州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”），随州市人民政府国有资产监督管理委员会作为发行人股东，对发行人履行出资人职责。

2016 年 7 月，根据随州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《市国资委关于市城市建设综合开发投资有限公司增加注册资本金的批复》（随国资发[2016]18 号），同意随州市国资委向发行人增资 34,000.00 万元。该笔出资于 2016 年 7 月到位，以货币形式出资，由随州方正有限责任会计师事务所出具“随方正验字[2016]023 号”验资报告验证。此次增资后，发行人实收资本达到 50,000.00 万元。

4、2018 年股东变更、注册资本变更、市场主体类型变更

2018 年 12 月，根据公司股东的决定和国开基金投资协议，国家发展基金有限公司以货币出资的形式对发行人进行增资 16,900.00 万元，并且资金用于协议所约定的工程项目建设。此次增资后，发行人注册资本为 66,900.00 万元，公司出资人由随州市人民政府国有资产监督管理委员会变更为随州市人民政府国有资产监督管理委员会和国开发展基金有限公司。公司的市场主体类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（国有控股）。

本次变更后，公司注册资本 66,900.00 万元，股东为随州市人民政府国有资产监督管理委员会和国开发展基金有限公司，持股比例分别为 74.74%和 25.26%，国开基金不参与发行人的经营活动、人事任免及利润分红，与随州市国资委为一致行动人，实际控制人仍为随州市人民政府国有资产监督管理委员会。

5、2021 年控股股东、法定代表人、董监高变更

2021 年 4 月，根据随州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于随州市城市建设综合开发投资有限公司国有股权划转至湖北随州国有资本投资运营有限公司的通知》，市国资委将其持有的 74.74%的股权无偿划转给湖北随州国有资本投资运营集团有限公司，国投公司作为发行人股东，对发行人履行出资人职责。

2021 年 4 月，因政府人事调配工作安排，发行人法定代表人由郭晓东变更为李伟。调整为现任董事会由李伟、熊萍莉和张帅组成，其中李伟为董事长；监事会由刘青松、乐京和夏洪光组成，其中夏洪光为职工监事，刘青松为监事会主席；高级管理人员为李震。

发行人控股股东及董监高变更事项已于 2024 年 1 月 10 日完成工商登记变更。

6、2022 年股权结构变更

经历年回购，截至 2022 年末，国开基金所持股权已回购完毕，湖北随州国有资本投资运营集团有限公司持有公司 100.00%股权，成为发行人的唯一股东，国开基金不再持有发行人股权。湖北随州国有资本投资运营集团有限公司与国开发展基金有限公司于 2022 年 12 月 8 日出具股东决议，同意公司原股东国开发展基金有限公司全部股权退出，并同意按照国家相关法律法规办理退出手续相关事宜。国开发展基金退出事项已于 2023 年 12 月 28 日完成工商登记变更。

7、2024 年法定代表人、董事长变更

2023 年 10 月，根据随州市人民政府出具的《关于姜华明等同志职务任免的通知》（随政任[2023]72 号），任命姜华明同志为发行人董事长、总经理；免去李伟同志的董事长、总经理职务。上述事项已于 2024 年 1 月 10 日完成工商登记变更。

截至募集说明书签署日，发行人股东为湖北随州国有资本投资运营集团有限公司，注册资本 66,900 万元，实收资本 50,000.00 万元，由货币资金和土地进行出资，剩余 16,900.00 万元将由股东湖北随州国有资本投资运营有限公司在 2026 年底之前缴足。除前述名股实债外，发行人不存在以股东借款、借贷资金等债务性资金和以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等方式违规出资或出资不实的问题。

三、发行人重大资产重组情况

（一）重组过程

2021 年 11 月，根据随州市人民政府出具的【随政办发[2021]4 号】文件以及随州市住房和城乡建设局出具的《关于中心城区污水管网划入市国投公司的回复意见》，将评估价值为 49.95 亿元的四条地下管网资产划入市国投公司，后经市国投公司审批同意，将该资产无偿划给发行人，发行人将该资产入账至全资子公司随州建投文旅产业发展有限公司（现更名为：随州建投环保产业发展有限公司）。2021 年 12 月，发行人将该资产进行统一核算并纳入合并报表范围。

（二）划入资产情况如下

资产名称：地下管网资产

转让方：湖北随州国有资本投资运营集团有限公司

受让方：随州市城市建设综合开发投资有限公司

划入资产概述：

标的资产类型：固定资产

坐落：东：编钟大道；西：明珠东路；南：炎帝大道；北：鹿鹤大道

数量：共计 1,267 项，总长度 482,926.00 米

建成时间：2004 年-2021 年

权属情况：根据《关于将随州市中心城区污水管网划入市国投公司的请示》内容，该资产属于市国投公司

是否设定抵押：否

划入方式：无偿划转

评估价值：人民币 499,504.54 万元

（三）重大资产重组的认定

本次资产重组导致发行人取得资产的总额占完成重组前一年发行人总资产的比重为 37.34%，不足 50%；导致发行人取得资产的净额占完成重组前一年发行人净资产的比重为 74.70%，超过 50%，属于重大资产重组的范畴。

经征询发行人审计机构，此次重大资产重组系国有资产注入行为导致，注入的管网资产为实物资产，发行人按照企业会计准则要求在资产注入时点在企业会计报表当期反映，并在 2019-2021 年度审计报告的基础上编制了 2019-2021 年度模拟报表，同时聘请了利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对模拟报表进行了审阅，并出具了《随州市城市建设综合开发投资有限公司置入资产 2019-2021 年度模拟合并财务报表审计报告》（利安达专字[2022]第 2211 号）。

本次重大资产重组对发行人偿债能力的影响以及模拟财务数据见本募集说明书“第六章发行人财务状况分析/三、发行人财务分析（合并口径）/（五）重要财务指标分析”之“4、重大资产重组对发行人的财务状况以及偿债能力影响”和“5、发行人模拟合并财务报表”

（四）资产划入后公司并表数据

本次划转后，发行人以 2021 年 12 月 31 日为基准日将该资产统一核算并纳入合并报表范围。截至 2021 年 12 月 31 日，合并后公司总资产 190.40 亿元、总负债 73.10 亿元、净资产 117.30 亿元，资产负债率为 38.39%，营业收入 9.66 亿元，利润总额 1.29 亿元，净利润 1.31 亿元。发行人还对 2019-2021 年审计报告编制了模拟报表，追溯到 2021 年初，本次资产划入导致发行人总资产和净资产分别增加 499,504.54 万元，发行人取得资产的总额占完成重组前一年发行人总资产的比重为 37.34%，发行人取得资产的净额占完成重组前一年发行人净资产的比重为 74.70%。

本次资产重组注入的管网资产作为“随州市老城区污水管网及改造工程”计入存货，主要是根据随州市发改委“随发改审批服务[2020]151 号”的批复，对该项目实施雨污分流改造提升，因此该管网在目前状态下还需要继续进行升级改造和后续维护，因此暂计入存货科目核算，待项目完工并经竣工验收后将转至固定资产科目核算。经征询随州市财政局，本次资产划入事宜及会计处理符合相关法律法规及会计准则的规定。

上述资产重组已全部完成，重组符合法律法规、国家相关政策、公司章程和内部流程的要求，对发行人的主体资格和决议有效性没有影响，披露信息不涉及保密事宜。

四、发行人股权结构及实际控制人

湖北随州国有资本投资运营集团有限公司持有发行人 100.00% 股权，为发行人的控股股东；发行人的实际控制人为随州市人民政府国有资产监督管理委员会。湖北随州国有资本投资运营集团有限公司基本情况如下：

公司注册名称：湖北随州国有资本投资运营集团有限公司

法定代表人：付涛

注册资本：人民币 500,000.00 万元

设立日期：2021 年 1 月 8 日

统一社会信用代码：91421300MA49N8KB7N

注册地址：湖北省随州市编钟大道 1 号（传媒中心）

经营范围：许可项目：房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采；河道采砂（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；园林绿化工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；土地使用权租赁；土地整治服务；土地调查评估服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；自有资金投资的资产管理服务（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）

湖北随州国有资本投资运营集团有限公司于 2021 年 1 月成立，截至 2023 年 12 月 31 日，湖北随州国有资本投资运营集团有限公司总资产为 655.69 亿元，总负债为 258.78 亿元，所有者权益合计 396.91 亿元，2023 年实现营业收入 20.43 亿元，利润总额 2.83 亿元，净利润 2.76 亿元。

截至本募集说明书签署之日，湖北随州国有资本投资运营集团有限公司持有的发行人的股份不存在增减变动或被质押的情况。

发行人股权结构如下：

图：发行人股权结构图



五、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务等方面拥有独立性。

（一）资产独立情况

发行人与控股股东在资产方面已经分开，公司具有独立的企业法人资格，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。发行人与股东资产产权界定明确，不存在公司资产被股东占用的情形，发行人对所有资产拥有完整的控制权。

（二）人员独立情况

公司高级管理人员能够按照《公司章程》的规定履行忠实、勤勉义务，行使公司赋予的权利，维护公司和全体股东的最大利益。公司的董事、监事人选均按照公司章程的规定，履行了合法的程序。

（三）机构独立情况

发行人根据需要，组建了完整的组织机构，公司的业务和财务等管理部门具有独立性，不存在与控股股东联合办公的情况。公司依据法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（四）财务独立情况

发行人设立了独立的财务融资部门，有独立的财务人员并建立了独立的核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司独立在银行开户，依法独立纳税。

（五）业务独立情况

发行人依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会、经理层等组织机构，内部管理制度完善。公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，具有独立的生产经营场所，与控股股东行政管理场所分开，公司有独立的行政办公大楼，且各子公司也有独立的生产经营场所。

六、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2024 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 13 家，基本情况如下：

表：发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
1	随州市市场开发经营有限公司	利用企业自有资金对农贸市场进行开发、投资、经营、管理；为市场经营者提供市场服务及物业管理（不含一级资质）；农副产品及小商品批发零售。（以上经营项目均不含国家禁止、限制及需取得前置许可的项目，不得从事吸收公众存款、发放贷款等金融业务以及从事民间投融资信息咨询服务，涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后并按许可项目方可经营）	5,000.00	100.00	100.00	设立
2	随州市三合园林景观工程有限责任公司	园林规划设计、绿化；景观工程设计施工、管护；花卉苗木种植、销售；园林机械销售；花卉租赁服务。（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）	1,000.00	100.00	100.00	划转
3	随州市城市排水有限公司	市政公用工程承包叁级；城市排水、污水收集、处理、排水设施维修。（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）	500.00	100.00	100.00	划转

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
		动)				
4	随州市润华园林景观工程有限公司	花卉、苗木自繁自育、销售；花卉租摆；苗木移植及绿化养护；园林绿化景观工程设计施工；园林植物材料、园林机械销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	200.00	100.00	100.00	划转
5	随州建投环保产业发展有限公司	许可项目:城市生活垃圾经营性服务;危险废物经营;建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）;城市建筑垃圾处置（清运）（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:旅游开发项目策划咨询;园林绿化工程施工;生态保护区管理服务;污水处理及其再生利用;体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）;体育健康服务;园区管理服务;停车场服务;以自有资金从事投资活动;广告发布;广告制作（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）	100,000.00	100.00	100.00	设立
6	随州市保障性住房建设管理有限公司	随州市本级保障性住房、棚户区改造配套基础设施、城市基础设施建设及文化创意产业项目的投资、建设、管理和营运；土地综合开发和建设和经营；房地产开发及配套设施管理营运；房屋销售、租赁；以企业自有资金对城市停车场投资、建设、管理和营运；物业管理（不含一级资质）。（以上经营项目均不含国家禁止、限制及需要取得前置许可的经营项目，依法须经批准的项目，须经相关部门批准并按许可项目方可开展经营活动）	61,600.00	71.43	100.00	设立
7	随州市中兴融资担保有限公司	对各类中小企业或个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、其他融资性担保业务;诉讼保全担保、投标担保、预付款担保与担保有关的融资咨询、财务顾问、中介服务、以自有资金进行投资。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营）	15,000.00	80.00	80.00	设立
8	随州市城市建设实业有限责任公司	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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：园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；建筑材料销售（除依	97,300.00	65.78	100.00	设立

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
		法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)				
9	湖北建安施工图审查咨询有限公司	施工图设计文件审查、工程勘察设计技术咨询。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)	1,490.00	100.00	100.00	划转
10	随州市草甸子文旅发展有限公司	一般项目:游览景区管理;旅游开发项目策划咨询;以自有资金从事投资活动;(除国家法律、行政法规禁止投资的项目外,不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务,并不得借投资的名义开展非法集资活动);商业综合体管理服务(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: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)	1,000.00	65.00	65.00	设立
11	随州建投房屋征收服务有限责任公司	房屋征收服务;房屋及构筑物拆除;渣土清运;土石方工程;建筑垃圾、废石矿回收销售。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)	500.00	100.00	100.00	设立
12	随州建投资产经营开发有限公司	房地产开发;城市国有资产经营(包括道路、桥梁、公园、广场等经营及冠名、广告经营、场地租赁、停车管理);城市不动产(楼盘房屋、门面、旧厂房、粮仓、电影院)收购包装改造运营。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)	5,000.00	100.00	100.00	设立
13	随州建投工程咨询有限公司	建设工程造价咨询服务;建设工程招标代理服务;建设工程监理服务;企业审计咨询服务;企业财务咨询服务;企业税收筹划;企业内部控制管理,企业财务管理能力和潜在风险分析。(以上经营项目均不含证券、期货、民间投融资类咨询服务及国家限制、禁止及需取得前置许可的经营项目,涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后并按许可项目方可经营)	100.00	100.00	100.00	设立

注:

1、截至本募集说明书签署日,中国农发重点建设基金有限公司对随州市保障性住房建设管理有限公司投资的 17,600 万元已回购 8,750 万元,剩余 8,850 万

元待回购。发行人持有公司 84.09%的股权，农发重点建设基金持有公司 15.91%的股权，上述回购事项暂未完成工商变更登记。

2、截至本募集说明书签署日，中国农发重点建设基金有限公司对随州市城市建设实业有限责任公司投资的 33,300 万元已回购 20,080 万元，剩余 13,220 万元待回购。发行人持有公司 80.86%的股权，农发重点建设基金持有公司 19.14%的股权，上述回购事项暂未完成工商变更登记。

3、由于随州建投房屋征收服务有限责任公司、随州建投资产经营开发有限公司和随州建投工程咨询有限公司三家子公司自成立至目前尚未注资，且尚未开展经营，故审计报告未将其纳入合并报表范围。

重要子公司基本情况如下：

1、随州建投环保产业发展有限公司

随州建投环保产业发展有限公司成立于 2014 年 12 月 25 日，注册资本 10,000.00 万元，注册地址为随州市滨湖体育运动场东区三楼，经营范围为：许可项目：城市生活垃圾经营性服务；危险废物经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；城市建筑垃圾处置（清运）（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：旅游开发项目策划咨询；园林绿化工程施工；生态保护区管理服务；污水处理及其再生利用；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育健康服务；园区管理服务；停车场服务；以自有资金从事投资活动；广告发布；广告制作（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）

截至 2023 年末，公司资产总额 514,810.46 万元，负债总额 5,232.94 万元，所有者权益 509,577.52 万元；2023 年实现营业收入 566.13 万元，实现净利润 18.92 万元。

截至 2024 年 9 月末，公司资产总额 515,702.27 万元，负债总额 6,135.50 万元，所有者权益 509,566.77 万元；2024 年 1-9 月实现营业收入 349.68 万元，实现净利润-10.76 万元。2024 年 1-9 月净利润为负主要系承接基础设施建设项目较多导致管理费用增加所致，净损益较 2023 年度有所收窄，发行人将进一步提高管理效率，控制管理成本。

2、随州市保障性住房建设管理有限公司

随州市保障性住房建设管理有限公司成立于 2016 年 3 月 23 日，注册资本 61,600.00 万元，注册地址为随州市滨湖体育运动场，经营范围为：随州市本级保障性住房、棚户区改造配套基础设施、城市基础设施建设及文化创意产业项目的投资、建设、管理和营运；土地综合开发建设和经营；房地产开发及配套设施管理营运；房屋销售、租赁；以企业自有资金对城市停车场投资、建设、管理和营运；物业管理（不含一级资质）。（以上经营项目均不含国家禁止、限制及需要取得前置许可的经营项目，依法须经批准的项目，须经相关部门批准并按许可项目方可开展经营活动）。

截至 2023 年末，公司资产总额 382,009.33 万元，负债总额 294,937.33 万元，所有者权益 87,072.00 万元；2023 年实现营业收入 38,798.58 万元，实现净利润 1,867.06 万元。

截至 2024 年 9 月末，公司资产总额 398,310.55 万元，负债总额 311,723.34 万元，所有者权益 86,587.21 万元；2024 年 1-9 月实现营业收入 29,836.54 万元，实现净利润 1,515.21 万元。

3、随州市城市建设实业有限责任公司

随州市城市建设实业有限责任公司成立于 2014 年 3 月 10 日，注册资本 97,300.00 万元，注册地址为随州市沿河大道住建委 7 楼，经营范围为：许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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：园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；建筑材料销售（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）。截至本募集说明书签署之日，随州市城市建设综合开发投资有限公司持有公司 80.86% 的股权，中国农发重点建设基金有限公司持有公司 19.14% 的股权，暂未完成工商变更登记。

截至 2023 年末，公司资产总额 433,597.87 万元，负债总额 276,681.83 万元，所有者权益 156,916.030 万元；2023 年实现营业收入 10,715.10 万元，实现净利润 2,375.20 万元。

截至 2024 年 9 月末，公司资产总额 429,308.08 万元，负债总额 273,065.70 万元，所有者权益 156,242.39 万元；2024 年 1-9 月实现营业收入 7,563.67 万元，实现净利润 1,406.35 万元。

（二）发行人对下属子公司的管理情况

发行人对子公司具有实际控制力，发行人按照各子公司的《公司章程》相关规定对子公司行使选举非职工董事、监事的权力。决定经营方针、审议批准预决算方案、利润分配方案等；对子公司的资金收支、人员任免、业务经营能够实际管控。

（三）发行人主要参股公司情况

截至 2024 年 9 月末，发行人参股 1 家公司，具体情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	取得方式
1	随州白沙洲农副产品物流园有限公司	蔬菜、水果、畜禽、水产、土特产、粮油、副食、小商品等批发经营；冷库、仓储物流经营（不含危化品及烟花爆竹）；商品市场开发、营运、管理；市场的房屋、摊位租赁；旧机动车交易及中介服务；汽车租赁服务（不含汽车金融）；汽车美容服务；汽车配件销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	300.00	49.00	转让部分股权后变更为参股公司

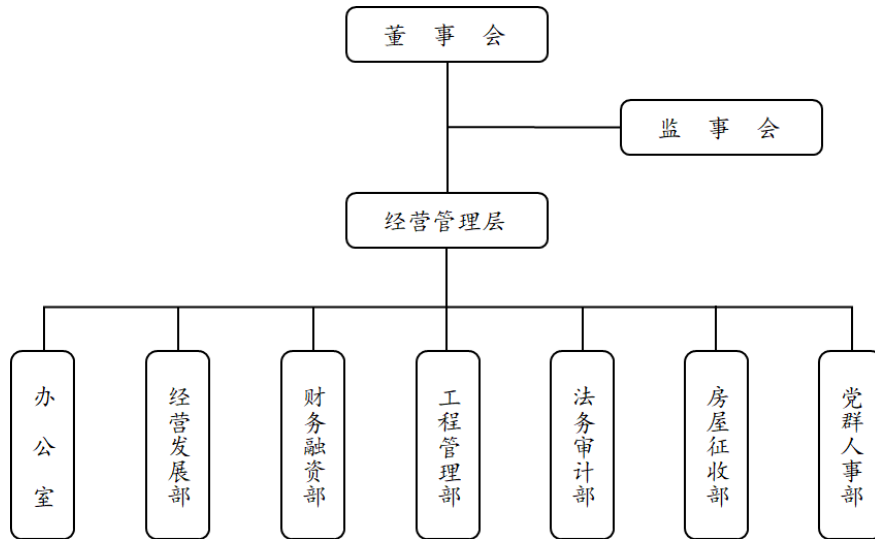
随州白沙洲农副产品物流园有限公司成立于 2017 年 6 月 23 日，注册资本 300.00 万元，注册地址为随州市曾都区南郊解放西路 666 号，经营范围为：蔬菜、水果、畜禽、水产、土特产、粮油、副食、小商品等批发经营；冷库、仓储物流经营（不含危化品及烟花爆竹）；商品市场开发、营运、管理；市场的房屋、摊位租赁；旧机动车交易及中介服务；汽车租赁服务（不含汽车金融）；汽车美容服务；汽车配件销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）发行人持有随州白沙洲农副产品物流园有限公司 49.00% 股权。

截至 2023 年末，公司资产总额 2,460.28 万元，负债总额 1,433.12 万元，所有者权益 1,027.16 万元；2023 年实现营业收入 1,573.76 万元，实现净利润 627.62 万元。

截至 2024 年 9 月末,公司资产总额 2,460.28 万元,负债总额 1,433.12 万元,所有者权益 1,027.16 万元;2024 年 1-9 月实现营业收入 1,413.95 万元,实现净利润 428.01 万元。

七、发行人治理结构与内部制度

图：发行人组织结构图



（一）组织结构

发行人以“高效、精简”为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置“一室六部”，即办公室、经营发展部、财务融资部、工程管理部、法务审计部、房屋征收部和党群人事部等职能部门，明确了各部门之间的分工及权责，各部门具体职责如下：

1、办公室

协助公司领导处理日常工作。负责公司文秘会务、信息宣传、档案文书、综合统计、机要保密、外联接待等工作；负责机关政务、事务、行政管理的综合协调工作；负责处理机关社会治安综合治理工作；负责公司规章制度制定及执行、后勤管理、督查督办、信访维稳等工作；协助相关部门做好建设项目的前期工作。

2、经营发展部

负责策划、编制公司项目年度计划；负责项目前期准备及招标工作；负责项目运作、组织实施、建设管理；负责抓好项目建设过程中的质量安全、进度控制、文明施工、安全生产管理；负责项目工程技术管理、施工监管、设计变更、工程

验收、移交工作；负责制定项目建设计划、节点控制和实施要求；负责工程造价审核、工程进度款审核、工程资料收集归档工作等。

3、财务融资部

负责编制年度财务收支计划和年度经营计划、财务决算报告、投融资计划审核、会计核算、项目成本核算及控制；拟定公司利润分配方案，进行盈亏状况和资产负债分析、资金管理监督、风险防范、财务信息化管理；负责建设项目资金拨付和核算；负责投资项目资金管理；负责公司固定资产的产权登记、资产统计、经营管理、资产的划拨移交、处置、审查、评估等工作；负责研究国家金融政策并结合公司实际贯彻落实；拟定公司投融资计划和项目投资、融资方案。

4、工程管理部

负责策划、编制公司项目年度计划；负责项目前期准备及招标工作；负责项目运作、组织实施、建设管理；负责抓好项目建设过程中的质量安全、进度控制、文明施工、安全生产管理；负责项目工程技术管理、施工监管、设计变更、工程验收、移交工作；负责制定项目建设计划、节点控制和实施要求；负责工程造价审核、工程进度款审核、工程资料收集归档工作等。

5、法务审计部

负责公司各类法律文书及合同的审查工作；参与重大合同起草、谈判工作，监督、检查合同的履行情况；负责公司经营管理有关的法律咨询工作；代表公司处理各类诉讼或非诉讼法律事务及信访事项，维护公司的合法权益；负责公司建设项目的内审、送审；负责所属子公司的财务审计工作。

6、房屋征收部

负责制定公司年度房屋征收计划；根据国家相关政策规定拟定公司实施重点项目房屋征收实施方案；配合法务审计部搞好房屋征收评估、拆迁、拆除等中介机构的遴选，负责中介服务费标准的制定和支付审核工作；负责房屋征收工作组织、协调、技术支持，保障房屋征收工作的合法、合理、合规性；负责解决征收工作中遇到的问题。

7、党群人事部

负责公司党建、工会、群团、女工、纪检监察工作；负责公司基层组织建设、思想文明建设、干部队伍建设；负责公司全面从严治党和党风廉政建设；负责公司政工人事、绩效考核、薪酬管理、教育培训、职称评定、社会保险、工资福利、招聘选拔等工作。

（二）治理结构

发行人已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的治理结构和治理制度，制定了《随州市城市建设综合开发投资有限公司章程》。公司不设立股东会，依法设立了董事会和监事会，聘任了经理层，并依据《公司章程》，行使各自的职权。

1、股东

公司不设立股东会。由湖北随州国有资本投资运营集团有限公司依法行使出资人全部职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）依照法定程序委派和更换（或建议任免）非由职工代表担任的公司董事会成员、监事会成员，决定有关董事、监事的薪酬；

（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）批准公司的章程及章程修改方案；

（11）公司章程规定的其他职权。

湖北随州国有资本投资运营集团有限公司对公司依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权力；依照法律、行政法规以及公司章程履行出资人职责。承担以下义务：

- (1) 遵守公司章程，保守公司秘密；
- (2) 不得任意抽回出资；
- (3) 依法维护公司的合法权益，支持公司的发展；
- (4) 法律法规规定的其他义务。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为 3 名，设董事长 1 人，2 名董事由出资人委派，1 名职工董事由职工代表大会选举产生。董事任期 3 年，任期届满经出资人委派或选举产生（职工董事）可连任。董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时委派，在委派的董事就任前，原董事仍应当按照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。

董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 向出资人报告工作；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或者减少注册资本的方案；
- (6) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 制定公司融资计划，不限于发行债券、银行贷款、融资租赁、信托、基金等形式；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理并决定其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人并决定其报酬事项；

- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 制订本章程的修改方案；
- (12) 管理公司信息披露事项；
- (13) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (14) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 3 名监事组成，设主席 1 名（由监事会成员选举产生），2 名监事由出资人委派，1 名职工监事由职工代表大会选举产生。监事会对股东负责，监事任期每届 3 年。监事任期届满，可连选连任。

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、本章程或者出资人决议的董事、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) 根据工作需要，列席董事会会议、经理办公会会议。

董事、高级管理人员、财务负责人不得兼任公司监事。

4、总经理及其他高级管理人员

公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设总经理一名，可由公司董事长兼任，副总经理及其他高级管理人员根据需要设置，由湖北随州国有资本投资运营集团有限公司聘任。总经理、副总经理和其他高级管理人员组成公司高级管理机构，负责公司日常经营管理和决策。

总经理每届任期 3 年，总经理连聘可以连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 组织实施董事会决议、主持公司的生产、经营和管理工作；

(2) 拟定公司中长期发展规划，实施年度经营计划（拟定公司年度财务预算方案、税后方案、弥补亏损方案和公司用于抵押融资方案）；

(3) 拟订公司内部组织机构的设置方案；

(4) 拟订公司员工工资方案和奖惩方案；

(5) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

(6) 拟订公司增加或减少注册资本和发行公司债券的方案；

(7) 提请董事会聘任或者解聘所属控股公司或全资子公司经营管理人员；

(8) 决定公司各职能部门负责人的任免；

(9) 根据董事会授权签署公司主要合同和重要文件；

(10) 决定公司员工的聘任、升级、加薪、奖惩和辞退；

(11) 审批公司日常经营管理中的各项费用支出；

(12) 根据董事会确定的公司投资计划，实施董事会授权额度内的投资项目；

(13) 在董事会授权的额度内，决定对所投资企业担保事项，决定公司法人财产的处理、固定资产的购置，审批公司财产支出款项；

(14) 公司章程和董事会授予的其他职权。

副总经理的任免由总经理提名，董事会审议决定。副总经理协助总经理负责公司的生产经营管理工作。

(三) 公司内部控制制度

发行人在产权清晰的前提下，以相关法律法规为指导，建立了良好的内部运行制度，从而保证公司有效运作与规范决策。

1、财务预决算管理制度

公司制订了《财务预决算管理制度》，实行全面预算管理，将预决算具体划分为经营预决算、投资预决算、财务预决算三大类。经营预决算、投资预决算都必须以货币的形式反映在财务预算内。由财务融资部提出下年度预决算编制原则和要求。预决算必须根据公司年度重点工作明确提出预算年度内要实现的预算指

标。财务融资部根据公司董事会提出的预决算原则和要求，提出下一年度的预决算目标，分解关键指标并下达具体的预决算编制办法、时间和要求。各部室、子公司根据分解后的关键指标，按照财务融资部下发的预决算编制办法制定本部门的预算。财务融资部负责预算的汇总、审核、平衡，并将汇总后的公司年度预算上报公司董事会。公司董事会对上报的公司年度预决算进行讨论、审核。公司董事会审批、下达各部门、子公司年度预决算。

2、财务管理制度

根据《会计法》等有关国家财经法律、法规和公司章程，发行人制定并实施了《随州市城市建设综合开发投资有限公司财务管理制度》，其中包括：（1）财务审批程序。明确了经营城市、城市建设项目经费收支办法，实行费用开支预算审批制度和支出审批分级管理制度。（2）费用报销制度。从费用报销、借款规定等方面对费用报销制度进行了明确和细化。

3、重大投融资决策制度

为规范公司重大决策行为，健全依法决策机制，推进决策科学化、民主化和法治化，确保决策的合法性、公正性、廉洁性，依据《企业国有资产法》等法律法规和规定，结合公司实际，发行人制定《“三重一大”民主决策制度》，“三重一大”为重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金使用，“三重一大”事项决策必须经集体讨论。其中重大项目安排包括年度投资计划和融资项目。重大决策应遵循依法、科学、民主、公开、高效、廉洁的原则。重大决策作出前，应充分征求意见，确保决策的科学性、合理性、实用性。

为进一步加强公司融资管理，防控债务风险，拓宽融资渠道，降低融资成本，理顺融资申报流程，规范资金用途管理，发行人制订了《融资管理制度》，规定公司融资应遵循“适度举债、收支平衡、风险可控”的原则，融资规模应与客观发展需求相适应，与公司自身偿债能力相适应，并分别从融资申报流程、融资项目实施、融资资金监管及融资项目财务报告方面进行了规范。发行人融资申报采取“年初申报、分批实施、动态管理”的原则。

4、担保制度

发行人制定了《随州市中兴融资担保有限公司担保业务操作规程》，该规程适用于发行人经营业务范围内所有融资担保、投资、咨询等业务。发行人对所受理的融资担保业务风险控制及处置办法按担保风险有关风险管理、处置办法执行，公司担保业务实行权责分离、岗位制衡、集体审查、分级审批、项目经理全程负责制，对符合国家产业政策和银行信贷政策，有产品、有市场、有效益、有信用、有发展前景并经国家工商行政管理部门（主管机关）依法登记注册，具有独立的法人资格与履行能力的中小企业或自然人（以下统称担保客户）提供担保及配套优质服务。发行人制定了《随州市中兴融资担保有限公司担保业务风险管理办法》，规定发行人自主经营，独立核算。依照规定程序对担保业务自主进行评估和作出决策，公司有权不接受各级行政管理机关为具体项目和客户提供的担保指令。

5、关联交易制度

根据《中华人民共和国公司法》及公司章程等有关规定，发行人的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、诚实信用的原则，公开、公平、公正的原则，不损害集团公司及非关联股东合法权益的原则，由董事会下设的经理层履行公司关联交易控制和日常管理的职责。公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，合同或协议内容应明确、具体。关联交易的价格或收费原则应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

6、对下属子公司的内部控制制度

发行人下属子公司指发行人所属全资子公司、参控股子公司等。公司与各子公司之间是以产权为纽带的母子公司体制。为适应公司市场化转型发展的需要，客观公正地评价各部室、子公司在经营发展、融资投资、项目建设、市场运营等方面的工作业绩，发行人制订了《绩效考核制度》，考核对象包括总公司各部室、子公司。根据部室（子公司）考核情况，结合积分制管理办法进行综合考核并兑现绩效薪酬。为切实履行出资人职责，维护所有者权益，规范子公司负责人的绩效薪酬分配管理，建立健全符合现代化企业制度要求的激励和约束机制，发行人制订了《子公司负责人经营业绩考核和薪酬考核办法》，其中所指子公司负责人是指子公司的董事长、党委（支部）书记、总经理。经营业绩考核，实行年度考核与任期目标考核相结合，考核结果与其个人薪酬挂钩。

根据发行人制订的《“三重一大”民主决策制度》，重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金使用等“三重一大”事项决策必须经集体讨论。其中，重大事项决策包括：全资、控股子公司设立、重组、兼并、破产、合并、分立、解散。重要干部任免包括：本单位中层以上干部（包括非领导职务、重大项目负责人和重要管理岗位人员），以及下属单位班子成员的选聘、任免；对各部室、子公司的集体与个人荣誉称号授予的推荐申报、授予和奖惩；涉及中层以上管理人员以及子公司班子成员的重要奖惩及对违反党纪政纪干部职工的处理等。

7、差旅费管理规定

根据《湖北省省级党政机关差旅费管理办法》和《随州市市级党政机关差旅费管理办法》的有关精神，并结合公司实际，发行人制定了公司《差旅费管理制度》，明确了差旅费开支范围，并对城市间交通费、住宿费、伙食补助费、市内交通费等标准予以明确。明确监督问责，加强对公司工作人员出差活动和经费报销的内控管理，对公司出差审批制度、差旅费预算及规模从严控制并负责，相关领导、财务人员等对差旅费报销进行审核把关，确保票据来源合法，内容真实、完整、合规。对未经批准擅自出差、不按规定开支和报销差旅费的人员进行严肃处理。

8、人事管理制度

为加强公司人力资源管理，加快推进公司干部人事制度改革，调动全体工作人员积极性，建立与现代企业管理相适应的选人用人长效机制，发行人制定了《人事管理制度》，基本原则是，按照“岗位设置科学，运作管理规范，人员能进能出”的原则，择优聘任有品德、有能力、有担当、高素质的员工。党群人事部是公司负责人事管理、薪酬管理、人才资源开发和员工社会保障管理的职能部门，对公司各部室、子公司人才资源工作具有指导协调、检查落实和督促整改的责任。根据公司及所属子公司“三定”方案，对机关职能部门及子公司人员实行编制管理。公司领导层除工会主席外由市委组织、人事部门和市国资委任命，工会主席按照相关规定产生。其他人员从社会公开招聘。公司运用竞争激励机制，对各部室、子公司和个人实行严格的考核制度。

9、突发事件应急处理机制

根据发行人制订的《重大事项报告制度》相关规定，凡重大突发事件或事故应急报告，必须在第一时间（1 小时内）报告分管领导，一般事故要及时（4 小时内）报告；可先用电话口头报告，然后再补报文字报告。来不及报送详细情况的，可先进行初报，然后根据事态进展和处理情况，随时进行续报。对一些影响公司发展全局的突发事件，因部室（子公司）或当事人原因导致未及时上报而造成严重后果的，要追究当事人和部室（子公司）负责人的责任。

根据发行人制订的《应急值守制度》相关规定，重要节假日实行 24 小时值班制度和领导带班、工作人员值班、司机跟班制度。办公室排出值班表后，值班人员若有事自行调换。要增强底线思维，制定应急预案，健全值守应急联动机制，确保联络畅通、反应迅速、措施有力，有效应对处置涉及安全生产、社会稳定等各类紧急突发情况。要主动了解和掌握节假日期间社会动态，及时收集反映网络舆情和社情民意，并按工作职责做好舆论引导，有针对性地回应社会关切。

10、工程项目管理制度

为规范项目管理行为、提高工程项目建设管理水平、确保项目安全、加快项目进度、提高投资效益，公司制定了工程项目管理制度。公司项目建设管理实行项目法人制和项目责任人负责制，执行招投标、政府采购、合同管理、建设监理、过程审计、提前介入管理、工程质量责任和安全责任等制度。

11、资金运营内控制度

为规范资金管理和统筹控制，发行人制定了《财务会计内控管理制度》，明确了财务融资部的各岗位职责；明确了发票和收据的领购、缴销、保管等程序和备查登记制度以及会计档案管理制度；规范了库存现金上限、现金开支范围、银行存款管理；强化了银行账户和银行预留印鉴的管理。

12、资金管理模式

在项目投资方面，财务融资部根据公司年度项目实施方案，通过多种形式筹措项目建设资金；项目资金拨付实行项目秘书、项目责任人、责任领导、相关业务部室、财务总监、分管领导、投资单位法定代表人七级审批制度。在费用开支方面，各部室在购置固定资产、办公用品及修理车辆前，需提出费用预算年度报告，报主要领导审批同意后，由办公室负责统一购置。

公司资金支出实行审批分级管理制度：公司差旅、公务或商务接待由部室负责人签字后，公司分管领导签批，总经理每月汇签一次；日常办公用品、固定资产（设备）采购由办公室统一拟定计划，经分管领导审定后实施；各部室临时需添置设备，经分管领导审核后，报分管财务领导审批；大额开支（2 万元及以上）须经经理办公会集体研究确定；各子公司经费开支由子公司自行审批，具体程序参照总公司程序执行；项目资金、项目增资立项审批按《分级审批办法》执行。

13、短期资金调度应急预案

为保障发行人资金运作的正常运行，防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况，发行人通过资金内控管理流程和制度确保短期资金应急的组织和实施，资金周转和资金运作根据资金计划统筹实施，确保资金运作和调度安全可控。

14、信息披露管理制度

为规范公司的信息披露行为，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者及其他利益相关者的合法权益，根据中国人民银行《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》、中国银行间市场交易商协会《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）》等相关法律法规的要求，制定《随州市城市建设综合开发投资有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

目前，公司内部各项控制制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

（四）重大资产重组对发行人公司治理的影响

发行人本次重大资产重组为控股股东的资产划转，董事、监事及高级管理人员无变动，重组完成后发行人持有划入资产的控制权，对划入资产拥有较强的控制力；此外，划入的资产在其业务类型、经营模式等方面与发行人较为类似，公司日常的经营管理模式较为相似，合并后的磨合成本相对较低。综上，本次重大资产重组未对发行人的治理结构、机构设置和内控制度有效性产生影响，本次重大资产重组不会对本次发行构成重大不利影响。

八、企业人员基本情况

表：发行人董事、监事及高管人员情况

姓名	性别	职务	年龄	任职期限	是否为公务员兼职	是否在公司领取报酬
姜华明	男	董事长、总经理	52	2023.1-2026.1	否	是
熊萍莉	女	董事	51	2024.4-2027.4	否	是
张帅	男	职工董事	42	2024.4-2027.4	否	是
刘青松	男	监事会主席	51	2024.4-2027.4	否	是
乐京	男	监事	37	2024.4-2027.4	否	是
夏洪光	男	职工监事	36	2024.4-2027.4	否	是
杜娟	女	财务负责人	42	2022.11-2025.11	否	是

注：根据公司章程，公司监事任期每届 3 年，任期届满，可连选连任。

（一）董事会成员

姜华明，男，1972 年 7 月出生，本科学历。历任随州市财政局非税收入管理局法规税政科科长，随州市财政局办公室主任，湖北随州国有资本投资运营集团公司党委委员、总会计师，随州智数企业管理有限公司董事长。现任公司董事长、总经理，兼任湖北随州国有资本投资运营集团公司党委委员、副总经理。

熊萍莉，女，1971 年 10 月出生，本科学历。历任随州市建筑设计院任工会主席、副院长、副书记；随州市城市建设综合开发投资有限公司任办公室主任、企业策划部部长。现任公司董事。

张帅，男，1980 年 11 月出生，本科学历。历任随州市建筑设计院监理公司工作人员；随州市建筑市场管理站工作人员。现任公司职工董事。

（二）监事会成员

刘青松，男，1972 年 6 月出生，本科学历。历任随州市房产局征收科负责人；随州市房产局征收科负责人、市房屋产权产籍所副所长（副科级）；随州市城市建设综合开发投资有限公司市场总监；随州市城市建设综合开发投资有限公司经营发展部部长；现任随州市城市建设综合开发投资有限公司党总支委员。

乐京，男，1986 年 5 月出生，大专学历。历任随州市滨湖体育运动场管理有限公司副总经理；随州市城市建设实业有限责任公司副总经理。现任随州市城市建设实业有限责任公司董事长、总经理。

夏洪光，男，1986 年 8 月出生，大专学历。历任随州市保障性住房管理有限公司工程技术部副部长；随州市滨湖体育运动场管理有限公司副总经理。现任随州市城市建设综合开发投资有限公司工程建设管理部部长兼随州市建投环保产业发展有限公司董事长、总经理。

（三）经理层

杜娟，女，1982 年 8 月出生，本科学历，中共党员。历任中国重汽集团湖北华威专用汽车有限公司财务内审室主任、湖北同威汽车配件有限公司财务科科长、中节能金峰农业科技有限公司财务部主任、随州市发展实业有限公司职员、随州市城市投资集团有限公司财务部长。现任公司财务负责人。

（四）高管任职合规情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》及其它相关法律法规要求，依法设立董事会，作为公司的决策机构，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。公司实行总经理负责制，公司董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职人员，均在《公司法》和《公司章程》等确定的职责范围内行使职责，符合《公务员法》的相关规定，符合中组部《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。

（五）发行人员工构成情况

截至 2023 年末，发行人共有在册员工 169 人。人员结构如下：

表：按学历划分的人员结构表

单位：人

学历	人数	占比
本科及以上	68	40.24%
大专	63	37.28%
高中、中专及以下	38	22.49%
合计	169	100.00%

表：按年龄划分的人员结构表

单位：人

岗位	人数	占比
30 岁以下	11	6.51%
30-50 岁	123	72.78%
50 岁以上	36	21.30%
合计	169	100.00%

九、发行人的经营范围及主营业务情况

（一）主营业务情况概述

发行人是随州市重要的基础设施建设和投资主体之一，主要承担了随州市中心城区的基础设施建设、保障房建设等业务。

（二）主营业务板块构成

1、营业收入分析

表：近三年及一期营业收入分板块情况表

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程项目建设	61,712.50	94.01	76,829.73	92.62	89,078.10	97.50	93,873.99	97.17
其中：基础设施建设	32,152.51	48.98	38,081.61	45.91	55,291.27	60.52	61,329.87	63.48
保障房建设	29,559.99	45.03	38,748.12	46.71	33,786.84	36.98	32,544.12	33.69
物业管理	-	-	2,770.73	3.34	-	-	-	-
其他	3,929.07	5.99	3,349.76	4.04	2,282.31	2.50	2,733.60	2.83
合计	65,641.57	100.00	82,950.22	100.00	91,360.41	100.00	96,607.59	100.00

发行人主要从事随州市范围内的基础设施建设、保障房建设业务。工程项目建设收入是发行人营业收入的主要来源。

发行人工程项目建设收入主要来自随州市区内的基础设施建设业务和保障房建设业务。近三年及一期，发行人工程项目建设收入分别为 93,873.99 万元、89,078.10 万元、76,829.73 万元和 61,712.50 万元，占营业收入的比重分别为 97.17%、97.50%、92.62%和 94.01%，占比较高。其中，发行人基础设施建设业务收入分别为 61,329.87 万元、55,291.27 万元、38,081.61 万元和 32,152.51 万元，占营业收入的比重分别为 63.48%、60.52%、45.91%和 48.98%；发行人保障房建

设业务收入分别为 32,544.12 万元、33,786.84 万元、38,748.12 万元和 29,559.99 万元，占营业收入的比重分别为 33.69%、36.98%、46.71%和 45.03%。

近三年及一期，发行人物业管理收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,770.73 万元和 0.00 万元，占营业收入比重分别为 0.00%、0.00%、3.34%和 0.00%。

发行人其他业务收入主要为租赁收入、担保业务收入等，在总收入中占比较小。近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 2,733.60 万元、2,282.31 万元、3,349.76 万元和 3,929.07 万元，占营业收入的比重分别为 2.83%、2.50%、4.04%和 5.99%。

2、营业成本分析

表：近三年及一期营业成本分板块情况表

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程项目建设	57,785.38	95.72	72,000.00	93.48	83,564.26	97.41	87,411.37	97.59
其中：基础设施建设	29,898.59	49.53	35,445.17	46.02	51,679.43	60.24	56,709.37	63.31
保障房建设	27,886.78	46.19	36,554.83	47.46	31,884.83	37.17	30,702.00	34.28
物业管理	-	-	2,522.11	3.27	-	-	-	-
其他	2,585.25	4.28	2,499.29	3.24	2,226.22	2.59	2,156.41	2.41
合计	60,370.63	100.00	77,021.39	100.00	85,790.47	100.00	89,567.78	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 89,567.78 万元、85,790.47 万元、77,021.39 万元和 60,370.63 万元，与营业收入变化趋势基本一致。工程项目建设成本分别为 87,411.37 万元、83,564.26 万元、72,000.00 万元和 57,785.38 万元，占营业成本的比例分别为 97.59%、97.41%、93.48%和 95.72%，为营业成本的主要构成部分。其中：基础设施建设成本分别为 56,709.37 万元、51,679.43 万元、35,445.17 万元和 29,898.59 万元，占营业成本的比例分别为 63.31%、60.24%、46.02%和 49.53%；保障房建设成本分别为 30,702.00 万元、31,884.83 万元、36,554.83 万元和 27,886.78 万元，占营业成本的比例分别为 34.28%、37.17%、47.46%和 46.19%。

近三年及一期，发行人物业管理业务成本分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,522.11 万元和 0.00 万元，占营业成本比重分别为 0.00%、0.00%、3.27%和 0.00%。

近三年及一期，发行人其他业务成本分别为 2,156.41 万元、2,226.22 万元、2,499.29 万元和 2,585.25 万元，占营业成本的比例分别为 2.41%、2.59%、3.24% 和 4.28%。

3、毛利润及毛利率分析

表：近三年及一期毛利润分板块情况表

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工程项目建设	3,927.12	74.51	4,829.73	81.46	5,513.85	98.99	6,462.62	91.80
其中：基础设施建设	2,253.92	42.76	2,636.44	44.47	3,611.84	64.85	4,620.50	65.63
保障房建设	1,673.21	31.74	2,193.29	36.99	1,902.01	34.15	1,842.12	26.17
物业管理	-	-	248.62	4.19	-	-	-	-
其他	1,343.82	25.49	850.47	14.34	56.09	1.01	577.19	8.20
合计	5,270.94	100.00	5,928.83	100.00	5,569.94	100.00	7,039.81	100.00

近三年及一期，发行人实现毛利润总额分别为 7,039.81 万元、5,569.94 万元、5,928.83 万元和 5,270.94 万元。工程项目建设的毛利润分别为 6,462.62 万元、5,513.85 万元、4,829.73 万元和 3,927.12 万元，占毛利润总额的比例分别为 91.80%、98.99%、81.46%和 74.51%。工程项目建设业务的毛利润占比整体呈波动趋势。其中：基础设施建设的毛利润分别为 4,620.50 万元、3,611.84 万元、2,636.44 万元和 2,253.92 万元，占毛利润总额的比例分别为 65.63%、64.85%、44.47%和 42.76%；保障房建设的毛利润分别为 1,842.12 万元、1,902.01 万元、2,193.29 万元和 1,673.21 万元，占毛利润总额的比例分别为 26.17%、34.15%、36.99%和 31.74%，保障房建设业务的毛利润占毛利润总额的比例整体呈上升趋势。

近三年及一期，发行人物业管理毛利润分别为 0 万元、0 万元、248.62 万元和 0.00 万元，占营业成本的比重分别为 0%、0%、4.19%和 0.00%。

近三年及一期，发行人其他业务的毛利润分别为 577.19 万元、56.09 万元、850.47 万元和 1,343.82 万元，占毛利润总额的比例分别为 8.20%、1.01%、14.34%和 25.49%，占比较小。

表：近三年及一期毛利率分板块情况表

单位：%

业务板块	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
工程项目建设	6.36	6.29	6.19	6.88
其中：基础设施建设	7.01	6.92	6.53	7.53
保障房建设	5.66	5.66	5.63	5.66
物业管理	-	8.97	-	-
其他	34.20	25.39	2.46	21.11
综合毛利率	8.03	7.15	6.10	7.29

近三年及一期，发行人综合毛利率水平整体保持稳定，分别为 7.28%、6.10%、7.15%和 8.03%。工程项目建设业务毛利率分别为 6.88%、6.19%、6.29%和 6.36%，毛利率水平呈波动趋势，主要系毛利率较低的保障房建设项目收入占比上升所致。其他业务主要为发行人的租赁收入、担保业务收入等，毛利率分别为 21.11%、2.46%、25.39%和 34.20%。

4、重大资产重组对发行人的经营情况产生的影响

2021 年 11 月，根据随州市人民政府出具的【随政办发[2021]4 号】文件以及随州市住房和城乡建设局出具的《关于中心城区污水管网划入市国投公司的回复意见》，将评估价值为 49.95 亿元的四条地下管网资产划入市国投公司，后经市国投公司审批同意，将该资产无偿划给发行人，发行人将该资产入账至全资子公司随州建投文旅产业发展有限公司。该资产占发行人 2020 年经审计合并报表口径净资产的比重为 74.70%，超过 50%，该行为构成重大资产重组。发行人经营范围为基础设施建设、保障房建设等业务，划入资产为地下管网资产，业务范围及结构未发生实质性变化，故本次重大资产重组对发行人经营稳定性的影响较小。

（三）主要业务板块情况

1、基础设施建设业务

发行人作为随州市城市基础设施的投资建设主体，自成立以来，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进随州市经济和社会发展中发挥了良好的作用。2008 年，随州市人民政府授予发行人在市政府授权范围内筹集、使用和管理城市基础设施建设资金，投资、建设和经营城市基础设施，负责项目的工程建设和管理的职能。2014 年，发行人增加子公司随州市城市建设实业有限责任公司负责部分城市基础设施建设的投资、建设和经营，随州市城市建设实业有限责任公司是发行人持股比例大于 50%的控股子公司，发行人对其有实际控制权。

发行人以及子公司作为工程项目的管理方，自身暂无施工资质，将工程分包给有资质的企业进行施工，且均于施工方签署施工合同及协议。

(1) 业务模式

根据《市人民政府办公室关于随州市城市建设综合开发投资有限公司的批复》（随政办函[2008]32 号），随州市人民政府授予发行人在市政府授权范围内筹集、使用和管理城市基础设施建设资金，投资、建设和经营城市基础设施，负责项目的工程建设和管理的职能。发行人受市政府委托，作为项目法人、全权负责项目策划、招投标和项目进度、质量、成本控制及完工项目的管理。

依据随州市人民政府与发行人签订的《随州市基础设施项目工程建设协议》，随州市人民政府将随州市部分基础设施建设项目委托发行人投资建设，政府先行配套资本金投入，其余部分由企业自筹资金进行垫付，项目审计决算后由市财政局负责支付工程建设资金。工程每年实际造价按照经市政府、发行人及第三方工程监理机构（或政府有关部门）共同确认的工程建设进度决定。在收入基数确认原则上，市财政局应支付的相应工程建设资金根据工程实际造价加成 8.00% 的投资回报进行计算。项目建设完成后或根据每年确认的实际工程投入，相关审计部门按照规定对工程项目办理工程进行审计，报经市财政局审批后拨付相应款项。

(2) 会计核算方式

除自有资金外，发行人前期如通过项目贷款进行融资，借“银行存款”，贷“长期借款”，同时确认“取得借款收到的现金”；如通过地方政府专项债融资的，借“银行存款”，贷“专项应付款”，同时确认“收到其他与筹资活动有关的现金”。

发行人项目建设阶段发生建设投入时，借“存货-开发成本”，贷“银行存款/应付账款”，同时确认“购买商品、接受劳务支付的现金”。

发行人根据与政府签订的协议约定，发行人基础设施项目建设完工并完成审计验收后确认收入，确认收入时借“银行存款/应收账款”，贷“主营业务收入”；同时根据实际发生的工程成本确认营业成本，借记“营业成本”，贷记“存货-开发成本”。公司收到财政结算款项资金时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，同时现金流量表确认“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(3) 主要已完工基础设施建设项目情况及回款计划

近年来，随着随州市经济的发展和城镇化水平的提高，城市基础设施建设的力度不断加大。近三年及一期，发行人主要已完工并确认收入的基础设施建设项目如下：

表：发行人主要已完工基础设施建设项目情况

单位：万元

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 协议	拟回款金额	已确认收入 金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否 按照 协议 结算
										2024	2025	2026	
1	2011 编钟大道工程	2012-2014	2016	7,679.74	7,679.74	是	8,294.12	8,294.12	8,294.12	-	-	-	是
2	滨湖体育广场工程	2012-2015	2021	11,958.36	11,958.36	是	12,915.03	12,915.03	12,915.03	-	-	-	是
3	青年路大桥工程	2013-2015	2016	3,385.24	3,385.24	是	3,656.05	3,656.05	3,656.05	-	-	-	是
4	青年路绿化工程项目	2014	2017	403.02	403.02	是	435.26	435.26	435.26	-	-	-	是
5	解放东路项目	2014-2015	2017	878.87	878.87	是	1,258.22	1,258.22	1,258.22	-	-	-	是
6	城南污水管网工程项目（二期）	2016	2017	2,140.62	2,140.62	是	2,311.87	2,311.87	2,311.87	-	-	-	是
7	园林城市创建项目	2014	2017	188.99	188.99	是	204.11	204.11	204.11	-	-	-	是
8	9 个项目打捆绿化工程项目（二期）	2015	2017	1,223.89	1,223.89	是	1,321.80	1,321.80	1,321.80	-	-	-	是
9	建委零星项目	2015	2017	1,053.66	1,053.66	是	1,137.95	1,137.95	1,137.95	-	-	-	是
10	城东新区市政基础设施	2012-2015	2017	1,157.72	1,157.72	是	1,250.34	1,250.34	1,250.34	-	-	-	是

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 协议	拟回款金额	已确认收入 金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否 按照 协议 结算
										2024	2025	2026	
	建设工程项目												
11	2013 年季梁大道绿化工程项目	2013	2017	2,595.24	2,595.24	是	2,802.86	2,802.86	2,802.86	-	-	-	是
12	厥水二桥栏杆人行道改造项目	2015	2017	121.81	121.81	是	131.56	131.56	131.56	-	-	-	是
13	青年西路延伸工程项目	2014	2017	12,412.84	12,412.84	是	13,405.87	13,405.87	13,405.87	-	-	-	是
14	季梁公园建设工程	2016-2018	2022-2025	87,432.51	87,432.51	是	94,427.11	94,427.11	94,427.11	-	-	-	是
15	回龙寺公园工程	2012-2016	2020	3,339.74	3,339.74	是	3,606.92	3,606.92	3,606.92	-	-	-	是
16	2016 厥水一桥	2016-2018	2020-2023	11,500.00	11,500.00	是	12,420.00	12,420.00	12,420.00	-	-	-	是
18	白云湖水源 地保护排污 口治理	2016	2020	2,429.04	2,429.04	是	2,623.36	2,623.36	2,623.36	-	-	-	是
19	熊家三条路	2016-2017	2020	2,700.00	2,700.00	是	4,719.27	4,719.27	4,719.27	-	-	-	是
合计	-	-	-	152,601.29	152,601.29	-	166,921.70	166,921.70	166,921.70	-	-	-	-

发行人上述已完工项目施工过程中合法合规，均已签署相关合同。

发行人主要已完工基础设施建设项目情况：

1) 滨湖体育广场工程项目。市滨湖体育运动场位于波导大桥东侧，北临神农大道，南临白云湖，是一河两岸滨湖体育公园的一部分。运动场按照功能分为体育场主体区、人流集散广场、机动车停车场、交通道路及绿化景观系统。体育运动场为综合性小型乙级体育场，功能以举办地区笥和全国单项比赛为主。总用地面积 70,495.70 平方米，建筑占地面积 13,743 平方米，总建筑面积 24,838 平方米，看台座位总数 2 万座。体育场主体采用钢筋混凝土框架结构，罩棚采用轻钢结构，建筑最高 21 米。建筑密度 19.5%；容积率 0.35；绿化率 30%。该项目 2012 年开始建设，总投资 11,958.36 万元，已投资 11,958.36 万元，2015 年建成，已经全额回款。

2) 青年路大桥工程项目。该项目位于青年路西端，西临擂鼓墩大道。主桥全长 374.2 米，主桥面宽 33 米，引桥面宽 23 米，按双向 6 车道布置。桥面总面积 10,266.60 平方米，主梁结构为主桥钢混凝土组合结构，引桥 C50 预应力混凝土连续箱梁。该项目 2013 年开始建设，总投资 3,385.24 万元，已投资 3,385.24 万元，2015 年建成，已经全额回款。

3) 青年西路延伸工程项目。该项目东起青年路，西至清河路，全长 1,397.2 米，规划宽度为 50 米，主车道 21 米，两侧绿化带各宽 5 米，非机动车道两侧各宽 4.5 米，两侧人行道宽 5 米，配套建设雨水污水管道等。清河路南起汉丹大道，两侧绿化带各宽 5 米，非机动车道各宽 4.5 米，两侧人行道各宽 4.5 米，配套设施建设雨水管道等。该项目 2014 年开始建设，总投资 1.24 亿元，已投资 1.24 亿元，2017 年建成，已经全额回款。

4) 季梁公园建设工程。公园位于城东新区季梁大道以南，迎宾大道两侧，规划占地总面积 920 亩，其中水面 320 亩。是一座以展示随州地域文化为主题，集文化纪念、生态休闲、健身娱乐为一体的开放式文化公园。2016 年开始建设，2018 年完工。工程计划总投资 8.74 亿元，已投资 8.74 亿元，确认收入 9.44 亿元，已经全额回款。

(4) 在建基础设施建设项目情况

截至 2024 年 9 月末，发行人主要在建基础设施建设项目具体情况如下：

表：发行人主要在建的基础设施建设项目情况

单位：万元

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 协议	自有资金比 例 (%)	资本 金是 否到 位	未来三年投资计划			合法 合规 性情 况
									2024	2025	2026	
1	新 316 国道绿化带	2016	2023	5,000.00	5,000.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
2	胜利小学	2016-2017	2023-2024	4,000.00	4,000.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
3	2015 年清河东路及季梁大道 绿化工程	2015	2023	2,000.00	2,000.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
4	随城山生态公园	2016-2017	2023-2024	3,000.00	3,000.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
5	2014 青年路中段改造	2014	2023-2024	1,500.00	1,500.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
6	厥水西堤工程	2016	2023	954.00	954.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
7	2017 花溪河湿地公园	2017-2018	2023-2024	1,130.00	1,130.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
8	2016 文峰路	2016-2017	2023-2024	2,400.00	2,400.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
9	管网工程	2016	2023	6,500.00	6,500.00	是	30	是	-	-	-	合法

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 协议	自有资金比 例（%）	资本 金是 否到 位	未来三年投资计划			合法 合规 性情 况
									2024	2025	2026	
												合规
10	2016 汉东东路	2016-2019	2023-2024	2,600.00	2,600.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
11	回龙寺公园二期	2015-2016	2023	2,600.00	2,600.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
12	随州市中心城区城市停车场工程	2017-2023	2017-2031	126,000.00	80,858.46	是	30	是	10,795.00	10,000.00	24,346.54	合法 合规
13	随州市老城区农产品批发市场改造建设	2016-2017	2016-2024	58,000.00	58,000.00	是	30	是	-	-	-	合法 合规
14	随州市农产品批发市场建设项目	2015-2021	2016-2024	118,000.00	108,874.12	是	30	是	9,125.88	-	-	合法 合规
15	随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目（清河路至桃园路）	2021-2023	2023-2025	15,000.48	5,533.46	是	30	是	5,000.00	3,279.11	1,187.91	合法 合规
16	随州市明珠花园等老旧小区配套道路设施建设项目（青年路至明珠路）	2021-2022	2023-2024	6,000.00	2,328.20	是	30	是	3,671.8			合法 合规
17	随州市飞灰填埋场	2021-2022	2023-2024	6,000.00	4,546.59	是	30	是	1,453.41			合法 合规

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 协议	自有资金比 例 (%)	资本 金是 否到 位	未来三年投资计划			合法 合规 性情 况
									2024	2025	2026	
18	随州市擂鼓墩小区等老旧小区配套道路设施建设项目 (博物馆南路-青年西路)	2021-2022	2023-2024	6,879.00	4,981.08	是	30	是	1,897.92			合法 合规
19	基础设施对应的征地拆迁	2014-2017	2023-2024	57,514.17	57,514.17	是	30	是	-	-	-	-
-	合计	-	-	425,077.65	354,320.08	-	-	-	31,944.01	13,279.11	25,534.45	-

注：1、上述已投资额等于总投资额的基础设施建设项目，列示在在建项目中，主要原因是工程项目尚未完成审计，且尚未开始回款。

2、随州市中心城区城市停车场工程、随州市老城区农产品批发市场改造建设、随州市农产品批发市场建设项目等三个项目根据每年确认的实际工程投入进行结算。

发行人在建基础设施项目均已取得批复文件，不存在未批先建的情形，项目无违法违规情况。上述项目的审批程序和内容符合国家相关规定，合法有效。

发行人主要在建项目简介如下：

1) 新 316 国道绿化带项目，建设地点位于新 316 国道城区段两侧（漂水桥头至明珠北路）。项目新建新 316 国道城区段 3.1 公里道路两侧各 50 米绿化景观带，绿化面积约 40 万平方米。项目总投资 5,000.00 万元，项目 2016 年开工，截至 2024 年 9 月末已完成全部投资，尚未完成竣工决算。

2) 胜利小学项目，建设地点位于青年东路南侧，胜利大道西侧，熊家社区还建房北侧。该项目属非寄宿制小学，含附属幼儿园，规划占地面积 52.50 亩，建设内容为新建小学教学楼、艺术综合楼、学生食堂、幼儿园教学楼等教学管理用房及附属设施。项目总投资 4,000.00 万元，项目 2016 年开工，截至 2024 年 9 月末已完成全部投资，尚未完成竣工决算。

3) 2015 年清河东路及季梁大道绿化工程项目，项目位于随州市北郊办事处孔家坡社区和蒋家岗社区，占地 46.68 亩，道路全长 622 米，道路宽 50 米，配套建设雨、污水管网、弱电管网、电缆沟、完善亮化环卫设施等。季梁大道起于迎宾大道，止于清河路，建设长度 2,350 米，项目包括园林绿化等工程。项目总投资 2,000.00 万元，项目 2015 年开工，截至 2024 年 9 月末已完成全部投资，尚未完成竣工决算。

4) 随城山生态公园项目，项目位于随州市城南片区，厥水、湓水交汇处南侧，东起迎宾大道，西至随均公路，北临白云大道，南至炎帝大道。规划以海绵城市的建设理念，以生态文化为主题，以自然山水为基调，以多彩生态形成“三心、四带、五区”的总体布局，建成生态环境保护基地、生态文明宣传基地、生态旅游休闲基地、生态成果展示基地、生态福祉共享基地。项目规划总面积为 10,305.00 亩（687 公顷），园内林地面积 7,444.50 亩（496.30 公顷），新建步游路 10 公里，环形路 10 公里，新建建筑物建筑面积 30 万平方米，配套建设生态停车场。项目总投资 3,000.00 万元，项目 2016 年开工，截至 2024 年 9 月末已完成全部投资，尚未完成竣工决算。

5) 2014 青年路中段改造项目，青年路中段道路全长 1,488 米，其中，交通大道至烈山大道长 767 米，主车道宽 19 米，人行道两侧各 6.50 米宽；烈山大道至沿河大道长 721 米，人行道两侧各 3 米宽；烈山大道（五眼桥菜场至棉纺转

盘)长 217 米,主车道宽 14.50 米;改造青年路棉纺厂桥一座。项目总投资 1,500.00 万元,项目 2014 年开工,截至 2024 年 9 月末已完成全部投资,尚未完成竣工决算。

6) 厥水西堤工程项目,建设地点位于厥水西堤一桥至二桥,建设内容为路基、沥青砼路面、雨水管道及人行道等。项目总投资 954.00 万元,项目 2016 年开工,截至 2024 年 9 月末已完成全部投资,尚未完成竣工决算。

7)2017 花溪河湿地公园项目,建设地点位于随州市季梁大道和清河路东侧。项目计划用地 10.46 公顷,其中:绿地面积 6.50 公顷,水体面积 3.96 公顷。项目主要建设中心广场 1,873 平方米,游路 858 米,景观桥 26 米,亲水平台 582 平方米,以及管理用房 1,560 平方米和公厕 192 平方米;配套建设给排水、供电、监控、卫生、消防及停车位 84 个等附属设施。项目总投资 1,130.00 万元,项目 2017 年开工,截至 2024 年 9 月末已完成全部投资,尚未完成竣工决算。

8) 2016 文峰路项目,建设地点位于随州市季梁大道至鹿鹤大道。项目全长 960 米,宽 40 米,其中主车道 14 米,配套建设雨、污水管网、弱电管网、市政消防栓、电缆沟、环卫设施及绿、亮化等工程。项目总投资 2,400.00 万元,项目 2016 年开工,截至 2024 年 9 月末已完成全部投资,尚未完成竣工决算。

9) 管网工程项目,建设地点位于随州市中心城区。项目对老城区污水管网进行改造,建设管网长度 52.30 公里,涉及交通大道、青年路、烈山大道、汉东路、明珠东路、擂鼓墩大道延伸、胜利大道、东胜路、熊家路、真武二路、浇筑检查井 376 座,砖砌检查井 211 座。项目总投资 6,500.00 万元,项目 2016 年开工,截至 2024 年 9 月末已完成全部投资,尚未完成竣工决算。

10) 2016 汉东东路项目,建设地点位于交通大道至文帝大道部分。项目建设内容包括道路、排水、人行道、绿化、路灯等。项目总投资 2,600.00 万元,项目 2016 年开工,截至 2023 年末已完成全部投资,尚未完成竣工决算。

11) 回龙寺公园二期项目,建设地点位于随州高新区望城岗回龙寺公园东侧。项目景观带占地面积约 277.50 亩,全长 2,300 米,主要内容包括新建绿道 3,500 平方米,林荫道 1,300 平方米,亲水平台、木栈道 2,600 平方米,铺装广场 22,000

平方米。项目总投资 2,600.00 万元，项目 2015 年开工，截至 2024 年 9 月末已完成全部投资，尚未完成竣工决算。

12) 随州市中心城区城市停车场工程项目，建设地点位于随州市中心城区。项目占地面积 0.80 公顷，主要建设内容包括 14 个立体式停车场，2 个地下停车场，合计建设停车位 10,000 个，以及结合立体式停车场配套建设洗车、维修、超市等商业建筑面积 10,000 平方米，结合背街小巷改造等工程，新增小区内停车位 500 个，收购、改造玉龙商贸城等 3,000 个地下停车场。项目总投资 126,000.00 万元，项目 2017 年开工，预计 2031 年回款，截至 2024 年 9 月末已完成投资 80,858.46 万元。

13) 随州市老城区农产品批发市场改造建设项目，建设地点位于随州市老城区。项目新增用地 120 亩，新建 5 个中型批发市场（涢水社区、蒋家岗社区、熊家社区、孔家坡社区、黄龙社区），新建面积 4.50 万平方米，改造五眼桥、东兴、鹿鹤 3 个中型批发市场，改造面积 21,400 平方米。项目总投资 58,000.00 万元，项目 2016 年开工，截至 2024 年 9 月末已完成全部投资，尚未完成竣工决算。

14) 随州市农产品批发市场建设项目，建设地点位于随州市曾都区。项目占地面积约 1,000 亩，项目分两期建设，一期为黄龙菜市场搬迁及市场主体建设，总建筑面积 259,267 m²，包括蔬菜、水果、土特产、家禽、水产品“五大市场”、仓储、服务用房等；二期为商业配套，总建筑面积 190,595 m²，包括电子信息交易中心、仓储配送服务中心、园区管理中心、物流培训基地等。项目总投资 118,000.00 万元，项目 2015 年开工，截至 2024 年 9 月末已完成投资 108,874.12 万元。

15) 随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目(清河路至桃园路)，位于随州市曾都区南郊片区。共服务 2,000 余户住户。道路全长 1800 米，道路红线宽为 40 米，其中：主车道宽 15 米，两侧绿化带宽各 2.5 米、非机动车道宽各 3.5 米、人行道宽各 6.5 米。配套建设给（雨、污）水管网、供电管网、弱电管沟、市政消防栓、亮化、绿化、环卫等附属设施。项目于 2021 年开工，总投资额为 15,000.48 万元，截至 2024 年 9 月末已完成投资 5,533.46 万元。

16)随州市明珠花园等老旧小区配套道路设施建设项目(青年路至明珠路),为城市主干路,道路呈南北走向,南起青年路,北至明珠路。工程建设范围内实施全长为 1,455 米,道路红线宽 32 米,双向四车道,设计时速 40 千米/h。工程主要内容为服务明珠花园小区、铁树北小区等老旧小区 1,809 户住户,项目全长 1,455 米,对雨污管道进行分流,拆除破损路面,整体加铺沥青,修补人行道、市政消防栓、交通安全设施等。项目于 2021 年开工,总投资额为 6,000.00 万元,截至 2024 年 9 月末已完成投资 2,328.20 万元。

17)随州市飞灰填埋场项目主要为处理随州垃圾无害化处理厂飞灰,处理规模为 30 吨/天(近期),60 吨/天(远期)。主要建设填埋库区工程、渗沥液处理工程、管理区及其辅助工程、配套工程等。项目于 2021 年开工,总投资额为 6,000.00 万元,截至 2024 年 9 月末已完成投资 4,546.59 万元。

18)随州市擂鼓墩小区等老旧小区配套道路设施建设项目(博物馆南路-青年西路),项目拟新建博物西路(博物馆南路—青年西路)段,全长约 877 米,道路红线宽 30 米,其中主车道宽 14 米,双向四车道,道路两侧配套建设绿化、亮化、线缆管廊(将强弱电置入缆线管廊,雨水、污水、给水及燃气管直埋入地)等,新建泊车位 400 个。项目于 2021 年开工,总投资额为 6,879.00 万元,截至 2024 年 9 月末已完成投资 4,981.08 万元。

(5) 拟建基础设施建设项目情况

截至 2024 年 9 月末,发行人主要拟建基础设施建设项目如下表:

表:发行人拟建基础设施建设项目情况

单位:万元

项目名称	预计总投资额	建设内容	预计完工时间	未来三年投资计划		
				2024	2025	2026
齿轮二路	2,000.00	该项目按照双向四车道规模进行建设,配套供水管道、雨污水管网、燃气管网、强弱电管网、绿化、路灯、交通标志标线等附属工程。	2025 年 6 月 25 日	1,200.00	800.00	-
擂鼓墩大道延伸(桃园路至北外环段)建设项目	5,000.00	该项目按照双向四车道和两侧非机动车道规模进行建设,配套供水管	2025 年 12 月 30 日	2,000.00	3,000.00	-

项目名称	预计总投资额	建设内容	预计完工时间	未来三年投资计划		
				2024	2025	2026
		道、雨污水管网、燃气管网、强弱电管网、绿化带、路灯、交通标志标线等附属工程。				
随州市铁路片区棚改安置房建设配套道路设施（熊家村路）	700.00	该项目按照双向四车道规模进行建设，配套供水管道、雨污水管网、燃气管网、强弱电管网、绿化、路灯、交通标志标线等附属工程。	2025 年 2 月 25 日	300.00	400.00	-
王福窑大道（公安监管中心至北外环）建设项目	400.00	该项目按照双向四车道规模进行建设，配套水电气管网、绿化带、路灯、交通标志标线等附属工程。	2024 年 12 月 25 日	400.00	-	-
王福窑大道（湖北展利环保公司至市驾考中心）建设项目	1,000.00	该项目按照双向四车道规模进行建设，配套供水管道、雨污水管网、燃气管网、强弱电管网、绿化带、路灯、交通标志标线等附属工程。	2024 年 12 月 25 日	1,000.00	-	-
文峰塔小学配套道路	1,000.00	该项目文海路按照双向四车道规模进行建设，文峰东街按双向两车道进行建设，道路均配套供水管道、雨污水管网、燃气管网、强弱电管网、绿化、路灯、交通标志标线等附属工程。	2025 年 6 月 30 日	500.00	500.00	-
合计	10,100.00	-	-	5,400.00	4,700.00	-

发行人基础设施建设业务符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 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、财金[2018]23 号文、国办发[2018]101 号文等法律法规与有关政策的规定。

2、保障房建设业务

（1）业务模式

发行人保障房建设业务通过子公司随州市保障性住房建设管理有限公司和随州市城市建设实业有限责任公司与随州市人民政府签署《政府购买服务合同》

或《政府购买服务协议》的模式开展，相关合同的签署时间均在 2015-2016 年期间，在 87 号文出台之前，不存在违反 87 号文的情形。根据发行人相关子公司与随州市人民政府签订的政府购买服务合同，发行人相关子公司作为基础设施建设工程的承接主体，负责投资项目的实施，项目资金来源于发行人自由资金、融资资金及政府专项债资金（如有）；随州市政府作为政府购买主体，负责协调相关部门依法将购买服务资金纳入政府财政预算和采购服务资金预算管理。

发行人相关子公司与随州市人民政府签订的政府购买服务合同期限包括 10 年到 25 年等期限不等，合同对基础设施项目建设购买服务的具体内容，以及各个项目的预计总投资、服务总价款和资金支付计划进行约定，同时约定若该部分项目建设中，实际投资超过预测的总投资的情形，以财政评审中心、发行人相关子公司和随州市人民政府共同确定的第三方中介机构出具的相关数据作为核定依据，经发行人相关子公司同随州市人民政府双方共同确定后，随州市人民政府将相应提高采购金额。若项目工程进度、竣工验收等因不可抗力因素影响项目交付使用以及购买服务不能按合同提供的，经发行人相关子公司和随州市人民政府双方沟通协商后，随州市人民政府根据需要承担发行人项目资金变动。依照合同约定，购买服务资金由项目资本金、项目代建资金（购买服务款）及代建服务费（购买服务收益）三部分组成，根据政府购买服务合同的约定，购买服务收益的比例为 6%，资金来源于随州市政府财政性资金，在财政预算中统筹安排，在合同期内购买服务资金逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。

截至本募集说明书签署之日，发行人保障房建设业务中采用政府购买服务模式的未收到相关部门的整改通知，发行人承诺，若后续收到相关通知，将积极进行整改。

（2）会计核算方式

项目建设阶段，收到政府专项债资金（如有）时，借记“银行存款”，贷记“专项应付款”，同时现金流量表确认“收到的其他与筹资活动有关的现金”；当发行人用银行存款支付项目建设成本时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”，同时确认“购买商品、接受劳务支付的现金”；确认应付施工企业工程款时，借记“存货-开发成本”，贷记“应付账款-应付工程款”。发行人获得的棚改项目专项资金由随州市财政局划拨，对应的专项债存续期限分别为 15 年及

25 年。截至募集说明书签署日，发行人尚未偿还政府专项债资金，未来偿还政府专项应付款时，借记“专项应付款”，贷记“银行存款”，同时现金流量表确认“支付其他与筹资活动有关的现金”。

项目完工后，发行人以当年审定的投资额为基础确认营业收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”，同时根据实际发生的工程成本确认营业成本，借记“营业成本”，贷记“存货-开发成本”；公司收到随州市国库集中收付中心结算款项资金时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，同时现金流量表确认“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(3) 政府对于发行人承担保障性安居工程项目的支持机制、支持情况、未来支持安排

1) 政府对于发行人承担保障性安居工程项目的支持机制

随州市对发行人承担的保障性安居工程项目的建设提供了系列优惠和支持保障政策，其中主要包括：发行人每年均能获得政府财政性资金支持；允许发行人将保障性安居工程建设的融资利息计入项目成本进行资金结算；拨付棚改专项债券资金等措施积极筹措保障性安居工程项目建设资金；加快保障性安居工程项目结算资金的支付进度，保证发行人资金及时回款。

2) 报告期内支持情况

2021-2023 年，发行人收到的政府财政性支持资金分别为 1.80 亿元、1.18 亿元和 3.55 亿元。

3) 未来支持方

随州市对发行人承担的保障性安居工程项目将持续提供系列优惠和支持保障政策，为增强发行人的经营能力，提升市场竞争力及可持续发展能力打下了坚实基础。

(4) 主要已完工保障房建设项目情况

截至 2024 年 9 月末，发行人无已完工的保障房建设项目。

(5) 在建保障房建设项目情况

截至 2024 年 9 月末，发行人主要在建保障房建设项目具体情况如下：

表：发行人在建保障房项目情况

单位：万元、%

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 协议	自有 资金 比例	资本金 是否到 位	未来三年投资计划			是否合 法合规
									2024	2025	2026	
1	随州市亚通等三个片区棚户区改造项目	2017-2024	2016-2040	108,700.00	77,786.36	是	30	是	10,000.00	7,600.00	13,313.64	是
2	随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（一期工程）	2016-2024	2018-2027	117,870.00	102,837.98	是	30	是	15,032.02			是
3	随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（二期工程）	2017-2024	2017-2026	120,351.91	120,351.91	是	30	是				是
4	随州市交通大道沿线棚户区改造项目	2018-2024	2016-2035	43,908.80	38,765.89	是	30	是	5,142.91	-	-	是
5	随州老火车站及白云湖沿岸棚改区改造项目	2018-2023	2016-2027	38,357.50	20,187.56	是	30	是	18,169.94			是
6	铁路棚改安置房	2020-2024	2020-2023	33,466.00	29,513.18	是	30	是	3,952.82			是
7	草店子棚改安置房	2023-2025	2023-2025	24,580.00	8,674.36	是	30	是	11,325.64	4,580.00		是
	合计	-	-	487,234.21	398,117.24				63,623.33	12,180.00	13,313.64	-

注：铁路棚改安置房项目、草店子棚改安置房项目资金来源于政府专项债，未来结算模式及回款方式暂未确定。

截至 2024 年 9 月末，发行人在建保障房项目的回款计划如下：

表：发行人在建保障房项目回款计划安排

单位：万元

项目	随州市亚通等三个片区棚户区改造项目	随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（一期工程）	随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（二期工程）	随州市交通大道沿线棚户区改造项目	随州老火车站及白云湖沿岸棚改区改造项目
2016	10,736.00	17,535.00		3,909.96	4,185.63
2017	10,736.00	17,535.00	2,000.00	4,998.84	4,171.87
2018	9,329.00	6,600.00	14,409.00	3,378.58	4,442.56
2019	9,112.00	9,500.00	13,820.00	3,303.97	4,318.21
2020	8,894.00	9,250.00	13,468.00	3,229.36	4,193.86
2021	8,677.00	9,000.00	12,998.00	3,154.75	4,069.51
2022	8,459.00	8,750.00	14,528.00	3,080.14	3,945.16
2023	8,241.00	8,500.00	13,549.00	3,203.45	3,820.81
2024	8,024.00	8,250.00	13,352.00	3,120.55	3,696.46
2025	7,806.00	8,000.00	18,764.00	3,037.65	3,572.11
2026	7,589.00	7,750.00	34,793.06	2,954.75	3,447.76
2027	7,371.00	7,500.00	-	2,871.85	3,323.39
2028	7,154.00	7,250.00	-	2,788.95	-
2029	6,936.00	7,000.00	-	2,706.05	-
2030	6,719.00	6,750.00	-	2,623.15	-

项目	随州市亚通等三个片区棚户区改造项目	随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（一期工程）	随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（二期工程）	随州市交通大道沿线棚户区改造项目	随州老火车站及白云湖沿岸棚改区改造项目
2031	6,501.00	11,500.00	-	2,540.25	-
2032	6,283.00	11,000.00	-	2,457.35	-
2033	6,066.00	10,500.00	-	2,374.45	-
2034	5,848.00	-	-	2,291.55	-
2035	5,631.00	-	-	2,206.55	-
2036	5,413.00	-	-	-	-
2037	5,196.00	-	-	-	-
2038	4,978.00	-	-	-	-
2039	4,760.00	-	-	-	-
2040	4,426.00	-	-	-	-
合计	180,885.00	172,170.00	151,681.06	60,232.15	47,187.33

注：

铁路棚改安置房项目通过地方政府债进行融资，无明确的回款情况及计划安排，截至 2021 年末，该项目已拨款 4,000.00 万元，已投资 1,270.10 万元。

上述表格所列示的回款计划，依据的是发行人与随州市人民政府签订的政府购买服务协议相关内容，由于财政资金统筹安排等原因，上述回款计划与实际回款情况存在一定程度的出入。

发行人在建保障房项目均已取得批复文件，不存在未批先建的情形，项目无违法违规情况。上述项目的审批程序和内容符合国家相关规定，合法有效。

发行人主要在建项目简介如下：

1) 随州市亚通等三个片区棚户区改造项目，项目对随州城区三个片区棚户区进行改造，片区 1 为亚通片区，片区 2 为齿轮片区，片区 3 为铁路片区。亚通片区改造范围内涉及房屋征收 1,198 户，征收房屋面积 56,102.86 平方米；齿轮片区改造范围内涉及房屋征收 842 户，征收房屋面积 70,300.31 平方米；铁路片区，改造范围内涉及房屋征收 1,441 户，征收房屋面积 89,342 平方米。项目总投资 108,700.00 万元，项目 2017 年开工，预计 2040 年完成回款。截至 2024 年 9 月末，已投资 77,786.36 万元。

2) 随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（一期工程），项目建设地点位于随州市齿轮社区、蒋家岗社区和熊家社区。项目建设内容为拆迁改造随州市老城区齿轮社区、城东片区两个“城中村”棚户区，拆迁 3,185 户，拆迁面积为 32.84 万平方米，其中，新建安置房安置户数 1,294 户，拟建安置点 3 个，总用地面积 112.02 亩，总建筑面积 16.86 万平方米，总套数 1,387 套；外购安置房安置户数 1,487 户，外购安置房住房面积 15.43 万平方米；单一货币补偿安置户数 404 户，货币补偿面积 4.24 万平方米。项目总投资 117,870.00 万元，项目 2016 年开工，预计 2027 年完成回款，截至 2024 年 9 月末，已投资 102,837.98 万元。

3) 随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（二期工程），项目针对随州 4 个片区进行改造，片区 1 为城东片区，片区 2 为南郊片区，片区 3 为亚通片区，片区 5 为双龙寺片区，其中，城东片区改造范围内涉及房屋征收 864 户，征收房屋面积 101,066.55 平方米；南郊片区改造范围内涉及房屋征收 1,109 户，征收房屋面积 94,221.59 平方米；亚通片区改造范围内涉及房屋征收 1,086 户，征收房屋面积 63,331.59 平方米；双龙寺片区改造范围内涉及房屋征收 458 户，征收房屋面积 48,650.87 平方米。项目总投资 120,351.91 万元，项目 2017 年开工，预计 2026 年完成回款，截至 2024 年 9 月末，已投资 120,351.91 万元。

4) 随州市交通大道沿线棚户区改造项目，建设地点随州市交通大道沿线鹿鹤转盘至明珠路段。项目涉及房屋拆迁面积为 115,433.90 平方米，拆迁 829 户，采取异地还建安置方式，在孔家坡社区新建安置小区，总占地面积 50 亩，总建筑面积 138,065.43 平方米，住宅套数 1,100 套。项目总投资 43,908.80 万元，项

目 2018 年开工，预计 2025 年完成回款，截至 2024 年 9 月末，已投资 38,765.89 万元。

5) 随州老火车站及白云湖沿岸棚改区改造项目，建设地点位于随州市曾都区孔家坡社区和柳树淌社区。项目分两个片区进行建设，房屋拆迁面积 135,745.02 平方米，拆迁 1,641 户，其中，柳树淌社区王福窑片区拆迁房屋面积 49,293.00 平方米，涉及棚户区居民 200 户；铁路家属区及襄北机务段宿舍片区拆迁房屋面积 86,452.02 平方米，涉及棚户区居民 1,441 户。项目总投资 38,357.50 万元，项目 2018 年开工，预计 2027 年完成回款，截至 2024 年 9 月末，已投资 20,187.56 万元。

6) 铁路棚改安置房，建设地点位于曾都区蒋家岗社区。项目规划用地面积 2.39 公顷，建设住宅及配套用房 566 套，总建筑面积 64,480.00 平方米，人防及地下停车库面积 24,196.00 平方米。项目总投资 33,466.00 万元，项目 2020 年开工，预计 2023 年完成回款，截至 2024 年 9 月末，已投资 29,513.18 万元。

7) 草店子棚改安置房，建设地点位于随州市曾都区草店子社区。项目规划用地面积 22.5 亩，总建筑面积 30,014 平方米，建设住宅及配套用房 240 套，配套建设附属设施。项目总投资 24,580.00 万元，项目 2023 年开工，预计 2025 年完成回款，截至 2024 年 9 月末，已投资 8,674.36 万元。

(6) 拟建保障房建设项目情况

截至 2024 年 9 月末，发行人无拟建保障房项目。

(7) 合法合规性

发行人保障房建设业务符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 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、财金[2018]23 号文、国办发[2018]101 号文等法律法规与有关政策的规定、符合“六真”原则的要求。

3、担保业务

2016 年，发行人新增担保业务，主要由子公司随州市中兴融资担保有限公司(以下简称“中兴担保”)负责。中兴担保持有湖北省经济和信息化委员会于 2016

年 12 月 28 日的颁发的《融资性担保机构经营许可证》。中兴担保成立于 2010 年 11 月,注册资本 1.50 亿元,经营范围为对各类中小企业或个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、其他融资性担保业务;诉讼保全担保、投诉标担保、预付款担保与担保有关的融资咨询、财务顾问、中介服务、以自有资金进行投资。

中兴担保主要业务对象为中小企业和个人,2021-2023 年,中兴担保分别取得保费收入 193.26 万元、276.82 万元和 135.48 万元,未到期责任准备金余额分别为 96.63 万元、138.41 万元和 67.74 万元,计提担保赔偿准备金余额分别为 81.62 万元、471.43 万元和 1,017.95 万元。截至 2023 年末,中兴担保的担保余额 10,663.00 万元。

(1) 风险控制制度

为有效防范和控制业务风险,中兴担保根据相关法律法规要求制定了《随州市中兴融资担保有限公司担保业务操作规程》和《随州市中兴融资担保有限公司担保业务风险管理办法》,担保业务实行权责分离、岗位制衡、集体审查、分级审批、项目经理全程负责制。

①担保业务流程:

担保申请及受理立项:客户向中兴担保提交担保申请书及相关材料、反担保材料等,由担保业务部对担保申请进行受理及立项,立项后,中兴担保指派项目经理全程负责办理。

项目初审:项目经理在受理客户提供的资料后,通过资料审核、实地调查、第三方信息等渠道对资料的真实性、合法性、时效性进行审核,并最终形成调查报告。

担保评审及决策:业务部门初审合格且部门负责人签字报分管副总经理同意后,项目经理将项目所有资料连同初审调查报告报风险部。风险部审核后召开报审会议,保审会议人员由总经理、副总经理、业务部经理、风险部经理、财务部负责人、办公室主任组成,主任委员由总经理担任。保审会审查审议采用实名投票表决制,保审会各委员须在表决票上签署“同意”、“不同意”、“复议”意见并签名。担保项目通过评审需经保审会三分之二(含)以上成员“同意”;保

审会“同意”票数低于表决权票数三分之二，但“同意”和“复议”票数之和达到三分之二以上视为复议担保项目，可经程序进行复议；保审会“不同意”票数达到三分之二（含）以上的视为否决担保项目。保审会主任委员有一票否决权。

合同签订：项目正式批准后，项目经理确认贷款银行的承贷情况，并通知担保申请人签订担保合同、办理担保手续。

保后管理：担保合同生效后，为保证担保项目安全性，切实做到事先防范代偿风险发生，在保证期内，由业务人员和合作银行共同对在保项目采取定期检查和不定期抽查的方式进行监管。项目经理在检查中发现客户存在较大的问题，须当日向部门负责人口头汇报，部门负责人须及时将存在的问题和处理意见书面报告总经理或分管副总经理。对所有担保项目，在担保到期之日前 30 日，由担保

业务部通知担保项目部。

担保追偿：主债务人未能履行债务，由中兴担保代为履行后，中兴担保即取得债权人资格，可依法向主债务人追偿。追偿方式主要为：将抵押或质押财产变卖后冲抵债务、向反担保人追偿、对主债务人提起诉讼等。

②风险分级管理

根据担保项目资产按时、足额回收的可能性，中兴担保将担保项目资产划分为正常、关注、次级、可疑、损失五个不同的风险类别。

③担保限额

为规避单个客户担保风险，中兴担保对单个客户提供的担保余额最高不超过自身注册资本金的 10%；对外担保余额不超过自身实收资本 5 倍，最高不得超过 10 倍。

④风险准备金

中兴担保按照当年担保费的 50%提取未到期风险备付金；按照不超过当年年末担保余额 1%的比例以及所得税后利润的一定比例提取风险准备金，用于担保赔付。风险准备金累计达到担保责任余额的 10%后实行差额提取。

(2) 担保对象

根据《随州市中兴融资担保有限公司担保业务操作规程》，中兴担保的担保对象遴选标准如下：担保对象应当是符合国家产业政策和银行信贷政策，有产品、有市场、有效益、有信用、有发展前景并经国家工商行政管理部门（主管机关）依法登记注册，具有独立的法人资格与履行能力的中小企业或自然人。申请担保的客户必须具备如下基本条件：1) 产品有市场、生产经营有效益、重合同、守信用、符合国家产业政策和银行信贷政策要求等基本条件；2) 必须是经工商行政管理部门（主管机关）依法登记注册的企（事）业法人，并已按时办理年检手续；3) 有按期还本付息，解除担保责任的履约能力；4) 产权明晰，具有符合法律要求的注册资本金和必要营运资金、经营场所与设施；5) 财务报表已经审计、会计核算规范、资产负债比例合理、有一年以上经营盈利记录、财务指标反映出有较强的偿债能力；6) 股份公司对外权益投资未超过净资产的 20%，新建项目自有资金，不低于国家规定比例：一般规定为 35%；7) 管理规范、经营稳健、资产和经营状况良好，经营与管理水平较高、经营效益与资信等级较好；8) 申请担保项目须是国家产业政策鼓励发展，有一定的科技含量，有良好的产业发展前景，有较大发展潜力的项目，须经有关部门审批的项目，应取得相关部门的正式批准文件；9) 申请担保的生产经营用途真实，符合国家法律规定、金额适当，预期的收入和利润足以归还债务本息；10) 客户应拥有良好的产品销售网络或经营服务渠道，具有与融资规模相适应的销售或营业规模，拥有稳定的客户群和现金流；11) 能提供必要的、公司可接受的反担保措施，提供令担保方满意且符合安全边际要求的但不限于委托担保方主要负责人连带责任保证、一定比例保证金、第三方信用保证、不动产与动产抵押、动产质押、权利（股权、债权、经营权与无形资产等）质押等多种合法有效的组合反担保；12) 按要求提供真实、合法有效的文件及资料，接受担保评审与实地考察，按标准缴纳担保费等相应成本。

截至 2023 年末，中兴担保所开展的担保业务主要业务对象为中小企业和个人，其中 82.09 %为中小企业，行业主要集中在建设施工类和商贸类，区域绝大多数分布在随州市，其余为个人担保。具体情况如下：

表：中兴担保业务对象分类情况

担保对象	在保余额（万元）	占比（%）
中小企业	8,753.00	82.09
个人	1,910.00	17.91

担保对象	在保余额 (万元)	占比 (%)
合计	10,663.00	100.00

(3) 代偿情况

截至 2023 年末，中兴担保应收代偿款项余额为 4,393.85 万元，账龄如下：

账龄	余额 (万元)	占比 (%)
1 年以内	361.05	8.22
1 至 2 年	349.78	7.96
2 至 3 年	1,165.67	26.53
3 年以上	2,517.34	57.29
合计	4,393.85	100.00

截至 2023 年末，中兴担保代偿款的主要应收对象如下：

单位名称	应收代偿款余额 (万元)	占比 (%)
随州市随通机械有限公司	607.38	13.82
随州神农茶业根茶有限公司	416.52	9.48
湖北德堡利印务有限公司	320.00	7.28
随州市小晶灵婴幼儿用品有限公司	309.25	7.04
随州市长佳蔬菜种植有限公司	265.00	6.03
合计	1,918.15	43.66

目前，中兴担保对代偿款的清收主要采取诉讼形式，对主要清收对象一是采取与法院执行局联合上门，联动清收；二是进行强制执行。除诉讼外，中兴担保会根据客户类型的不同，一企一策，随时跟进以协商的方式进行清收。

(4) 涉诉情况

中兴担保成立于 2010 年 11 月 4 日，原股东为丁立志、丁浩和李丰高。2014 年至 2016 年，发行人累计受让中兴担保 80% 股权（出让人为丁立志、丁浩和李丰高），2016 年 9 月 12 日完成股权变更，发行人实现将中兴担保并表。截至 2016 年 5 月 31 日（即未收购之前），中兴担保共有代偿款 3,848.43 万元，所有代偿款均由原股东负责清收，确因不能回收造成的损失，由原股东丁立志、丁浩承担。同时，根据股权转让相关协议，原股东丁浩、丁立志承诺对完成股权调整、过户手续之前担保公司的或有负债承担全部责任。

2020 年 2 月，因原股东丁立志、丁浩违反股权转让协议的约定，发行人向随州市中级人民法院提起诉讼，请求判令丁立志、丁浩向中兴担保支付 2016 年 5 月 31 日之前产生的代偿款 2,382.41 万元及利息，以及因 2016 年 5 月 31 日前在保余保业务在 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间产生的代偿损失 3,298.01 万元及利息。2021 年 9 月，随州市中级人民法院作出一审判决，判决丁立志、丁浩向中兴担保赔偿代偿款损失 1,438.84 万元和 3,256.69 万元。发行人已向随州市中级人民法院申请了财产保全。

发行人担保业务符合国家相关政策法律法规的相关规定。

4、租赁业务

(1) 业务模式

2022 年 1 月，发行人与随州市城市防洪排水管理处（以下简称“排水管理处”）签订《管网租赁协议书》，该协议约定排水管理处租用发行人污水管网用于正常业务开展，租赁期限为 6 年（2022 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止），到期后双方可另行商议续签事宜，租赁费用为每年 800 万元，因污水管网维护产生工程费用由双方根据实际情况另行商议解决。污水管理处租用管网的费用每两年支付一次。

(2) 上下游产业链及产销区域情况

发行人租赁业务的开展集中在随州市区域内。发行人负责污水管网的后续维护工作，租赁业务的下游客户为排水管理处，排水管理处租用发行人的污水管网用于日常业务开展。

(3) 经营情况

报告期内发行人管网租赁尚未实现收入。

发行人租赁业务符合国家相关政策法律法规的相关规定。

(四) 重组对发行人的经营状况产生的影响

2021 年 11 月，根据随州市人民政府出具的随政办发〔2021〕4 号文件以及随州市住房和城乡建设局出具的《关于中心城区污水管网划入市国投公司的回复意见》，将评估价值为 49.95 亿元的四条地下管网资产划入市国投公司，后经市

国投公司审批同意,将该资产无偿划给发行人,发行人将该资产入账至全资子公司随州建投环保产业发展有限公司。该资产占发行人 2020 年经审计合并报表口径净资产的比重为 74.70%,超过 50%,该行为构成重大资产重组。发行人主营范围为基础设施建设、保障房建设等业务,划入资产为地下管网资产,业务范围及结构未发生实质性变化,故本次重大资产重组对发行人经营稳定性的影响较小。

1、重组对发行人财务数据的影响

单位:万元, %

科目	2021 年末	2020 年末 (模拟)	2020 年末 (审计)	划拨资产占完成重组前一年资产的比例
总资产	1,904,047.54	1,837,156.66	1,337,652.12	37.34
净资产	1,173,025.83	1,168,142.23	668,637.69	74.70

由上表所示,发行人重大资产重组导致发行人总资产的增长占重组前一年末(即 2020 年末)总资产的变化幅度为 37.34%;导致发行人净资产的增长占重组前一年净资产的变化幅度为 74.70%。报告期内该项管网资产尚未形成收入,根据项目租赁协议,预计未来每年会为发行人增加 800 万元税前租赁收入。

2、划入资产情况

资产名称:地下管网资产

转让方:湖北随州国有资本投资运营集团有限公司

受让方:随州市城市建设综合开发投资有限公司

划入资产概述:

标的资产类型:固定资产

坐落:东:编钟大道;西:明珠东路;南:炎帝大道;北:鹿鹤大道

数量:共计 1,267 项,总长度 482,926.00 米

建成时间:2004 年-2021 年

权属情况:根据《关于将随州市中心城区污水管网划入市国投公司的请示》内容,该资产属于市国投公司

是否设定抵押:否

划入方式:无偿划转

评估价值:人民币 499,504.54 万元

十、发行人在建工程、拟建工程情况

（一）在建工程

表：发行人在建自营项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	总投资额	资本金	资本金到位情况	已投资额	未来三年投资计划			项目批复、证件
						2024	2025	2026	
随州市飞灰填埋场	2021-2022	0.60	30%	已到位	0.48	0.12	-	-	随环建审【2021】4号，随发改审批服务【2020】168号，鄂政土批【2021】999号

随州市飞灰填埋场建设项目建设地点位于随州市曾都区北郊双寺村与万店夹子沟村。项目主要为处理随州垃圾无害化处理厂飞灰，处理规模为30吨/天(近期)，60吨/天(远期)。主要建设填埋库区工程渗沥液处理工程、管理区及其辅助工程、配套工程等。建设期从2020年10月至2021年9月。项目总投资为6000.00万元，其中工程建费用为5148.46万元，工程建设其他费用为565.83万元，预备费为285.71万元。该项目已完成立项、可研、施工图设计、财评等前期手续。截至2024年9月末，已完成投资约0.48亿元。

发行人上述主要在建自营项目合规性文件齐全，不存在未批先建的情形，项目无违法违规情况。上述项目的审批程序和内容符合国家相关规定，合法有效。发行人上述主要在建自营项目均非公益性项目。

（二）拟建工程

截至2024年9月末，发行人无拟建自营项目。

十一、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人所在行业状况和前景

1、城市基础设施建设行业

（1）国内市场情况

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务

务功能等有着积极的作用。近年，全国各地区城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，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。然而，伴随国际国内经济环境的变化，我国基础设施行业的发展速度也受到了一定的制约。2019 年我国基础设施投资增速与 2018 年的增速基本持平，不含电力、热力、燃气及水生产和供应业的基础设施投资同比增长 3.8%，增速比上年同期提高 1.5 个百分点，其中，水利、环境和公共设施管理业投资增长 2.9%，交通运输、仓储和邮政业投资增长 3.4%，居民服务、修理和其他服务业投资下降 9.1%。

2019 年 9 月 30 日，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“十四五”规划》（以下简称“《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，其中深化高速公路电子不停车收费系统（ETC）门架应用，丰富车路协同应用场景。运用信息化现代控制技术提升铁路全路网列车调度指挥和运输管理智能化水平，研制智能型高速动车组。建设航道地理信息测绘和航行水域气象、水文监测等基础设施，建设适应智能船舶的岸基设施。应用区块链技术，推进电子单证、业务在线办理、危险品全链条监管、全程物流可视化等。推动机场和航空公司、空管、运行保障及监管等单位间核心数据互联共享，实现航空器全球追踪等。建设邮政大数据中心，开展新型寄递地址编码试点应用。引导在城市群等重点高速公路服务区建设超快充、大功率电动汽车充电设施。《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。截至 2022 年末，我国城镇化率超过 60%，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。

城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地区城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。

随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（2）随州市市场情况

近年来，随州市城市建设事业快速发展，中心城区通过充分利用各种融资渠道为随州市重点工程提供了资金保障，探索出经营城市的新思路。

“十四五”时期，随州将主动承接全省“一主引领、两翼驱动、全域协同”区域发展布局，加快形成“桥接汉襄、融通鄂豫、众星拱月”的联动发展新局面，建设全国具有引领力的专汽之都、具有影响力的现代农港、具有吸引力的谒祖圣地、具有竞争力的风机名城，打造全省特色增长极，全力建设“汉襄肱骨、神韵随州”。

到 2025 年，构建形成以铁路和高速公路为主骨架，国省道及重要县乡道一、二级公路为干线，高密度农村公路为基础，重要客货运枢纽为节点，外联内畅、高效便捷的现代化综合交通运输网络。规划建设安康经随州、十堰至合肥高速铁路，加快推进宁西铁路小厉线增建二线、随县石材铁路专用线、随州电厂铁路专用线。

重点推进随州至信阳高速公路建设，以随岳高速、随信高速、汉十高速、麻竹高速、武汉城市圈环线高速广水段为载体，搭建随州市“两纵三横一联”高速公路网络。依托铁路、高速公路构建随州市东至武汉城市圈、西联“襄十随神”城市群、南接“宜荆荆恩”城市群、北通中原城市群的“三纵三横”综合运输通道；依托高铁融入武汉“半小时经济圈”，形成随州至周边城市群主要城市“2 小时城际交通圈”。未来五年，随州市规划建设国道项目 31 个 480 公里，省道项目 28 个 485 公里，将加快推进 240、316、346 国道改扩建工程升级改造，在全市规划形成“八纵五横四联一环”普通干线公路网，实现随州市区“30 分钟通勤圈”，随州各县市区之间“1 小时市域交通圈”。依托火车站、长途汽车站、公交场站以及机场等运输节点，以综合客运站、物流园区建设为重点，整合运输资源，强化运输方式衔接，形成一批微观层面的临铁、临高速公路、临空的客货运枢纽站场。

“十四五”期间，随州市计划完成固定资产投资 387.5 亿元：其中规划高速公路投资 60 亿、国道项目投资 65.5 亿、省道项目投资 43.2 亿、农村公路投资 123.3 亿、港航水运投资 0.5 亿、客运站场规划投资 3 亿、物流园区规划投资 92 亿。

2、保障房建设行业

（1）国内市场情况

我国房地产业是国民经济的支柱产业，因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。我国已经提出要加大保障性住房建设力度，加快棚户区改造，发展保障性住房及公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。自 2004 年开始，我国房地产市场结束了此前 6 年房价增长幅度持续低于居民收入增长的局面，房地产行业进入高速成长期，房地产市场呈现供需两旺的发展势头。

近几年来，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2007 年，国务院出台了《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）；2010 年，国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）。2013 年，住建部发布《绿色保障性住房技术导则》（建办[2013]195 号）。我国《“十二五”规划纲要》也重点提出“十二五”期间要加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展保障性住房及公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。一系列文件要求加大保障性住房建设力度，解决城市低收入住房困难家庭的住房及棚户区改造问题；在加大保障性住房建设力度的同时，积极推进农村危房改造；同时，引导房地产开发企业积极应对市场变化，支持房地产开发企业合理的融资需求。我国保障性住房的建设及住房保障制度的建立健全已经成为一项重点工作。从当前经济发展形势上看，中国经济仍将保持快速增长，预计未来 10 年，在城市化进程的加快、土地供应刚性及住房金融进一步发展等方面因素的推动下，保障性住房行业仍将维持景气。

《“十四五”规划纲要》指出要有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。提高城市治理水平，加强特大城市治理中的风险防控。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

（2）随州市市场情况

根据《随州市城市总体规划》（2016-2030）指出，规划构筑“一主两翼，三

轴多点”的市域城镇体系空间结构。一主要是指随州市区，是带动全市发展的核心地区和全市工业化、城镇化、区域性中心城市建设的主要载体。两翼是指广水市区和随县县城（厉山镇）。三轴是指实现市域外联内聚的三条功能轴，包括武西发展轴、随州市区-广水发展轴、殷店-随州市区-洪山发展轴。多点是指支撑市域均衡发展的城镇节点，包括殷店镇、洪山镇两个市域次中心培育城镇和杨寨镇、小林镇、唐县镇、万和镇、郝店镇、长岭镇、府河镇、长岗镇、陈巷镇、武胜关镇、均川镇、安居镇、洛阳镇 13 个重点镇。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是随州市人民政府批准成立的国有独资企业，是城市基础设施建设保障房建设的重要主体。自成立以来，公司经营规模 and 经营实力不断壮大，在城市基础设施建设及保障房建设等行业处于垄断地位，各项业务具有良好的发展前景。随州市平台公司共计 3 家，分别为随州市城市投资集团有限公司、随州市城市建设综合开发投资有限公司和随州高新技术产业投资有限公司。

2、发行人的竞争优势

（1）经营优势

发行人作为随州市主要的城市基础设施建设、保障房建设和土地整理业务主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、保障房建设和土地整理等公用行业。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，具有区域内垄断性经营优势，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着随州市经济的不断发展，城镇化进程的不断推进，发行人具备良好的发展机遇和较大的发展空间。

（2）政策优势

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，履行城市基础设施建设、保障房建设的职责，对市级大型基础设施和重点建设项目进行投资并实施管理，在项目投资和项目融资等方面都得到了大力支持。此外，随州市政府在税收和项目开发等方面给予发行人多方面政策扶持，使得发行人竞争力得到进一步提升。

(3) 管理优势

公司按照现代企业制度建立并进行管理运营,具备完善的法人治理结构和体制机制,董事会和监事会各司其职,决策层和执行层职能分离。凡涉及重要决策、重大项目建设等重大经营活动必须经领导层集体决议。同时,公司领导班子在城市建设、经营、管理及公共服务领域有着较为丰富的经验,形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的管理体系,并在实践中得到了有效的运用。

(4) 区位优势

随州市位于湖北省北部,交通便利,四通八达,区位优势明显,是湖北对外开放的“北大门”,被誉为“鄂北明珠”。京广、汉丹、宁西铁路,京珠、福银、随岳、麻竹高速公路和 107、316 国道等交通大动脉贯穿全境,使随州成为连接华北平原与江汉平原的重要枢纽,南北经济的交汇带,东西物流的中转站。随州区位优势优越,交通便捷,是国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站,被纳入武汉城市圈和鄂西生态文化旅游圈。

3、发行人的战略规划

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求,履行城市基础设施建设、保障房建设建设的职责,对大型基础设施和重点建设项目进行投资并实施管理,在随州市城市建设中扮演着重要角色。发行人将始终围绕随州市城市重点项目建设任务,充分发挥城市建设主力军、经营城市主阵地作用,切实履行投资融资、项目建设、城市经营三大职能,以资金筹措为中心,以多元化发展为重点,持续稳步推进基础设施代建、保障房建设等工作,继续把公司做大做强做实。

(1) 加大项目监管力度,强力推进项目建设

一是续建项目。按照时间节点,确保项目按时按质完成。二是新建项目。对具备开工条件的项目及早谋划,确保重点项目顺利推进。对目前还不具备开工条件的,与规划、发改、国土、招投标等部门对接,尽快办理项目建设前期手续,力争项目尽早开工。三是保障房建设项目。积极推动保障房建设及配套市政基础设施等项目,确保顺利开工建设。四是积极争取理解支持,做好沟通工作。对项

目进度实施责任制，制定时间表和路线图，通过争取市政府的支持，加强与地方政府及社区的衔接、沟通，商讨解决问题的办法，逐步化解房屋征收补偿、还建房物业管理等问题。

（2）完善法人治理结构，努力加强自身建设

一是健全组织。建立健全公司党组织、工会、妇联、共青团等群团组织，干部交叉任职，充分发挥群团组织纽带作用，激发全体干部员工干事创业的工作热情。二是理顺机制。按照市委要求，进一步理顺体制机制，加快健全职责明确、协调运转、有效制衡的法人治理结构，完善内设机构，明确工作职责和职能，继续推行公司聘任制和薪酬制建设，确保公司规范、有序、高效运转。三是完善制度。修订完善工程管理、行政管理、经营管理、廉政建设等方面管理制度，组织全体干部员工认真学习，并抓好贯彻执行。四是强化考核。制定各部室绩效目标考核办法，与各部室签订目标责任书，建立岗位目标责任制，实行周通报、月点评、季考核、年底结账制，将考核评比结果作为兑现绩效工资的依据。

十二、随州市地域经济状况

（一）随州市概况

随州市位于湖北省北部，全市面积 9,636 平方公里，截止 2022 年末全市常住人口 201.37 万人。其中，城镇常住人口 117.40 万人，城镇化率 58.32%。随州市下辖 1 县（随县）、1 市（广水市）、1 区（曾都区）、随州经济开发区和大洪山风景管理区，辖区内有 37 个镇、8 个城镇办事处、834 个行政村、7,767 个村民小组和 165 个社区居委会。随州是中华民族最早的发祥地之一，是炎帝神农故里；随州城西擂鼓墩出土的战国早期大型成套系列编钟打击乐器，堪称世界奇迹。

图：湖北省随州市地理位置图



随州区位优越，交通便捷。随州市地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承武汉，西接襄阳，北临信阳，南达荆州，居“荆豫要冲”，扼“汉襄咽喉”，为“鄂北重镇”，是湖北省对外开放的“北大门”，是国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站，被纳入武汉城市圈和鄂西生态文化旅游圈。

随州市经济发展迅速，产业特色鲜明。现已形成汽车机械、食品工业、建材工业、纺织工业、化工工业、光伏电子、生物医药等七大产业板块，其中专用汽车产业是全国品种最齐全、特色最鲜明、产业资源最富集所在地之一，被中国机械工业联合会授予“中国专用汽车之都”称号。随州坚持“开放兴市，工业兴市，项目兴市”，已形成以汽车机械、农产品加工为“两龙头”、以冶金建材、医药化工、电子信息、战略性新兴产业为“四大支柱”的产业体系，并培育了齐星集团、同星农业、波导电子、全力机械、裕国香业、胜华鑫冶金、健民药业、泰晶科技、华丰生物等一批重点企业。

此外，随州物产充足，旅游资源丰富。香菇、木耳、银杏、兰草、大蒜、茶叶、蜜枣等农副产品名扬海内外，是中南地区最大的食用菌集散地和出口基地；荆楚名胜随州大洪山，被称为“楚北天空第一峰”，是国家级自然风景保护区；随州市也是世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。

（二）随州市经济状况

随州市是中国历史文化名城，位于湖北省北部，闻名于世的编钟出土于此。随州地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承武汉，西接襄樊，北临信阳，南达荆州，居“荆豫要冲”，扼“汉襄咽喉”，为“鄂北重镇”，是湖北省对外开放的“北大门”，国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州交通便利,京广铁路、汉丹铁路、宁西铁路、正在修建的随信铁路和 107、312、316 国道以及“汉十”高速公路、“随岳”高速公路,正在修建的“麻竹”高速公路贯穿全境和随信铁路。跨北纬 31 度过 19 分至 32 度 26 分,东经 112 度 43 分至 113 度 46 分。全市南北长约 130 公里,东西宽约 105 公里,总 9636 平方公里,人口 258 万,下辖曾都区、随县、广水市、随州经济开发区、大洪山风景管理区。近年来,随州市经济发展稳步增长,科技创新能力明显增强。

2020 年,全市实现生产总值(GDP)1,096.72 亿元,按可比价格计算,同比增长-5.30%。其中,第一产业实现增加值 173.37 亿元,增长 9.9%;第二产业实现增加值 477.32 亿元,减少 13.0%;第三产业实现增加值 446.04 亿元,减少 3.6%。三次产业比重由 2019 年的 13.4:46.8:39.7 调整为 15.8:43.5:40.7,服务业占 GDP 比重比上年下降 0.9 个百分点。

2021 年,全市实现生产总值(GDP)1241.45 亿元,按可比价格计算,比上年增长 12.0%。其中,第一产业实现增加值 186.23 亿元,增长 11.1%;第二产业实现增加值 525.14 亿元,增长 14%;第三产业实现增加值 530.09 亿元,增长 10.4%。三次产业比重由 2020 年的 16.0:40.8:43.2 调整为 15.0:42.3:42.7。

2022 年,全市实现生产总值(GDP)1328.78 亿元,按可比价格计算,比上年增长 4.4%。其中,第一产业实现增加值 189.04 亿元,增长 3.7%;第二产业实现增加值 585.64 亿元,增长 5.7%;第三产业实现增加值 554.10 亿元,增长 3.3%。三次产业比重由 2021 年的 14.8:43.4:41.8 调整为 14.2:44.1:41.7。

2022 年随州市土地出让共有 191 宗,土地出让面积为 420.95 万平方米,同比增长 22.26%。其中,住宅用地出让 14 宗,面积为 45.68 万平方米,同比下降 57.94%;商服办公用地出让了 61 宗,面积为 55.21 万平方米,同比增长 74.86%;工业仓储用地出让了 109 宗,面积为 314.5 万平方米,同比增长 54.88%。2022 年土地出让地面均价为 551 元/平方米,土地出让成交数量为 137 宗,成交面积为 311.81 万平方米,同比增长 16.77%;成交价款为 19.97 亿元。其中,住宅用地的成交价款为 8.15 亿元;商服办公用地的成交价款为 7.29 亿元;工业仓储用地的成交价款为 4.4 亿元。2022 年随州市土地出让的成交地面均价为 640 元/平方米。2022 年随州市未成交的土地出让有 53 宗,面积为 107.77 万平方米。

2023 年全市生产总值 1,330.85 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.8%。其中，第一产业增加值 190.47 亿元，增长 3.8%;第二产业增加值 551.26 亿元，增长 4.1%;第三产业实现增加值 589.12 亿元，增长 5.7%。三次产业结构由 2022 年的 14.8:42.7:42.5 调整为 14.3: 41.4: 44.3。全市人均地区生产总值为 66,254.00 元。2023 年随州市本级主城区网上挂牌成交土地共 20 宗，总面积 1230.68 亩，总成交金额 40,900.00 万元。全年出让采矿权共计 9 宗（含随县 8 宗，曾都区 1 宗），出让总价款为 54,846.83 万元。

十三、其他需要说明的问题

（一）法律法规执行情况

1、地方债务及融资平台相关政策执行情况

发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。符合国办发[2015]40 号文等相关政策文件的要求。

2、业务合法合规情况

发行人目前业务板块包括基础设施建设、保障房建设及其他业务。发行人基础设施建设、保障房建设业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文等法律法规与有关政策的规定。发行人的其他业务符合国家相关政策法律法规，合法合规。

发行人保障房建设业务通过子公司随州市保障性住房建设管理有限公司和随州市城市建设实业有限责任公司与随州市人民政府签署《政府购买服务合同》或《政府购买服务协议》的模式开展，政府购买服务合同总金额为 612,154.54 万元，发行人相关子公司与随州市人民政府签订的政府购买服务合同期限包括 10 年到 25 年等期限不等，均已经纳入财政预算，相关合同的签署时间均在 2015-2016 年期间，在 87 号文出台之前，不存在违反 87 号文的情形，符合地方性政府债务管理要求。

3、其他

发行人不存在其他违反法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

1、融资职能剥离情况

根据国发[2014]43 号文规范要求，随州市政府将逐步剥离发行人的政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式予以置换，政府融资职能将得以有序剥离。未来，发行人作为国有企业，将通过市场化机制自主融资，更专注于业务发展及国有资产保值增值。

2、土地储备职能剥离情况

发行人未从事土地储备工作，不承担地方政府土地储备职能，发行人业务开展符合财综[2016]4 号文等相关文件要求。

3、政府性债务情况

根据《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），随州市已对地方政府性债务进行分类甄别。截至本募集说明书签署日，公司无一类债务余额。

（三）募集资金用途情况

发行人本期短期融资券拟将募集资金用于偿还存续债务融资工具本金及利息，以拓宽融资渠道，优化债务结构。具体募集资金用途参见本募集说明书“第四章 募集资金运用”。

发行人本期债务融资工具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，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

（四）公司规范运作情况

1、发行人公司治理结构良好。发行人作为国有企业，已设立了董事会、监事会和其他内部职能部门，具有健全的组织机构，并制订了相关议事规则。发行人的该等组织机构及相关议事规则均符合《公司法》等相关法律、法规和国有资产监督管理的相关规章制度的规定。

2、公司高管不存在公务员兼职人员，董事会、监事会成员在《公司法》和《公司章程》等确定的职责范围内行使职责，符合《公务员法》的相关规定，符合中组部《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。

3、截至 2024 年 9 月末，发行人纳入合并范围内的子公司共 10 家，均具有实际控制力。发行人通过委派高管，进行资金管理等方式对子公司进行管控，对纳入合并范围的子公司具有实际控制力。

4、发行人财务制度健全。发行人根据中华人民共和国《会计法》和财政部颁发的《企业会计准则》，结合公司自身情况，制定了一系列相关制度，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，从根本上规范单位会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，发行人通过内部审计和外部审计定期对财务管理运行情况进行监督，确保财务信息的及时、准确反映。另外，发行人已针对预算管理制定了相应管理办法，全面预算的执行使得财务控制由事后监督转变为事前监督，有效提升了公司财务内部控制效果。

发行人近三年的财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定的要求编制。发行人 2020-2022 年合并财务报表及母公司财务报表由利安达会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

（五）企业生产经营情况

发行人是随州市主要的基础设施建设主体，承担城市基础设施建设、投资及周边或两侧土地及其他土地进行综合开发的职能。发行人业务主要集中在城市基础设施建设、保障房建设等领域。上述业务均取得政府授权并签订合同协议，均在一定程度上具有市场化补偿机制安排，生产经营情况合法、合规。

（六）资产真实性及合规情况

发行人股东已向发行人足额注入资本金，不存在虚假出资、抽逃出资等情形，注资行为合法合规。根据发行人提供的文件和说明，发行人不存在其他将学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、

非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情形；发行人不存在注册资本未到位、虚增资产等情况；不存在以股东借款、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。

（七）与政府相关的市场化安排

根据《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），随州市已对地方政府性债务进行分类甄别。截至 2022 年末，发行人不存在政府负有偿还责任的债务，不存在二类和三类债务。

根据国发[2014]43 号文规范要求，随州市政府将逐步剥离发行人的政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式予以置换，政府融资职能将得以有序剥离。未来，发行人作为国有企业，将通过市场化机制自主融资，更专注于业务发展及国有资产保值增值。

发行人作为随州市重要的城市基础设施建设主体，自成立以来在资产注入和财政补贴等方面都得到了随州市政府的大力支持。2021-2023 年，发行人政府补助分别为 8,404.66 万元、7,750.57 万元和 9,130.43 万元。随州市政府在政策以及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

（八）财政性资金流入情况

通过对发行人 2021-2023 年财政性资金流入分析，以及 2024-2029 年财政性资金流入预测，发行人 2021-2023 年财政性资金流入与经营活动产生的现金流入比例的测算结果超过 50%。发行人经营活动产生的现金流对财政性资金依赖程度较高。

（九）发行人其他融资情况

发行人自成立以来，从未参与直接或间接吸收公众资金进行公益性项目建设；从未参与对机关事业单位职工及其他个人进行摊派集资或组织购买理财、信托产品；从未参与公开宣传、引导社会公众参与融资平台公司项目融资等行为，符合国家政策法规要求。

发行人未违反 463 号文中对于“进一步规范融资平台公司融资行为”的有关规定。

发行人不存在以财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况。

发行人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。

发行人不存在未按照核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（十）审计署审计情况

发行人在国家审计署2013年全国政府性债务审计涉及的7,170家融资平台公司名单内。2014年审计署针对土地出让收支和耕地保护审计情况审计了29个省本级、200个市本级和709个县。发行人所在地随州市和发行人暂未接收到审计署的整改意见。

（十一）有关政府购买业务的说明

发行人保障房建设业务通过子公司随州市保障性住房建设管理有限公司和随州市城市建设实业有限责任公司与随州市人民政府签署《政府购买服务合同》或《政府购买服务协议》的模式开展，政府购买服务合同总金额为 612,154.54 万元，均已经纳入财政预算，相关合同的签署时间均在 2015-2016 年期间，在 87 号文出台之前，不存在违反 87 号文的情形，符合地方性政府债务管理要求。根据发行人相关子公司与随州市人民政府签订的政府购买服务合同，发行人相关子公司作为基础设施建设项目的承接主体，负责投资项目的实施，项目资金来源于发行人自有资金、融资资金及政府专项债资金（如有）；随州市政府作为政府购买主体，负责协调相关部门依法将购买服务资金纳入政府财政预算和采购服务资金预算管理。

发行人相关子公司与随州市人民政府签订的政府购买服务合同期限包括 10 年到 25 年等期限不等，合同对基础设施项目建设购买服务的具体内容，以及各个项目的预计总投资、服务总价款和资金支付计划进行约定，同时约定若该部分项目建设中，实际投资超过预测的总投资的情形，以财政评审中心、发行人相关子公司和随州市人民政府共同确定的第三方中介机构出具的相关数据作为核定依据，经发行人相关子公司同随州市人民政府双方共同确定后，随州市人民政府

将相应提高采购金额。若项目工程进度、竣工验收等因不可抗力因素影响项目交付使用以及购买服务不能按合同提供的，经发行人相关子公司和随州市人民政府双方沟通协商后，随州市人民政府根据需要承担发行人项目资金变动。依照合同约定，购买服务资金由项目资本金、项目代建资金（购买服务款）及代建服务费（购买服务收益）三部分组成，根据政府购买服务合同的约定，购买服务收益的比例为 6%，资金来源于随州市政府财政性资金，在财政预算中统筹安排，在合同期内购买服务资金逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。

截至本募集说明书签署之日，发行人保障房建设业务中采用政府购买服务模式的未收到相关部门的整改通知，发行人承诺，若后续收到相关通知，将积极进行整改。

（十二）结论性意见

综上，发行人符合国发[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]62 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、“六真”原则的相关规定。

第六章 发行人财务状况分析

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2019-2021 年、2022 年、2023 年经审计的财务报告和 2024 年 1-9 月未经审计的财务报表。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年的财务报表进行了审计，并出具了编号为利安达审字[2022]第 2341 号的标准无保留意见的审计报告；利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年的财务报表进行了审计，并出具了编号为利安达审字[2023]第 2292 号的标准无保留意见的审计报告；利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年的财务报表进行了审计，并出具了编号为利安达审字[2024]第 0532 号的标准无保留意见的审计报告。发行人 2024 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于公司财务数据的注释。

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

（一）发行人近年财务报告适用的会计制度

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）规定编制。

（二）发行人会计政策变更和会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）2021 年度会计政策变更情况

1) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）以及

《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初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。

2) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初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。

3) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。对会计政策的相关内容进行调整。

（2）2022 年度会计政策变更情况

2021 年 12 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行该会计政策未对本公司财务报表产生重大影响。

（3）2023 年度会计政策变更情况

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表没有影响。

(4) 2024 年 1-9 月会计政策变更情况

无。

2、会计估计变更

(1) 2021 年度会计估计变更情况

2021 年坏账计提方法变更

确定组合的依据	变更前计提方法	变更后计提方法
除不计提坏账准备的组合外，单项金额重大但不用单项计提坏账准备的款项及单项不重大的款项	采用余额百分比法计提坏账准备：按照账龄组合期末余额的 0.5%计提坏账准备	采用账龄分析法计提坏账准备：计提比例详见续表

续表：采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	15.00	15.00
3-4 年	20.00	20.00
4-5 年	25.00	25.00
5 年以上	30.00	30.00

变更后的坏账计提方法适用于本期及以后期间，对期初坏账准备的计提不予以追溯调整。

(2) 2022 年度会计估计变更情况

无。

(3) 2023 年度会计估计变更情况

无。

(4) 2024 年 1-9 月会计估计变更情况

无。

3、会计差错更正

报告期内发行人未发生会计差错更正事项。

（三）发行人近年合并财务报表范围变动情况

发行人报告期内合并财务报表范围变化如下表所示：

表：近三年及一期发行人合并范围变化情况表

变动时间	公司名称	变动原因	变动影响
2024 年 1-9 月	-	-	-
2023 年	-	-	-
2022 年	随州市草甸子文旅发展有限公司	投资设立	纳入合并
	随州市星合市政设施建设有限公司	股权划转	不再纳入合并
2021 年	湖北建安施工图审查咨询有限公司	投资设立	纳入合并

表：截至 2024 年 9 月末纳入合并范围的控股子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
1	随州市市场开发经营有限公司	利用企业自有资金对农贸市场进行开发、投资、经营、管理；为市场经营者提供市场服务及物业管理（不含一级资质）；农副产品及小商品批发零售。（以上经营项目均不含国家禁止、限制及需取得前置许可的项目，不得从事吸收公众存款、发放贷款等金融业务以及从事民间投融资信息咨询服务，涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后并按许可项目方可经营）	5,000.00	100.00	100.00	设立
2	随州市三合园林景观工程有限责任公司	园林规划设计、绿化；景观工程设计施工、管护；花卉苗木种植、销售；园林机械销售；花卉租赁服务。（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）	1,000.00	100.00	100.00	划转
3	随州市城市排水有限公司	市政公用工程承包叁级；城市排水、污水收集、处理、排水设施维修。（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）	500.00	100.00	100.00	划转
4	随州市润华园林景观工程有限公司	花卉、苗木自繁自育、销售；花卉租摆；苗木移植及绿化养护；园林绿化景观工程设计施工；园林植物材料、园林机械销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	200.00	100.00	100.00	划转
5	随州建投环保产业发	许可项目：城市生活垃圾经营性服务；危险	100,000.00	100.00	100.00	设立

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
	展有限公司	废物经营;建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设);城市建筑垃圾处置(清运)(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:旅游开发项目策划咨询;园林绿化工程施工;生态保护区管理服务;污水处理及其再生利用;体育场地设施经营(不含高危险性体育运动);体育健康服务;园区管理服务;停车场服务;以自有资金从事投资活动;广告发布;广告制作(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	随州市保障性住房建设管理有限公司	随州市本级保障性住房、棚户区改造配套基础设施、城市基础设施建设及文化创意产业项目的投资、建设、管理和营运;土地综合开发建设和经营;房地产开发及配套设施管理营运;房屋销售、租赁;以企业自有资金对城市停车场投资、建设、管理和营运;物业管理(不含一级资质)。(以上经营项目均不含国家禁止、限制及需要取得前置许可的经营项目,依法须经批准的项目,须经相关部门批准并按许可项目方可开展经营活动)	61,600.00	71.43	100.00	设立
7	随州市中兴融资担保有限公司	对各类中小企业或个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、其他融资性担保业务;诉讼保全担保、投标担保、预付款担保与担保有关的融资咨询、财务顾问、中介服务、以自有资金进行投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营)	15,000.00	80.00	80.00	设立
8	随州市城市建设实业有限责任公司	许可项目:房地产开发经营;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(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:园林绿化工程施工;建筑工程用机械销售;建筑材料销售(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)	97,300.00	65.78	100.00	设立
9	湖北建安施工图审查咨询有限公司	施工图设计文件审查、工程勘察设计技术咨询。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)	1,490.00	100.00	100.00	划转
10	随州市草甸子文旅发展有限公司	一般项目:游览景区管理;旅游开发项目策划咨询;以自有资金从事投资活动;(除国	1,000.00	65.00	65.00	设立

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
		家法律、行政法规禁止投资的项目外,不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务,并不得借投资的名义开展非法集资活动);商业综合体管理服务(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: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)				
11	随州建投房屋征收服务有限责任公司	房屋征收服务;房屋及构筑物拆除;渣土清运;土石方工程;建筑垃圾、废石矿回收销售。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)	500.00	100.00	100.00	设立
12	随州建投资产经营开发有限公司	房地产开发;城市国有资产经营(包括道路、桥梁、公园、广场等经营及冠名、广告经营、场地租赁、停车管理);城市不动产(楼盘房屋、门面、旧厂房、粮仓、电影院)收购包装改造运营。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)	5,000.00	100.00	100.00	设立
13	随州建投工程咨询有限公司	建设工程造价咨询服务;建设工程招标代理服务;建设工程监理服务;企业审计咨询服务;企业财务咨询服务;企业税收筹划;企业内部控制管理,企业财务管理能力和潜在风险分析。(以上经营项目均不含证券、期货、民间投融资类咨询服务及国家限制、禁止及需取得前置许可的经营项目,涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后并按许可项目方可经营)	100.00	100.00	100.00	设立

注:

1、截至本募集说明书签署日,中国农发重点建设基金有限公司对随州市保障性住房建设管理有限公司投资的 17,600 万元已回购 8,750 万元,剩余 8,850 万元待回购。发行人持有公司 84.09%的股权,农发重点建设基金持有公司 15.91%的股权,上述回购事项暂未完成工商变更登记。

2、截至本募集说明书签署日,中国农发重点建设基金有限公司对随州市城市建设实业有限责任公司投资的 33,300 万元已回购 20,080 万元,剩余 13,220 万元待回购。发行人持有公司 80.86%的股权,农发重点建设基金持有公司 19.14%的股权,上述回购事项暂未完成工商变更登记。

3、由于随州建投房屋征收服务有限责任公司、随州建投资产经营开发有限公司和随州建投工程咨询有限公司三家子公司自成立至目前尚未注资，且尚未开展经营，故审计报告未将其纳入合并报表范围。

发行人报告期内合并范围变更原因合理，不影响各期合并报表会计信息间的可比性和连续性，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（四）发行人近年财务报告审计情况

发行人 2019-2021 年度财务报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“利安达审字[2022]第 2341 号”无保留意见的审计报告。

发行人 2022 年度财务报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“利安达审字[2023]第 2292 号”无保留意见的审计报告。

发行人 2023 年度的财务报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“利安达审字[2024]第 0532 号”无保留意见的审计报告。

（五）审计机构变更情况

报告期内审计机构未发生变更。

二、发行人近年主要财务数据

（一）发行人近三年及一期合并财务报表

表：近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	33,285.76	100,300.96	142,771.08	127,159.96
应收账款	435,121.95	390,220.71	336,111.23	270,223.84
预付款项	1,541.79	11,620.49	38,680.34	3,045.48
应收代偿款	1,904.66	4,393.85	4,185.92	5,149.25
其他应收款	50,958.72	57,961.69	47,434.21	35,691.10
存货	1,517,466.22	1,485,229.64	1,412,157.39	1,379,614.89
存出保证金	6,319.52	6,820.55	6,400.18	3,294.86
其他流动资产	5,415.25	3,899.49	1,433.98	2,158.93
流动资产合计	2,052,013.86	2,060,447.39	1,989,174.33	1,826,338.32
非流动资产：				
其他权益工具投资	51,000.00	51,000.00	51,000.00	51,000.00
长期股权投资	1,394.94	1,797.94	1,959.68	1,538.23
投资性房地产	1,360.05	1,414.30	1,486.63	-
固定资产	31,035.56	27,636.09	25,533.95	25,010.69

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
在建工程	4,792.64	4,546.59	3,839.67	-
无形资产	24.20	0.28	0.35	0.49
长期待摊费用	66.15	-	-	-
递延所得税资产	187.04	200.82	172.3	159.82
非流动资产合计	89,860.59	86,596.03	83,992.59	77,709.23
资产总计	2,141,874.45	2,147,043.41	2,073,166.92	1,904,047.54
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	7,757.07	7,050.99	5,845.25	1,826.63
预收款项	171.62	137.66	99.5	-
合同负债	914.36	845.5	3,450.84	4,532.44
应付职工薪酬	109.99	412.95	549.8	67.61
应交税费	678.48	45.43	122.14	162.05
其他应付款	18,213.17	23,714.73	22,399.28	10,984.85
未到期责任准备金	38.65	67.74	138.41	96.63
担保赔偿准备金	1,055.85	1,017.95	471.43	81.62
一年内到期的非流动负债	160,360.00	103,949.00	108,391.60	41,007.23
其他流动负债	3.50	1.41	3.7	19.09
流动负债合计	189,302.69	137,243.37	141,471.94	58,778.15
非流动负债：				
长期借款	441,114.00	418,159.50	436,291.37	465,742.22
应付债券	234,500.00	322,000.00	230,000.00	185,000.00
长期应付款	112,829.05	107,329.05	103,429.05	21,501.35
递延收益	-	-	-	-
非流动负债合计	788,443.05	847,488.55	769,720.42	672,243.57
负债合计	977,745.74	984,731.92	911,192.35	731,021.72
所有者权益：				
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	60,980.00
资本公积	954,901.13	954,901.13	954,901.13	955,501.13
盈余公积	13,330.19	13,330.19	12,392.04	11,439.89
未分配利润	121,503.72	115,987.29	108,815.62	101,868.97
一般风险准备	12.46	12.46	-	-
归属母公司所有者权益合计	1,139,747.49	1,134,231.06	1,126,108.79	1,129,789.99
少数股东权益	24,381.22	28,080.43	35,865.77	43,235.83
所有者权益合计	1,164,128.71	1,162,311.50	1,161,974.56	1,173,025.83
负债及所有者权益总计	2,141,874.45	2,147,043.41	2,073,166.92	1,904,047.54

表：近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	65,747.95	83,156.37	91,595.45	96,862.10
其中：营业收入	65,641.57	82,950.22	91,360.41	96,607.59
已赚保费	77.29	135.48	276.82	193.26
减：提取未到期责任准备金	-29.09	-70.67	41.78	-61.26
二、营业总成本	61,957.19	80,224.92	87,992.47	92,724.03
其中：营业成本	60,370.63	77,021.39	85,790.47	89,567.78

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
提取担保赔偿准备金	37.90	586.52	124.97	81.62
税金及附加	423.75	740.76	83.51	56.03
销售费用	1.40	-	-	-
管理费用	1,568.62	2,914.88	3,084.39	3,285.19
财务费用	-445.11	-1,038.64	-1,090.87	-266.59
加：其他收益	215.13	9,130.43	7,750.57	8,404.57
投资收益	900.00	1,703.00	1,722.85	987.94
信用减值损失	55.13	-114.08	-53.35	-447.49
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	426.47	-
三、营业利润	4,961.03	13,650.81	13,449.53	13,083.10
加：营业外收入	1,859.70	63.66	58.21	164.81
减：营业外支出	60.63	253.83	76.1	278.31
四、利润总额	6,760.09	13,460.64	13,431.64	12,969.59
减：所得税费用	662.88	-11.12	-0.36	-154.63
五、净利润	6,097.21	13,471.75	13,432.00	13,124.23
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润	6,097.21	13,471.75	13,432.00	13,124.23
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1.少数股东权益	380.79	4.66	69.94	0.36
2.归属于母公司股东的净利润	5,716.43	13,467.10	13,362.06	13,123.87
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	6,097.21	13,471.75	13,432.00	13,124.23
归属于母公司股东的综合收益总额	5,716.43	13,467.10	13,362.06	13,123.87
归属于少数股东的综合收益总额	380.79	4.66	69.94	0.36

表：近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 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	20,427.10	26,284.77	25,012.67	65,001.60
收到的税费返还	3.00	0.00	2,123.81	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,470.21	10,238.33	18,671.14	18,232.99
经营活动现金流入小计	29,900.32	36,523.10	45,807.63	83,234.58
购买商品、接受劳务支付的现金	47,387.24	80,082.62	116,039.91	65,557.65
支付给职工以及为职工支付的现金	2,040.85	2,491.92	2,367.32	2,569.68
支付的各项税费	829.98	937.16	425.96	336.70
支付其他与经营活动有关的现金	1,735.80	15,960.86	13,403.98	11,501.51
经营活动现金流出小计	51,993.87	99,472.55	132,237.16	79,965.54
经营活动产生的现金流量净额	-22,093.55	-62,949.45	-86,429.53	3,269.04

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	900.00	1,756.22	1,301.40	700.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	633.73	-
收到其他与投资活动有关的现金	403.00	-	-	1421.04
投资活动现金流入小计	1,303.00	1,756.22	1,935.13	2,121.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	663.54	445.17	3,119.79	40.39
投资支付的现金	-	-	421.45	20,354.89
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	150.03	-
投资活动现金流出小计	663.54	445.17	3,691.27	20,395.28
投资活动产生的现金流量净额	639.46	1,311.05	-1,756.15	-18,274.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	79,150.50	271,510.00	125,777.77	258,445.13
收到其他与筹资活动有关的现金	5,500.00	3,900.00	82,336.96	-
筹资活动现金流入小计	84,650.50	275,410.00	208,114.73	258,445.13
偿还债务支付的现金	87,285.00	202,084.47	42,757.64	192,204.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,551.62	46,367.24	42,301.53	45,908.32
支付其他与筹资活动有关的现金	4,375.00	7,790.00	19,057.90	3,807.14
筹资活动现金流出小计	130,211.62	256,241.70	104,117.07	241,919.97
筹资活动产生的现金流量净额	-45,561.12	19,168.30	103,997.66	16,525.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-67,015.21	-42,470.11	15,811.98	1,519.96
加：期初现金及现金等价物余额	100,300.96	142,771.08	126,959.10	125,439.14
六、期末现金及现金等价物余额	33,285.76	100,300.96	142,771.08	126,959.10

(二) 发行人母公司近三年及一期财务报表

表：母公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产				
货币资金	16,514.71	63,463.08	71,884.82	58,984.76
应收账款	44.10	169.1	-	-
预付款项	-	-	1,611.49	1,401.42
其他应收款	210,953.80	223,396.26	85,604.83	22,001.22

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
存货	650,556.01	640,453.63	639,199.80	647,405.20
其他流动资产	767.72	494.05	258.6	610.19
流动资产合计	878,836.33	927,976.11	798,559.54	730,402.78
非流动资产：				
长期股权投资	151,812.36	151,812.36	151,812.36	151,948.46
固定资产	13,161.12	12,826.76	13,123.94	12,047.04
无形资产	23.99	23.99		
递延所得税资产	37.89	39.04	33.56	28.57
非流动资产合计	165,035.36	164,678.17	164,969.86	164,024.07
资产总计	1,043,871.69	1,092,654.28	963,529.40	894,426.86
流动负债：				
应付账款	2,893.46	2,916.12	1,636.19	1,632.91
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	2,646.69	2,646.69
应付职工薪酬	0.27	94.02	138.71	-
其他应付款	12,132.44	27,503.79	47,903.10	87,349.41
一年内到期的非流动负债	103,800.00	51,800.00	54,800.00	15,800.00
流动负债合计	118,826.18	82,313.93	107,124.69	107,429.01
非流动负债：				
长期借款	91,600.00	96,400.00	42,401.00	52,200.00
应付债券	234,500.00	322,000.00	230,000.00	185,000.00
长期应付款	72,500.00	67,000.00	63,100.00	21,400.00
非流动负债合计	398,600.00	485,400.00	335,501.00	258,600.00
负债合计	517,426.18	567,713.93	442,625.69	366,029.01
所有者权益：				
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	60,980.00
资本公积	374,880.41	374,880.41	374,880.41	375,666.51
盈余公积	13,330.19	13,330.19	12,392.04	11,439.89
未分配利润	88,234.91	86,729.75	83,631.26	80,311.44
所有者权益合计	526,445.52	524,940.35	520,903.72	528,397.84
负债及所有者权益总计	1,043,871.69	1,092,654.28	963,529.40	894,426.86

表：母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	24,847.01	30,335.34	37,306.10	42,743.75
减：营业成本	23,000.00	28,041.13	34,531.07	39,558.36
税金及附加	94.01	596.16	10.24	18.69
管理费用	582.77	1,606.62	1,771.08	1,998.74
财务费用	-280.59	-693.61	-827.96	-59.36
加：其他收益	0.00	8,826.00	7,737.24	8,401.12
信用减值损失	4.62	-21.95	-19.93	-0.96
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	1,455.44	9,589.10	9,538.99	9,627.48
加：营业外收入	51.64	1.34	1.63	6.05

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
减：营业外支出	0.76	214.47	24.08	253.66
三、利润总额	1,506.32	9,375.97	9,516.53	9,379.87
减：所得税费用	1.15	-5.49	-4.98	-28.57
四、净利润	1,505.16	9,381.46	9,521.52	9,408.44
（一）持续经营净利润	1,505.16	9,381.46	9,521.52	9,408.44
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	1,505.16	9,381.46	9,521.52	9,408.44

表：母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 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	24,977.20	27,525.97	37,310.08	42,905.34
收到的税费返还	-	-	640.15	-
收到其他与经营活动有关的现金	12,953.16	9,525.21	8,568.76	161,745.73
经营活动现金流入小计	37,930.35	37,051.18	46,518.99	204,651.07
购买商品、接受劳务支付的现金	13,673.85	5,105.90	13,918.87	24,908.57
支付给职工以及为职工支付的现金	375.71	468.04	573.54	585.98
支付的各项税费	93.89	592.82	10.24	162.45
支付其他与经营活动有关的现金	11,286.59	161,264.33	103,875.06	146,997.98
经营活动现金流出小计	25,430.04	167,431.09	118,377.72	172,654.98
经营活动产生的现金流量净额	12,500.31	-130,379.91	-71,858.73	31,996.09
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	419.39	2.40	1,377.65	26.21
投资支付的现金	-	-	650.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	419.39	2.40	2,027.65	26.21
投资活动产生的现金流量净额	-419.39	-2.40	2,027.65	-26.21
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	-	-	-
取得借款收到的现金	11,500.00	245,800.00	90,001.00	120,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,500.00	3,900.00	41,700.00	-
筹资活动现金流入小计	17,000.00	249,700.00	131,701.00	120,000.00
偿还债务支付的现金	51,800.00	102,801.00	15,800.00	101,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,229.29	24,938.42	18,134.56	21,477.17

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	10,980.00	-
筹资活动现金流出小计	76,029.29	127,739.42	44,914.56	122,477.17
筹资活动产生的现金流量净额	-59,029.29	121,960.58	86,786.44	-2,477.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-46,948.37	-8,421.74	12,900.06	29,492.72
加：期初现金及现金等价物余额	63,463.08	71,884.82	58,984.76	29,492.04
六、期末现金及现金等价物余额	16,514.71	63,463.08	71,884.82	58,984.76

三、发行人财务分析（合并口径）

（一）资产结构分析

表：近三年及一期末资产结构一览表

单位：万元、%

资产	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	33,285.76	1.55	100,300.96	4.67	142,771.08	6.89	127,159.96	6.68
应收账款	435,121.95	20.32	390,220.71	18.17	336,111.23	16.21	270,223.84	14.19
预付款项	1,541.79	0.07	11,620.49	0.54	38,680.34	1.87	3,045.48	0.16
应收代偿款	1,904.66	0.09	4,393.85	0.20	4,185.92	0.20	5,149.25	0.27
其他应收款	50,958.72	2.38	57,961.69	2.70	47,434.21	2.29	35,691.10	1.87
存货	1,517,466.22	70.85	1,485,229.64	69.18	1,412,157.39	68.12	1,379,614.89	72.46
存出保证金	6,319.52	0.30	6,820.55	0.32	6,400.18	0.31	3,294.86	0.17
其他流动资产	5,415.25	0.25	3,899.49	0.18	1,433.98	0.07	2,158.93	0.11
流动资产合计	2,052,013.86	95.80	2,060,447.39	95.97	1,989,174.33	95.95	1,826,338.32	95.92
其他权益工具投资	51,000.00	2.38	51,000.00	2.38	51,000.00	2.46	51,000.00	2.68
长期股权投资	1,394.94	0.07	1,797.94	0.08	1,959.68	0.09	1,538.23	0.08
投资性房地产	1,360.05	0.06	1,414.30	0.07	1,486.63	0.07	-	-
固定资产	31,035.56	1.45	27,636.09	1.29	25,533.95	1.23	25,010.69	1.31
在建工程	4,792.64	0.22	4,546.59	0.21	3,839.67	0.19	-	-
无形资产	24.2	0.00	0.28	0.00	0.35	0.00	0.49	0.00
长期待摊费用	66.15	0.00	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	187.04	0.01	200.82	0.01	172.30	0.01	159.82	0.01
非流动资产合计	89,860.59	4.20	86,596.03	4.03	83,992.59	4.05	77,709.23	4.08
资产总计	2,141,874.45	100.00	2,147,043.41	100.00	2,073,166.92	100.00	1,904,047.54	100.00

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 1,904,047.54 万元、2,073,166.92 万元、2,147,043.41 万元和 2,141,874.45 万元，报告期内随着公司经营规模的扩大，发行人资产总额呈逐年增长态势。

从资产结构看以流动资产为主。近三年及一期，发行人流动资产分别为 1,826,338.32 万元、1,989,174.33 万元、2,060,447.39 万元和 2,052,013.86 万元，占总资产的比重分别为 95.92%、95.95%、95.97%和 95.80%。近三年发行人流动资产金额逐年上升趋势，主要源于应收账款和存货的增长。近三年及一期，发行人的非流动资产分别为 77,709.23 万元、83,992.59 万元、86,596.03 万元和 89,860.59 万元，占总资产的比重分别为 4.08%、4.05%、4.03%和 4.20%，发行人非流动资产占比较小。

1、流动资产分析

流动资产为发行人总资产的主要构成部分。近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,826,338.32 万元、1,989,174.33 万元、2,060,447.39 万元和 2,052,013.86 万元，占总资产的比重分别为 95.92%、95.95%、95.97%和 95.80%。发行人流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。

(1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 127,159.96 万元、142,771.08 万元、100,300.96 万元和 33,285.76 万元，占资产总额的比重分别为 6.68%、6.89%、4.67%和 1.55%。发行人货币资金以银行存款为主。2022 年末货币资金较 2021 年末增加 15,611.12 万元，增幅 12.28%，主要系银行存款增加所致；2023 年末货币资金较 2022 年末减少 42,470.12 万元，降幅 29.75%，主要系银行存款减少所致；2024 年 9 月末货币资金较 2023 年末减少 67,015.20 万元，降幅 66.81%，主要系银行存款减少所致

表：最近三年及一期末货币资金构成明细

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	0.62	-	1.34	0.00	1.63	0.00	2.94	0.00
银行存款	33,285.14	100.00	100,299.63	100.00	142,769.44	100.00	126,956.15	99.84

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他货币资金	-	-	-	-	-	-	200.86	0.16
合计	33,285.76	100.00	100,300.96	100.00	142,771.08	100.00	127,159.96	100.00

注：近一年及一期末发行人货币资金不存在受限情况。

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 270,223.84 万元、336,111.23 万元、390,220.71 万元和 435,121.95 万元，占当期总资产比例分别为 14.19%、16.21%、18.17%和 20.32%。2022 年末较 2021 年末增长 65,887.39 万元，增幅为 24.38%；2023 年末较 2022 年末增长 54,109.48 万元，增幅为 16.10%；2024 年 9 月末较 2023 年末增长 44,901.24 万元，增幅为 11.51%，报告期内整体保持增长态势，主要系对应会计期间确认结算的工程项目建设收入增加，但回款较少所致。

表：近三年及一期发行人应收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
1 年以内	44,877.33	49,657.76	51,315.21	50,980.15
1-2 年	49,657.76	51,050.99	50,428.03	88,123.12
2-3 年	51,050.99	50,416.85	88,111.75	96,495.20
3 年以上	289,535.87	239,119.02	146,276.01	34,654.21
合计	435,121.95	390,244.62	336,131.00	270,252.68

表：截至 2023 年末前五大应收账款客户构成表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	期末余额	账龄	占应收账款总额比例	款项性质
随州市财政局	非关联方	389,568.98	1 年以内、1-5 年	99.83	工程项目建设结算款
随州市城市投资集团有限公司	关联方	280.03	2-3 年	0.07	工程款
中国铁路武汉局集团有限公司襄阳房建生活段	非关联方	135.20	1 年以内	0.03	工程款
大悟县恒为建设工程有限责任公司	非关联方	50.60	1 年以内	0.01	图审费
广水市住房和城乡建设局	非关联方	15.12	1 年以内	0.01	图审费
合计	-	390,049.93	-	99.95	-

表：截至 2024 年 9 月末前五大应收账款客户构成表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	期末余额	账龄	占应收账款总额比例	款项性质
随州市财政局	非关联方	434,684.74	1 年以内、1-5 年	99.90	工程款
随州市城市投资集团有限公司	关联方	280.03	3-4 年	0.06	工程款
随州市发展实业有限公司	关联方	81.74	1 年以内	0.02	图审费
大悟县恒为建设工程有限责任公司	非关联方	36.00	1-2 年	0.01	图审费
广水市杨寨镇人民政府	非关联方	12.35	1 年以内	0.00	图审费
合计	-	435,094.86	-	99.99	-

发行人的应收款项坏账准备计提方法：

a. 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：	一般以“金额 500 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10% 以上的款项”为标准
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当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，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

b. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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，公司根据应收款项逾期账龄、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	应收政府部门、关联方款项、职工借款
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	余额百分比法
组合 2	不计提

c. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明其发生减值的
坏账准备的计提方法	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。

公司与股东、全资子公司、控股子公司、分公司及政府机构部门之间的应收款项不计提坏账。

发行人应收账款的应收对象主要为随州市财政局，其信用程度较高、支付能力较强，发生坏账损失的风险较小，应收账款回收有充分保障，因此未计提坏账准备。

截至 2024 年 9 月末，发行人应收账款中涉及政府部门的应收款项 43.47 亿元，对手方为随州市财政局，主要系发行人从事工程代建业务所产生的工程项目建设结算款，经征询随州市财政局，此应收账款存在经营业务背景，不涉及替地方政府融资的情况，不会新增政府性债务和隐性债务。

(3) 预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项分别为 3,045.48 万元、38,680.34 万元、11,620.49 万元和 1,541.79 万元，占当期总资产比例分别为 0.16%、1.87%、0.54% 和 0.07%。发行人的预付款项主要是工程项目建设过程中的工程预付款。2022 年末预付款项较 2021 年末增加了 35,634.86 万元，增幅为 1,170.09%，主要系保障房项目保证金增加所致；2023 年末预付款项较 2022 年末减少了 27,059.85 万元，降幅为 69.96%，主要系部分项目结算所致；2024 年 9 月末预付款项较 2023 年末减少了 10,078.70 万元，降幅为 86.73%，主要系部分项目结算所致。

表：最近三年及一期末预付款项账龄情况表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,389.29	90.11	10,951.96	94.25	36,580.83	94.57	683.93	22.46
1-2 年	152.50	9.89	39.96	0.34	592.58	1.53	989.30	32.48
2-3 年	-	-	0.85	0.01	905.48	2.34	728.39	23.92
3 年以上	-	-	627.72	5.40	601.46	1.56	643.86	21.14
合计	1,541.79	100.00	11,620.49	100.00	38,680.34	100.00	3,045.48	100.00

表：截至 2023 年末重要预付款项情况表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	期末余额	账龄	占预付款项总额比例	款项性质
随州市自然资源和规划局	非关联方	10,791.74	1 年以内	92.87	土地出让保证金
沮水湿地公园示范段项目	非关联方	670.20	1 年以内、1-3 年、3	5.77	工程款

单位名称	与发行人关系	期末余额	账龄	占预付款项总额比例	款项性质
			年以上		
上海景域鲸鱼旅游集团有限公司	非关联方	152.50	1 年以内	1.31	工程款
随州市永臻园林绿化有限公司	非关联方	2.74	1 年以内	0.02	工程款
解放路人行道改造项目	非关联方	2.00	1 年以内	0.02	工程款
合计	-	11,619.18	-	99.99	-

表：截至 2024 年 9 月末重要预付款项情况表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	期末余额	账龄	占预付款项总额比例	款项性质
湖北省随州市曾都区南郊办事处擂鼓墩社区居民委员会	非关联方	1,383.36	1 年以内	89.72	拆迁补偿款
上海景域鲸鱼旅游集团有限公司	非关联方	152.50	1-2 年	9.89	工程款
文化公园绿化养护段	非关联方	4.44	1 年以内	0.29	工程款
涪水一桥改造绿化	非关联方	1.49	1 年以内	0.10	工程款
合计		1,541.79		100.00	

根据发行人财务管理制度，发行人预收款项按以下方式计提坏账：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明其发生减值的
坏账准备的计提方法	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。

发行人预付款项对象主要为政府部门和项目公司，款项性质为预付工程款，发生坏账损失的风险较小，回收有充分保障，因此未计提坏账准备。对随州市自然资源和规划局的预付款项为土地出让保证金，经征询随州市财政局，上述款项具有正常的业务背景，不涉及替地方政府融资的情况，不会新增政府性债务和隐性债务。

（4）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 35,691.10 万元、47,434.21 万元、57,961.69 万元和 50,958.72 万元，占资产总额的比重分别为 1.87%、2.29%、2.70% 和 2.38%。公司其他应收款主要为工程往来款等。2022 年末的其他应收款较 2021 年末增加了 11,743.11 万元，增幅 32.90%，主要系年初与湖北随州国有资本投资运营集团有限公司往来款增多所致；2023 年末较 2022 年末增加 10,527.48 万元，

增幅为 22.19%，主要系与湖北随州国有资本投资运营集团有限公司往来款增多所致；2024 年 9 月末较 2023 年末减少 7,002.97 万元，降幅为 12.08%。

从集中度看，近一年及一期末，发行人其他应收款前五名合计分别占 87.40% 和 93.41%，集中度较高。公司其他应收款中包含与公司有业务往来的民营施工企业的往来款，待随州市审计局完成审计后转入“存货”科目。

表：截至 2023 年末重要其他应收款情况表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	期末余额	账龄	占其他应收款余额比例	款项性质
湖北随州国有资本投资运营集团有限公司	关联方	25,993.46	1 年以内、1-2 年	44.85	往来款
随州市曾都宏图建设开发有限公司	非关联方	9,300.00	5 年以上	16.05	往来款
湖北聚兴建设有限公司	非关联方	8,371.07	5 年以上	14.44	往来款
随州市方正房地产开发有限公司	非关联方	4,668.22	5 年以上	8.05	往来款
随州市玉新置业有限公司	非关联方	2,324.00	5 年以上	4.01	往来款
合计		50,656.75		87.40	-

表：截至 2024 年 9 月末重要其他应收款情况表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	期末余额	账龄	占其他应收款余额比例	款项性质
湖北随州国有资本投资运营集团有限公司	关联方	22,935.41	1 年以内、1-2 年	45.01	往来款
随州市曾都宏图建设开发有限公司	非关联方	9,300.00	5 年以上	18.25	往来款
湖北聚兴建设有限公司	非关联方	8,371.07	5 年以上	16.43	往来款
随州市方正房地产开发有限公司	非关联方	4,668.22	5 年以上	9.16	往来款
随州市玉新置业有限公司	非关联方	2,324.00	5 年以上	4.56	往来款
合计		47,598.70		93.41	-

发行人其他应收款坏账准备计提方法与应收账款相同，应收单位多为工程项目公司，已按照相应的会计准则充分计提坏账准备。

截至 2024 年 9 月末,发行人其他应收款均为经营性往来款,不存在与政府、政府相关部门的往来款。经征询随州市财政局意见,发行人其他应收款中不存在政府性其他应收款,不存在替政府融资行为,不会新增地方政府性债务以及地方政府隐性债务。

(5) 存货

近三年及一期末,发行人存货分别为 1,379,614.89 万元、1,412,157.39 万元、1,485,229.64 万元和 1,517,466.22 万元,占资产总额的比重分别为 72.46%、68.12%、69.18%和 70.85%。2022 年末较 2021 年末存货金额增加 32,542.50 万元,增幅 2.36%,变化不大;2023 年末较 2022 年末增加 73,072.25 万元,增幅为 5.17%,变化不大;2024 年 9 月末较 2023 年末增加 32,236.58 万元,增幅为 2.17%,变化不大。

发行人存货主要是土地使用权、工程项目建设投入(开发成本)以及公租房(库存商品)等,具体构成如下:

表:近三年及一期末发行人存货结构表

单位:万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	1,183,676.28	78.00	1,151,439.70	77.53	1,078,367.45	76.36	1,045,824.96	75.81
土地使用权	254,617.67	16.78	254,617.67	17.14	254,617.67	18.03	254,617.67	18.46
库存商品	79,172.27	5.22	79,172.27	5.33	79,172.27	5.61	79,172.27	5.74
合计	1,517,466.22	100.00	1,485,229.64	100.00	1,412,157.39	100.00	1,379,614.89	100.00

存货中-库存商品均为公租房,系 2015 年随州市人民政府无偿划拨给发行人并注入资本公积,根据政府划拨文件及评估报告入账,但出租收入未直接由发行人收取,入账时考虑该资产可出售,故计入存货-库存商品科目。

表:截至 2024 年 9 月末发行人存货中开发成本明细

单位:万元

类别	项目	期末余额	公司
项目建设	随州市涇水三路道路建设项目	1,384.26	保障房
项目建设	随州市曾都区草店子社区棚户区改造项目	29.71	保障房
项目建设	城东及城南污水管网	14.40	保障房

类别	项目	期末余额	公司
项目建设	随州市蒋家岗市场、中心城区停车场（蒋家岗市场停车场）建设项目	88.94	保障房
项目建设	随州市交通大道沿线棚户区改造项目	30,778.25	保障房
项目建设	老火车站及白云湖沿岸棚户区改造项目	1,492.63	保障房
项目建设	老火车站社区棚改项目-随州市铁路片区棚户区改造项目	25,264.29	保障房
项目建设	随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目	97,091.69	保障房
项目建设	熊家村棚户区配套基础设施建设（二期）项目	178.01	保障房
项目建设	熊家花园小区与熊家路连通项目	17.43	保障房
项目建设	七里塘片区土地征收	68.06	保障房
项目建设	孔家坡还建房配套基础设施建设	746.64	保障房
项目建设	明珠东路	73.85	保障房
项目建设	文峰还建房配套基础设施建设	401.49	保障房
项目建设	熊家村还建房配套基础设施建设	494.11	保障房
项目建设	清河丽景北侧五层楼地块	2,059.14	保障房
项目建设	孔家坡还建房	19,042.40	保障房
项目建设	擂鼓墩还建房	1,417.77	保障房
项目建设	和平还建房	2,285.44	保障房
项目建设	蒋家岗还建房	1,979.26	保障房
项目建设	清河丽景	6.87	保障房
项目建设	两处公租房	1,171.55	保障房
项目建设	疾控中心 28 户	77.19	保障房
项目建设	G(2021)08 号竞拍地（桃园大桥北大堤以西）	15,214.19	保障房
项目建设	草店子安置房	6,283.93	建投实业
项目建设	草店子社区棚户区改造项目/草店子城市综合体项目	16,449.30	建投实业
项目建设	农发行专项基金项目-随州市滨湖体育运场二期工程	359.55	建投实业
项目建设	随州市烈山农贸市场建设项目	1,409.28	建投实业
项目建设	随城山国家生态公园工程项目	6,138.77	建投实业
项目建设	收购弘大工贸（老楚胜厂区）土地	5,238.14	建投实业
项目建设	烟岱包垃圾场改造项目一期	1,311.81	建投实业
项目建设	烟岱包垃圾场改造项目二期	383.64	建投实业

类别	项目	期末余额	公司
项目建设	配套工程景观及绿化工程-随州市滨湖体育馆配套工程	2,279.22	建投实业
项目建设	随州市聚玉街改造、厥水一桥两端道路、文帝大道地下综合管廊示范段建设 F+EPC 项目	605.26	建投实业
项目建设	随州未来中心城	4.99	建投实业
项目建设	府河流域随州段水环境综合整治项目（三期）	594.39	建投实业
项目建设	物流园三期	988.52	建投实业
项目建设	随州市解放西路（炎帝大道-王福窑大道）及沿线支部排水设施改造项目	259.77	建投实业
项目建设	老城区农贸市场标准化改造及分布式光伏发电项目	3,562.06	建投实业
项目建设	批发市场大门改造	70.20	建投实业
项目建设	随州市厕所革命城市公厕项目	122.17	建投实业
项目建设	随州市鹿鹤农贸市场改造项目	2.75	建投实业
项目建设	随州市五眼桥农贸市场改造项目	10.79	建投实业
项目建设	随州白沙洲物流园消防设施维护项目	76.42	建投实业
项目建设	随州市农产品批发市场建设项目	946.47	建投实业
项目建设	草甸子街历史文化街区文化改造建设项目	101,861.40	草甸子
项目建设	东护城河改造	28,129.26	随州建投
项目建设	城东新区四条路	22,016.56	随州建投
项目建设	融资利息-待摊	55,159.38	随州建投
项目建设	2016 厥水一桥	16,818.37	随州建投
项目建设	2015 年交通大道环境整治工程	13,105.23	随州建投
项目建设	2015 年市环保产业园项目	11,351.93	随州建投
项目建设	桃李春风时光记忆小镇	7,519.42	随州建投
项目建设	新 316 国道绿化带	6,468.04	随州建投
项目建设	胜利小学	5,814.40	随州建投
项目建设	2016 文峰路	5,747.24	随州建投
项目建设	随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目（清河路-桃园路）	5,533.46	随州建投
项目建设	零星工程	5,281.54	随州建投
项目建设	2016 汉东东路	4,660.84	随州建投
项目建设	2017 花溪河湿地公园	4,545.94	随州建投
项目建设	汉东东路延伸段	4,414.94	随州建投
项目建设	南郊瓜园市场基础设施	4,252.88	随州建投

类别	项目	期末余额	公司
项目建设	烟岱包垃圾无害化处理厂	4,013.10	随州建投
项目建设	2016 胜利大道	3,317.27	随州建投
项目建设	2016 府河随州市段水环境综合整治工程 (黑臭水体治理)	2,918.13	随州建投
项目建设	汉东东路改造	2,340.48	随州建投
项目建设	厥水西堤工程	2,318.87	随州建投
项目建设	2017 清河东路延伸段道路工程(鹿鹤大道 -汉丹铁路)	2,222.49	随州建投
项目建设	2016 文帝大道	1,984.49	随州建投
项目建设	2016 真武二路	1,841.21	随州建投
项目建设	2016 厥水西堤改造	1,659.05	随州建投
项目建设	熊家村路	1,585.77	随州建投
项目建设	污泥无害化处理厂	1,131.90	随州建投
项目建设	2016 站前一二三路	1,098.88	随州建投
项目建设	桃园路(擂鼓墩大道—桃园路大桥西端)	1,053.71	随州建投
项目建设	2016 西护城河分段蓄水坝项目示范段	1,040.87	随州建投
项目建设	2016 红星路	797.82	随州建投
项目建设	白云大道拓宽改造(擂鼓墩大道-实验高中)	785.84	随州建投
项目建设	桃园大桥西岸接线工程	723.79	随州建投
项目建设	2016 利民路	721.98	随州建投
项目建设	四十四号路	721.11	随州建投
项目建设	青年路大桥	720.04	随州建投
项目建设	文海路	661.88	随州建投
项目建设	熊家三条路	659.60	随州建投
项目建设	随城山林业生态观融合发展建设项目	292.68	随州建投
项目建设	随州未来中心城(老火车站片区)	232.89	随州建投
项目建设	大润发路口及实小天桥工程	165.51	随州建投
项目建设	2017 擂鼓墩大道(清河路-北环路)	141.81	随州建投
项目建设	回龙寺公园改造	110.10	随州建投
项目建设	交通大道沿线棚户区改造	75.43	随州建投
项目建设	随州园林生态产业园 PPP 项目	69.30	随州建投
项目建设	滨湖体育场标准田径跑道和标准足球场建设项目	50.32	随州建投
项目建设	南郊 4#渠	42.67	随州建投

类别	项目	期末余额	公司
项目建设	棚户区草店子街	41.21	随州建投
项目建设	擂鼓墩大道北端	34.10	随州建投
项目建设	2018 鹿鹤大道（青年路-明珠路）	16.93	随州建投
项目建设	桃园路等 6 个老城区基础设施项目	16.25	随州建投
项目建设	青年西路延伸	15.44	随州建投
项目建设	环保产业园生活垃圾发电厂	5.53	随州建投
项目建设	园林植物展示园	4.98	随州建投
项目建设	回龙寺公园二期	4.19	随州建投
项目建设	擂鼓墩大道（清河路-桃园路）	2.93	随州建投
项目建设	排水管网	1,214.50	排水公司
项目建设	内河治理	2,268.77	排水公司
项目建设	污水处理厂	971.55	排水公司
项目建设	曾都区双寺夹子沟村道路	2.25	环保公司
项目建设	齿轮二路	786.86	环保公司
项目建设	齿轮一路	715.69	环保公司
项目建设	配套基础设施鹿鹤学校	3,715.10	环保公司
项目建设	胜利学校	5.86	环保公司
项目建设	随州市花溪河黑臭水体截污干管工程（清河东路-季梁大道）	6.23	环保公司
项目建设	随州市垃圾无害化处理厂外排污水临时储存池项目	45.32	环保公司
项目建设	随州市明珠花园等老旧小区配套基础设施建设项目（青年路-明珠路）项目	2,844.78	环保公司
项目建设	随州市双寺供水工程项目	165.37	环保公司
项目建设	随州市污水处理厂污泥浓缩压滤车间屋面维修工程	17.54	环保公司
项目建设	随州市污水处理厂污泥深度处理	357.05	环保公司
项目建设	桃李春风时光记忆小镇	170.09	环保公司
项目建设	污泥无害化处理厂	5.52	环保公司
项目建设	一期(随州市花溪河排水明渠项目)	857.77	环保公司
项目建设	一期项目(齿轮明渠排水工程一期)	985.76	环保公司
项目建设	游客中心（大随文化创意园）	52.99	环保公司
项目建设	主体工程	21.88	环保公司
项目建设	随州市政管网工程	499,504.54	环保公司
项目建设	涢水湿地公园示范段	686.85	三合园林

类别	项目	期末余额	公司
项目建设小计		1,102,198.68	
土地整理	48 批次	150.66	随州建投
土地整理	2012 年柳树淌	12,081.08	随州建投
土地整理	双龙寺七组 (29.7 亩)	358.44	随州建投
土地整理	收储税金	6,288.18	随州建投
土地整理	零星项目	1,479.59	随州建投
土地整理	瓜园土地收储	2,969.07	随州建投
土地整理	清河路东端南侧	424.12	随州建投
土地整理	站前大道东端南侧 15#地块	832.77	随州建投
土地整理	G (2013) 03#地迎宾大道与四十六号交口处 (并户后: 收储 G (2013) 03、04#地)	3,188.31	随州建投
土地整理	G (2013) 50 号地收储	2,947.33	随州建投
土地整理	G (2012) 65#地	491.18	随州建投
土地整理	青年路大桥西头南侧	100.63	随州建投
土地整理	2013 年青年路与文化公园交叉口 56 号地	503.26	随州建投
土地整理	黄垅菜市场	0.24	随州建投
土地整理	南郊客运南站北侧 G (2013) 57 号	1,711.90	随州建投
土地整理	收储 G (2013) 25 号地	7,562.61	随州建投
土地整理	收储“退二进三”企业项目	842.15	随州建投
土地整理	收储 G (2013) 124 号地	105.30	随州建投
土地整理	收储中心客运站项目	43.28	随州建投
土地整理	收储居家花园土地	629.01	随州建投
土地整理	收储 G (2014) 46 号地	308.93	随州建投
土地整理	收储 2016 年第 73 批次土地	33.30	随州建投
土地整理	G (2016) 36 号地	171.00	随州建投
土地整理	2016 年 48 批次 (瓜园水果市场)	2.36	随州建投
土地整理	收储 G (2013) 06 号地	2,389.91	随州建投
土地整理	G(2017)4 批次	5.60	随州建投
土地整理	G (2017) 49 批次青年路以北, 炎帝大道以西	7.78	随州建投
土地整理	收储裕民砖瓦厂	1,546.53	随州建投
土地整理	G(2018)41 批次	26.80	随州建投
土地整理	长岭岗村土地	306.30	随州建投
土地整理	收储马家榨地块	2,577.54	随州建投

类别	项目	期末余额	公司
土地整理	G(2018)49 号地	4.19	随州建投
土地整理	擂鼓墩编钟古镇	5,809.20	随州建投
土地整理	收储 G(2019)13 号地(原 2017 第 38 号地)	346.76	随州建投
土地整理	收储 G (2017)68 号地	4,872.09	随州建投
土地整理	G(2018)20 批次	68.56	随州建投
土地整理	G(2018)25 批次	201.30	随州建投
土地整理	铁路线形地快	8,765.46	随州建投
土地整理	G(2018)第 81 批次	129.96	随州建投
土地整理	G(2019)19 号地 (原 G (2017) 37、57 号地)	21.31	随州建投
土地整理	G(2018)第 72 批次	440.81	随州建投
土地整理	G(2019)第 7 批次	1,461.55	随州建投
土地整理	平原岗地块三	2,909.94	随州建投
土地整理	柳树淌地块	4,821.98	随州建投
土地整理	G(2020H) 16 号地块 (2009 年度第 1 批次)	834.75	随州建投
土地整理	博物西路	1.69	随州建投
土地整理	卓尔青铜古镇购房	341.04	随州建投
土地整理	平原岗地块四	5.66	随州建投
土地整理	大河文化公司土地	18.67	随州建投
土地整理	随州市老火车站片区铁路块状地	311.01	随州建投
土地整理	七里塘片区土地征收	26.30	随州建投
土地整理	随州市草店子城市综合体建设项目 G (2020) 24 号地块	0.23	随州建投
土地整理小计		81,477.60	-
合计		1,183,676.28	-

截至 2024 年 9 月末，发行人存货中主要土地使用权的具体情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末存货中主要土地使用权明细表

序号	取得年份	取得方式	土地证号	土地坐落	使用权类型	土地用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	合法合规性情况	是否抵押	应缴出让金金额（万元）	实缴出让金金额（万元）	是否足额缴纳出让金
1	2010	政府注入	随开国用（2010）第 0248 号	经济开发区吴家老湾村、十里铺村	出让	商住用地	549,918.80	114,123.55	评估法	合法合规	否	79,886.49	-	否
2	2010	政府注入	随开国用（2010）第 80 号	经济开发区熊家村、寨湾村	出让	住宅用地	727,849.00	119,279.90	评估法	合法合规	否	83,495.93	-	否
3	2009	政府注入	随国用（2009B）第 572 号	南郊擂鼓墩大道	划拨	住宅用地	78,331.45	9,008.12	评估法	合法合规	否	-	-	-
4	2009	政府注入	随国用（2009B）第 573 号	南郊擂鼓墩大道	划拨	住宅用地	81,755.80	9,401.92	评估法	合法合规	否	-	-	-
5	2016	政府注入	鄂（2016）随州市不动产权第 0011293 号	高新区浙河镇光化村	划拨	公共设施用地	82,476.00	2,804.18	评估法	合法合规	否	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	1,520,331.05	254,617.67	-		-	163,382.42	-	-

发行人的土地资产主要集中在经济开发区吴家老湾村、十里铺村、熊家村、寨湾村附近，近年来住宅用地出让均价约为 1,632.25 元/m²。发行人土地获取合法合规，不存在以公益性资产、储备土地等方式违规出资或被注入资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产的问题。

截至本募集说明书出具日，发行人部分土地使用权暂未缴纳土地出让金，相关土地系原股东随州市住建委注入。发行人计划未来以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金，符合《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等政策要求。

(6) 其他流动资产

发行人其他流动资产均为待抵扣税费及预缴税费，占总资产比例较小。近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 2,158.93 万元、1,433.98 万元、3,899.49 万元和 5,415.25 万元，占总资产的比例分别为 0.11%、0.07%、0.18%和 0.25%。2022 年末其他流动资产较 2021 年末减少 725.00 万元，同比减少 33.58%，主要系当期税费抵扣所致；2023 年末其他流动资产较 2022 年末增加 2,465.51 万元，同比增加 171.93%，主要系当期发生的待抵扣进项税额增加所致；2024 年 9 月末其他流动资产较 2023 年末增加 1,515.76 万元，同比增加 38.87%，主要系当期发生的待抵扣进项税额增加所致。

2、非流动资产分析

近三年及一期末，发行人的非流动资产分别为 77,709.22 万元、83,992.59 万元、86,596.03 万元和 89,860.59 万元，占总资产的比重分别为 4.08%、4.05%、4.03%和 4.20%。发行人非流动资产以其他权益工具投资和固定资产为主。

(1) 其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为 51,000.00 万元、51,000.00 万元、51,000.00 万元和 51,000.00 万元，占资产总额的比重分别为 2.68%、2.46%、2.38%和 2.38%。发行人其他权益工具投资主要系持有的湖北银行股份有限公司和汉口银行股份有限公司股权。

表：近三年及一期末其他权益工具投资明细

单位：万元、%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
湖北银行股份有限公司	30,800.00	1.30	30,800.00	1.30	30,800.00	1.30	30,800.00	1.30
汉口银行股份有限公司	20,200.00	0.83	20,200.00	0.83	20,200.00	0.83	20,200.00	0.83
合计	51,000.00	-	51,000.00	-	51,000.00	-	51,000.00	-

(2) 长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 1,538.23 万元、1,959.68 万元、1,797.94 万元和 1,394.94 万元，占总资产的比例分别为 0.08%、0.09%、0.08%和 0.07%。2022 年末发行人长期股权投资较 2021 年末增加 421.50 万元，同比增长 27.40%，主要系确认投资收益所致；2023 年末发行人长期股权投资较 2022 年末减少 161.74 万元，同比减少 8.25%，主要系收到随州白沙洲农副产品物流园蔬菜市场投资分红，故调减长期股权投资账面余额；2024 年 9 月末发行人长期股权投资较 2023 年末减少 403.00 万元，同比减少 22.41%，主要系现金分红。

表：最近三年及一期末长期股权投资明细

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
随州白沙洲农副产品物流园有限公司	1,394.94	1,797.94	174.20	71.48
随州白沙洲农副产品物流园蔬菜市场合作经营	-	-	1,785.48	1,466.75
合计	1,394.94	1,797.94	1,959.68	1,538.23

注：2023 年末将随州白沙洲农副产品物流园蔬菜市场合作经营投资并入随州白沙洲农副产品物流园有限公司列报。

1) 发行人子公司随州市城市建设实业有限责任公司持有随州白沙洲农副产品物流园有限公司股权占比 49%，武汉白沙洲农副产品大市场有限公司持有股权占比 51%，报告期内股权未发生变动。

2) 2019 年 1 月，发行人子公司随州市城市建设实业有限责任公司与随州市黄龙综合批发市场签订《随州白沙洲农副产品物流园蔬菜市场合作经营协议》，双方按照实际投资金额比例进行分配利润和承担亏损。随州市城市建设实业有限责任公司占 84.76%，随州市黄龙综合批发市场占 15.24%。由于实业公司将自有固定资产作为投资，参与经营分红，但是该项投资基于对随州白沙洲农副产品物流园有限公司的股权投资之上，未单独成立其他合资公司，但根据该项投资的实际性质，单独作为股权投资核算。

(3) 固定资产

公司的固定资产主要由房屋建筑物构成，主要通过自建、购买及股东注入方式取得。近三年及一期末，发行人固定资产分别为 25,010.69 万元、25,533.95 万元、27,636.09 万元和 31,035.56 万元，占资产总额的比重分别为 1.31%、1.23%、1.29%和 1.45%，在非流动资产中占比较小。

表：最近三年及一期末主要固定资产明细

单位：万元

项目	2021 年末		
	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋、建筑物	31,335.46	6,505.86	24,829.60
运输工具	168.10	117.36	50.74
办公设备及其他	396.47	266.12	130.35
合计	31,900.03	6,889.34	25,010.69
项目	2022 年末		
	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋、建筑物	32,538.84	7,161.36	25,377.48
运输工具	168.10	126.31	41.79
办公设备及其他	407.97	293.28	114.69
合计	33,114.91	7,580.96	25,533.95
项目	2023 年末		
	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋、建筑物	35,384.40	7,864.59	27,519.82
运输工具	168.10	130.68	37.42
办公设备及其他	413.94	335.09	78.86
合计	35,966.45	8,330.36	27,636.09
项目	2024 年 9 月末		
	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋、建筑物	39,338.18	8,393.88	30,944.31
运输工具	168.10	137.02	31.08
办公设备及其他	420.46	360.29	60.17
合计	39,926.75	8,891.19	31,035.56

（二）负债结构分析

表：近三年及一期末负债结构一览表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	7,757.07	0.79	7,050.99	0.72	5,845.25	0.64	1,826.63	0.25
预收款项	171.62	0.02	137.66	0.01	99.50	0.01	-	-
合同负债	914.36	0.09	845.50	0.09	3,450.84	0.38	4,532.44	0.62
应付职工薪酬	109.99	0.01	412.95	0.04	549.80	0.06	67.61	0.01
应交税费	678.48	0.07	45.43	0.00	122.14	0.01	162.05	0.02
其他应付款	18,213.17	1.86	23,714.73	2.41	22,399.28	2.46	10,984.85	1.50
未到期责任准备金	38.65	0.00	67.74	0.01	138.41	0.02	96.63	0.01
担保赔偿准备金	1,055.85	0.11	1,017.95	0.10	471.43	0.05	81.62	0.01
一年内到期的非流动负债	160,360.00	16.40	103,949.00	10.56	108,391.60	11.90	41,007.23	5.61
其他流动负债	3.50	0.00	1.41	0.00	3.70	0.00	19.09	0.00
流动负债合计	189,302.69	19.36	137,243.37	13.94	141,471.94	15.53	58,778.15	8.04
长期借款	441,114.00	45.12	418,159.50	42.46	436,291.37	47.88	465,742.22	63.71
应付债券	234,500.00	23.98	322,000.00	32.70	230,000.00	25.24	185,000.00	25.31
长期应付款	112,829.05	11.54	107,329.05	10.90	103,429.05	11.35	21,501.35	2.94
非流动负债合计	788,443.05	80.64	847,488.55	86.06	769,720.42	84.47	672,243.57	91.96
负债合计	977,745.74	100.00	984,731.92	100.00	911,192.35	100.00	731,021.72	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 731,021.72 万元、911,192.35 万元、984,731.92 万元和 977,745.74 万元。发行人负债总额持续增长，主要原因是随着发行人相关项目的推进，投入金额持续增加，债务融资规模随之相应增长。

从负债构成来看，发行人负债以非流动负债为主。近三年及一期末，发行人流动负债分别为 58,778.15 万元、141,471.94 万元、137,243.37 万元和 189,302.69 万元，占负债总额比重分别为 8.04%、15.53%、13.94%和 19.36%；非流动负债分别为 672,243.57 万元、769,720.42 万元、847,488.55 万元和 788,443.05 万元，占负债总额比重分别为 91.96%、84.47%、86.06%和 80.64%。

1、流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 58,778.15 万元、141,471.94 万元、137,243.37 万元和 189,302.69 万元，占负债总额比重分别为 8.04%、15.53%、13.94%和 19.36%。发行人流动负债主要包括应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债。2022 年末流动负债较 2021 年末增加 82,693.79 万元，增幅 140.69%，主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致；2023 年末

流动负债较 2022 年末减少 4,228.57 万元，降幅为 2.99%，主要系一年内到期的非流动负债减少所致；2024 年 9 月末流动负债较 2023 年末增加 52,059.32 万元，增幅为 37.93%，主要系一年内到期的非流动负债大幅增加所致。

（1）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 1,826.63 万元、5,845.25 万元、7,050.99 万元和 7,757.07 万元，占负债总额的比重分别为 0.25%、0.64%、0.72% 和 0.79%。发行人应付账款主要为应付工程款。2022 年末较 2021 年末应付账款增加 4,018.62 万元，增幅 220.00%，主要系对湖北长安建设集团股份有限公司的应付款增加；2023 年末应付账款较 2022 年末增加 1,205.74 万元，增幅 20.63%，主要系应付工程款增加所致。报告期内，发行人应付账款规模较小，整体较为稳定；2024 年 9 月末应付账款较 2023 年末增加 706.08 万元，增幅 10.01%。

（2）合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债分别为 4,532.44 万元、3,450.84 万元、845.50 万元和 914.36 万元，占负债总额的比重分别为 0.62%、0.38%、0.09%和 0.09%。报告期内，发行人合同负债规模较小，账龄均在 1 年以内。2023 年末较 2022 年末合同负债减少 2,605.34 万元，减幅 75.50%，主要系将预收三供一业项目收入结转确认收入所致；2024 年 9 月末较 2023 年末合同负债增加 68.86 万元，增幅 8.14%。

（3）应付职工薪酬

近三年及一期末，发行人应付职工薪酬分别为 67.61 万元、549.80 万元、412.95 万元和 109.99 万元，占总负债的比例分别为 0.01%、0.06%、0.04%和 0.01%。2022 年末应付职工薪酬较 2021 年末增加 482.19 万元，同比增长 713.19%，主要系当年计提的薪酬截至年末暂未发放所致；2023 年末应付职工薪酬较 2022 年末减少 136.85 万元，同比减少 24.89%，主要系 2022 年计提的薪酬在 2023 年发放所致；2024 年 9 月末应付职工薪酬较 2023 年末减少 302.96 万元，同比减少 73.36%，主要系 2023 年计提的薪酬在 2024 年发放所致。

（4）应交税费

近三年及一期末，发行人应交税费分别为 162.05 万元、122.14 万元、45.43 万元和 678.48 万元，占总负债的比例分别为 0.02%、0.01%、0.00%和 0.07%。2022 年末应交税费较 2021 年末减少 39.91 万元，同比减少 24.63%，主要系及时缴纳税金所致；2023 年末应交税费较 2022 年末减少 76.71 万元，同比减少 62.81%，主要系及时缴纳税金所致；2024 年 9 月末应交税费较 2023 年末增加 633.05 万元，同比增加 1,393.46%，主要系计提的应缴纳的税金。

(5) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 10,984.85 万元、22,399.28 万元、23,714.73 万元和 18,213.17 万元，占负债总额的比重分别为 1.50%、2.46%、2.41%和 1.86%。发行人其他应付款主要由往来款和押金保证金构成，2022 年末其他应付款较 2021 年末增加 11,414.43 万元，增幅为 103.91%，主要系对随州市曾都城市开发投资有限公司的应付款项增加所致；2023 年末其他应付款较 2022 年末增加 1,315.45 万元，增幅为 5.87%，变化不大；2024 年 9 月末其他应付款较 2023 年末减少 5,501.56 万元，降幅为 23.20%，主要系支付计提的应付利息所致。

表：最近三年及一期末其他应付款明细

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	5,719.38	31.40	10,223.12	43.10	8,264.98	36.90	7,031.25	64.01
其他应付款项	12,493.79	68.60	13,491.61	56.90	14,134.30	63.10	3,953.61	35.99
合计	18,213.17	100.00	23,714.73	100.00	22,399.28	100.00	10,984.85	100.00

表：截至 2023 年末金额较大的其他应付款明细

单位：万元、%

应付单位名称	金额	占其他应付款 金额比例	款项性质	与发行人 关系
随州市曾都城市开发投资有限公司	8,000.00	33.73	往来款	非关联方
随州市神农市政工程有限公司	1,248.87	5.27	往来款	非关联方
随州市新丽房地产开发公司	962.09	4.06	往来款	非关联方
湖北亿豪建设有限公司	486.40	2.05	往来款	非关联方
合计	10,697.36	45.11	-	-

表：截至 2024 年 9 月末金额较大的其他应付款明细

单位：万元、%

应付单位名称	金额	占其他应付款 金额比例	款项性质	与发行人 关系
随州市曾都城市开发投资有限公司	8,000.00	65.26	往来款	非关联方
随州市神农市政工程有限公司	1,248.87	10.19	往来款	非关联方
随州市新丽房地产开发有限公司	962.09	7.85	往来款	非关联方
湖北亿豪建设有限公司	486.40	3.97	往来款	非关联方
熊光明	100.00	0.80	往来款	非关联方
合计	10,797.36	88.07	-	-

(6) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 41,007.23 万元、108,391.60 万元、103,949.00 万元和 160,360.00 万元，占负债总额的比重分别为 5.61%、11.90%、10.56%和 16.40%。发行人一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 67,384.37 万元，增幅 164.32%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增长所致；2023 年末较 2022 年末，一年内到期的非流动负债减少了 4,442.60 万元，减幅为 4.10%，主要系由于发行人偿还了部分一年内到期的长期借款所致；2024 年 9 月末较 2023 年末，一年内到期的非流动负债增加了 56,411.00 万元，增幅为 54.27%，主要系一年内到期的应付债券增长所致。

表：近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年内到期的长期借款	68,360.00	42.63	63,949.00	61.56	63,391.60	58.48	31,920.62	77.84
1 年内到期的应付债券	92,000.00	57.37	40,000.00	38.44	45,000.00	41.52	9,000.00	21.95
1 年内到期的长期应付款	-	-	-	-	-	-	86.62	0.21
合计	160,360.00	100.00	103,949.00	100.00	108,391.60	100.00	41,007.23	100.00

2、非流动负债分析

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 672,243.57 万元、769,720.42 万元、847,488.55 万元和 788,443.05 万元，占负债总额的比重分别为 91.96%、84.47%、86.06%和 80.64%。近三年来发行人非流动负债规模呈上升趋势，主要是发行人为了匹配项目建设期限，增加非流动负债所致。发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

(1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别 465,742.22 万元、436,291.37 万元、418,159.50 万元和 441,114.00 万元，占负债总额的比重分别为 63.71%、47.88%、42.46%和 45.12%。2022 年末发行人长期借款较 2021 年末减少 29,450.85 万元，减幅 6.32%，变化不大；2023 年末较 2022 年末，长期借款减少了 18,131.87 万元，降幅为 4.16%，变化不大；2024 年 9 月末较 2023 年末，长期借款增加了 22,954.50 万元，增幅为 5.49%，变化不大。公司长期借款主要由保证借款和质押借款组成。

表：最近三年及一期末长期借款抵质押结构表

单位：万元

借款类型	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
质押借款	152,243.50	166,276.00	121,395.00	121,971.00
抵押借款	116,241.00	74,772.50	93,538.50	83,587.50
保证借款	215,389.50	214,660.00	251,549.47	253,104.33
信用借款	25,600.00	26,400.00	33,200.00	39,000.00
小计	509,474.00	482,108.50	499,682.97	497,662.83
减：一年内到期的长期借款	68,360.00	63,949.00	63,391.60	31,920.62
合计	441,114.00	418,159.50	436,291.37	465,742.22

表：截至 2024 年 9 月末长期借款明细表

单位：万元

借款人	贷款机构	借款余额	一年内到期的长期借款	借款日	还款日	利率	担保方式
随州市城市建设实	湖北银行股份有限公司随州曾都支行	3,480.00	1,390.00	2017/8/4	2032/8/4	5.39%	保证借款

业有 限责 任公 司	湖北银行股 份有限公司 随州曾都支 行	2,810.00		2018/1/9	2032/8/4	5.39%	保 证 借 款
	湖北银行股 份有限公司 随州曾都支 行	2,810.00		2018/1/9	2032/8/4	5.39%	保 证 借 款
	湖北随州农 村商业银行 股份有限公 司	3,610.00	380.00	2023/11/30	2031/11/28	4.25%	保 证 借 款
	湖北随州农 村商业银行 股份有限公 司	1,000.00	-	2023/5/25	2031/4/18	4.25%	保 证 借 款
	中国农业发 展银行随州 市分行	15,326.00	2,400.00	2019/2/28	2037/2/24	5.88%	抵 押 借 款
	中国农业发 展银行随州 市分行	16,000.00		2020/4/3	2037/2/24	5.88%	抵 押 借 款
	中国农业发 展银行随州 市分行	8,000.00		2021/2/26	2037/2/24	5.88%	抵 押 借 款
	汉口银行股 份有限公司 随州分行	11,800.00	3,300.00	2021/1/22	2026/1/22	5 年期以上 LPR+0.25%	保 证 借 款
	汉口银行股 份有限公司 随州分行	1,000.00	187.50	2020/7/28	2028/7/28	5 年期以上 LPR+0.35%	抵 押 借 款
	湖北银行股 份有限公司 随州分行	11,571.00	1,072.00	2022/1/1	2029/10/26	4.65%	抵 押 借 款
	湖北银行股 份有限公司 随州分行	7,714.00		2021/10/27	2029/10/26	4.65%	抵 押 借 款
	中国农业银 行股份有限 公司随州曾 都支行	62,700.00	4,800.00	2020/7/7	2028/7/7	5 年期以上 LPR+0.25%	保 证 借 款
	中国工商银 行股份有限	50,300.00	2,000.00	2024/3/31	2041/3/30	5 年期以上 LPR-0.8%	抵 押

	公司随州分行						借款
	中国工商银行股份有限公司随州分行	3,480.00	280.00	2024/4/30	2039/4/30	5 年期以上 LPR-0.8%	抵押借款
随州市保障性住房建设管理有限公司	国开行湖北分行	35,000.00	-	2019/5/10	2042/5/1	中国人民银行公布的 5 年以上贷款基准利率	质押借款
	国开行湖北分行	10,000.00	-	2018/4/4	2042/5/1	中国人民银行公布的 5 年以上贷款基准利率	质押借款
	国开行湖北分行	3,000.00	-	2017/7/7	2042/5/1	中国人民银行公布的 5 年以上贷款基准利率	质押借款
	交通银行随州分行	19,239.50	12,501.00	2017/8/4	2025/12/31	基准上浮 11%	质押借款
	交通银行随州分行	27,204.00	7,564.00	2018/7/25	2027/7/24	基准上浮 11%	质押借款
	建设银行随州分行	25,700.00	5,800.00	2020/3/20	2028/3/19	浮动利率 LPR 减 0.25%	保证借款
	建设银行随州分行	13,500.00	3,200.00	2020/3/20	2028/3/19	浮动利率 LPR 减 0.25%	保证借款
	农行曾都支行	36,550.00	5,820.00	2020/4/29	2030/4/20	浮动利率 LPR 加 0.20%	保证借款
	汉口随州分行	3,780.00	840.00	2023/6/30	2028/6/30	同业拆借中心 5 年期以上贷款市场报价利率上浮 1.19%	保证借款
	汉口随州分行	2,880.00	640.00	2023/6/30	2028/6/30	同业拆借中心 5 年期以上贷	保证

						款市场报价利率+1.435%	借款
	汉口随州分行	3,082.00	756.00	2023/12/21	2028/12/21	同业拆借中心 5 年期以上贷款市场报价利率+1.435%	保证借款
	汉口随州分行	4,737.00	1,146.00	2023/12/21	2028/12/21	同业拆借中心 5 年期以上贷款市场报价利率+1.19%	保证借款
	汉口随州分行	6,250.50	2,083.50	2024/6/28	2027/5/21	同业拆借中心 1 年期贷款市场报价利率+1.94%	保证借款
	湖北随州农村商业银行股份有限公司	1,000.00	-	2023/6/21	2030/6/16	4.50%	保证借款
	湖北随州农村商业银行股份有限公司	2,850.00	300.00	2023/12/19	2030/11/28	4.50%	抵押借款
随州建投环保产业发展有限公司	中国建设随州神农支行	3,200.00	100.00	2022/2/9	2035/2/8	6.65%	保证借款
随州市草甸子文旅发展有限公司	湖北随州农村商业银行股份有限公司	6,500.00	-	2024/2/29	2034/2/29	4.60%	保证借款
随州市城市建设综合开发投资有限公司	汉口银行股份有限公司随州分行	7,000.00	5,000.00	2020/8/21	2025/8/21	5 年期以上 LPR+0.95%	信用借款
	汉口银行股份有限公司随州分行	12,000.00	4,000.00	2021/8/27	2026/8/27	5 年期以上 LPR+0.95%	质押借款

限公 司	中国银行股 份有限公司 随州分行	11,600.00	2,800.00	2021/7/26	2028/7/26	5.39%	信 用 借 款
	中国农业发 展银行股份 有限公司	20,000.00	-	2023/3/3	2038/2/1	5 年期以上 LPR+0.3%	保 证 借 款
	湖北银行股 份有限公司 随州分行	20,000.00	-	2023/1/1	2037/12/19	5 年期以上 LPR+1.68%	质 押 借 款
	湖北银行股 份有限公司 随州分行	25,800.00	-	2023/2/7	2037/12/19	5 年期以上 LPR+1.68%	质 押 借 款
	渤海银行股 份有限公司 武汉分行	7,000.00	-	2024/8/24	2028/12/31	4.75%	信 用 借 款
合 计	-	509,474.00	68,360.00	-	-	-	-

注：该表统计的长期借款金额包括一年内到期的长期借款。

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 185,000.00 万元、230,000.00 万元、322,000.00 万元和 234,500.00 万元，占负债总额的比重分别为 25.31%、25.24%、32.70%和 23.98%。发行人直接债务融资渠道较为顺畅，应付债券占负债总额比例较高。2022 年末应付债券余额较 2021 年末增加 45,000.00 万元，增幅为 24.32%，主要系新增发行 22 随州城建 PPN001 和 22 随州城建 SCP001；2023 年末应付债券余额较 2022 年末上升 92,000.00 万元，增幅为 40.00%，主要系新增发行 23 随州城建 SCP002、23 随州城建 PPN001 和 23 随州城建 MTN001；2024 年 9 月末应付债券余额较 2023 年末减少 87,500.00 万元，降幅为 27.17%，主要系偿还大量到期债券所致。

表：截至 2024 年 9 月末待偿还债券情况表

单位：亿元、年、%

证券类别	证券简称	发行余额	期限	票面利率	发行日期	状态
中期票据	20 随州城建 MTN001	4.50	3+2	4.79	2020-03-26	正常存续
中期票据	20 随州城建 MTN002	4.70	3+2	4.20	2020-04-27	正常存续
中期票据	21 随州城建 MTN001	5.00	3+2	5.30	2021-01-25	正常存续
中期票据	21 随州城建 MTN002	3.00	3+2	5.99	2021-04-23	正常存续

证券类别	证券简称	发行余额	期限	票面利率	发行日期	状态
定向工具	22 随州城建 PPN001	5.00	3+2	4.50	2022-08-02	正常存续
定向工具	23 随州城建 PPN001	5.00	2+3	4.78	2023-07-25	正常存续
中期票据	23 随州城建 MTN001	5.00	2+1	4.40	2023-08-09	正常存续
定向工具	24 随州城建 PPN001	0.45	3	2.97	2024-06-25	正常存续
小计		32.65	-	-	-	-
减：一年内到期的应付债券		9.20	-			
合计		23.45	-			

(3) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 21,501.35 万元、103,429.05 万元、107,329.05 万元和 112,829.05 万元，占负债总额的比重分别为 2.94%、11.35%、10.90%和 11.54%，全部为政府专项债。2022 年末较 2021 年末长期应付款增加 81,927.70 万元，增幅为 381.04%，主要系政府专项债增加所致；2023 年末较 2022 年末长期应付款增加了 3,900.00 万元，变动幅度为 3.77%，变动不大；2024 年 9 月末较 2023 年末长期应付款增加了 5,500.00 万元，变动幅度为 5.12%，变动不大。

表：截至 2024 年 9 月末长期应付款明细表

单位：万元

项 目	期末余额
平原岗棚改安置房	2,000.00
铁路片区棚改安置房	2,000.00
齿轮棚改安置房	2,000.00
铁路片区棚改安置房	2,000.00
随州市交通大道沿线棚户区改造安置房（孔家坡片区、蒋岗片区）	2,800.00
平原岗棚改安置房	2,000.00
齿轮棚改安置房	2,000.00
随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造一期工程（城南片区）	1,600.00
随州市农产品批发市场三期（冷链区）	5,000.00
草店子棚改安置房	4,000.00
随州市明珠花园等老旧小区配套道路设施建设项目（青年路-明珠路）	3,600.00
随州市擂鼓墩小区等老旧小区配套道路设施建设项目（博物馆南路-青年西路）	3,600.00

项 目	期末余额
随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目 (清河路至桃园路)	4,000.00
随州市草店子城市综合体建设项目	16,000.00
随州市擂鼓墩小区等老旧小区配套道路设施建设项目 (博物馆南路-青年西路)	900.00
随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目 (清河路至桃园路)	1,000.00
随州市草店子城市综合体建设项目	4,000.00
飞灰填埋场项目建设	4,600.00
随州市草甸子街历史文化街区保护改造建设项目	40,000.00
随州市铁路片区棚改安置房建设项目	2,400.00
草店子棚改安置房项目	1,500.00
草店子棚改安置房项目(实业公司)	3,500.00
随州市铁路片区棚改安置房建设项目	2,000.00
随州市滨湖体育运动场维修金	58.80
农贸市场运营资金	270.25
合计	112,829.05

(三) 股东权益结构分析

表：近三年及一期末股东权益结构一览表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	50,000.00	4.30	50,000.00	4.30	50,000.00	4.30	60,980.00	5.20
资本公积	954,901.13	82.03	954,901.13	82.16	954,901.13	82.18	955,501.13	81.46
盈余公积	13,330.19	1.15	13,330.19	1.15	12,392.04	1.07	11,439.89	0.98
未分配利润	121,503.72	10.44	115,987.29	9.98	108,815.62	9.36	101,868.97	8.68
一般风险准备	12.46	0.00	12.46	0.00	-	-	-	-
归属母公司所有者 权益合计	1,139,747.49	97.91	1,134,231.06	97.58	1,126,108.79	96.91	1,129,789.99	96.31
少数股东权益	24,381.22	2.09	28,080.43	2.42	35,865.77	3.09	43,235.83	3.69
所有者权益合计	1,164,128.71	100.00	1,162,311.50	100.00	1,161,974.56	100.00	1,173,025.83	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 1,173,025.83 万元、1,161,974.56 万元、1,162,311.50 万元和 1,164,128.71 万元。2022 年末所有者权益较 2021 年末减少了 11,051.27 万元，减幅为 0.94%，主要系国开发展基金有限公司 2022 年退股 10,980.00 万元；2023 年末较 2022 年末所有者权益合计增加了 336.94 万元，增幅为 0.03%，主要系未分配利润累积所致；2024 年 9 月末较 2023

年末所有者权益合计增加了 1,817.21 万元，增幅为 0.16%，主要系未分配利润累积所致。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本为 60,980.00 万元、50,000.00 万元、50,000.00 万元和 50,000.00 万元，占当期所有者权益的比重分别为 5.20%、4.30%、4.29%和 4.30%。发行人的实收资本主要包括货币资金及土地使用权等，实收资本明细如下：

表：截至募集说明书出具日发行人实收资本构成表

单位：万元

出资人	出资方式	出资金额
湖北随州国有资本投资运营集团有限公司	货币出资	39,000.00
	土地出资	11,000.00
合计	-	50,000.00

2016 年 6 月，根据公司股东的决定和随州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于随州市城市建设综合开发投资有限公司法人变更的批复》，公司出资人由随州市住房和城乡建设委员会变更为随州市人民政府国有资产监督管理委员会，由随州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，并以货币形式出资 34,000 万元，由随州方正有限责任会计师事务所出具“随方正验字[2016]023 号”验资报告验证。此次增资后，注册资本及实收资本达到 50,000 万元。

根据国开发展基金有限公司、随州市住房和城乡建设委员会和随州市城市建设综合开发投资有限公司签订的“随州市曾都区草店子社区棚户区改造合同”、“随州市中心城区污水管网改造工程合同”、“随州市中心城区停车场合同”、“随州市滨湖体育公园配套工程合同”以及“府河随州市段水环境综合整治工程合同”，国家发展基金有限公司以货币出资的形式对发行人进行增资 16,900.00 万元，并且资金用于对应的工程建设。根据《随州市人民政府关于落实国家开发银行第四批专项基金项目申报和资金到位条件的函》（随政函[2015]114 号）和《随州市人民政府关于落实国家开发银行 2016 年第一批专项基金项目申报和资金到位条件的函》（随政函[2016]23 号），在上述项目建设期届满后，由随州市住建委作为股权回购方按照投资合同的约定回购股权和支付投资收益，并委托发行人支付

资金，该资金纳入市政府财政预算。此次增资后，注册资本及实收资本达到 66,900.00 万元。2019-2022 年，发行人共计回购国开基金持有的股权 16,990.00 万元，湖北随州国有资本投资运营集团有限公司与国开发展基金有限公司于 2022 年 12 月 8 日出具股东决议，同意公司原股东国开发展基金有限公司全部股权退出，并同意按照国家相关法律法规办理退出手续相关事宜。上述事项已于 2023 年 12 月 28 日完成工商登记变更。

2021 年 4 月，根据随州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于随州市城市建设综合开发投资有限公司国有股权划转至湖北随州国有资本投资运营有限公司的通知》，市国资委将其持有的 74.74%的股权无偿划转给湖北随州国有资本投资运营有限公司（以下简称“国投公司”），国投公司作为发行人股东，对发行人履行出资人职责。上述事项已于 2024 年 1 月 10 日完成工商登记变更。

截至本募集说明书出具日，发行人实收资本为 50,000.00 万元，剩余 16,990.00 万元将由股东湖北随州国有资本投资运营有限公司尽快缴足。发行人实收资本不存在资产权属不明的情况、无注入过程存在法律瑕疵的资产、无公益性资产。

表：截至募集说明书出具日发行人实收资本中土地明细

取得年份	取得方式	土地证号	土地座落	使用权类型	土地用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	合法合规性情况	是否抵押	应缴出让金金额（万元）	实缴出让金金额（万元）	是否足额缴纳出让金
2010	政府注入	随开国用（2010）第 80 号	经济开发区熊家村、寨湾村	出让	住宅用地	727,849.00	119,279.90	评估法	合法合规	否	83,495.93	-	否

发行人随开国用（2010）第 80 号土地账面价值 119,279.90 万元，其中计入实收资本 11,000.00 万元，剩余部分 108,279.90 万元计入资本公积。发行人不存在虚增资产等情况；不存在以公益性资产、储备土地等方式违规出资或被注入资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产，出资不实的问题。

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 955,501.13 万元、954,901.13 万元、954,901.13 万元和 954,901.13 万元，占所有者权益的比重分别为 81.46%、82.18%、82.16%和 82.03%，为所有者权益的主要构成部分。2022 年末资本公积较 2021 年末减少了 600.00 万元，减幅为 0.06%，系无偿划出随州市星合市政设施建设有限公司股权所致。发行人资本公积主要系政府注入的资产，包括土地使用权、货币资金、房产等。近三年及一期末资本公积构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人资本公积构成表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
资本溢价	4,505.93	4,505.93	4,505.93	4,505.93
其他资本公积	950,395.20	950,395.20	950,395.20	950,995.19
合计	954,901.13	954,901.13	954,901.13	955,501.13

表：截至 2024 年 9 月末发行人资本公积构成表

单位：亿元

序号	项目	金额	相关文件
1	随州市老城区污水管网及改造工程	49.95	随政办发[2021]4 号
2	位于经济开发区吴家老湾村、十里铺村的 1 宗土地	11.41	-
3	位于经济开发区熊家村、寨湾村的 1 宗土地	10.83	随州市住建委关于新增公司注册资本的股东决定
4	位于南郊擂鼓墩大道及高新区浙河镇光化村的 3 宗土地	2.12	随建[2016]24 号
5	5 宗土地	5.92	-
6	齿轮社区、亚通社区棚改项目	2.00	随州市人民政府常务会议纪要（65）号
7	公共租赁房、廉租房	7.92	随政发[2015]45 号、随政发[2015]47 号
8	其他房产、工程	3.12	随政发[2015]45 号、随政发[2015]47 号
9	财政拨款	2.22	-
合计	-	95.49	-

最近三年及一期末资本公积变动情况说明如下：

2021 年度，随州市政府将随州市老城区污水管网及改造工程划入发行人全资子公司随州建投文旅产业发展有限公司，故导致发行人 2021 年末资本公积较 2020 年末增加了 500,937.14 万元。上述注入管网资产来自随州市人民政府，注

入管网资产经万隆（上海）资产评估有限公司出具万隆评报字（2021）第 10628 号评估报告评估，已由资产注入来源机构出具相关注入批复文件确认。上述地下管网资产作为城市防洪排水管网和污水处理厂配套设施的一部分，发行人拟将其作为经营性资产向随州市城市防洪排水管理处或其他城市排水管网使用单位提供租赁服务，目前已签订协议，约定自 2022 年起租赁给随州市城市防洪排水管理处使用，属于经营性资产，而非公益性资产，不违反财预[2017]50 号规定，对发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性无重大不利影响，本募集说明书中披露的相关内容不涉及保密事项。

2022 年，发行人子公司随州市星合市政设施建设有限公司无偿划转至随州市水务集团有限公司，不再纳入发行人合并范围，资本公积的减少系减少随州市星合市政设施建设有限公司实收资本 600 万元。

发行人资本公积不存在资产权属不明的情况、无注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产。

表：截至 2024 年 9 月末资本公积中主要土地使用权明细

单位：万平方米，万元

序号	取得年份	取得方式	土地证号	土地坐落	使用权类型	土地用途	面积	账面价值	入账方式	合法合规性情况	是否抵押	应缴土地出让金	实缴土地出让金	是否足额缴纳出让金
1	2010	股东注入	随开国用(2010)第 0248 号	经济开发区吴家老湾村、十里铺村	出让	商住用地	54.99	114,123.55	评估法	合法合规	否	79,886.49	-	否
2	2010	股东注入	随开国用(2010)第 80 号	经济开发区熊家村、寨湾村	出让	住宅用地	72.78	108,279.90	评估法	合法合规	否	75,795.93	-	否
3	2009	政府注入	随国用(2009B)第 572 号	南郊擂鼓墩大道	划拨	住宅用地	7.83	9,008.12	评估法	合法合规	否		-	-
4	2009	政府注入	随国用(2009B)第 573 号	南郊擂鼓墩大道	划拨	住宅用地	8.18	9,401.92	评估法	合法合规	否		-	-
5	2016	政府注入	鄂(2016)随州市不动产权第 0011293 号	高新区淅河镇光化村	划拨	公共设施用地	8.25	2,804.18	评估法	合法合规	否		-	-
6	2017	招拍挂	鄂(2017)随州市不动产权第 0009514 号	青年西路与王福窑大道交叉口西南侧	出让	商住用地	9.77	37,454.56	评估法	合法合规	是	4,560.50	4,560.50	是
7	2017	招拍挂	鄂(2017)随州市不动产权第 0009515 号	青年西路与王福窑大道交叉口西南侧	出让	商住用地	3.85	14,759.48	评估法	合法合规	是	1,801.93	1,801.93	是

序号	取得年份	取得方式	土地证号	土地坐落	使用权类型	土地用途	面积	账面价值	入账方式	合法合规性情况	是否抵押	应缴土地出让金	实缴土地出让金	是否足额缴纳出让金
8	2017	招拍挂	鄂(2017)随州不动产权第0016236号	文帝大道东侧	出让	商住用地	0.36	1,731.59	评估法	合法合规	否	2,089.27	2,089.27	是
9	2017	招拍挂	鄂(2017)随州不动产权第0016323号	烈山大道与明珠路交叉口东南侧,烈山大道东侧	出让	商住用地	0.69	1,202.33	评估法	合法合规	否	530.12	530.12	是
10	2017	招拍挂	鄂(2017)随州市不动产权第0011984号	涇水市场东侧	出让	商住用地	1.14	4,076.56	评估法	合法合规	否	1,797.27	1,797.27	是
合计	-	-	-	-	-	-	167.84	302,842.19	-		-	166,461.51	10,779.09	-

注:

(1) 发行人的土地资产主要集中在经济开发区吴家老湾村、十里铺村、熊家村、寨湾村、高新区、青年西路附近,近年来住宅用地出让均价约为 1,632.25 元/平方米。

(2) 发行人随开国用(2010)第 80 号土地账面价值 119,279.90 万元,其中计入实收资本 11,000.00 万元,剩余部分 108,279.90 万元计入资本公积。

(3) 截至本募集说明书出具日,发行人部分土地使用权暂未缴纳土地出让金,相关土地系原股东随州市住建委注入。发行人计划未来以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金,符合《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等政策要求。

(4) 发行人土地获取合法合规，不存在以公益性资产、储备土地等方式违规出资或被注入资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产的问题。

3、盈余公积

近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 11,439.89 万元、12,392.04 万元、13,330.19 万元和 13,330.19 万元，占所有者权益的比重分别为 0.98%、1.07%、1.15%和 1.15%。发行人的盈余公积金额呈逐步增加趋势。

4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 101,868.97 万元、108,815.62 万元、115,987.29 万元和 121,503.72 万元，占所有者权益的比重分别为 8.68%、9.36%、9.98%和 10.44%，发行人未分配利润呈现逐年增长趋势，主要是利润逐年积累所致。

（四）现金流量情况分析

表：近三年及一期现金流量表主要科目一览表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	29,900.32	36,523.10	45,807.63	83,234.58
经营活动现金流出小计	51,993.87	99,472.55	132,237.16	79,965.54
经营活动产生的现金流量净额	-22,093.55	-62,949.45	-86,429.53	3,269.04
投资活动现金流入小计	1,303.00	1,756.22	1,935.13	2,121.04
投资活动现金流出小计	663.54	445.17	3,691.27	20,395.28
投资活动产生的现金流量净额	639.46	1,311.05	-1,756.15	-18,274.24
筹资活动现金流入小计	84,650.50	275,410.00	208,114.73	258,445.13
筹资活动现金流出小计	130,211.62	256,241.70	104,117.07	241,919.97
筹资活动产生的现金流量净额	-45,561.12	19,168.30	103,997.66	16,525.16
现金及现金等价物净增加额	-67,015.21	-42,470.11	15,811.98	1,519.96

1、经营性现金净流量分析

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 3,269.04 万元、-86,429.53 万元、-62,949.45 万元和-22,093.55 万元。发行人经营活动产生的现金流量净额多数为负，主要原因是发行人业务量快速增长，经营性支出逐年增加，但受制于基础设施建设和保障房建设业务投资周期较长且回款金额与付款金额难以精确匹配，导致现金流支出高于现金流入。

2、投资性现金净流量分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-18,274.24 万元、-1,756.15 万元、1,311.05 万元和 639.46 万元。2022 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要是购买固定资产及投资性房地产支付的现金较多所致，公司投资活动现金流出主要为投资支付的现金。2023 年度发行人投资活动产生的现金流量净额由负转正，主要系构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较少所致。

3、筹资性现金净流量分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 16,525.16 万元、103,997.66 万元、19,168.30 万元和-45,561.12 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为发行债券收到的现金和取得借款收到的现金。发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年增加 87,472.50 万元，主要系 2022 年发行 22 随州城建 PPN001、22 随州城建 SCP001 所致。2023 年，筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年减少了 84,829.36 万元，主要系还款增多所致。2024 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少-135,239.23 万元，主要系取得借款减少所致。

（五）重要财务指标分析

1、营运能力分析

表：近三年及一期主要营运效率指标一览表

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收账款周转率	0.16	0.23	0.30	0.38
存货周转率	0.04	0.06	0.06	0.08
总资产周转率	0.03	0.04	0.05	0.06

注：2024 年 1-9 月数据未经年化处理。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 0.38、0.30、0.23 与 0.16，存货周转率分别为 0.08、0.06、0.06 与 0.04，总资产周转率分别为 0.06、0.05、0.04 与 0.03。发行人近年来承担了大量的基础设施建设和保障性住房建设任务，由于这些项目投资量大，回收期长，发行人资产周转速度相对较低。

总体来看，发行人营运能力各项指标符合基础设施建设行业特征，营运能力指标水平保持基本稳定。

2、盈利能力分析

(1) 盈利情况分析

表：近三年及一期主要盈利能力指标一览表

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年
营业收入	65,747.95	82,950.22	91,360.41	96,607.59
营业成本	60,370.63	77,021.39	85,790.47	89,567.78
营业外收入	1,859.70	63.66	58.21	164.81
利润总额	6,760.09	13,460.64	13,431.64	12,969.59
净利润	6,097.21	13,471.75	13,432.00	13,124.23
毛利率	8.03	7.15	6.10	7.29
总资产收益率	0.28	0.64	0.68	0.81
净资产收益率	0.52	1.16	1.15	1.43

注：2024 年 1-9 月数据未经年化处理。

表：近三年及一期营业收入分板块情况表

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程项目建设	61,712.50	94.01	76,829.73	92.62	89,078.10	97.50	93,873.99	97.17
其中：基础设施建设	32,152.51	48.98	38,081.61	45.91	55,291.27	60.52	61,329.87	63.48
保障房建设	29,559.99	45.03	38,748.12	46.71	33,786.84	36.98	32,544.12	33.69
物业管理	-	-	2,770.73	3.34	-	-	-	-
其他	3,929.07	5.99	3,349.76	4.04	2,282.31	2.50	2,733.60	2.83
合计	65,641.57	100.00	82,950.22	100.00	91,360.41	100.00	96,607.59	100.00

发行人主要从事随州市范围内的基础设施建设、保障房建设业务。工程项目建设收入是发行人营业收入的主要来源。

发行人工程项目建设收入主要来自随州市区内的基础设施建设业务和保障房建设业务。近三年及一期，发行人工程项目建设收入分别为 93,873.99 万元、89,078.10 万元、76,829.73 万元和 61,712.50 万元，占营业收入的比重分别为 97.17%、97.50%、92.62%和 94.01%，占比较高。其中，发行人基础设施建设业务收入分别为 61,329.87 万元、55,291.27 万元、38,081.61 万元和 32,152.51 万元，占营业收入的比重分别为 63.48%、60.52%、45.91%和 48.98%；发行人保障房建

设业务收入分别为 32,544.12 万元、33,786.84 万元、38,748.12 万元和 29,559.99 万元，占营业收入的比重分别为 33.69%、36.98%、46.71%和 45.03%。

近三年及一期，发行人物业管理收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,770.73 万元和 0.00 万元，占营业收入比重分别为 0.00%、0.00%、3.34%和 0.00%。

发行人其他业务收入主要为租赁收入、担保业务收入等，在总收入中占比较小。近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 2,733.60 万元、2,282.31 万元、3,349.76 万元和 3,929.07 万元，占营业收入的比重分别为 2.83%、2.50%、4.04%和 5.99%。

表：近三年及一期营业成本分板块情况表

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程项目建设	57,785.38	95.72	72,000.00	93.48	83,564.26	97.41	87,411.37	97.59
其中：基础设施建设	29,898.59	49.53	35,445.17	46.02	51,679.43	60.24	56,709.37	63.31
保障房建设	27,886.78	46.19	36,554.83	47.46	31,884.83	37.17	30,702.00	34.28
物业管理	-	-	2,522.11	3.27	-	-	-	-
其他	2,585.25	4.28	2,499.29	3.24	2,226.22	2.59	2,156.41	2.41
合计	60,370.63	100.00	77,021.39	100.00	85,790.47	100.00	89,567.78	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 89,567.78 万元、85,790.47 万元、77,021.39 万元和 60,370.63 万元，与营业收入变化趋势基本一致。工程项目建设成本分别为 87,411.37 万元、83,564.26 万元、72,000.00 万元和 57,785.38 万元，占营业成本的比例分别为 97.59%、97.41%、93.48%和 95.72%，为营业成本的主要构成部分。其中：基础设施建设成本分别为 56,709.37 万元、51,679.43 万元、35,445.17 万元和 29,898.59 万元，占营业成本的比例分别为 63.31%、60.24%、46.02%和 49.53%；保障房建设成本分别为 30,702.00 万元、31,884.83 万元、36,554.83 万元和 27,886.78 万元，占营业成本的比例分别为 34.28%、37.17%、47.46%和 46.19%。

近三年及一期，发行人物业管理业务成本分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,522.11 万元和 0.00 万元，占营业成本比重分别为 0.00%、0.00%、3.27%和 0.00%。

近三年及一期，发行人其他业务成本分别为 2,156.41 万元、2,226.22 万元、2,499.29 万元和 2,585.25 万元，占营业成本的比例分别为 2.41%、2.59%、3.24% 和 4.28%。

表：近三年及一期毛利润分板块情况表

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工程项目建设	3,927.12	74.51	4,829.73	81.46	5,513.85	98.99	6,462.62	91.80
其中：基础设施建设	2,253.92	42.76	2,636.44	44.47	3,611.84	64.85	4,620.50	65.63
保障房建设	1,673.21	31.74	2,193.29	36.99	1,902.01	34.15	1,842.12	26.17
物业管理	-	-	248.62	4.19	-	-	-	-
其他	1,343.82	25.49	850.47	14.34	56.09	1.01	577.19	8.20
合计	5,270.94	100.00	5,928.83	100.00	5,569.94	100.00	7,039.81	100.00

近三年及一期，发行人实现毛利润总额分别为 7,039.81 万元、5,569.94 万元、5,928.83 万元和 5,270.94 万元。工程项目建设的毛利润分别为 6,462.62 万元、5,513.85 万元、4,829.73 万元和 3,927.12 万元，占毛利润总额的比例分别为 91.80%、98.99%、81.46%和 74.51%。工程项目建设业务的毛利润占比整体呈波动趋势。其中：基础设施建设的毛利润分别为 4,620.50 万元、3,611.84 万元、2,636.44 万元和 2,253.92 万元，占毛利润总额的比例分别为 65.63%、64.85%、44.47%和 42.76%；保障房建设的毛利润分别为 1,842.12 万元、1,902.01 万元、2,193.29 万元和 1,673.21 万元，占毛利润总额的比例分别为 26.17%、34.15%、36.99%和 31.74%，保障房建设业务的毛利润占毛利润总额的比例整体呈上升趋势。

近三年及一期，发行人物业管理毛利润分别为 0 万元、0 万元、248.62 万元和 0.00 万元，占营业成本的比重分别为 0%、0%、4.19%和 0.00%。

近三年及一期，发行人其他业务的毛利润分别为 577.19 万元、56.09 万元、850.47 万元和 1,343.82 万元，占毛利润总额的比例分别为 8.20%、1.01%、14.34%和 25.49%，占比较小。

表：近三年及一期毛利率分板块情况表

单位：%

业务板块	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
工程项目建设	6.36	6.29	6.19	6.88

业务板块	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
其中：基础设施建设	7.01	6.92	6.53	7.53
保障房建设	5.66	5.66	5.63	5.66
物业管理	-	8.97	-	-
其他	34.20	25.39	2.46	21.11
综合毛利率	8.03	7.15	6.10	7.29

近三年及一期，发行人综合毛利率水平整体保持稳定，分别为 7.28%、6.10%、7.15%和 8.03%。工程项目建设业务毛利率分别为 6.88%、6.19%、6.29%和 6.36%，毛利率水平呈波动趋势，主要系毛利率较低的保障房建设项目收入占比上升所致。其他业务主要为发行人的租赁收入、担保业务收入等，毛利率分别为 21.11%、2.46%、25.39%和 34.20%。

（2）期间费用分析

表：近三年及一期期间费用分析表

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1.40	0.00	-	-	-	-	-	-
管理费用	1,568.62	2.39	2,914.88	3.51	3,084.39	3.38	3,285.19	3.40
财务费用	-445.11	-0.68	-1,038.64	-1.25	-1,090.87	-1.19	-266.59	-0.28
合计	1,124.91	1.71	1,876.24	2.26	1,993.52	2.19	3,018.60	3.12

发行人的管理费用主要包括工资及保险、折旧费、车辆运行费、中介服务费、办公费等。近三年及一期，发行人管理费用分别为3,285.19万元、3,084.39万元、2,914.88万元和1,568.62万元，占各期营业收入之比分别为3.40%、3.38%、2.26%和2.39%。发行人的管理费用金额较为稳定。

发行人的财务费用主要是利息收支和银行手续费。近三年及一期，发行人财务费用分别为-266.59万元、-1,090.87万元、-1,038.64万元和-445.11万元，占各期营业收入之比分别为-0.28%、-1.19%、-1.25%和-0.68%。发行人财务费用为负值，主要是由于项目建设相关的利息支出已资本化，同时存款利息收入较多所致。

3、偿债能力分析

表：近三年及一期偿债能力指标表

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
资产负债率 (%)	45.65	45.86	43.95	38.39

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率	10.84	15.01	14.06	31.07
速动比率	2.82	4.19	4.08	7.60
EBITDA (亿元)	-	1.23	1.31	1.42
EBITDA 利息倍数	-	0.32	0.38	0.41
贷款偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：2024 年 1-9 月数据未经年化处理。

(1) 短期偿债能力

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 31.07、14.06、15.01 和 10.84，速动比率分别为 7.60、4.08、4.19 和 2.82。2022 年末，发行人流动比率较上年末减少 54.75%，速动比例较上年末减少 46.32%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加，导致流动负债增加所致；2023 年末，发行人流动比率较上年末减少 6.77%，速动比率较上年末减少 2.76%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加，导致流动负债增加所致；2024 年 9 月末，发行人流动比率较上年末减少 27.78%，速动比率较上年末减少 32.70%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加，导致流动负债增加所致。流动比率和速动比率均处于正常水平，流动资产对流动负债的覆盖率较高，有着较好的抗风险能力。总体来看，发行人短期偿债能力较好。

(2) 长期偿债能力

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 38.39%、43.95%、45.86%和 45.65%，整体波动趋势，处于相对合理水平。

(3) 利息保障倍数

2021-2023 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.41、0.38 和 0.32。总体来看，发行人的利息保障倍数呈波动趋势，主要是发行人有息债务规模逐年大幅增长所致。随着发行人长期借款的到期以及大量工程项目的开展，发行人未来可能面临较大偿债压力。

(4) 偿付率

从贷款偿还率来看，发行人自成立以来，始终坚持稳健发展的原则，按期偿还有关债务。在生产经营过程中，发行人与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。发行人各项贷款本息到期均能按时偿付，从未出现逾期情况。

4、重大资产重组对发行人的财务状况以及偿债能力影响

2021 年 11 月，根据随州市人民政府出具的【随政办发[2021]4 号】文件以及随州市住房和城乡建设局出具的《关于中心城区污水管网划入市国投公司的回复意见》，将评估价值为 49.95 亿元的四条地下管网资产划入市国投公司，后经市国投公司审批同意，将该资产无偿划给发行人，发行人将该资产入账至全资子公司随州建投文旅产业发展有限公司。划入前后涉及发行人主要科目财务状况变化如下：

表：发行人合并资产负债表完成重组当年主要财务数据同比变动情况

科目	2021 年末	2020 年末	变化幅度	变动原因
存货	1,379,614.89	861,622.43	60.12%	划入资产
流动资产	1,826,338.32	1,280,064.08	42.68%	划入资产
总资产	1,904,047.54	1,337,652.12	42.34%	划入资产
资本公积	955,501.13	454,563.99	110.20%	划入资产计入其他资本公积所致
所有者权益	1,173,025.83	668,637.69	75.44%	资本公积增加所致

发行人主营基础设施建设、保障房建设等业务，划入资产为地下管网资产，业务范围及结构未发生实质性变化，且本次划转对发行人收入结构，现金流量不产生影响。故本次重大资产重组对发行人经营稳定性的影响较小，不影响其偿债能力。

本次划转后，发行人以 2021 年 12 月 31 日为基准日将该资产统一核算并纳入合并报表范围。截至 2021 年 12 月 31 日，合并后公司总资产 190.40 亿元、总负债 73.10 亿元、净资产 117.30 亿元，资产负债率为 38.39%，营业收入 9.66 亿元，利润总额 1.29 亿元，净利润 1.31 亿元。

上述资产重组已全部完成，重组符合法律法规、国家相关政策、公司章程和内部流程的要求，对发行人的主体资格和决议有效性没有影响，披露信息不涉及保密事宜。

5、发行人模拟合并财务报表

鉴于本次资产划转涉及重大资产重组事项，为完善信息披露，发行人在 2019-2021 年度审计报告的基础上编制了 2019-2021 年度模拟报表。同时聘请了利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对模拟报表进行了审阅，并出具了《随州市城市建设综合开发投资有限公司置入资产 2019-2021 年度模拟合并财务报表审计报告》（利安达专字[2022]第 2211 号）。

公司 2019-2021 年模拟财务报告假定 2019-2021 年纳入合并范围的资产在报告期初发行人已纳入合并范围，除此之外，公司模拟财务报告以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

表：发行人 2019-2021 年度模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	127,159.96	125,639.17	124,155.42
应收账款	270,223.84	238,598.19	166,727.53
预付款项	3,045.48	3,662.51	12,112.80
应收代偿款	5,149.25	4,222.65	5,004.41
其他应收款	35,691.10	39,388.32	70,927.34
存货	1,379,614.89	1,361,126.97	1,319,721.82
存出保证金	3,294.86	4,500.18	4,500.18
其他流动资产	2,158.93	2,430.63	1,332.19
流动资产合计	1,826,338.31	1,779,568.62	1,704,481.68
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	30,800.00	30,800.00
其他权益工具投资	51,000.00	-	-
长期股权投资	1,538.23	1,095.40	945.40
固定资产	25,010.69	25,692.01	26,304.58
在建工程	-	-	79.19
无形资产	0.49	0.64	0.79
递延所得税资产	159.82	-	-
非流动资产合计	77,709.22	57,588.04	58,129.95
资产总计	1,904,047.54	1,837,156.66	1,762,611.64
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付账款	1,826.63	1,792.14	2,249.13
预收款项	-	4,369.23	4,185.64
合同负债	4,532.44	-	-
应付职工薪酬	67.61	58.67	86.32
应交税费	162.05	563.49	572.63
其他应付款	10,984.85	14,837.28	25,820.99
存入保证金	-	-	-
未到期责任准备金	96.63	157.89	200.69
担保赔偿准备金	81.62	117.94	127.37

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的非流动负债	41,007.23	110,029.62	57,211.00
其他流动负债	19.09	-	-
流动负债合计	58,778.15	131,926.26	90,453.76
非流动负债：			
长期借款	465,742.22	321,475.22	335,824.44
应付债券	185,000.00	194,000.00	170,000.00
长期应付款	21,501.35	21,612.95	26.78
非流动负债合计	672,243.57	537,088.17	505,851.22
负债合计	731,021.72	669,014.43	596,304.98
所有者权益：			
实收资本	60,980.00	60,980.00	64,800.00
资本公积	955,501.13	954,068.53	954,068.53
盈余公积	11,439.89	10,499.05	9,929.83
未分配利润	101,868.97	95,649.17	88,020.58
归属母公司所有者权益合计	1,129,789.99	1,121,196.75	1,116,818.94
少数股东权益	43,235.83	46,945.48	49,487.71
所有者权益合计	1,173,025.83	1,168,142.23	1,166,306.66
负债及所有者权益总计	1,904,047.54	1,837,156.66	1,762,611.64

由于此次重组只涉及资产的划入，对利润和现金流不产生影响，故不涉及模拟合并利润表、现金流量表。

(1) 合并模拟资产结构分析

2019-2021 会计年度，发行人资产的总体构成情况如下：

表：发行人 2019-2021 年度合并模拟资产结构分析表

单位：万元，%

资产	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	127,159.96	6.68	125,639.17	6.84	124,155.42	7.04
应收账款	270,223.84	14.19	238,598.19	12.99	166,727.53	9.46
预付款项	3,045.48	0.16	3,662.51	0.20	12,112.80	0.69
应收代偿款	5,149.25	0.27	4,222.65	0.23	5,004.41	0.28
其他应收款	35,691.10	1.87	39,388.32	2.14	70,927.34	4.02
存货	1,379,614.89	72.46	1,361,126.97	74.09	1,319,721.82	74.87
存出保证金	3,294.86	0.17	4,500.18	0.24	4,500.18	0.26
其他流动资产	2,158.93	0.11	2,430.63	0.13	1,332.19	0.08
流动资产合计	1,826,338.31	95.92	1,779,568.62	96.87	1,704,481.68	96.70
可供出售金融资产	-	-	30,800.00	1.68	30,800.00	1.75
其他权益工具投资	51,000.00	2.68	-	-	-	-

资产	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	1,538.23	0.08	1,095.40	0.06	945.4	0.05
固定资产	25,010.69	1.31	25,692.01	1.40	26,304.58	1.49
在建工程	-	-	-	-	79.19	0.00
无形资产	0.49	0.00	0.64	0.00	0.79	0.00
递延所得税资产	159.82	0.01	-	-	-	-
非流动资产合计	77,709.22	4.08	57,588.04	3.13	58,129.95	3.30
资产总计	1,904,047.54	100.00	1,837,156.66	100.00	1,762,611.64	100.00

2019-2021 年末，发行人资产规模逐年增长，处于扩张阶段，主要是由于公司业务规模持续扩大和公司持续融资所致。2019-2021 年末，发行人资产总额分别为 1,762,611.64 万元、1,837,156.66 万元和 1,904,047.54 万元。资产总额保持增长。发行人 2020 年末较 2019 年末资产总额增加 74,545.02 万元，增幅为 4.23%。2021 年末较 2020 年末资产总额增加 66,890.88 万元，增幅为 3.64%，变化不大，主要系 2021 年应收账款和存货增加所致。

从资产构成来看，2019-2021 年末，发行人流动资产金额分别为 1,704,481.68 万元、1,779,568.62 万元和 1,826,338.31 万元，占资产总额的比例分别为 96.70%、96.87%和 95.92%，流动资产占比较高，主要系存货金额占总资产比例较高；同期发行人非流动资产金额分别为 58,129.95 万元、57,588.04 万元和 77,709.22 万元，占资产总额的比例分别为 3.30%、3.13%和 4.08%，非流动资产金额呈上升趋势，占总资产比例较小。

1) 流动资产分析

流动资产为发行人总资产的主要构成部分。2019-2021 年末，发行人流动资产金额分别为 1,704,481.68 万元、1,779,568.62 万元和 1,826,338.31 万元，占资产总额的比例分别为 96.70%、96.87%和 95.92%。发行人流动资产以货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货为主。

①货币资金

2019-2021 年末，发行人货币资金分别为 124,155.42 万元、125,639.17 万元和 127,159.96 万元，占资产总额的比例分别为 7.04%、6.84%和 6.68%。2021 年末货币资金较 2020 年末增加了 1,520.79 万元，增幅为 1.21%，变化不大。

②应收账款

2019-2021 年末，发行人应收账款分别为 166,727.53 万元、238,598.19 万元

和 270,223.84 万元，占资产总额的比例分别为 9.46%、12.99%和 14.19%。2021 年末应收账款较 2020 年末增加了 31,625.65 万元，增幅为 13.25%，整体呈增长趋势，主要系随州市财政局应收账款增加所致。

③其他应收款

2019-2021 年末，发行人其他应收账款分别为 70,927.34 万元、39,388.32 万元和 35,691.10 万元，占资产总额的比例分别为 4.02%、2.14%和 1.87%。2021 年末应收账款较 2020 年末减少了 3,697.22 万元，降幅为 9.39%，整体呈下降趋势，主要系账龄在 3 年以上其他应收款减少所致。

④存货

2019-2021 年末，发行人存货分别为 1,319,721.82 万元、1,361,126.97 万元和 1,379,614.89 万元，占资产总额的比例分别为 74.87%、74.09%和 72.46%。2021 年末存货较 2020 年末增加了 18,487.92 万元，增幅为 1.36%，呈现平稳增长趋势。

2) 非流动资产分析

发行人的非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产等组成。发行人 2019-2021 年末非流动资产情况如下：

①其他权益工具投资

2019-2020 年末，发行人可供出售金融资产分别为 30,800.00 万元和 30,800.00 万元，占资产总额的比例分别为 1.75%和 1.68%。2021 年末，该科目转为其他权益工具投资。2021 年末，发行人其他权益工具投资分别为 51,000.00 万元，占资产总额的比重分别为 2.68%，2021 年末较 2020 年末增加了 20,200.00 万元，增幅为 65.58%，主要系增加了汉口银行股份有限公司的股权。

② 固定资产

2019-2021 年末，发行人固定资产分别为 26,304.58 万元、25,692.01 万元和 25,010.69 万元，占资产总额的比例分别为 1.49%、1.40%和 1.31%。报告期内变化较小。

(2) 合并模拟报表负债结构分析

由于此次资产重组只涉及到资产划入，对负债不产生影响，合并模拟表负债总额与结构较模拟前无变化。故合并模拟报表负债结构分析可参见本章“三、发行人财务分析（合并口径）”之“（二）负债结构分析”

(3) 合并模拟报表所有者权益结构分析

2019-2021 会计年度，发行人所有者权益的总体构成情况如下

表：合并模拟报表股东权益结构一览表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	60,980.00	5.20	60,980.00	5.22	64,800.00	5.56
资本公积	955,501.13	81.46	954,068.53	81.67	954,068.53	81.80
盈余公积	11,439.89	0.98	10,499.05	0.90	9,929.83	0.85
未分配利润	101,868.97	8.68	95,649.17	8.19	88,020.58	7.55
归属母公司所有者权益合计	1,129,789.99	96.31	1,121,196.75	95.98	1,116,818.94	95.76
少数股东权益	43,235.83	3.69	46,945.48	4.02	49,487.71	4.24
所有者权益合计	1,173,025.83	100.00	1,168,142.23	100.00	1,166,306.66	100.00

2019-2021 年末，发行人所有者权益分别为 1,166,306.66 万元、1,168,142.23 万元和 1,173,025.83 万元。所有者权益保持增长。发行人 2021 年末较 2020 年末资产总额增加 4,883.60 万元，增幅为 0.42%，变化不大。

1) 实收资本

2019-2021 年末，发行人实收资本分别为 64,800.00 万元、60,980.00 万元和 60,980.00 万元，占所有者权益的比例为 5.56%、5.22%和 5.20%。2021 年末较 2020 年末无变化。

2) 资本公积

2019-2021 年末，发行人资本公积分别为 954,068.53 万元、954,068.53 万元和 955,501.13 万元，占所有者权益的比例为 81.80%、81.67%和 81.46%。2021 年末较 2020 年末增加了 1,432.60 万元，增幅为 0.15%，变化较小。

(4) 合并模拟报表利润表分析

由于此次资产重组只涉及到资产划入，对利润不产生影响，合并模拟表利润表无变化。故合并模拟报表利润表分析可参见本章“三、发行人财务分析（合并口径）”之“（五）重要财务指标分析”之“2、盈利能力分析”部分。

(5) 合并模拟报表现金流量表分析

由于此次资产重组只涉及到资产划入，对现金流量不产生影响，合并模拟表现金流量表无变化。故合并模拟报表现金流量表分析可参见本章“三、发行人财务分析（合并口径）”之“（四）现金流量情况分析”部分。

(6) 合并模拟报表偿债能力分析

表：合并模拟报表流动性和偿债能力指标表

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产负债率 (%)	38.39	36.41	33.83
流动比率	31.07	13.49	18.84
速动比率	7.60	3.17	4.25
EBITDA (亿元)	1.42	1.32	1.31
EBITDA 利息倍数	0.41	0.33	0.39

2019-2021 年末，发行人资产负债率分别为 33.83%、36.41%和 38.39%。报告期内保持相对稳定。流动比率分别为 18.84、13.49 和 31.07，速动比率分别为 4.25、3.17 和 7.60。发行人具有正常的负债率水平，在注入资产后，资产负债率进一步降低，优化了发行人的资产负债结构。流动比率和速动比率均处于正常水平，流动资产对流动负债的覆盖率较高，有着较好的抗风险能力。总体来看，发行人偿债能力较好。发行人的利息保障倍数呈增长的趋势，主要是发行人有息债务规模逐年大幅增长所致。随着发行人长期借款的到期以及大量工程项目的开展，发行人未来可能面临较大偿债压力。

四、发行人有息债务及其偿付情况

(一) 发行人有息债务及其偿付情况

表：近三年及一期末有息债务明细

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
一年内到期的非流动负债	160,360.00	103,949.00	108,391.60	41,007.23
长期借款	441,114.00	418,159.50	436,291.37	465,742.22
应付债券	234,500.00	322,000.00	230,000.00	185,000.00
长期应付款-融资租赁款	-	-	-	108.92 ⁺
合计	835,974.00	844,108.50	774,682.97	691,858.36

近三年及一期，发行人有息负债分别为 691,858.36 万元、774,682.97 万元、844,108.50 万元和 835,974.00 万元，随着发行人基础设施建设和保障房建设业务规模的不断增加，资本支出规模不断扩大，对外融资需求也持续增长，发行人有息债务呈现逐年增加趋势。

经核查，发行人有息负债符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不

会增加政府债务规模且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发行人有息负债。

发行人不存在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。发行人有息负债合法合规。

（二）发行人有息债务期限结构、担保结构

表：截至 2024 年 9 月末金融机构借款期限结构

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	总计
长期借款（含一年内到期的长期借款）	68,360.00	58,837.99	67,384.98	314,891.02	509,474.00
应付债券（含一年内到期的应付债券）	92,000.00	130,000.00	54,500.00	50,000.00	326,500.00
总计	160,360.00	188,837.99	121,884.98	364,891.02	835,974.00

截至 2024 年 9 月末，发行人有息负债中，1 年以内到期金额为 160,360.00 万元，占有息债务余额的 19.18%；1-3 年以内到期金额为 310,722.97 万元，占有息债务余额的 37.17%；3 年以上到期的金额为 364,891.02 万元，占有息债务余额的 43.65%。

表：截至 2024 年 9 月末金融机构借款担保结构

单位：万元

科目	信用	保证	质押	抵押	总计
长期借款（含一年内到期的长期借款）	152,243.50	116,241.00	215,389.50	25,600.00	509,474.00
应付债券（含一年内到期的应付债券）	326,500.00	-	-	-	326,500.00
总计	478,743.50	116,241.00	215,389.50	25,600.00	835,974.00

截至 2024 年 9 月末，发行人有息负债中，信用借款 478,743.50 万元，占有息债务余额的 57.27%；保证借款 116,241.00 万元，占有息债务余额的 13.90%；质押借款 215,389.50 万元，占有息债务余额的 25.77%；抵押借款 25,600.00 万元，占有息债务余额的 3.06%。

(三) 银行贷款融资情况

表：截至 2024 年 9 月末银行贷款融资情况表

单位：万元

借款人	贷款机构	借款余额	一年内到期的 长期借款	借款日	还款日	利率	担保方式
随州市城市建设 实业有限公 司	湖北银行股 份有限公司 随州曾都支 行	3,480.00	1,390.00	2017/8/4	2032/8/4	5.39%	保证借款
	湖北银行股 份有限公司 随州曾都支 行	2,810.00		2018/1/9	2032/8/4	5.39%	保证借款
	湖北银行股 份有限公司 随州曾都支 行	2,810.00		2018/1/9	2032/8/4	5.39%	保证借款
	湖北随州农 村商业银行 股份有限公 司	3,610.00	380.00	2023/11/30	2031/11/28	4.25%	保证借款
	湖北随州农 村商业银行 股份有限公 司	1,000.00	-	2023/5/25	2031/4/18	4.25%	保证借款
	中国农业发 展银行随州 市分行	15,326.00	2,400.00	2019/2/28	2037/2/24	5.88%	抵押借款
	中国农业发 展银行随州 市分行	16,000.00		2020/4/3	2037/2/24	5.88%	抵押借款
	中国农业发 展银行随州 市分行	8,000.00		2021/2/26	2037/2/24	5.88%	抵押借款
	汉口银行股 份有限公司 随州分行	11,800.00	3,300.00	2021/1/22	2026/1/22	5 年期以上 LPR+0.25%	保证借款
	汉口银行股 份有限公司 随州分行	1,000.00	187.50	2020/7/28	2028/7/28	5 年期以上 LPR+0.35%	抵押借款
	湖北银行股 份有限公司 随州分行	11,571.00	1,072.00	2022/1/1	2029/10/26	4.65%	抵押借款
	湖北银行股 份有限公司 随州分行	7,714.00		2021/10/27	2029/10/26	4.65%	抵押借款

	中国农业银行股份有限公司随州曾都支行	62,700.00	4,800.00	2020/7/7	2028/7/7	5 年期以上 LPR+0.25%	保证借款
	中国工商银行股份有限公司随州分行	50,300.00	2,000.00	2024/3/31	2041/3/30	5 年期以上 LPR-0.8%	抵押借款
	中国工商银行股份有限公司随州分行	3,480.00	280.00	2024/4/30	2039/4/30	5 年期以上 LPR-0.8%	抵押借款
随州市保障性住房建设管理有限公司	国开行湖北分行	35,000.00	-	2019/5/10	2042/5/1	中国人民银行公布的 5 年以上贷款基准利率	质押借款
	国开行湖北分行	10,000.00	-	2018/4/4	2042/5/1	中国人民银行公布的 5 年以上贷款基准利率	质押借款
	国开行湖北分行	3,000.00	-	2017/7/7	2042/5/1	中国人民银行公布的 5 年以上贷款基准利率	质押借款
	交通银行随州分行	19,239.50	12,501.00	2017/8/4	2025/12/31	基准上浮 11%	质押借款
	交通银行随州分行	27,204.00	7,564.00	2018/7/25	2027/7/24	基准上浮 11%	质押借款
	建设银行随州分行	25,700.00	5,800.00	2020/3/20	2028/3/19	浮动利率 LPR 减 0.25%	保证借款
	建设银行随州分行	13,500.00	3,200.00	2020/3/20	2028/3/19	浮动利率 LPR 减 0.25%	保证借款
	农行曾都支行	36,550.00	5,820.00	2020/4/29	2030/4/20	浮动利率 LPR 加 0.20%	保证借款
	汉口随州分行	3,780.00	840.00	2023/6/30	2028/6/30	同业拆借中心 5 年期以上贷款市场报价利率上浮 1.19%	保证借款
	汉口随州分行	2,880.00	640.00	2023/6/30	2028/6/30	同业拆借中心 5 年期以上贷款市场报	保证借款

						价利率 +1.435%	
	汉口随州分行	3,082.00	756.00	2023/12/21	2028/12/21	同业拆借 中心 5 年 期以上贷 款市场报 价利率 +1.435%	保证借款
	汉口随州分行	4,737.00	1,146.00	2023/12/21	2028/12/21	同业拆借 中心 5 年 期以上贷 款市场报 价利率 +1.19%	保证借款
	汉口随州分行	6,250.50	2,083.50	2024/6/28	2027/5/21	同业拆借 中心 1 年 期贷款市 场报价利 率+1.94%	保证借款
	湖北随州农村商业银行股份有限公司	1,000.00	-	2023/6/21	2030/6/16	4.50%	保证借款
	湖北随州农村商业银行股份有限公司	2,850.00	300.00	2023/12/19	2030/11/28	4.50%	抵押借款
随州建投环保产业发展有限公司	中国建设随州神农支行	3,200.00	100.00	2022/2/9	2035/2/8	6.65%	保证借款
随州市草甸子文旅发展有限公司	湖北随州农村商业银行股份有限公司	6,500.00	-	2024/2/29	2034/2/29	4.60%	保证借款
随州市城市建设综合开发投资有限公司	汉口银行股份有限公司随州分行	7,000.00	5,000.00	2020/8/21	2025/8/21	5 年期以上 LPR+0.95%	信用借款
	汉口银行股份有限公司随州分行	12,000.00	4,000.00	2021/8/27	2026/8/27	5 年期以上 LPR+0.95%	质押借款
	中国银行股份有限公司随州分行	11,600.00	2,800.00	2021/7/26	2028/7/26	5.39%	信用借款

	中国农业发展银行股份有限公司	20,000.00	-	2023/3/3	2038/2/1	5 年期以上 LPR+0.3%	保证借款
	湖北银行股份有限公司随州分行	20,000.00	-	2023/1/1	2037/12/19	5 年期以上 LPR+1.68%	质押借款
	湖北银行股份有限公司随州分行	25,800.00	-	2023/2/7	2037/12/19	5 年期以上 LPR+1.68%	质押借款
	渤海银行股份有限公司武汉分行	7,000.00	-	2024/8/24	2028/12/31	4.75%	信用借款
合计	-	509,474.00	68,360.00	-	-	-	-

（四）非标融资情况

截至 2024 年 9 月末，发行人无非标融资。

（五）债券发行情况

截至募集说明书签署日，发行人待偿还债券情况如下表所示：

表：截至募集说明书签署日待偿还债券情况表

单位：亿元、年、%

证券类别	证券简称	发行余额	期限	票面利率	发行日期	状态
中期票据	20 随州城建 MTN001	4.50	3+2	4.79	2020-03-26	正常存续
中期票据	20 随州城建 MTN002	4.70	3+2	4.20	2020-04-27	正常存续
中期票据	21 随州城建 MTN001	5.00	3+2	5.30	2021-01-25	正常存续
中期票据	21 随州城建 MTN002	3.00	3+2	5.99	2021-04-23	正常存续
定向工具	22 随州城建 PPN001	5.00	3+2	4.50	2022-08-02	正常存续
定向工具	23 随州城建 PPN001	5.00	2+3	4.78	2023-07-25	正常存续
中期票据	23 随州城建 MTN001	5.00	2+1	4.40	2023-08-09	正常存续
定向工具	24 随州城建 PPN001	0.45	3	2.97	2024-06-25	正常存续
短期融资券	25 随州城建 CP001	2.00	1	2.48	2025-01-23	正常存续
合计		34.65	-	-	-	-

五、发行人关联交易情况

（一）发行人关联方情况

截至 2024 年 9 月末，发行人关联方情况如下：

1、对发行人存在实际控制的关联方

表：控股股东及实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系	持股比例
湖北随州国有资本投资运营有限公司	控股股东	100.00%

2、发行人子公司及参股公司

发行人子公司，详见“第五章发行人基本情况”之“六、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人子公司情况”部分。

发行人参股公司，详见“第五章发行人基本情况”之“六、发行人重要权益投资情况”之“（三）发行人主要参股公司情况”部分。

（二）发行人关联交易情况

1、采购商品或接受劳务的关联交易

无。

2、出售商品或提供劳务的关联交易

无。

3、关联方应收应付款项余额

表：截至 2024 年 9 月末应收应付关联方款项余额

单位：万元

项目	关联方名称	余额
应收账款	随州市城市投资集团有限公司	280.03
其他应收款	湖北随州国有资本投资运营集团有限公司	22,935.41
	随州市绿友园林绿化公司	1,000.00
应付账款	随州市水务集团建设工程有限公司	4.49
	湖北玉龙给排水市政工程有限责任公司	70.78
	随州市城市投资集团有限公司	918.96
其他应付款	随州市曾都城市开发投资有限公司	8,000.00

六、或有事项

（一）发行人对外担保事项

截至 2024 年 9 月末，发行人子公司随州市中兴融资担保有限公司所开展的担保业务主要业务对象为民营中小企业和个人，主要为民营中小企业，区域绝大多数分布在随州市，其余为个人担保。担保总额为 11444.59 万元，占发行人总资产和净资产的比例分别为 0.53%和 0.98%；应收代偿款项余额为 4,393.85 万元，占发行人总资产和净资产的比例分别为 0.09%和 0.16%，占比较小。。

截至 2024 年 9 月末，发行人除因开展担保业务产生对外担保事项外，不存在其他对外担保事项。

（二）发行人未决诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在作为被告方的重大未决诉讼及仲裁事项。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

（四）其他重要事项

报告期内，发行人发生过重大资产重组，为控股股东划转资产。截至本募集说明书签署日，该项资产已经划转完成。关于重大资产重组的有关事宜，以及对发行人的公司治理治理、经营、财务、偿债能力等影响分析，详见募集说明书“第二章风险提示及说明”之“二、发行人的相关风险”、“第五章企业基本情况”之“三、发行人重大资产重组情况”及“七、发行人治理结构与内部制度”及“九、发行人的经营范围及主营业务情况”、“第六章企业主要财务状况”之“三、发行人财务分析（合并口径）”及“六、或有事项”中的有关内容。投资者在购买本次债务融资工具时，应审慎阅读相关内容。

截至本募集说明书签署日，发行人经营、财务、资信情况基本保持稳定，未发生重大不利变化，发行人无其他影响偿债能力的重大事项，无预计亏损情况。

七、受限资产情况

截至 2024 年 9 月末，发行人土地抵押受限资产金额 62,824.32 万元，占期末总资产 2.93%，占期末净资产的 5.40%，具体明细如下：

表：2024 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	受限原因	期限
1	土地	62,824.32	借款保证	2019-2037
-	合计	62,824.32	-	-

（一）土地抵押情况

截至 2024 年 9 月末，发行人抵押给各家金融机构的土地使用权面积 25.48 万平方米，账面价值为 62,824.32 万元，具体明细如下：

表：截至 2024 年 9 月末土地抵押明细表

单位：万平方米、万元

序号	使用权证号	使用权类型	抵押权人	面积	账面价值	受限期限
1	鄂（2016）随州市不动产权第 0014219 号	商业住宅用地	农发行	10.45	8,809.41	2017 年-2035 年
2	鄂（2016）随州市不动产权第 0014581 号	商业服务用地	农发基金	1.41	1,800.87	2016 年-2026 年
3	鄂（2017）随州市不动产权第 0009514 号	商业服务用地	农发行及湖北银行	9.77	37,454.56	2019 年-2037 年
4	鄂（2017）随州市不动产权第 0009515 号	商业服务用地	农发行及湖北银行	3.85	14,759.48	2019 年-2037 年
合计	-	-	-	25.48	62,824.32	-

（二）股权质押情况

截至 2024 年 9 月末，发行人无股权质押融资情况

（三）未来收益权质押情况

截至 2024 年 9 月末，发行人通过未来收益权质押融资余额为 350,609.00 万元，具体情况见下表：

表：发行人 2024 年 9 月末未来收益权质押情况

单位：万元

序号	质押人	受限资产名称	质押权人	质押期限	借款余额	受限原因
1	随州市城市建设实业有限责任公司	随州市农产品批发市场建设项目	农发行	2017 年-2037 年	39,326.00	借款担保
2		随州市中心城区城市停车场项目	农行随州曾都分行	2020 年-2028 年	62,700.00	借款担保
3		蒋家岗市场租赁收入	汉口银行随州分行	2020 年-2028 年	1,000.00	借款担保
4		随州市农产品批发	汉口银行随州分行	2021 年-2026 年	11,800.00	借款担保

		市场项目 应收款项				
5		发电量收 入	随州农商行	2023 年- 2031 年	3,610.00	借款担保
6	随州市保 障性住房 建设管理 公司	《随州市 亚通等 3 个片区棚 户区改造 项目政府 购买服务 协议》项 下享有的 全部权益 与收益	国开行	2017 年- 2042 年	48,000.00	借款担保
7		随州市老 城区 2016 年第一批 棚户区改 造项目 (二期工 程)《政 府购买服 务合同》 的应收账 款	交通银行	2017 年- 2025 年	46,443.50	借款担保
8		随州市老 城区 2016 年第一批 棚户区改 造项目 (一期工 程)《政 府购买服 务合同》 的应收账 款	交通银行	2018 年- 2027 年		借款担保
9		随州市老 城区 2016 年第一批 棚户区改 造项目 (一期工 程)《政 府购买服 务合同》 的应收账 款	建设银行	2020 年- 2028 年	39,200.00	借款担保
10		随州市老 城区 2016 年第一批	建设银行	2020 年- 2028 年		借款担保

		棚户区改造项目（二期工程）《政府购买服务合同》的应收账款				
11		随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（一期工程）和随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造项目（二期工程）应收账款	汉口银行	2023 年-2028 年	14,479.00	借款担保
12		置换随州老城区 2016 年第一批棚改项目（二期工程）	汉口银行	2024 年-2027 年	6,250.50	借款担保
13	随州市城市建设综合开发投资有限公司	6 个地块的土地整理收入	汉口银行	2021 年-2026 年	12,000.00	借款担保
14		随州市城南污水处理厂的应收账款	湖北银行	2022 年-2037 年	45,800.00	借款担保

15		《随州市城南污水处理厂项目（二期工程）特许经营协议》项下污水处理服务费收入	农业发展银行	2023 年-2038 年	20,000.00	借款担保
合计					350,609.00	

发行人及其合并范围内子公司下属资产和未来收益权部分被设定质押，但质押原因均为发行人及其合并范围内子公司因正常生产经营需要向银行、金融机构借款而提供的担保，且借款合同均处于正常履行状态，发行人及其合并范围内子公司受限资产合法合规，不会对发行人及其合并范围内子公司的正常生产经营活动产生重大不利影响，不会对发行本期定向债务融资工具构成障碍。发行人涉及的政府购买服务形成的未来收益权质押不违反法律法规相关规定，合法合规。

除上述事项外，截至 2024 年 9 月末，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

八、衍生产品情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无金融衍生品交易情况。

九、重大投资理财产品

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大投资理财产品情况。

十、海外投资

截至本募集说明书签署日，发行人无参与海外投资情况。

十一、发行人直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本次短期融资券外，发行人直接债务融资计划如下：

发行人于 2023 年 4 月注册中期票据 13 亿元，于 2023 年 8 月 7 日发行“23 随州城建 MTN001”，发行规模 5 亿元，剩余 8 亿元注册额度待发行。

发行人于 2024 年 4 月注册定向债务融资工具 10 亿元, 于 2024 年 6 月 25 日发行“24 随州城建 PPN001”, 发行规模 0.45 亿元, 剩余 9.55 亿元注册额度待发行。

十二、关于发行人 2024 年度的经营、财务、资信情况有无重大不利变化的预披露

发行人 2024 年度的经营、财务、资信情况未发生重大不利变化。

第七章 发行人资信状况

一、发行人及其子公司资信情况

截至 2024 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行授信额度 105.57 亿元，已使用额度为 50.95 亿元，剩余未使用额度 54.62 亿元。

表：截至 2024 年 9 月末发行人银行授信及其余额一览表

单位：亿元

银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
农业银行	12.95	9.93	3.02
建设银行	4.34	4.24	0.10
兴业银行	9.20	-	9.20
湖北银行	12.70	7.42	5.28
汉口银行	9.79	5.25	4.54
农发行	12.98	5.93	7.05
交通银行	19.14	4.64	14.50
国开行	8.50	4.80	3.70
中国银行	5.90	1.16	4.74
农商行	1.50	1.50	-
浦发银行	0.00	-	-
恒丰银行	2.00	-	2.00
渤海银行	1.00	0.70	0.30
工商银行	5.57	5.38	0.19
合计	105.57	50.95	54.62

二、发行人债务违约记录

发行人及子公司近三年未出现延迟支付债务本金及其利息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，公司无不良信贷信息，无欠息信息。

三、发行人已发行债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及其下属子公司债务融资工具发行情况如下：

表：截至募集说明书签署日待偿还债券情况表

单位：亿元、年、%

证券类别	证券简称	发行余额	期限	票面利率	发行日期	状态
中期票据	20 随州城建 MTN001	4.50	3+2	4.79	2020-03-26	正常存续
中期票据	20 随州城建 MTN002	4.70	3+2	4.20	2020-04-27	正常存续
中期票据	21 随州城建 MTN001	5.00	3+2	5.30	2021-01-25	正常存续
中期票据	21 随州城建 MTN002	3.00	3+2	5.99	2021-04-23	正常存续
定向工具	22 随州城建 PPN001	5.00	3+2	4.50	2022-08-02	正常存续
定向工具	23 随州城建 PPN001	5.00	2+3	4.78	2023-07-25	正常存续
中期票据	23 随州城建 MTN001	5.00	2+1	4.40	2023-08-09	正常存续
定向工具	24 随州城建 PPN001	0.45	3	2.97	2024-06-25	正常存续
短期融资券	25 随州城建 CP001	2.00	1	2.48	2025-01-23	正常存续
合计		34.65	-	-	-	-

除上述债券，公司及其子公司没有其他已发行尚未兑付的公司债、企业债、超短期融资券、定向工具及短期融资券等，也没有逾期未兑付的公司债、企业债、超短期融资券、定向工具及短期融资券等。

第八章 本期债务融资工具信用增进

本期债务融资工具无增信。

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 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和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，应当依照该法规定缴纳印花税。其中，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；应税凭证是指该法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿，列明的产权转移书据包括：土地使用权出让书据，土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据（不包括土地承包经营权和土地经营权转移），股权转让书据（不包括应缴纳证券交易印花税的）和商标专用权、著作权、专利权、专有技术使用权转让书据。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》没有具体

规定。

因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予债务融资工具时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前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的税率水平。

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 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、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.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，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。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《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》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

5.因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2. 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3. 满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1. 征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 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》（2023 版）及《随州市城市建设综合开发投资有限公司章程》等相关规定，制定了《随州市城市建设综合开发投资有限公司非金融企业债务融资工具信息披露管理规则》，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

公司将按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，由财务融资部具体负责和协调本期债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。公司保证所披露信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。

（三）信息披露事务负责人

姓名：姜华明

职位：总经理

联系地址：湖北省随州市沿河大道 105 号

电话：13986436616

传真：0722-3941205

邮箱：13986436616@139.com

二、发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前 1 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、法律意见书；
- 3、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；
- 4、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

三、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。

四、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。

五、本金兑付和付息事项

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。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】债务融资工具持有人会议由本次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）【决议效力】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次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。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，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。

下列事项为特别议案：

- 1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2、新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3、聘请、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、除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：光大证券股份有限公司

联络人姓名：孙力

联系方式：021-52523276

联系地址：上海市静安区南京西路 1266 号恒隆广场 1 期 52 层

邮箱：sunli@ebscn.com

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1、发行人；

2、增进机构；

3、受托管理人；

4、出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5、出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】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、发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2、发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3、发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4、单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5、法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四)【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1、本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2、发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3、发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；

4、发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；

5、发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

6、发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8、发行人进行重大债务重组；

9、发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 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。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至召集人邮箱或寄送至召集人地址或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上本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。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【**议案整理与合并**】召集人可以提出补充议案, 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合并, 形成最终议案, 并提交持有人会议审议。

(五) 【**最终议案发送及披露**】最终议案较初始议案有增补或修改的, 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。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要, 说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的, 视为已披露最终议案概要。

(六) 【**参会权的确认与核实**】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

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参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的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。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, 不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【**列席机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方(以下简称“承继方”)、增进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。

受托管理人不是召集人的, 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、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

(八) 【**召集程序的缩短**】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的, 召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下, 并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决, 缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】, 且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过后, 合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

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。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】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。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

- 1、发行人或承继方控股股东、实际控制人；
- 2、发行人或承继方合并范围内子公司；
- 3、本期债务融资工具承继方、增进机构；
- 4、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，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、未参会的，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。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案(□和其他议案)的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九)【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当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，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、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。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) **【承继方义务】**承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) **【保密义务】**召集人、参会机构、其他列席会议的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，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) **【会议记录】**召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) **【档案保管】**召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) **【存续期服务系统】**本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) **【释义】**本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) **【其他情况】**本章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》要求不符的，或本章内对持有人会议机制作规定不明的，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》要求执行。

第十三章 受托管理人机制

本期短期融资券不设受托管理人机制。

第十四章 投资人保护条款

本期短期融资券不设投资人保护条款。

第十五章 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。

（二）重组并以其他方式偿付

发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

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，由发行人住所地的人民法院管辖。

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。

第十六章 发行有关机构

一、发行人

名称：随州市城市建设综合开发投资有限公司
住所：湖北省随州市沿河大道 105 号
法定代表人：姜华明
联系人：杜娟
联系电话：0722-3941205
传真：0722-3321885

二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构

名称：光大证券股份有限公司
住所：上海市静安区新闻路 1508 号
法定代表人：刘秋明
联系人：孙力、张思远
电话：021-52523276
传真：021-52523276

三、律师事务所

名称：湖北忠三律师事务所
住所：武汉市江岸区香港路特一号远洋大厦 13 楼
法定代表人：严道清
联系人：李飞金
联系电话：027-82440558
传真：027-82440668

四、会计师事务所

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 好楼 1101 室
法定代表人：黄锦辉

联系人：王波
联系电话：010-85886680
传真：010-85886690

五、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司
住所：上海市黄浦区北京东路 2 号
法定代表人：马贱阳
联系人：发行岗
联系电话：021-63326662
传真：021-63326661

六、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：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
联系电话：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。

第十七章 备查文件

一、备查文件

- (一) 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》；
- (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) 本期债务融资工具法律意见书；
- (五) 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：随州市城市建设综合开发投资有限公司

法定代表人：姜华明

注册地址：湖北省随州市沿河大道 105 号

查询地址：湖北省随州市沿河大道 105 号

联系电话：0722-3941205

传真：0722-3321885

联系人：杜娟

邮编：441300

（二）主承销商

主承销商：光大证券股份有限公司

查询地址：上海市静安区南京西路 1266 号恒隆广场一期 52 层

法定代表人：刘秋明

联系电话：021-52523276

传真：021-52523276

联系人：孙力、张思远

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《随州市城市建设综合开发投资有限公司 2025 年度第二期短期融资券募集说明书》之盖章页)

随州市城市建设综合开发投资有限公司



2025年2月19日