

黄冈市城市建设投资有限公司 2026 年度 第一期中期票据募集说明书

发行人：	黄冈市城市建设投资有限公司
注册金额：	人民币22亿元
本期发行规模：	人民币9亿元
发行期限：	5+5年，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
评级情况：	无评级
担保情况：	无担保

主承销商/簿记管理人
/存续期管理机构：



联席主承销商：



二零二六年八月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者,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、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,本公司及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应披露相应声明并说明理由。全体董事、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次债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,本公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

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

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资者,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定,包括受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关本公司、债券持有人、债券受托管理人(如有)或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等,了解本期债务融资工具风险特征和投资流程,具有承担该债务融资工具投资风险的意愿和能

力，自愿接受交易商协会自律管理，认可本公司信息披露标准和频率，了解、愿意并有能力承担本期债务融资工具投资风险，自愿接受交易商协会自律管理。

本公司承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资人监督，不因投资人和债务融资工具持有人的变化影响上述义务的履行。

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

目录

重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、发行条款提示	8
三、投资人保护机制相关提示	8
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	13
一、中期票据的投资风险	13
二、发行人相关风险	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、募集资金主要用途	29
二、募集资金的管理	31
三、发行人承诺	31
四、偿债资金来源及保障措施	32
第五章 发行人基本情况	34
一、发行人基本情况	34
二、发行人历史沿革及股本变动情况	36
三、发行人股权结构及实际控制人情况	45
四、发行人重要权益投资情况	53
五、发行人内部治理及组织机构设置情况	58
六、发行人员工基本情况	65
七、发行人主营业务情况	68
八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	97
九、符合相关法律法规及政策的说明	102
第六章 发行人主要财务状况	105
一、发行人近年财务报告编制及审计情况	105
二、发行人近年财务报告适用的编制基础、会计制度及会计政策变更	105
三、财务报表合并范围	106
四、发行人主要财务数据	109
五、发行人资产负债结构及现金流分析	116
六、发行人盈利能力分析	191
七、发行人偿债能力分析	196
八、发行人资产运营效率分析	197

九、发行人有息债务情况	197
十、发行人关联交易情况	204
十一、重大或有事项	214
十二、资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况	215
十三、金融衍生品、大宗商品期货	219
十四、重大理财产品投资	219
十五、海外投资情况	220
十六、直接债务融资计划	220
十七、重要事项排查情况	220
第七章 发行人资信状况	221
一、发行人主要金融机构授信情况	221
二、近三年是否有债务违约记录	221
三、发行人已发行债券偿还情况	221
第八章 债务融资工具信用增进	224
第九章 税项	225
一、增值税	225
二、所得税	225
三、印花税	225
四、税项抵销	225
五、声明	226
第十章 主动债务管理	227
一、置换	227
二、同意征集机制	227
第十一章 信息披露安排	231
一、发行人信息披露机制	231
二、信息披露安排	231
第十二章 持有人会议机制	235
一、会议目的与效力	235
二、会议权限与议案	235
三、会议召集人与召开情形	236
四、会议召集与召开	238
五、会议表决和决议	239
六、其他	241
第十三章 违约、风险情形及处置	243
一、违约事件	243
二、违约责任	243

三、发行人义务	243
四、发行人应急预案	243
五、风险及违约处置基本原则	244
六、处置措施	244
七、不可抗力	245
八、争议解决机制	245
九、弃权	245
第十四章 受托管理人机制	247
第十五章 投资人保护条款	248
第十六章 本期中期票据发行的有关机构	249
第十七章 备查文件	251
一、备查文件	251
二、文件查询地址	251
附录 发行人主要财务指标计算公式	253

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

经营风险：发行人目前主营业务收入中，土地整理及出让收入、工程代建收入和房屋销售收入占比较大，上述业务受地方政府基础设施建设需求和国家宏观调控政策影响较大。近年来，黄冈市基础设施建设需求较大，基础设施建设投入逐年增加，但是随着城市基础设施逐步完善，黄冈市政府对城市基础设施的需求可能逐步减弱，对发行人主营业务发展造成一定影响。另外，发行人与黄冈市政府签订委托代建合同，并按照支付计划逐年收回款项。虽然合同的签署方为当地政府部门，违约的风险较小，但如果出现政府信誉和财政实力的下降，仍然可能给公司带来一定的合同履约风险，可能会对发行人的盈利能力和偿债能力造成影响。

财务风险：最近三年及一期，发行人净利润分别为 3.35 亿元、2.49 亿元和 2.29 亿元和 0.40 亿元，净利润呈波动趋势。发行人利润来源主要包括土地整理及出让业务、工程代建业务、房屋销售业务、销售砂石业务以及政府补助。发行人土地整理及出让业务、工程代建业务以及政府补贴收入较易受到国家宏观经济政策以及当地政府财政实力的影响。若未来黄冈市市政建设规划或相关财政支持政策发生不利变化，或当地土地市场剧烈波动，将对发行人的盈利能力产生一定的影响。

行业风险：发行人主要从事授权范围内的基础设施建设投资。该项业务现阶段受到国家和黄冈市政府的支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（二）情形提示

近一年及一期以来，发行人涉及 MQ.7 表（涉及重要事项的信息披露表）相关情形：

1、根据新修订的《中华人民共和国公司法》，经黄冈市城市建设投资有限公司股东会决议，公司取消监事会，免去原监事会成员职务，由审计与风险委员会履行相关职责。发行人于 2025 年 7 月 7 日发布了《黄冈市城市建设投资有限公司关于取消监事会并设立审计与风险委员会的公告》，本次取消监事会，设立审计与风险委员会对公司董事会等有权决策机构决策有效性无重大不利影响，对公司日常经营管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

2、2025 年 8 月 12 日，根据《黄冈市城市建设投资有限公司董事会决议》、《黄冈市城市建设投资有限公司股东会决议》，聘任肖翔为法定代表人，免去刘云江法定代表人的职务；选举肖翔为董事长，免去刘云江董事长的职务；同意将公司信息披露负责人变更为肖翔，全面负责公司信息披露事务管理、投资者关系维护及与监管机构沟通等工作。本次法定代表人、董事长及信息披露事务负责人变更系正常人事变动和工作调整需要。变更后，不会导致公司经营方针政策、经营范围和经营管理层等发生重大不利变化，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大负面影响。

3、2025 年 9 月 16 日，根据《黄冈市城市建设投资有限公司董事会会议决议》，聘任杨刚同志为黄冈市城市建设投资有限公司总经理，公司总经理由刘云江变更为杨刚。本次总经理变更系正常人事变动和工作调整需要。变更后，不会导致公司经营方针政策、经营范围和经营管理层等发生重大不利变化，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大负面影响。

除上述情形外，近一年及一期以来发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

本期中期票据设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权：

（一）发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定在本期中期票据存续期的第 5 年末调整本期中期票据第 6 年至第 10 年的票面利率，调整后的票面年利率为本期中期票据存续期前 5 年票面年利率加或减发行人提升或降低的基点。

（二）投资者回售选择权

发行人做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。

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；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件”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，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。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，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，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，表决比例单独计算。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）受托管理人机制

本期债务融资工具未设置受托管理人机制。

（三）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超过 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。

本募集说明书在“同意征集机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，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，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，表决比例单独计算。

（四）关于投资者保护条款的提示

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

（五）违约、风险情形及处置

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

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“同意征集机制”实施重组。

【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过。通过决议后，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。

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/黄冈城投/城投公司/本公司/公司”	指	黄冈市城市建设投资有限公司
“母公司”、“黄冈国投”	指	黄冈国有资本投资运营集团有限公司
“黄冈市国资公司”	指	黄冈市国有资产经营有限公司
“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
“本期中期票据、本期债券、本期债务融资工具”	指	本期发行的“黄冈市城市建设投资有限公司 2026 年度第一期中期票据”
“本期发行”	指	本期中期票据的发行
“募集说明书”	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期中期票据而制作的《黄冈市城市建设投资有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》
“发行文件”	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	指	国信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国光大银行股份有限公司
“集中簿记建档”	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
“承销团”	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和其他承销商组成的承销团
“承销协议”	指	公司与主承销商签订的《黄冈市城市建设投资有限公司 2025-2027 年度中期票据承销协议》
“承销团协议”	指	承销团成员为本次发行共同签订的《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	本期中期票据的主承销商按照《承销协议》的规定，在发行期限结束后，将未售出的中期票据全部自行购入的承销方式
“上海清算所”	指	银行间市场清算所股份有限公司
“交易商协会”	指	中国银行间市场交易商协会

“北金所”	指	北京金融资产交易所有限公司
“银行间市场”	指	全国银行间债券市场
“法定节假日”	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
“工作日”	指	国内商业银行对公营业日，包含周一到周五及可能正常营业的周六、周日（不包括法定节假日或休息日）
“元”	指	如无特别说明，指人民币元
“人民银行”	指	中国人民银行
“住建部”	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
“市国资委”	指	黄冈市人民政府国有资产监督管理委员会
“最近三年及一期/报告期”	指	2023、2024 年、2025 年及 2026 年 1-3 月
“国十条”	指	国务院于 2010 年 4 月 17 日发布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）
“国五条”	指	国务院办公厅于 2013 年 2 月 26 日发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）
“房地产公司”	指	发行人子公司黄冈市城投房地产开发有限公司
“顺城公司”	指	发行人子公司黄冈市顺城资产经营建设有限公司
“兴诚建设”	指	发行人子公司黄冈市城投兴诚建设工程管理有限公司
“聚福园陵”	指	发行人子公司黄冈聚福园陵开发有限公司
“力成建设”	指	发行人子公司黄冈力成建设投资有限公司
“停车场公司”	指	发行人子公司黄冈市城投停车场建设运营有限公司
“坤源矿业”	指	发行人子公司湖北齐安坤源矿业有限公司
“齐坤建材”	指	发行人子公司黄冈市齐坤建筑材料有限公司

第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据将在银行间市场上进行交易，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将中期票据变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期中期票据的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳或企业的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、未来资本支出较大的风险

发行人所从事的城市基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的基础设施和保障房项目带有较强的公益性，盈利能力相对较低。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加。较大的资本支出对发行人的融资能力提出了较高要求。发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素，如果融资要求得不到有效满足，将对发行人的经营活动产生不利的影响。

2、应收账款回收风险

2026年3月末，发行人的应收账款为142,263.00万元，占流动资产比例为6.03%。应收账款中应收黄冈市临空经济区管理委员会的款项余额为30,770.37万元、应收

黄冈高新技术产业开发区管理委员会的款项余额为78,085.19万元, 合计占应收账款期末余额的比例为72.52%, 主要为应收土地结算款。如果未来这些款项不能按时结算, 可能对发行人的现金流和资金周转产生一定影响。

3、存货规模较大的风险

截至2026年3月末, 发行人存货余额为1,905,399.10万元, 占流动资产的比例为80.77%, 是流动资产的主要组成部分。公司存货主要为待开发土地、土地开发成本和开发成本, 如果一级市场土地交易发生重大不利变化, 导致土地交易价格大幅下降, 将对发行人的经营活动产生不利影响。

4、负债规模增长的风险

随着公司资产规模和业务规模的不断扩大, 发行人负债规模维持在较高水平。最近三年及一期末, 发行人负债合计分别为2,197,977.54万元、2,292,284.45万元、2,175,532.21万元和2,233,764.18万元, 整体较为稳定但规模较大。虽然发行人资产规模与负债规模同步波动, 资产负债率由2023年末的45.23%略为上升至2026年3月末的46.06%, 但预计未来几年公司投资规模仍保持现有水平, 债务融资规模也将继续保持增长。如果公司无法有效控制债务规模, 将对公司的偿债能力造成一定的压力, 而不断增加的融资费用也将影响公司的盈利能力。

5、所有者权益结构不稳定风险

最近三年及一期末, 发行人所有者权益分别为2,661,411.33万元、2,644,203.39万元、2,611,420.66万元和2,615,462.86万元, 主要为实收资本、资本公积和未分配利润, 其中实收资本分别为148,008.00万元、148,008.00万元、148,008.00万元和148,008.00万元, 占比分别为5.56%、5.60%、5.67%和5.66%; 资本公积分别为1,954,071.64万元、1,911,982.51万元、1,907,279.25万元和1,907,279.25万元, 占比分别为73.42%、72.31%、73.04%和72.92%; 未分配利润分别为440,702.99万元、458,305.19万元、478,366.35万元和482,363.83万元, 占比分别为16.56%、17.33%、18.32%和18.44%。发行人未分配利润规模较大且逐年增长, 虽然发行人近期无利润分配的计划, 但若未来发行人进行大规模的利润分配, 将会导致所有者权益减少, 因此存在一定的所有者权益结构不稳定风险。

6、资产受限的风险

截至2026年3月末, 发行人受限资产总额为180,350.25万元, 占当期净资产的6.90%, 抵押资产主要为土地使用权和不动产权。若发行人无法按时偿还相关借款, 相关资产将面临转移风险, 公司的正常经营将因此受到影响。

7、经营性净现金流波动的风险

近年来随着公司营业规模的不断扩大, 经营活动产生的现金流入量保持在较

大的规模，最近三年及一期，经营活动产生的现金净流量分别 34,066.02 万元、134,316.15 万元、218,957.03 万元和 14,140.13 万元，波动幅度较大。2024 年经营活动现金净流量为 134,316.15 万元，较 2023 年增加 100,250.13 万元，增幅 294.28%。主要系收到其他与经营活动有关的现金增加所致。2025 年经营活动现金净流量为 218,957.03 万元，较 2024 年增加 84,640.88 万元，增幅 63.02%。主要系支付其他与经营活动有关的现金下降所致。

最近三年及一期发行人经营性净现金流波动较大，如果未来经营性现金流未能达到一定的规模，甚至出现大规模净流出，将加大发行人融资压力并对发行人的偿债能力造成不利影响。

8、期间费用占比增加风险

发行人最近三年及一期的销售费用、管理费用、研发费用和财务费用等期间费用合计分别为 5,311.27 万元、9,493.97 万元、8,145.79 万元和 1,647.37 万元，占营业收入的比例分别为 3.72%、5.97%、4.83% 和 13.03%。随着发行人业务范围不断扩大，员工增加和平均工资提高，以及对外融资规模的增多，发行人期间费用可能会上升，如果发行人未能有效控制期间费用增速，将对发行人盈利能力造成一定的负面影响。

9、毛利率波动风险

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 28.39%、24.83%、17.29% 和 18.06%，存在一定波动。发行人毛利润主要来自于土地整理及出让、基础设施建设、房屋销售、销售砂石板块。受土地整理及出让业务、房屋销售业务和销售砂石业务毛利率下降影响，营业毛利润有所下降。发行人土地整理及出让、房屋销售、销售砂石板块等板块受宏观经济和市场供求情况影响，毛利率存在一定的不确定性。若未来受国家政策影响，发行人土地整理及出让或基础设施建设业务模式需要进行调整，或地产市场出现大幅波动，导致相关业务板块毛利率水平出现持续下滑，可能会对发行人的盈利能力和偿债能力带来不利影响。

10、财务管理风险

随着发行人未来投资项目及规模的增加，发行人需要通过直接融资和间接融资渠道来综合筹措资金，并不断提高资金的运用效率。如果发行人不能有效地加强财务管理并控制财务成本，其经营的稳健性将受到一定的影响。

11、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

随着公司资产规模和业务规模的不断扩大，发行人负债规模维持较高水平。最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 2,197,977.54 万元、2,292,284.45 万元、2,175,532.21 万元和 2,233,764.18 万元。最近三年及一期，经营活动产生的现金净

流量分别为34,066.02万元、134,316.15万元、218,957.03万元和14,140.13万元。最近三年及一期，发行人负债规模维持较高水平，但发行人经营活动现金流量净额仍相对较小，公司经营性现金流对债务的保障能力较弱。如果公司未来无法有效控制债务规模，或经营业务受到市场冲击而导致经营性现金流出现持续下降，将对公司的偿债能力造成较大的压力。

12、资产流动性一般的风险

截至2026年3月末，发行人资产中存货账面价值为1,905,399.10万元，占总资产的比重为39.29%，其中1,305,254.13万元为待开发土地；无形资产账面价值为345,195.57万元，占总资产的比重为7.12%，主要为土地使用权；在建工程账面价值为1,489,275.71万元，占总资产的比重为30.71%，主要为在建基础设施和棚户区改造项目，发行人整体资产流动性一般。

13、营业收入现金回笼受政府资金拨付效率影响较大的风险

最近三年及一期，发行人营业收入中土地整理及出让收入和工程代建收入占比较大，合计占比超过45%，上述两项营业收入主要来源于政府财政性资金，受政府资金拨付效率影响较大。如果政府不能按时拨付，将对发行人的经营性现金流产生较大不利影响。

14、政府性往来款占比较高风险

2026年3月末，发行人的应收账款为142,263.00万元，占流动资产比例为6.03%。应收账款中应收黄冈市临空经济区管理委员会的款项余额为30,770.37万元、应收黄冈高新技术产业开发区管理委员会的款项余额为78,085.19万元，合计占应收账款期末余额的比例为72.52%，主要为应收土地结算款。发行人应收账款中政府性往来款占比较高，若相关单位不能及时回款，将对发行人现金流情况产生不利影响。

15、盈利能力波动风险

最近三年及一期，发行人净利润分别为3.35亿元、2.49亿元和2.29亿元和0.40亿元，净利润呈现小幅下降趋势。发行人利润来源主要包括土地整理及出让业务、工程代建业务、房屋销售业务、销售砂石业务以及政府补助。发行人土地整理及出让业务、工程代建业务以及政府补贴收入较易受到国家宏观经济政策以及当地政府财政实力的影响。若未来黄冈市市政建设规划或相关财政支持政策发生不利变化，或当地土地市场剧烈波动，将对发行人的盈利能力产生一定的影响。

16、政府财政性资金流入占比较大风险

最近三年及一期，发行人营业收入中土地整理及出让收入和工程代建收入占比较大，占比均超过45%，上述两项收入主要来源于政府财政性资金。另外，最

近三年发行人分别收到政府补助分别为0.62亿元、0.73亿元和1.01亿元，发行人经营性现金流中财政性现金流占比较大，若相关地方的财政支付力度弱化，将对发行人生产经营和现金流情况造成负面影响。

17、政府补贴收入不确定风险

最近三年及一期，发行人政府补贴收入分别为0.62亿元、0.73亿元和1.01亿元，发行人作为黄冈市城市基础设施和国有资产运营主体受到黄冈市政府的大力支持。但财政补助发放数额一方面取决于财政资金是否充裕，另一方面又取决于政府优惠政策的制定。因此，若黄冈市政府在财政收入或优惠政策上出现较大波动，将影响发行人政府补贴的获取，并进一步影响发行人的盈利能力，发行人面临政府补贴收入不确定风险。

18、代垫工程款回收风险

发行人最近三年及一期末的长期应收款账面价值分别为6,700.00万元、6,700.00万元、6,080.00万元和6,080.00万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.28%、0.26%、0.25%和0.24%。发行人的长期应收款主要是代垫工程款，虽然金额及占比较小，但若发行人无法按时收回代垫工程款，公司的资产及流动性将因此受到不利影响。

19、实收资本中非货币出资占比较大的风险

截至2026年3月末，发行人实收资本中土地的入账价值为9.56亿元，占实收资本的64.59%。发行人实收资本中的非货币出资占比较大，若未来受控股股东或实际控制人安排将土地划转给其他企事业单位，公司整体资产规模和营业收入都将发生变化，可能对公司的持续经营和本次债券偿付产生不利影响。

20、短期偿债压力不稳定的风险

发行人最近三年及一期末的流动负债分别为476,623.18万元、821,741.52万元、553,020.80万元和564,772.55万元，流动比率分别为5.15、2.89、4.17和4.18，速动比率分别为1.44、0.66、0.76和0.80，发行人流动资产能有效覆盖短期债务，短期偿债能力良好，但流动负债余额波动较大，且最近一年及一期扣除存货后的流动资产不能完全覆盖流动负债，存在短期偿债压力不稳定的风险。

21、EBITDA利息保障倍数较低的风险

最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.60、0.53、0.52，相对较低。主要是因为发行人最近三年的资本化利息金额较大所致。如果发行人未来EBITDA利息保障倍数持续较低，将对发行人偿债能力造成不利影响。

22、子公司盈利能力较弱的风险

截至2026年3月末，发行人共拥有9家全资及控股一级子公司，这些子公司部分盈利能力较弱，部分处于亏损状态。虽然发行人子公司规模相对较小，但如果这些子公司长期亏损且亏损持续扩大，将对发行人的盈利能力造成不利影响。

23、有息债务较高风险

截至2026年3月末，发行人有息债务余额为1,721,318.54万元，其中，短期债务为106,850.99元，长期债务为1,614,467.55元，发行人有息债务中长期债务占比较大，以长期借款和债券为主。发行人有息债务规模较大，且目前公司投资规模仍处于上升阶段，债务融资规模也将继续保持增长。如果公司无法有效控制债务规模，将对公司的偿债能力造成一定的压力，而不断增加的融资费用也将影响公司的盈利能力。

（二）经营风险

1、经济周期波动带来的风险

受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设业务呈现明显的周期性，发行人收入和宏观经济呈现正相关关系。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现增长放缓，可能会降低发行人业务增长的稳定性和盈利能力，对发行人的经营业绩有一定影响。

2、土地价格波动的风险

现阶段国内房地产市场处于调整期，房地产企业为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。综合来看，工业地产和商业地产需求的放缓将从土地需求数量减少，及由此而引起的土地转让价格下跌两方面使发行人的土地整理业务收入减少，对发行人收入和盈利水平产生不利影响。

3、在建项目风险

最近三年及一期末，发行人在建工程分别为 1,391,709.21 万元、1,494,290.07 万元、1,490,681.24 万元和 1,489,275.71 万元，保持持续增长，截至 2026 年 3 月末，在建项目主要包括遗爱湖生态修复工程、城东新区白潭湖大道和东昌大道建设项目等，在项目的实施过程中，黄冈市人民政府对未来的规划和对发行人的支持力度，以及市场环境、融资渠道等因素有可能发生较大的变化，使项目的实施进度和收益等有可能达不到预期，存在一定的在建项目不能按时完工或达不到预期效益的风险。

4、建设施工与工程管理风险

由于发行人承担的基础设施项目的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、

恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

5、征地拆迁成本上升风险

近年来，全国各地的征地拆迁费用均出现较大幅度上升，且上升趋势可能延续，这将导致发行人土地整理成本上升。另外，由于拆迁成本上升较快，如拆迁力度不足或资金无法及时足额到位，将可能影响工程进度和投资额，增加公司经营压力。

6、环保风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人不断加强对项目的管理监控，并不断学习国内外先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

7、偿债能力对土地整理及出让收入和销售砂石收入依赖较高的风险

发行人作为黄冈市规模最大的城市基础设施建设和国有资产运营企业，拥有土地整理、基础设施代建、房屋销售、销售砂石、工程施工等多项业务板块，尽管公司各项业务板块规模和收入逐年增加，但其中土地整理及出让收入、销售砂石收入占业务收入和毛利润比例较高，公司偿债能力对土地整理及出让收入和销售砂石收入依赖较高，存在一定的经营风险和偿债能力波动风险。

8、关联交易风险

发行人与公司股东及其他关联方之间存在关联交易，截至 2025 年末，发行人应收关联方款项余额 52,057.19 万元，应付关联方款项余额 19,748.92 万元。尽管发行人与关联方之间的关联交易以公平、公正的市场原则进行定价，但未来如发行人关联交易政策出现变动，可能产生不公平交易、利润转移等行为，对公司股东和投资者的利益造成损害。

9、主营业务受政府基建需求及调控影响较大的风险

发行人目前主营业务收入中，土地整理及出让收入和工程代建收入占比较大，上述业务受地方政府基础设施建设需求和国家宏观调控政策影响较大。近年来，黄冈市基础设施建设需求较大，基础设施建设投入逐年增加，但是随着城市基础设施逐步完善，黄冈市政府对城市基础设施的需求可能逐步减弱，对发行人主营业务发展造成一定影响。

10、拆迁及突发事件导致的经营风险

拆迁导致的群体性事件以及其他包括自然力量引起的事故（如水灾、火灾、地震等）、社会异常事故（如战争、罢工、恐怖袭击等）等突发事件的发生往往会对企业产生措手不及的影响，如若处理不当，可能带来经营上的风险。尽管公司制定了突发事件应急管理制度，建立重大风险预警机制和突发事件应急处理机制，对可能发生的重大风险或突发事件制定应急预案，明确责任人，规范处理程序，确保突发事件得到及时妥善处理，如若未来发生突发事件，处理不当则可能引发经营风险。

11、优质资产划转风险

发行人系黄冈市大型国有企业，控股股东为黄冈国有资本投资运营集团有限公司，实际控制人是黄冈市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人优质资产主要为拥有的土地和旗下子公司股权，若未来受控股股东或实际控制人安排将优质资产划转给其他企事业单位，公司整体资产规模和营业收入都将发生变化，可能对公司的持续经营和本次债券偿付产生不利影响。

12、土地出让计划不确定风险

根据黄冈市政府的土地利用计划，发行人根据土地状况和利用要求整治并开发黄冈市土地，使得黄冈市土地资产实现增值。由于每年招商引资的情况具有不确定性，从而产生了土地出让计划不确定的风险。

13、合同定价风险

发行人的主营业务包括基础设施代建业务，而具体的施工业务主要通过签订施工合同，委托外部具有施工业务资质的企业具体实施，如果在施工合同中未能对建设工程要素价格风险条款、工程合同价款调整作出明确规定，公司将会面临一定的合同定价风险。另外，公司与黄冈市政府通过签署工程建设管理框架协议确认代建管理费按工程实际造价加成15%确认工程代建收入，但在项目协议和合同签署的过程中，黄冈市政府存在一定的主导优势，管理费率存在一定定价空间，不排除未来项目协议和合同相关条款的变更对公司产生不利的变化，故公司存在合同定价风险。

14、合同履约风险

发行人与黄冈市政府签订委托代建合同，并按照支付计划逐年收回款项。虽然合同的签署方为当地政府部门，违约的风险较小，但如果出现政府信誉和财政实力的下降，仍然可能给公司带来一定的合同履约风险。

15、房地产市场去库存风险

发行人主营业务中包含房屋销售业务，受到我国房地产去库存调控政策的影响，全国房地产销售不佳的情况长期普遍存在。发行人目前存在部分在建在售房地产项目。如果我国房地产政策进一步调控，房地产市场去库存压力加大，发行人房屋销售业务存在出现困难的可能，具有一定的房地产市场去库存风险。

16、业务结构单一风险

目前，发行人的土地整理及出让、基础设施建设、房屋销售等业务均依托于黄冈市的市場，一旦本地社会经济发展环境以及政府政策发生不确定性，则发行人的业务也会受到影响，存在业务和市場区域结构单一的风险。

17、工程委托方支付能力较弱风险

发行人主营业务收入中土地整理及出让收入和基础设施代建收入占比较高，工程委托方主要为地方政府相关职能部门，业务回款进度受财政资金拨付效率影响较大。若当地财政收入出现下滑，支付能力变弱，可能会对发行人资金周转效率及现金回笼产生一定负面影响。

18、工程委托方债务负担较重风险

发行人主营业务中土地整理及出让和基础设施建设的工程委托方主要是黄冈市政府相关职能部门，目前工程委托方的债务负担处于正常范围内。工程委托方债务负担能力与地方区域经济和地方政府的财政能力有关，未来如果黄冈市政府财力增长放缓，举借债务规模扩大，存在债务负担较重的风险。

19、项目结算及回款进度的风险

发行人基础设施代建项目及保障房项目投资规模较大，结算及回款存在滞后的风险，可能会对其资金的流动性和盈利能力产生一定程度的不利影响。

(三) 管理风险

1、工程质量管理风险

发行人承建了黄冈市市政、环卫、园林等基础设施建设任务，是关系到人民福祉的民生工程，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，但是发行人依然面临一定的工程质量管理风险。

2、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，产业链不断延伸，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求

也在不断增长，由于发行人地处中部地区，在对高素质人才的吸引方面还处于相对劣势，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

3、合同管理风险

如果在合同管理中出现以下情况，如发行人内部相关人员故意规避合同管理相关规定、合同对象确定不当、对合同内容条款的核心部分或关键细节忽略或做出不当让步、已签订合同未能及时履行等，均可能影响发行人的正常经营，并导致发行人权益受损。

4、公共关系风险

发行人在经营过程中，建立起一系列合理的经营管理制度，拥有较强的处理公共关系的能力。但由于发行人业务的复杂性和广泛性，在经营过程中，难免会出现突发公共关系风险、诉讼仲裁等相关风险，如果发行人缺少相应的应急措施，可能会给公司的声誉和未来盈利能力造成影响。

5、突发事件导致的公司治理结构突然变化风险

发行人公司治理结构一直保持稳定有效，内控制度也相对健全，保证了发行人经营稳步增长。然而，近年来国内企业因董事、监事等高管触犯法律而导致董事会、监事会或其他高管人员突然缺位情况时常发生，使得公司治理结构不完善。因此，发行人未来也可能面临着突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

6、下属子公司管理风险

发行人自成立起就根据《公司法》制定了《公司章程》，建立了权责分明、管理科学、激励和约束机制相结合的完善的内部管理体制，并按照现代企业制度规范运行。发行人通过明确其与各子公司的功能和定位，理顺母子公司关系，加强风险控制，提高透明度，促进其科学、规范管理和可持续发展。但发行人下属子公司涉及城市基础设施建设、房地产开发以及资产经营等多个领域，对发行人统筹管理、资金安排调度、投资决策、风险控制等方面均提出了较高要求。随着发行人及下属子公司经营规模的不断扩大和子公司的增加，发行人在子公司管理上的难度将不断提高，若发行人不能及时提高子公司管理水平，可能会对发行人业务发展造成负面影响。

（四）政策风险

1、宏观和地区政策风险

发行人所从事的业务板块较多，特别是其从事的基础设施和公用事业的投资、建设和运营是关系国计民生的重要行业。在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策都会有相应的调整，这些政策的调整会对发行人的经营管理活动带

来一定的影响,不排除在一定时期内会对发行人的经营环境和业绩产生不利影响。

2、国有资产管理风险

发行人在黄冈市人民政府的授权范围内从事国有资本的投资和运营,同时也是黄冈市人民政府批准成立的城市基础设施建设的投资运营主体,公司投资与经营主要取决于政府决策,对政府依赖程度较高。公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响,如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整将对发行人未来经营产生一定影响。

3、国家房地产调控带来的政策风险

房地产行业是国家大力调控的行业。“国十条”、“国五条”政策的颁布,限购令、房产税的出台都深刻影响着房地产市场。未来如果房地产调控政策力度进一步加大,将可能导致房地产价格出现较大幅度下滑,也将导致土地市场的疲软,影响发行人存货的变现能力,最终影响发行人的偿债能力。

4、劳工薪酬政策风险

发行人所从事的市政公用行业属于劳动密集型行业,劳动力成本占比较高。如果国家劳工薪酬政策发生变动,比如提高最低薪酬水平等,将会导致劳动力成本上升,从而对发行人盈利能力产生一定不利影响。

5、地方政府债务政策变化风险

2010 年以来,国家加强对地方政府投融资平台公司的规范发展,出台了一系列规章政策,包括但不限于《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发[2010]19 号)、《关于贯彻<国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知>相关事项的通知》(财预[2010]412 号)、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预 2012[463]号)等。2014 年 10 月,国务院出台了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43 号),财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制,导致近期地方政府债务政策不断变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动,不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响。

6、土地政策变化风险

发行人所从事的土地整理及出让业务受国家宏观政策影响较大。根据财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综[2016]4 号),主管机关进一步提出剥离土地储备机构的政府融资、土建、基础设施建设、土地二级开发等业务,同时调整土地储备筹资方式。发行人目前土地开发业务虽然均与政府签订整理投资协议,从事土地一级开发,未违反相关规定,未承担土地储备职能,但鉴于相关主管机关对土地储备机构的

界定尚不明确，未来也可能对土地整理及出让行业提出更明确、更具体的限定性要求，发行人土地整理及出让业务可能面临一定的政策风险。

7、基础设施建设政策变化的风险

发行人主要从事授权范围内的基础设施建设投资。该项业务现阶段受到国家和黄冈市政府的支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

第三章 发行条款

本期中期票据为实名记账式债券，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。

本期中期票据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：	黄冈市城市建设投资有限公司 2026 年度第一期中期票据
发行人全称：	黄冈市城市建设投资有限公司
主承销商：	国信证券股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司
簿记管理人：	国信证券股份有限公司
存续期管理机构：	国信证券股份有限公司
发行人及下属子公司待偿还债务融资余额：	截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司待偿还债券余额 82.20 亿元，其中企业债 7.20 亿元，中期票据 45.00 亿元，私募公司债券 30.00 亿元
注册通知书文号：	中市协注[2025]MTN799 号
注册金额：	人民币 22 亿元（¥2,200,000,000.00）
本期发行金额：	人民币 9 亿元（¥900,000,000.00）
中期票据期限：	5+5 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权
发行人调整票面利率选择权：	发行人有权决定在本期中期票据存续期的第 5 年末调整本期中期票据第 6 年至第 10 年的票面利率，调整后的票面年利率为本期中期票据存续期前 5 年票面年利率加或减发行人提升或降低的基点
发行人调整票面利率公告日	在本期中期票据存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择上调或下调本期中期票据的票面利率。票面利率调整的幅度以调整公告为准。发行人将于本期中期票据第 5 个计息年度的付息日前不少于 15 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告
投资者回售选择权	发行人做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据

投资人回售登记期	发行人作出关于调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。持有的本期中期票据全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期次一工作日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期中期票据并接受上述调整
中期票据面值：	人民币壹佰元（100 元），按面值发行
利率确定方式：	本期中期票据在存续期内前 5 年票面利率根据簿记建档结果确定，在本期中期票据存续期内前 5 年固定不变；在本期中期票据的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，第 6 年至第 10 年票面年利率为本期中期票据存续期前 5 年票面年利率加或减发行人提升或降低的基点，在本期中期票据存续期第 6 年至第 10 年固定不变。本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息
票面利率：	本期债务融资工具采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利
承销方式：	主承销商以余额包销的方式承销
发行方式：	本期债务融资工具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：	银行间市场的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）
托管方式：	在银行间市场清算所股份有限公司托管
计息年度天数：	平年为 365 天，闰年为 366 天
公告日：	2026 年 8 月 13 日
簿记发行日：	2026 年 8 月 14 日
起息日：	2026 年 8 月 17 日
缴款日：	2026 年 8 月 17 日
债权债务登记日：	2026 年 8 月 17 日
交易流通日：	2026 年 8 月 18 日
付息日：	2027 年至 2036 年每年的 8 月 17 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）。若投资人于第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分本期中期票据的付息日为 2027 年至 2031 年每年的 8 月 17 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）

兑付日：	2036 年 8 月 17 日；若投资人于第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分中期票据的兑付日为 2031 年 8 月 17 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）
付息兑付方式：	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期中期票据的本息兑付日前 5 个工作日，由发行人通过主承销商按照有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《付息兑付公告》；本期中期票据的本息兑付由银行间市场清算所股份有限公司代理完成，具体安排将在付息兑付前的相关公告中详细披露
兑付价格：	按面值兑付
登记和托管机构：	银行间市场清算所股份有限公司
信用评级机构及信用评级结果：	本期中期票据无评级
信用增进情况：	无
偿付顺序：	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
集中簿记建档系统技术支持机构：	北京金融资产交易所有限公司

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

本期中期票据承销团成员须在约定的簿记时间 2026 年 8 月 14 日 14:00 时至 18:00 内，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《黄冈市城市建设投资有限公司 2026 年度第一期中期票据申购要约》（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（具体安排请参见本期中期票据《申购说明》）。

本期债务融资工具发行过程中，原则上不得调整簿记建档时间；如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时间不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于簿记截止日 18:30。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据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：缴款日17:00前。

2、簿记管理人将于缴款日通过集中簿记建档系统发送《黄冈市城市建设投资有限公司2026年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知各承销团成员获配本期中期票据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，将按照《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下账户：

账户名称：国信证券股份有限公司

开户银行：中国工商银行深圳分行深港支行

账号：4000029129200281834

大额支付系统号：102584002910

汇款用途：黄冈市城市建设投资有限公司2026年度第一期中期票据

如承销团成员不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”、“承销团协议”的有关条款办理。

（四）登记托管安排

本期中期票据为实名记账式债券，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债券管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

（五）交易流通安排

本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日（2026年8月18日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。相关操作按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金主要用途

发行人本期中期票据发行规模为 9 亿元,全部用于偿还本部及子公司的有息债务和融资利息,具体明细如下:

表 4-1：本期 9 亿元中期票据募集资金拟偿还有息债务及融资利息明细表

单位:亿元、%

借款单位名称	债权人名称/债券名称	借款金额	借款余额	起始日	回售日	到期日	利率	拟偿还本金	拟偿还利息	拟用款时间	抵质押情况	借款用途	是否属于政府一类债务
黄冈城投	23 黄冈城投 MTN004	9.00	9.00	2023-08-22	2026-08-22	2028-08-22	3.40	9.00	-	2026-08-22	无	偿还 18 黄冈城投 MTN002 本金	否
合计		9.00	9.00	-	-	-	-	9.00	-	-	-	-	-

注：

1、根据发行人于 2026 年 8 月 11 日公告的《关于黄冈市城市建设投资有限公司 2023 年度第四期中期票据 2026 年投资人回售选择权行权结果公告》，23 黄冈城投 MTN004 回售金额为 9 亿元。

二、募集资金的管理

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于募集资金使用的有关规定、公司内部的相关制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人为本期中期票据募集资金开设了资金专项账户，具体信息如下：

专项账户

开户银行：中国光大银行股份有限公司黄冈分行

账户名称：黄冈市城市建设投资有限公司

银行账户：38550180800995339

大额行号：303533000017

三、发行人承诺

发行人承诺举借本期中期票据募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务、不涉及虚假化债或新增地方隐性债务，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。

发行人承诺本期中期票据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。

发行人承诺本期中期票据募集资金投向不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

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

公司不承担政府融资职能，自2015年1月1日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

本期中期票据募集资金均用于偿还金融机构借款及发行的债券本息，不用于公益性项目建设，符合国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财金[2018]23号文等相关规定。

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。

四、偿债资金来源及保障措施

发行人将按照中期票据发行条款的约定，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。作为债券发行人，黄冈市城市建设投资有限公司为本期中期票据的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司营业收入、净利润、其他融资渠道等。

1、发行人良好的经营实力

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人实现营业收入分别为 14.29 亿元、15.90 亿元、16.88 亿元和 1.26 亿元，净利润分别为 3.35 亿元、2.49 亿元、2.29 亿元和 0.40 亿元。发行人的营业收入较高，盈利能力较强，为本期中期票据的偿还提供强有力保障。

2、发行人拥有畅通的外部融资渠道

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至 2026 年 3 月末，在各家金融机构授信总额 196.05 亿元，已使用额度为 63.57 亿元，未使用额度为 132.48 亿元。发行人历史信贷还款记录良好，历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

3、发行人拥有充足的可变现资产

截至 2026 年 3 月末，发行人存货为 190.54 亿元，主要为政府注入的、用途主要为商住/商服的土地资产，货币资金总额 9.38 亿元。在偿债出现困难时，发行人可通过资产变现或抵押贷款的形式筹措资金用于偿还本期中期票据本金及利息，为本期中期票据本息的偿付提供了进一步的保障。

4、制定偿付计划、完善保障措施

为充分有效地维护本期中期票据投资人的利益，发行人为本期中期票据本息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、安排偿付资金和制定管理措施、做好组织协调工作、加强信息披露等，努力形成一套确保本期中期票据安全兑付的保障措施。

(1) 设立专门的偿付工作小组

发行人将安排人员专门负责管理本期中期票据自发行日起至付息期限或兑付结束的还本付息工作，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(2) 严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到本期中期票据投资人的监督，防范偿债风险。

(3) 加强募集资金使用管理

发行人将根据外部监管要求、内部管理制度及本期中期票据的相关条款，加强对募集资金的使用管理，提高募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期中期票据本息还款来源的落实情况，以保障本期中期票据本息到期足额偿付。

5、其他保障措施

如发行人出现信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益的情况，发行人将采取暂缓重大投资项目实施、变现优良资产等措施来保障本期中期票据本息的兑付，保护投资者利益。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：黄冈市城市建设投资有限公司

法定代表人：肖翔

注册资本：人民币 148,008 万元整

实缴资本：人民币 148,008 万元整

成立日期：2006 年 6 月 5 日

统一社会信用代码：91421100788188685X

注册地址：黄冈市黄州区东门路 126 号

邮政编码：438000

联系电话：0713-8113378

传真：0713-8611796

经营范围：土地的整理开发经营；城市基础设施的投资开发、建设营运；社会公共资源的冠名，公交线路以及出租车的经营权，停车收费经营权的特许经营；对市域企业（产业）投资；对农村基础设施建设投资；对水利基础设施建设投资；对旅游投资；对中小企业投资；房地产开发。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

发行人是由黄冈市国有资产经营公司和黄冈市黄州区国有资产监督管理局于 2006 年 6 月共同出资设立的有限责任公司，由黄冈市人民政府和黄州区人民政府分别授权市、区两级国有资产监督管理部门履行出资人职责，是黄冈市最重要的城市建设投资和特许经营主体，主要从事黄冈市土地整治、城市基础设施建设、城市公共资源开发和利用、销售砂石等业务。

发行人承诺：黄冈市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人名股实债情况：2016 年 5 月 27 日，发行人召开股东会，同意增加国开（湖北）投资有限公司为公司股东，公司注册资本由 140,000.00 万元增加至 143,737.00 万元，新增 3,737.00 万元由国开（湖北）投资有限公司以货币资金出

资。本次增资由国开（湖北）投资有限公司、黄冈市国有资产经营公司及发行人签署了三方协议，国开（湖北）投资有限公司以货币形式向公司增资 50,000.00 万元，其中 3,737.00 万元计入公司注册资本，剩余 46,263.00 万元计入资本公积。此次增资为名股实债，约定在国开（湖北）投资有限公司完成出资日起满四年之日，国开（湖北）投资有限公司有权将持有的发行人 1.3% 股权（对应出资额 25,000.00 万元）溢价转让给黄冈市国有资产经营公司；在国开（湖北）投资有限公司完成出资日起满五年之日，国开（湖北）投资有限公司有权将持有的发行人 1.3% 股权（对应出资额 25,000.00 万元）溢价转让给黄冈市国有资产经营公司。国开（湖北）投资有限公司享有的溢价收益于持有发行人股权期间的每季度末提前向黄冈市国有资产经营公司收取，溢价收益率为 10%。

2017 年 12 月 29 日，公司召开股东会，就公司注册资本变更事项作出决议，经股东一致同意发行人注册资本由原人民币 143,737.00 万元增加至人民币 148,008.00 万元，其中：国开发展基金有限公司向公司增资 1,159.00 万元；国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）向公司增资 3,049.76 万元；国开（湖北）投资有限公司向公司增资 62.24 万元。此次增资为名股实债，根据国开发展基金有限公司与发行人及黄冈市国有资产经营公司签订的《国开发展基金投资合同》及《关于黄冈市城市建设投资有限公司增资之五方协议》，国开发展基金共计以货币方式对发行人增资 1.91 亿元，其中 1,159.00 万元计入注册资本。约定对应项目建设期满后，黄冈市国有资产经营公司在每个回购交割日（2018-2036 年）支付国开发展基金有限公司股权转让款。同时约定发行人以现金分红、回购溢价等方式每年按照 1.2% 的投资收益率支付国开发展基金有限公司的投资收益。根据国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）、国开（湖北）投资有限公司与发行人及黄冈市国有资产经营公司签订的《增资协议》及《关于黄冈市城市建设投资有限公司增资之五方协议》，国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）以货币方式对发行人增资 4.9 亿元，其中 3,049.76 万元计入注册资本，国开（湖北）投资有限公司以货币方式对发行人增资 0.1 亿元，其中 62.24 万元计入注册资本。约定增资完成日后起五年，国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）和国开（湖北）投资有限公司有权要求发行人减资或要求黄冈市国有资产经营公司回购全部及部分股权。同时约定发行人每季度按照年化 8% 的投资收益率支付国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）和国开（湖北）投资有限公司的管理费。

截至本募集说明书签署日，黄冈市国有资产经营有限公司已完成上述股权的转让，上述名股实债已全部退出并办理工商变更登记。

上述名股实债情形系财金[2018]23 号文颁布前发生，未违反法律法规及有关政策文件的禁止性规定，增资行为合法有效。

发行人土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居住房等业务合法合规，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号、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]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文等法律法规与有关规定情况。

发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、回购其他主体项目、替政府项目垫资的情形。发行人基础设施建设业务中仅黄冈市白潭湖及周边地区生态治理工程（一期）项目采取 BT 协议模式，该项目在财预[2012]463 号文之前开展，自财预[2012]463 号文下发后，发行人未新增 BT 项目，符合财预[2012]463 号文的规定。

发行人存在应收黄冈市财政局、黄冈高新技术产业开发区管理委员会、黄冈市临空经济区管理委员会等来自政府的应收款项，相关款项源于发行人从事黄冈市土地整理及出让、城市基础设施和保障性安居工程建设业务产生的正常资金往来，发行人业务经营合法合规，应收款项具有经营背景，不涉及替政府融资等行为，符合国家相关规定。

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的债务等情形。

发行人不存在为地方政府及其他政府主体举借债务或提供担保的情形。

经征询黄冈市财政局意见，以上情况属实，未对发行政府购买服务等情况提出整改意见，如相关财政部门提出整改意见，发行人将积极配合整改。发行人本期债务融资工具不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

（一）2006 年 6 月，公司设立

2005 年 12 月 14 日，黄冈市人民政府出具黄政发[2005]25 号《市人民政府关于组建黄冈市城市建设投资公司的意见》，同意组建黄冈市城市建设投资有限公司，主要履行土地整理经营、城市建设资金投入和使用管理等职能。

2006 年 5 月 10 日，公司召开股东会，通过了《公司章程》；选举了第一届董事会、监事会成员。根据《公司章程》，黄冈市国有资产经营公司（以下简称“黄冈市国资公司”）认缴出资 1.40 亿元、黄冈市黄州区国有资产监督管理局（以下简称“黄州区国资局”）认缴出资 0.60 亿元。股东首期出资 1.00 亿元，其中黄冈市国资公司货币出资 0.30 亿元，土地使用权出资 0.40 亿元，占首期出资的 70%；

黄州区国资局土地使用权出资 0.30 亿元，占首期出资的 30%。黄冈市国资公司首期出资的土地使用权经武汉市洪山华隆土地事务所（武汉）华隆（2006）（估）字第 001 号《资产评估报告》评估，评估值为 1.23 亿元，评估明细如下：

图表5-1：黄冈市国资公司首期出资的土地使用权评估明细

序号	土地证号	土地位置	面积（㎡）	评估价值（万元）
1	黄冈国用（2006）第 001603836 号	黄州大道 53#	16,373.33	468.6
2	黄冈国用（2006）第 001603837 号	黄州大道 53#	8,640.09	249.53
3	黄冈国用（2006）第 040002990 号	黄州火车站开发区货站路	29,728.00	772.34
4	黄冈国用（2006）第 043207105 号	黄州火车站开发区杨因岭村	4,155.20	110.61
5	黄冈国用（2006）第 020703001 号	黄州区路口镇花园村	2,239.80	70.19
6	黄冈国用（2006）第 002002815 号	黄州区禹王城村	28,461.90	900.53
7	黄冈国用（2006）第 000802998 号	黄州 106 国道	8,416.90	269.34
8	黄冈国用（2006）第 000501813 号	体育路马家港	3,292.70	109.78
9	黄冈国用（2006）第 003001806 号	新桥村	44,960.00	1,214.82
10	黄冈国用（2006）第 040002998 号	黄州火车站开发区石头坳村	8,417.00	224.57
11	黄冈国用（2006）第 043207106 号	黄州火车站开发区杨因岭村	8,399.92	223.27
12	黄冈国用（2006）第 043202055 号	黄州火车站开发区石头坳村	8,984.50	237.37
13	黄冈国用（2006）第 043208015 号	黄州火车站开发区张杨路	7,226.66	193.09
14	黄冈国用（2006）第 043202062 号	黄州火车站开发区石头坳村	1,183.20	31.73
15	黄冈国用（2006）第 003001922 号	黄州三台河	208,256.00	6,714.18
16	黄冈国用（2006）第 001601806 号	黄州湖心路以南	17,507.67	555.7
合 计			406,242.87	12,345.65

黄州区国资局首期出资的土地使用权经武汉市洪山华隆土地事务所（武汉）华隆（2006）（估）字第 002 号《资产评估报告》评估，评估值为 0.87 亿元，评估明细如下：

图表5-2：黄州区国资局首期出资的土地使用权评估明细

序号	土地证号	土地位置	面积（㎡）	评估价值（万元）
1	黄冈国用（2006）第 043202063 号	黄州火车站开发区货场大道	198,809.90	2,819.22

2	黄冈国用（2006）第 002901802 号	新港大道	61,781.00	876.08
3	黄冈国用（2006）第 043204149 号	黄州火车站开 发区杨因岭村	53,332.80	756.3
4	黄冈国用（2007）第 001602785 号	新港大道	109,374.20	1550.42
5	黄冈国用（2007）第 001602784 号	新港一路	59,134.30	841.39
6	黄冈国用（2007）第 001602786 号	黄州赤壁大道	132,120.00	1871.36
合 计			614,552.20	8,714.77

2007 年 7 月 5 日，公司召开股东会，同意将武汉市洪山华隆土地事务所（武汉）华隆（2006）（估）字第 001 号《资产评估报告》中评估价值 0.40 亿元的土地作为黄冈市国资公司的首期出资，余下评估价值 0.83 亿元的土地与其他资产一并作为黄冈市国资公司对公司的第二期出资。两期出资多出注册资本部分计入公司资本公积。

2014 年 7 月 22 日，黄冈市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“黄冈市国资委”）出具《关于确认黄冈市国有资产经营公司历史沿革中土地使用权分期出资问题的批复》（黄国资[2014]18 号），同意黄冈市国资公司根据武汉市洪山华隆土地事务所出具的（武汉）华隆（2006）（估）字第 001 号《资产评估报告》的评估结果，将评估价值为 1.23 亿元的 16 宗土地使用权分两次出资，其中 2006 年 5 月出资 0.40 亿元；剩余的 0.83 亿元土地资产于 2007 年 7 月与黄冈市国资公司出资的其他资产作为第二期出资。首期出资多出的 0.83 亿元土地资产暂由公司无偿使用，待第二期出资时一并办理验资手续。

2006 年 5 月 30 日，武汉天立合伙会计师事务所出具武天立验字[2006]N017 号《验资报告》验证，截至 2006 年 5 月 30 日，发行人收到股东缴纳的首期出资 1.00 亿元，其中黄冈市国资公司货币出资 0.30 亿元，土地使用权出资 0.40 亿元，占首期出资的 70%；黄州区国资局土地使用权出资 0.30 亿元，占首期出资的 30%。

2006 年 6 月 5 日，经黄冈市工商行政管理局核准设立登记，公司取得《企业法人营业执照》，注册资本 2.00 亿元；实收资本 1.00 亿元。

（二）2007 年 7 月，股权转让

2007 年 7 月 5 日，公司召开股东会，通过股东黄州区国资局将持有公司 21% 的股权以 0.21 亿元转让给黄冈市黄州区资产经营投资有限公司（以下简称“黄州区资产投资公司”）；将持有公司 9% 的股权以 0.09 亿元转让给黄冈市国资公司的决议。

同日，黄州区国资局与黄州区资产投资公司、黄冈市国资公司分别签订了《股权转让协议》。

2007 年 7 月 1 日，黄冈市国资委出具《市国资委关于同意市国有资产经营公司受让黄州区国有资产监督管理局股权的意见》，同意本次股权转让。

本次股权转让完成后，公司注册资本 2.00 亿元；实收资本 1.00 亿元，其中黄冈市国资公司实缴出资 0.79 亿，占实收资本的 79%；黄州区资产投资公司实缴出资 0.21 亿元，占实收资本的 21%。

（三）2007 年 7 月，增加注册资本

2007 年 7 月 6 日，公司召开股东会，通过股东新增出资 2.10 亿元，增加公司注册资本至 3.10 亿元的决议，并修改了《公司章程》。

股东黄州区资产投资公司新增出资 0.10 亿元，出资形式为货币。

股东黄冈市国资公司新增出资 2.00 亿元，其中货币出资 0.54 亿元、新增土地使用权出资 0.81 亿元、原（武汉）华隆（2006）（估）字第 001 号《资产评估报告》中用于第二次出资的土地价值 0.83 亿元中土地使用权出资 0.65 亿元，余额 0.18 亿元进入公司资本公积。黄冈市国资公司新增出资的土地使用权经黄冈大地评估有限责任公司评估，评估值为 0.81 亿元，评估明细如下：

图表5-3：黄冈市国资公司2007年新增出资的土地使用权评估明细

序号	土地证号	土地位置	面积（m²）	评估价值（万元）
1	黄冈国用（2007）第 000000001 号	浠水白莲河北街	115,982.59	1,391.33
2	黄冈国用（2007）第 000000007 号	浠水白莲河北街	59,951.00	697.53
3	黄冈国用（2007）第 000000008 号	浠水白莲河北街	743.5	8.65
4	黄冈国用（2007）第 000000009 号	浠水白莲河北街	823.1	9.58
5	黄冈国用（2007）第 000000010 号	浠水白莲河北街	38,320.10	445.85
6	黄冈国用（2007）第 000000011 号	浠水白莲河北街	12,752.50	148.38
7	黄冈国用（2007）第 001602783 号	黄州大道	237,970.20	5,051.63
8	黄冈国用（2007）第 000905811 号	明珠大道	23,072.10	314.3
合计			489,615.09	8,067.25

2007 年 7 月 18 日，湖北华诚会计师事务所有限公司出具鄂华会验字[2007]第 019 号《验资报告》验证，截至 2007 年 7 月 17 日，公司收到股东缴纳的新增出资 2.10 亿元，其中黄冈市国资公司出资 2.00 亿元、黄州区资产投资公司出资 0.10 亿元。

本次增资完成后，公司实收资本 3.10 亿元，黄冈市国资公司出资 2.79 亿元，占注册资本的 90%；黄州区资产投资公司出资 0.31 亿元，占注册资本的 10%。

2007 年 11 月 23 日，公司经黄冈市工商行政管理局核准办理工商变更登记。

（四）2013 年 9 月，增加注册资本

2013 年 8 月 12 日，公司召开股东会，审议通过公司股东黄冈市国资公司新增货币出资 3.50 亿元，土地使用权出资 7.40 亿元的决议。湖北中衡信资产评估有限公司出具鄂中衡信评报字（2013）第 P004 号《资产评估报告》，对黄冈市国资公司此次投入公司的土地使用权进行了评估，评估值为 7.45 亿元，评估明细如下：

图表5-4：黄冈市国资公司2013年新增出资的土地使用权评估明细

序号	土地证号	土地位置	面积 (m²)	评估价值 (万元)
1	黄冈国用（2012）第 1900007977 号	黄冈黄州区南湖农场	284,842.60	39,690.56
2	黄冈国用（2012）第 000901906 号	黄冈市明珠大道	24,615.50	5,281.57
3	黄冈国用（2012）第 001604030 号	黄冈黄州大道与湖心交叉处以东	69,684.60	15,949.82
4	黄冈国用（2012）第 002402897-2 号	黄冈市黄州区黄州大道	33,257.80	7,749.59
5	黄冈国用（2012）第 000202991 号	黄冈市黄州区中环路	21,819.70	5,860.51
合 计			434,220.20	74,532.05

本次增资完成后，公司注册资本 14.00 亿元，其中黄冈市国资公司出资 13.69 亿元，占注册资本的 97.79%；黄州区资产投资公司出资 0.31 亿元，占注册资本的 2.21%。

2013 年 9 月 6 日，湖北中信会计师事务所有限责任公司出具鄂中信验字[2013]第 Y027 号《验资报告》，验证截至 2013 年 8 月 31 日，公司收到股东黄冈市国资公司新增出资 10.90 亿元，公司注册资本增至 14.00 亿元。

2013 年 9 月 30 日，公司经黄冈市工商行政管理局核准办理工商变更登记。

（五）出资补足及复核

根据黄冈市人民政府办公室出具的黄政办函（2012）15 号《黄冈市人民政府办公室关于同意向市城市建设投资有限公司注入国有土地使用权的批复》，黄冈市人民政府将 73 宗土地（面积 5,739,355.08 m²）无偿划拨给黄冈市国资公司，作为黄冈市国资公司对公司的出资。上述土地评估价值 92.72 亿元，公司于 2012 年根据上述评估结果入账，土地相关权证办理至公司名下。本次注入的土地资产全部计入公司资本公积。

2013 年 9 月，黄冈市国资公司以上述 73 宗土地中的 5 宗土地（即湖北中衡信资产评估有限公司鄂中衡信评报字（2013）第 P004 号《资产评估报告》确定的土地）作为对公司的新增出资，股东以公司的资产出资，存在出资不实的问题。

针对发行人在 2013 年 9 月增资过程中股东以公司的资产出资、存在出资不实的问题，公司召开 2013 年第一次临时股东会，决议将黄冈市人民政府无偿划

拨给黄冈市国资公司的另外 7 宗土地，作为黄冈市国资公司对公司的补足出资，多余部分进入公司资本公积。用于补足出资的 7 宗土地经北京北方亚事资产评估有限责任公司（北方亚事评报字[2013]第 259-3 号）《资产评估报告》评估，评估值为 7.51 亿元，评估明细如下：

图表5-5：黄冈市国资公司补足出资的土地使用权评估明细

序号	土地证号	宗地位置	使用权类型	面积 (m²)	评估价值 (万元)
1	团风国用 (2013) 第 173004249 号	港口产业园内、绕城公路以南	出让	38,858.50	9,771.41
2	团风国用 (2013) 第 173004250 号	港口产业园内、绕城公路以南	出让	72,749.30	18,293.63
3	团风国用 (2013) 第 173004252 号	港口产业园内、绕城公路以南	出让	75,107.60	18,886.65
4	团风国用 (2013) 第 173004253 号	港口产业园内、绕城公路以南	出让	34,298.50	8,624.74
5	团风国用 (2013) 第 173004255 号	港口产业园内、绕城公路以南	出让	27,674.00	6,958.94
6	团风国用 (2013) 第 173004256 号	港口产业园内、绕城公路以南	出让	35,371.40	8,894.54
7	团风国用 (2013) 第 173004257 号	港口产业园内、绕城公路以南	出让	14,585.80	3,667.76
合 计			-	298,645.10	75,097.67

2014 年 7 月 22 日，众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）出具众环专字（2014）010779 号《黄冈市城市建设投资有限公司验资复核报告》，经其核实，黄冈市国资公司、黄州区资产经营公司已足额缴纳出资。

（六）2016 年 8 月，增加注册资本

2016 年 5 月 27 日，公司召开股东会，同意增加国开（湖北）投资有限公司为公司股东，公司注册资本由 140,000.00 万元增加至 143,737.00 万元，新增 3,737.00 万元由国开（湖北）投资有限公司以货币资金出资。

本次增资由国开（湖北）投资有限公司、黄冈市国有资产经营公司及发行人签署了《关于黄冈市城市建设投资有限公司之增资协议》，国开（湖北）投资有限公司以货币形式向公司增资 50,000.00 万元，其中 3,737 万元计入公司注册资本，剩余 46,263.00 万元计入资本公积。本次增资为名股实债，约定在国开（湖北）投资有限公司完成出资日起满四年之日，国开（湖北）投资有限公司有权将持有的发行人 1.3% 股权（对应出资额 25,000 万元）溢价转让给黄冈市国有资产经营公司；在国开（湖北）投资有限公司完成出资日起满五年之日，国开（湖北）投资有限公司有权将持有的发行人 1.3% 股权（对应出资额 25,000 万元）溢价转

让给黄冈市国有资产经营公司。国开（湖北）投资有限公司享有的溢价收益于持有发行人股权期间的每季度末提前向黄冈市国有资产经营公司收取，溢价收益率为 10%。

本次增资完成后，公司注册资本为 143,737.00 万元，其中黄冈市国资公司出资 136,900.00 万元，占注册资本的 95.24%；黄州区资产投资公司出资 3,100.00 万元，占注册资本的 2.16%；国开（湖北）投资有限公司出资 3,737.00 万元，占注册资本 2.60%。

2016 年 8 月 4 日，上述增加注册资本事项已经黄冈市工商行政管理局核准办理工商变更登记。

（七）2017 年 12 月，增加注册资本

2017 年 12 月 29 日，公司召开股东会，就公司注册资本变更事项作出决议，经股东一致同意发行人注册资本由原人民币 143,737.00 万元增加至人民币 148,008.00 万元，其中：国开发展基金有限公司向公司增资 1,159.00 万元；国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）向公司增资 3,049.76 万元；国开（湖北）投资有限公司向公司增资 62.24 万元。

此次增资为名股实债，根据国开发展基金有限公司与发行人及黄冈市国有资产经营公司签订的《国开发展基金投资合同》及《关于黄冈市城市建设投资有限公司增资之五方协议》，国开发展基金共计以货币方式对发行人增资 1.91 亿元，其中 1,159 万元计入注册资本。约定对应项目建设期满后，黄冈市国有资产经营公司在每个回购交割日（2018-2036 年）支付国开发展基金有限公司股权转让款。同时约定发行人以现金分红、回购溢价等方式每年按照 1.2% 的投资收益率支付国开发展基金有限公司的投资收益。

根据国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）、国开（湖北）投资有限公司与发行人及黄冈市国有资产经营公司签订的《增资协议》、《关于黄冈市城市建设投资有限公司增资之五方协议》及《增资协议之补充协议》，国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）以货币方式对发行人增资 4.9 亿元，其中 3,049.76 万元计入注册资本，国开（湖北）投资有限公司以货币方式对发行人增资 0.1 亿元，其中 62.24 万元计入注册资本。约定增资完成后起五年，国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）和国开（湖北）投资有限公司有权要求发行人减资或要求黄冈市国有资产经营公司回购全部及部分股权。同时约定发行人对于 2018 年 2 月前和 2 月后的出资每季度分别按照年化 8% 和 8.5% 的投资收益率支付国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）和国开（湖北）投资有限公司的管理费。截至本募集说明书签署日，国开（湖北）投资有限公司和国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）已于 2017 年缴纳首

期增资款 2.00 亿元，于 2018 年缴纳二期增资款 2.25 亿元。

本次增资完成后，发行人注册资本为 148,008.00 万元，其中黄冈市国有资产经营公司认缴的出资额为人民币 136,900.00 万元，占注册资本的 92.50%。黄冈市黄州区资产经营投资有限公司认缴的出资额为人民币 3,100.00 万元，占注册资本的 2.09%。国开（湖北）投资有限公司认缴的出资额为人民币 3,799.24 万元，占注册资本的 2.57%。国开发展基金有限公司认缴的出资额为人民币 1,159.00 万元，占注册资本的 0.78%。国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）认缴的出资额为人民币 3,049.76 万元，占注册资本的 2.06%。

2017 年 12 月 29 日，上述增加注册资本事项已经黄冈市工商行政管理局核准办理工商变更登记。

（八）2020 年，股权转让

2019 年 7 月和 2020 年 7 月国开（湖北）投资有限公司和黄冈市国有资产经营公司分别签署《股权转让协议》和《股权转让协议二》，国开（湖北）投资有限公司分别将其持有公司 1,868.50 万元和 1,868.50 万元股权转让给黄冈市国有资产经营公司。本次股权转让完成后，2016 年国开（湖北）投资有限公司以货币形式向公司增资 50,000.00 万元的名股实债已全部退出。

本次股权转让完成后，发行人注册资本为 148,008.00 万元，其中黄冈市国有资产经营公司认缴的出资额为人民币 140,637.00 万元，占注册资本的 95.02%。黄冈市黄州区资产经营投资有限公司认缴的出资额为人民币 3,100.00 万元，占注册资本的 2.09%。国开（湖北）投资有限公司认缴的出资额为人民币 62.24 万元，占注册资本的 0.04%。国开发展基金有限公司认缴的出资额为人民币 1,159.00 万元，占注册资本的 0.78%。国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）认缴的出资额为人民币 3,049.76 万元，占注册资本的 2.06%。

2020 年 11 月 30 日，上述股权转让事项已经黄冈市市场监督管理局核准办理工商变更登记。

（九）2021 年 8 月，股权转让

2021 年 8 月 30 日，根据黄冈市委办公室、市政府办公室关于印发《湖北齐安国有资本投资运营集团有限公司组建实施方案》的通知（黄办文[2019]72 号）、黄冈市人民政府国有资产监督管理委员会《关于市城市建设投资有限公司等 6 户企业国有股权划转的通知》要求，经发行人股东会同意，黄冈市国有资产经营公司将持有的发行人全部股权无偿划转至湖北齐安国有资本投资运营集团有限公司。

本次股权转让完成后，发行人注册资本为 148,008.00 万元，其中湖北齐安国

有资本投资运营集团有限公司认缴的出资额为人民币 140,637.00 万元，占注册资本的 95.02%。黄冈市黄州区资产经营投资有限公司认缴的出资额为人民币 3,100.00 万元，占注册资本的 2.09%。国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）认缴的出资额为人民币 3,049.76 万元，占注册资本的 2.06%。国开发展基金有限公司认缴的出资额为人民币 1,159.00 万元，占注册资本的 0.78%。国开（湖北）投资有限公司认缴的出资额为人民币 62.24 万元，占注册资本的 0.04%。

2021 年 8 月 30 日，上述股东变更事项已经黄冈市市场监督管理局核准办理变更登记。发行人的控股股东由黄冈市国有资产经营公司变更为湖北齐安国有资本投资运营集团有限公司。

（十）2022 年，股权转让

2022 年 5 月和 2022 年 6 月国开发展基金有限公司分别将其持有公司 479.84 万元和 679.16 万元股权转让给黄冈市国有资产经营有限公司，2022 年 7 月国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）和国开（湖北）投资有限公司分别将其持有公司 3,049.76 万元和 62.24 万元股权转让给黄冈市国有资产经营有限公司。本次股权转让完成后，国开发展基金有限公司、国开（北京）新型城镇化发展基金六期（有限合伙）和国开（湖北）投资有限公司的名股实债已全部退出。

本次股权转让完成后，发行人注册资本为 148,008.00 万元，其中黄冈国有资本投资运营集团有限公司¹出资额为 140,637.00 万元，占注册资本的 95.02%。黄冈市国有资产经营有限公司²认缴的出资额为人民币 4,271.00 万元，占注册资本的 2.89%。黄冈市黄州区资产经营投资有限公司认缴的出资额为人民币 3,100.00 万元，占注册资本的 2.09%。

（十一）2024 年 5 月，股权变更

2024 年 5 月，黄冈市国有资产经营有限公司将其持有的 4,271.00 万元股权转让给黄冈国有资本投资运营集团有限公司。

本次股权转让完成后，发行人注册资本为 148,008.00 万元，其中黄冈国有资本投资运营集团有限公司认缴的出资额为人民币 144,908.00 万元，占注册资本的 97.91%。黄冈市黄州区资产经营投资有限公司认缴的出资额为人民币 3,100.00 万元，占注册资本的 2.09%。

截至募集说明书签署日，公司历史沿革情况无变化。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注资情况等方式违规出资或出资不实的问题。

¹ 2022 年 5 月 26 日，湖北齐安国有资本投资运营集团有限公司更名为黄冈国有资本投资运营集团有限公司。

² 2022 年 3 月 23 日，黄冈市国有资产经营公司更名为黄冈市国有资产经营有限公司。

题。

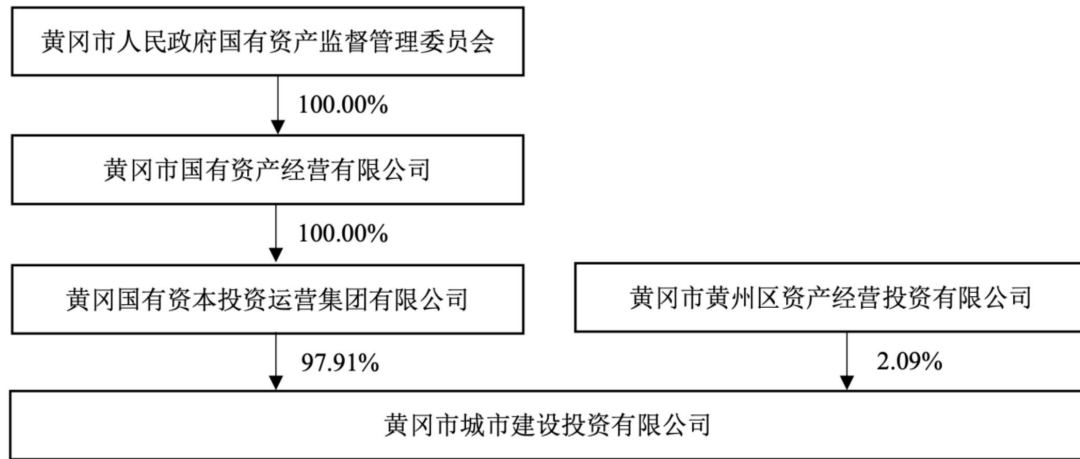
发行人上述名股实债情形系财金[2018]23 号文颁布前发生，未违反法律法规及有关政策文件的禁止性规定，增资行为合法有效。

三、发行人股权结构及实际控制人情况

（一）股权结构

发行人是经黄冈市人民政府批准设立的国有企业，黄冈国有资本投资运营集团有限公司和黄冈市黄州区资产经营投资有限公司分别持有发行人 97.91%和 2.09%的股权。发行人控股股东为黄冈国有资本投资运营集团有限公司，实际控制人黄冈市人民政府国有资产监督管理委员会。

图表 5-6：发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人情况

发行人控股股东为黄冈国有资本投资运营集团有限公司，持股比例为 97.91%，实际控制人为黄冈市人民政府国有资产监督管理委员会。

黄冈国有资本投资运营集团有限公司成立于 2017 年 2 月，注册资本 200,000 万元，经营范围为从事市政府授权范围内的国有资产、国有股权的经营管理；城市基础设施建设工程的投资、建设与经营管理；城市规划区经营性土地储备、开发整理和开发经营；水环境整治及水利项目投资、开发；城市文化旅游项目开发经营；从事政府授权的城市公共资源的开发利用与特许权经营业务；房地产投资开发；物业管理；停车服务；从事工程监理及咨询服务。截至 2025 年末，公司总资产 853.84 亿元，总负债 481.23 亿元，净资产 372.61 亿元；2025 年度，公司实现营业总收入 99.56 亿元，净利润 4.05 亿元。

黄冈市人民政府国有资产监督管理委员会是黄冈市人民政府直属特设机构，

代表黄冈市人民政府对市属企业的国有资产履行出资人职责，享受所有者权益，对本级政府负责，其监管范围为市级国有资产，对监管范围内企业重大投融资决策、经营方针、高管派委、重大资产处置等履行出资人职责，承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任，指导推进全市国有企业改革和重组。

截至 2025 年末，黄冈国有资本投资运营集团有限公司的主要一级子公司情况如下：

单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例
黄冈市城市建设投资有限公司	2006 年 6 月 5 日	148,008.00	土地的整理开发经营；城市基础设施的投资开发、建设营运；社会公共资源的冠名，公交线路以及出租车的经营权，停车收费经营权的特许经营；对市域企业（产业）投资；对农村基础设施建设投资；对水利基础设施建设投资；对旅游投资；对中小企业投资；房地产开发。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	97.91%
黄冈市交通投资有限公司	2017 年 6 月 2 日	100,000.00	对黄冈市域内公路、铁路、机场、港口、物流园区、枢纽站场交通基础项目、客货运输业、现代物流业相关产业的投资和经营；公路、桥梁等交通基础设施的科研、设计、施工、监理及运营管理；公路工程检测；市政工程施工及维护；土地开发；物业管理；工程咨询；普通货物运输；汽车维修及检测；汽车驾驶员培训；汽车租赁；房屋租赁；停车服务；智能交通技术开发与应用；新能源汽车充电设施经营；设计、制作、代理发布国内各类广告。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	51.00%
黄冈新区投资开发有限公司	2012 年 2 月 9 日	150,642.85	土地开发及经营；城市基础设施的投资开发、建设营运；对交通、能源、旅游、农业、环保、商业、运输行业及产业园区基础设施建设等重大项目的投资、管理；物业管理；公墓开发及管理；苗木种植、销售；投资咨询服务；资产收购和处置、受托资产管理和处置；企业股权投资、债权投资、资产并购与重组业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	99.57%
黄冈城市运营管理有限公司	2022 年 6 月 2 日	100,000.00	一般项目：物业管理；广告发布；城乡市容管理；数字文化创意内容应用服务；选矿（除稀土、放射性矿产、钨）；贵金属	100.00%

单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例
			冶炼（除稀土、放射性矿产、钨）；殡葬设施经营；停车场服务（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）	
黄冈市城市建设有限公司	2022 年 5 月 31 日	100,000.00	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；国土空间规划编制；地质灾害治理工程施工；建筑劳务分包；公路管理与养护；路基路面养护作业；测绘服务；建设工程质量检测；建设工程监理；公路工程监理；建设工程勘察；人防工程设计；成品油零售（不含危险化学品）；道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售；食品生产（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：工程管理服务；园林绿化工程施工；对外承包工程；土石方工程施工；金属门窗工程施工；基础地质勘查；工程造价咨询业务；规划设计管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土壤污染治理与修复服务；市政设施管理；土地整治服务；土地调查评估服务；体育场地设施工程施工；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非金属矿及制品销售；有色金属合金销售；电线、电缆经营；光缆销售；建筑材料销售；电气设备销售；机械电气设备销售；五金产品零售；废旧沥青再生技术研发；管道运输设备销售；铁路运输设备销售；水上运输设备销售；建筑工程用机械销售；机械设备租赁；建筑防水卷材产品销售；金属结构销售；成品油批发（不含危险化学品）；国内集装箱货物运输代理；道路货物运输站经营；煤炭及制品销售；金属矿石销售；石油制品制造（不含危险化学品）；智能港口装卸设备销售；食用农产品初加工；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；	100.00%

单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例
			针纺织品及原料销售；针纺织品销售；再生资源销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）（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）	
黄冈城市保障房运营管理有限公司	2022 年 8 月 25 日	70,000.00	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；市场营销策划；住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁（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）	100.00%
黄冈文化旅游集团有限公司	2022 年 6 月 8 日	100,000.00	许可项目：旅游业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：会议及展览服务；信息技术咨询服务；企业管理；数字文化创意内容应用服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；数字创意产品展览展示服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园区管理服务；商业综合体管理服务；专业设计服务；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；以自有资金从事投资活动；城市公园管理；游览景区管理；休闲观光活动。（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）	100.00%
黄冈高新产业投资集团有限公司	2016 年 12 月 5 日	100,000.00	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；园区管理服务；企业总部管理；土地整治服务；非居住房地产租赁；物业管理；单位后勤管理服务；商业综合体管理服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；园林绿化工程施工；停车场服务；供应链管理服务；信息技术咨询服务；创业空间服务；科技中介服务。（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）许可项目：建设工程施工；检验检测服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	96.50%

单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例
			活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	
黄冈市生命健康产业有限公司	2023 年 11 月 24 日	50,000.00	一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务），中医诊所服务（须在中医主管部门备案后方可从事经营活动），中医养生保健服务（非医疗），医护人员防护用品生产（I 类医疗器械），中草药种植，中药提取物生产，制药专用设备制造，地产中草药（不含中药饮片）购销，养生保健服务（非医疗），医学研究和试验发展，医学研究和试验发展（除人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用），工程和技术研究和试验发展（除人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用，中国稀有和特有的珍贵优良品种），细胞技术研发和应用，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，人体干细胞技术开发和应用，托育服务，残疾康复训练服务（非医疗），康复辅具适配服务，人体基因诊断与治疗技术开发，软件开发，软件销售，医院管理，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），紧急救援服务。（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）	100%
黄冈市特色农产品投资发展有限公司	2023 年 8 月 16 日	50,000.00	一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；以自有资金从事投资活动；物料搬运装备制造；道路货物运输站经营；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；农副食品加工专用设备销售；货物进出口；茶叶种植。（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%
黄冈市农村资产运营管理有限公司	2023 年 8 月 16 日	30,000.00	一般项目：以自有资金从事投资活动，销售代理，工程管理服务，智能农业管理，企业管理，餐饮管理，园区管理服务，集贸市场管理服务，文具用品零售，消防器材销售，安防设备销售，体育用品及器材零售，计算机软硬件及辅助设备零售，食用农产品零售，谷物销售，化肥销售，日用百货销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），五金产品零售，照相机及器材销售，个人卫生用品销售，针纺织品销售，服装服饰零售，家具销售，	100%

单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例
			绘图、计算及测量仪器销售,仪器仪表销售,日用陶瓷制品销售,卫生洁具销售,塑料制品销售,饲料原料销售,礼品花卉销售,新鲜水果零售,水产品零售,纸制品销售,家用电器销售,乐器零售,互联网销售(除销售需要许可的商品),电子元器件零售,建筑装饰材料销售,通讯设备销售,电子产品销售,机械设备销售,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)许可项目:第二类增值电信业务,食品销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	
黄冈市城乡产业供应链有限公司	2023 年 8 月 16 日	20,000.00	一般项目:供应链管理服务;国内货物运输代理;仓储设备租赁服务;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务;针纺织品及原料销售;金银制品销售;金属矿石销售;金属材料销售;金属制品销售;非金属矿及制品销售;煤炭及制品销售;建筑材料销售;化工产品销售(不含许可类化工产品);日用化学产品销售;专用化学产品销售(不含危险化学品);互联网销售(除销售需要许可的商品);智能仓储装备销售;通信设备销售;货物进出口;技术进出口;进出口代理。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)	100%
黄冈市融资担保集团有限公司	2021 年 10 月 15 日	21,500.00	许可项目:融资担保业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	93.02%
黄冈市公共交通发展有限公司	2017 年 6 月 27 日	10,000.00	许可项目:城市公共交通;道路旅客运输经营;巡游出租汽车经营服务;网络预约出租汽车经营服务;道路货物运输(不含危险货物);生鲜乳道路运输;道路货物运输(网络货运);城市配送运输服务(不含危险货物);非急救转运服务;餐饮服务(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)一般项目:	100%

单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例
			停车场服务；运输货物打包服务；电子过磅服务；汽车租赁；汽车零配件批发；机动车修理和维护；住房租赁；非居住房地产租赁；单用途商业预付卡代理销售；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；成品油批发（不含危险化学品）（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）	
黄冈中学教育科技发展集团有限公司	2023 年 10 月 30 日	10,000.00	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；品牌管理；招生辅助服务；会议及展览服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；文艺创作；体育竞赛组织；教学用模型及教具销售；体育赛事策划；票务代理服务；政策法规课题研究；数字文化创意软件开发；广告设计、代理；广告制作；组织文化艺术交流活动；数字内容制作服务（不含出版发行）；教育教学检测和评价活动；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；软件开发；网络与信息安全软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；互联网数据服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；互联网设备销售；软件销售；电子产品销售；云计算设备销售；信息安全设备销售；物联网设备销售；网络设备销售；数字视频监控系统销售；安防设备销售；电力电子元器件销售；电子专用设备销售；人工智能硬件销售；数字文化创意内容应用服务；网络技术服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：出版物批发；餐饮服务；住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经	100%

单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例
			营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	
黄冈市宏达轮渡有限公司	2006 年 2 月 24 日	50.00	旅客运输（黄州至鄂州）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	100%

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在股权质押的情况。

（三）发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营方面的独立性情况

1、资产方面

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与控股股东共享生产经营资产的情况；不存在资产、资金被控股股东占用而损害发行人利益的情况。

2、人员方面

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责；发行人董事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

3、机构方面

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务方面

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。发行人执行的税率均严格遵守国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。不存在控股股东违法违规占用发行人资金的行为。

5、经营方面

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。发行人根据国家产业政策及经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在股权质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

截至2026年3月末，发行人拥有全资及控股子公司11家，其中全资子公司5家，控股子公司6家，发行人对上述子公司均具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营都具有管控制。

（一）全资及控股一级子公司

图表5-7：截至2026年3月末发行人主要全资及控股一级子公司情况表

单位名称	成立时间	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例
黄冈市城投 房地产开发 有限公司	2009 年 7 月 31 日	19,000.00	房地产开发;棚户区改造项目投资、建设及运营;土地 开发整理;保障房建设;城镇化建设、城市基础设施及 公共服务设施、海绵城市项目投资与建设;易地扶贫 搬迁、扶贫开发项目及配套设施建设;水利、生态及 环境治理项目建设;旅游产业、养老休闲项目投资建 设及运营;工业设备及房屋租赁。（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）	100.00%
黄冈市顺城 资产经营建 设有限公司	2012 年 12 月 21 日	10,001.00	资产经营;土地平整;场地租赁、房屋租赁;政府储 备地块内水电配套工程安装;水利水电工程、建筑装 饰工程、建筑工程、市政工程、园林绿化工程、环保 工程、城市及道路照明工程、体育场地设施工程、公 路工程、机电安装工程、钢结构工程施工;苗木、花 卉种植、销售;建筑材料批发兼零售（涉及许可经营 项目,应取得相关部门许可后方可经营）	100.00%
黄冈市城投 停车场建设 运营有限公 司	2019 年 12 月 26 日	10,000.00	许可项目:建设工程施工;建设工程设计;道路旅客 运输经营（依法须经批准的项目,经相关部门批准后 方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文 件或许可证件为准）一般项目:停车场服务;电子、 机械设备维护（不含特种设备）;机动车充电销售; 机械设备销售;信息系统集成服务;电动汽车充电基 础设施运营;集中式快速充电站;充电控制设备租 赁;充电桩销售;洗车服务;小微型客车租赁经营服 务;住房租赁（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）	100.00%
黄冈市城投 兴诚建设工 程管理有限 公司	2020 年 11 月 3 日	3,000.00	工程监理服务;工程建设项目招标代理服务;工程项 目综合服务;工程造价咨询服务;工程技术咨询服务; 政府采购招标代理服务。（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）	95.00%

黄冈聚福园陵开发有限公司	2017 年 8 月 28 日	5,000.00	公墓开发、销售；殡葬服务；丧葬用品生产、销售；花卉、苗木种植及销售；园林绿化景观工程设计、施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	51.00%
湖北齐安坤源矿业有限公司	2019 年 10 月 17 日	30,000.00	建筑装饰用石开采、加工、销售；黄砂的开采、销售；矿产开发技术咨询及推广；矿产地质勘查；建筑垃圾清运；生活垃圾清运；商品混凝土、混凝土搅拌机制造、销售；聚碳酸酯（PC 材料）生产、销售；工程地质勘察服务、工程水文勘察服务及相关技术咨询；环保工程、平整场地工程、园林绿化工程、矿山工程、土石方工程施工；环境治理咨询服务地质灾害治理服务；矿山设备安装、维修。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	51.00%
黄冈力成建设投资有限公司	2023 年 6 月 21 日	2,000.00	一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）。（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）	100.00%
黄冈宾馆有限公司	2004 年 11 月 1 日	7,900.00	住宿；足疗保健、桑拿浴；卷烟、雪茄烟、日用百货、针纺织品、预包装食品零售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	97.00%
黄冈市泓晟园区运营管理有限公司	2024 年 6 月 20 日	10,000.00	一般项目：园区管理服务；供应链管理服务；污水处理及其再生利用；物业管理；土地使用权租赁；住房租赁；市政设施管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：自来水生产与供应。（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）	100.00%

截至 2026 年 3 月末主要全资及控股一级子公司情况：

1、黄冈市城投房地产开发有限公司

黄冈市城投房地产开发有限公司成立于 2009 年 7 月，注册资本 19,000.00 万元，由黄冈城投出资设立，黄冈城投持有其 100% 的股权。公司的经营范围：房地产开发；棚户区改造项目投资、建设及运营；土地开发整理；保障房建设；城镇化建设、城市基础设施及公共服务设施、海绵城市项目投资与建设；易地扶贫搬迁、扶贫开发项目及配套设施建设；水利、生态及环境治理项目建设；旅游产业、养老休闲项目投资建设及运营；工业设备及房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2025 年末，该公司总资产 356,914.22 万元，净资产 77,501.66 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 267.22 万元，净利润-497.93 万元，净利润为负主要系 2025 年确认信用资产减值损失所致。

2、黄冈市顺城资产经营建设有限公司

黄冈市顺城资产经营建设有限公司成立于 2012 年 12 月,注册资本 10,001.00 万元,由黄冈城投和湖北神顺市政建设工程有限责任公司共同出资设立,截至目前黄冈城投持有其 100%的股权。公司的经营范围:资产经营;土地平整;场地租赁、房屋租赁;政府储备地块内水电配套工程安装;水利水电工程、建筑装饰工程、建筑工程、市政工程、园林绿化工程、环保工程、城市及道路照明工程、体育场地设施工程、公路工程、机电安装工程、钢结构工程施工;苗木、花卉种植、销售;建筑材料批发兼零售(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

截至 2025 年末,该公司总资产 88,456.56 万元,净资产 8,152.87 万元;2025 年度,该公司实现营业收入 2,601.42 万元,净利润 174.93 万元。

3、黄冈市城投兴诚建设工程管理有限公司

黄冈市城投兴诚建设工程管理有限公司成立于 2020 年 11 月,注册资本 3,000.00 万元,由黄冈城投和深圳市顺丰机场投资有限公司共同出资设立,黄冈城投持有其 95%的股权。公司的经营范围:工程监理服务;工程建设项目招标代理服务;工程项目综合服务;工程造价咨询服务;工程技术咨询服务;政府采购招标代理服务。(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)

截至 2025 年末,该公司总资产 4,333.28 万元,净资产 1,342.86 万元;2024 年度,该公司实现营业收入 400.36 万元,净利润 10.25 万元。

4、黄冈聚福园陵开发有限公司

黄冈聚福园陵开发有限公司成立于 2017 年 8 月 28 日,注册资本 5,000.00 万元,由黄冈国融投资控股有限公司出资设立,黄冈城投持有其 51%的股权。公司的经营范围:公墓开发、销售;殡葬服务;丧葬用品生产、销售;花卉、苗木种植及销售;园林绿化景观工程设计、施工。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

截至 2025 年末,该公司总资产 26,105.49 万元,净资产 6,688.30 万元;2025 年度,该公司实现营业收入 481.20 万元,净利润-169.85 万元,净利润为负主要系当年收入有所下降,期间费用相对较高所致。

5、湖北齐安坤源矿业有限公司

湖北齐安坤源矿业有限公司成立于 2019 年 10 月 17 日,注册资本 30,000.00 万元,由黄冈国有资本投资运营集团有限公司出资设立,黄冈城投持有其 51%的股权。公司的经营范围:建筑装饰用石开采、加工、销售;黄砂的开采、销售;矿产开发技术咨询及推广;矿产地质勘查;建筑垃圾清运;生活垃圾清运;商品

混凝土、混凝土搅拌机制造、销售；聚碳酸酯（PC 材料）生产、销售；工程地质勘察服务、工程水文勘察服务及相关技术咨询；环保工程、平整场地工程、园林绿化工程、矿山工程、土石方工程施工；环境治理咨询服务地质灾害治理服务；矿山设备安装、维修。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2025 年末，该公司总资产 78,610.15 万元，净资产 42,843.23 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 15,534.31 万元，净利润 1,517.19 万元。

6、黄冈力成建设投资有限公司

黄冈力成建设投资有限公司成立于 2023 年 6 月 21 日，注册资本 2,000.00 万元，由黄冈城投出资成立。公司的经营范围：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）。（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 2025 年末，该公司总资产 32,608.11 万元，净资产 867.49 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 0 元，净利润 -119.62 万元，亏损的原因系未形成营业收入。

7、黄冈宾馆有限公司

黄冈宾馆有限公司成立于 2004 年 11 月 1 日，注册资本 7,900.00 万元，发行人于 2022 年 7 月 12 日购入黄冈宾馆公司 97.00% 的股权。公司的经营范围：住宿；足疗保健、桑拿浴；卷烟、雪茄烟、日用百货、针纺织品、预包装食品零售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2025 年末，该公司总资产 395.00 万元，净资产 395.00 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 0 元，净利润 -365.91 万元，亏损的原因系未形成营业收入。

8、黄冈市泓晟园区运营管理有限公司

黄冈市泓晟园区运营管理有限公司成立于 2024 年 6 月 20 日，注册资本 10,000.00 万元，黄冈城投持有其 100.00% 的股权。公司的经营范围：一般项目：园区管理服务；供应链管理；污水处理及其再生利用；物业管理；土地使用权租赁；住房租赁；市政设施管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：自来水生产与供应。（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）

截至 2025 年末，该公司总资产 3,725.03 万元，净资产 2,690.69 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 166.65 元，净利润 100.62 万元。

（二）其他重要权益投资情况

截至 2026 年 3 月末，发行人其他重要权益投资情况如下：

图表5-8：截至2026年3月末发行人重要权益投资情况表

单位：万元，%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	是否纳入报表
1	湖北长达投资有限公司	1,000.00	49.00%	否
2	黄冈市交通投资有限公司	100,000.00	49.00%	否
3	联投鄂东黄冈投资有限公司	50,000.00	30.00%	否

1、湖北长达投资有限公司

湖北长达投资有限公司成立于2016年10月，注册资本1,000.00万元，由黄冈城投、黄冈市城投房地产开发有限公司和湖北省长投城镇化投资有限公司共同出资设立，黄冈城投及子公司合计持有其49%的股权。公司的经营范围：棚户区改造项目投资、建设及运营；土地开发整理；保障房建设、房地产开发；城镇化建设、城市基础设施及公共服务设施、海绵城市项目投资与建设；易地扶贫搬迁、扶贫开发项目及配套设施建设；水利、生态及环境治理项目建设；旅游产业、养老休闲项目投资建设及运营；工业设备及房屋租赁。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至2025年末，该公司总资产33,843.77万元，净资产2,780.89万元；2025年度，该公司实现营业收入0元，净利润0.26万元。

2、黄冈市交通投资有限公司

黄冈市交通投资有限公司成立于2017年6月，注册资本100,000.00万元，由黄冈城投和黄冈市交通运输局共同出资设立，黄冈城投持有其49%的股权。公司的经营范围：对黄冈市域内公路、铁路、机场、港口、物流园区、枢纽站场交通基础项目、客货运输业、现代物流业相关产业的投资和经营；公路、桥梁等交通基础设施的科研、设计、施工、监理及运营管理；公路工程检测；市政工程施工及维护；土地开发；物业管理；工程咨询；普通货物运输；汽车维修及检测；汽车驾驶员培训；汽车租赁；房屋租赁；停车服务；智能交通技术开发与应用；新能源汽车充电设施经营；设计、制作、代理发布国内各类广告。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至2025年末，该公司总资产6,884.94万元，净资产990.42万元；2025年度，该公司实现营业收入0万元，净利润-2.65万元，亏损原因主要为未形成营业收入所致。

3、联投鄂东黄冈投资有限公司

联投鄂东黄冈投资有限公司成立于2023年2月，注册资本50,000.00万元，由

黄冈城投和湖北联投鄂东投资有限公司共同出资设立，黄冈城投持有其30%的股权。公司的经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动,非居住房地产租赁,资产评估,园区管理服务,大数据服务,互联网数据服务,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,土地整治服务,租赁服务（不含许可类租赁服务）,城市公园管理,城市绿化管理,园林绿化工程施工,土地调查评估服务,市政设施管理,工程管理服务,专业设计服务,企业形象策划,市场营销策划,企业管理咨询,商务代理代办服务,会议及展览服务,创业空间服务,互联网销售（除销售需要许可的商品）,软件开发,信息系统集成服务,物业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）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）。

截至 2025 年末，该公司总资产 61,955.60 万元，净资产 16,625.71 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 7,121.96 万元，净利润 217.41 万元。

（三）对公司有重大影响的关联方情况

无。

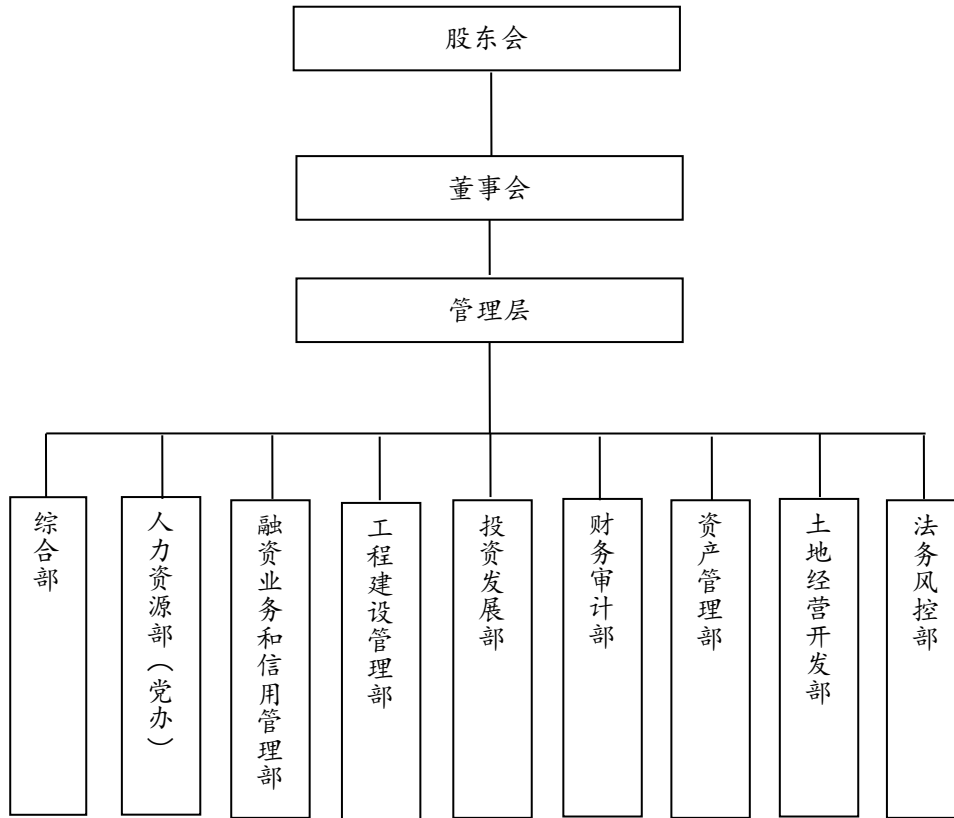
五、发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）发行人治理结构

发行人是依据《公司法》设立的有限责任公司，独立核算、自主经营、自负盈亏。公司具有企业法人资格，享有企业法人的权利和义务，对所投资企业行使出资人权利。出资人以其出资额为限对公司承担责任，公司以其全部财产对公司的债务承担责任。发行人设立股东会、董事会、总经理及经营管理机构，法人治理结构完善。

发行人是经黄冈市人民政府授权批准，由黄冈国有资本投资运营集团有限公司和黄冈市黄州区资产经营投资有限公司依据《公司法》共同投资，并在黄冈市工商行政管理局登记注册的有限责任公司。依据《公司法》及有关法律、法规的规定，发行人制订了《公司章程》，对于公司的经营范围、注册资本、股东及股东会的权利和义务、董事会、财务会计制度、解散事由与清算办法等作出明确规定。

图表 5-9：发行人治理结构图



1、股东会

公司的最高权力机构为股东会，股东会依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- (3) 审议批准公司董事会的报告；
- (4) 审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (7) 对发行公司债券作出决定；
- (8) 决定公司购买、出售金额超过公司资产总额百分之十的重大资产事项；
- (9) 决定公司金额超过公司净资产百分之五的对外投资和担保事项；
- (10) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项进行审核；

(11) 修改公司章程。

2、董事会

公司依法设立董事会，每届任期两年。董事会成员为 5 人，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长 1 名，不设副董事长。董事长为公司法定代表人，由董事会会议选举产生。

董事会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订公司的年度财务方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- (5) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度；

3、总经理

公司设总经理 1 名，总经理的聘任或者解聘及其报酬事项由公司董事会决定。总经理列席董事会，并对董事会负责。

总经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- (8) 公司董事会授予的其他职权。

4、审计与风险委员会

公司及下属子公司不设监事会、监事，由董事会审计与风险委员会、内部审计等机构行使相关职权。

审计与风险委员会行使以下职权：

(1) 监督财务报告：确保公司的财务报告过程的准确性和完整性，包括财务报表的编制和披露，以及与外部审计师的沟通。审计与风险委员会需要确保财务报告符合相关会计准则和法律法规的要求。

(2) 指导内部审计：监督和指导公司的内部审计工作，确保内部审计的有效性和独立性。内部审计是公司内部控制体系的重要组成部分，审计与风险委员会需要确保内部审计能够及时发现和报告潜在的风险和问题。

(3) 评估风险管理：评估公司的风险管理政策和程序，确保公司能够有效地识别、评估和管理各种风险。审计与风险委员会需要定期审查风险管理框架，确保其与公司的战略目标相一致。

(二) 公司组织机构设置

发行人根据业务需要，设置了综合部、人力资源部（党办）、融资业务和信用管理部、工程建设管理部、投资发展部、财务审计部、资产管理部、风控法务部、土地经营开发部等职能部门。

1、综合部：主要负责公司日常统筹、组织考核工作，负责办文办会、工作计划落实督导、扶贫、综治、信访等工作，负责公司信息报送、各类档案的收集整理工作。

2、人力资源部（党办）：主要负责公司党建、支部主题党日等工作，确保“三会一课”、民主生活会、组织生活会、党务公开等制度落实到位，负责党委日常文件的学习，负责干部职工培训教育，负责组织人事工作，协调推进党委决策部署的落实，干部职工履职尽责的日常管理、考核、监督，做好人员日常考勤、薪酬管理、绩效考核等工作，建立完善的人事档案管理制度。

3、融资业务和信用管理部：负责拟制公司年度融资（筹资）工作方案，做好银行贷款及其他市场融资新项目申报工作，协助其他部室做好存量信贷项目放款条件的落实与后续管理，做好城投债、债务融资工具等债项融资工作，尝试启动其他品种债券申报发行工作，多渠道融资筹资，维持好与相关金融机构的合作关系。

4、工程建设管理部：编制公司承担的历史债务政府项目年度资金支出计划，协助项目建设业主编制化工园政府项目年度城建投资计划，根据批复的年度支出

计划做好建设项目和招商引资优惠政策兑现项目的付款资料审核,参与项目设计变更、签证变更的审核认定及竣工验收,配合做好工业园区公司已垫付的出让地块土地成本结算工作。

5、投资发展部:负责公司投资统计工作,按时完成上级和政府有关部门报表的填报,建立新增投资项目库,负责组织对投资项目前期谋划、论证,收集、整理、分析与公司业务和发展有关的政策、动态、趋势,为公司各项决策提供信息支持。

6、财务审计部:负责编制公司年度经费预算和财务报表、年度财务审计,办理项目工程款结算支付,按时偿还到期债务本息及支付项目到期回购款,做好债务风险日常监控和定期报告,做好棚改贷款用款工作,会同土地收储部按时结算土地出让成本及收益,指导子公司经营业务财务管理工作,对子公司财务进行定期核查审计。

7、资产管理部:负责办理政府授权委托经营资产的接管、处置、划拨及资产的产权登记、变更等工作,负责公司资产的登记管理,做好公司及下属全资子公司、控股、参股公司的股权变更登记管理工作,负责公司土地资产日常巡查监管工作。

8、风控法务部:对公司战略发展及业务开展进行风险监控,对公司内外签订的合同进行审核把关,提供法律咨询意见,确保合同内容完善合规,配合业务部室做好风险防范及处理,负责公司对外涉诉案件纠纷的处理,维护公司合法权益。

9、土地经营开发部:负责公司结算范围内新增土地整理项目的前期工作,负责支出土地整理过程中发生的成本并完成土地成本核算,协助资产管理部做好公司名下土地资产管护工作,协助做好市区范围内棚改项目资金支出和土地整理及供应工作,利用城投公司土地整理特许经营权,拓展市区范围内土地一级整理业务。

(三) 发行人主要内控制度

1、财务管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规及财政政策、财经纪律要求,结合公司实际制定了《财务管理制度》。发行人倡导勤俭节约,制止铺张浪费和一切不必要的开支,降低消耗,增加积累,以提高公司经济效益,壮大公司经济实力。《财务管理制度》对公司财务机构与会计人员、现金及费用管理、资金管理、办公用品购置与其他费用管理、差旅及交通费管理及其他事项进行了规定。

2、内部审计制度

根据公司《内部审计制度》，发行人设立财务审计部，对公司重要的经济活动进行审核、监督，规模较大的子公司要设立审计科（室），规模较小的子公司要配备专（兼）职审计人员，使内部审计工作制度化、规范化、经常化。开展定期和不定期审计工作，如财务收支审计，经济责任审计，财务决算审计，基建审计等。审计内容主要是是否违反国家制定的财务制度；是否侵犯母公司利益；是否影响资本金的保值、增值；有无违纪违规现象等。

3、母子公司管理制度

为确立母子公司的出资关系，建立资本联结纽带，发行人根据《中华人民共和国公司法》的规定，结合公司实际情况制订了《黄冈市城市建设投资有限公司母子公司管理制度》。根据该制度，母公司是公司的决策中心和人事、财务、资产、生产经营管理中心，各子公司的发展战略与规划必须服从母公司制定的公司整体发展战略与规划。该制度的建立有利于规范母子公司的权利、义务关系，充分发挥公司的整体优势。

4、投融资管理制度

为了规范公司项目投资运作和管理及投融资行为，保障投资资金的安全和有效增值，实现投资决策的科学化和经营管理的规范化、制度化，发行人制定了《投融资管理制度》，通过建立有效的投资风险约束机制，规范发行人的投资行为，确保了投入资金及资产的安全和保值增值，以及投资结构最优化和效益最佳化，《投融资管理制度》对发行人投融资管理部门和相关岗位的职责和考核、投融资计划的制定和实施、投资项目的初选和分析、融资管理及审批程序等进行了规定。各投资项目的选择均应经过充分调查研究，并提供准确、详细资料及分析，以确保资料内容的可靠性、真实性和有效性。公司融资政策应结合公司发展状况、资金需求、经营业绩、风险因素、外部资金市场供给情况、国家相关政策法规要求制定。《投融资管理制度》还对公司权益资本融资和债务资本融资的融资方式、审批权限、融资程序及管理进行了规定。

5、全面预算管理

为推动公司及子公司建立全面预算管理，通过系统的方法来贯彻、监控公司战略目标和经营目标的实施，规范企业管理和财务管理行为，发行人制定了《全面预算管理制度》，明确预算管理要求。全面预算是全员预算、全过程、全方位的预算，要求做到凡涉及资金活动行为都要有预算，将预算指标分解到最低一级的责任单位或岗位，《全面预算管理制度》对全面预算的管理原则和基本流程、组织体系、预算编制方法和内容、预算调整程序、预算执行与控制、预算考核等事项进行了规定。

6、安全生产管理

为贯彻国家关于安全的方针政策、法律法规和公司的各项规章制度，坚持安全第一、预防为主方针，以确保公司各项工作的顺利开展，发行人制定了《安全生产管理制度》，对安全生产的检查、教育培训考核、安全生产会议、建设项目安全管理、消防安全管理等方面进行了规定，要求每月进行一次全面的安全生产大检查，项目部进行经常性的安全检查，发现问题及时报告领导和专业部门，迅速组织处理。

7、关联交易制度

为规范发行人的关联交易行为，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司全体股东的合法权益，发行人制定了《黄冈市城市建设投资有限公司关联交易管理制度》，对关联交易和关联人范围、关联交易的原则、关联交易的决策机构及决策程序等事项进行了规定。发行人与关联方公司发生的关联担保、关联交易、关联债权债务往来等均需要根据制度要求进行严格审批管理。

8、对外担保制度

根据《公司法》、《担保法》，发行人制定了《黄冈市城市建设投资有限公司对外担保管理制度》。发行人担保实行统一管理，集体决策，未经公司董事会或股东会批准，公司及子公司不得以任何形式提供担保，公司对外担保应当采取反担保等必要的防范措施，对外担保对象需与公司有现实或潜在重要业务关系，且具有较强的偿债能力。《对外担保管理制度》还对对外担保的调查、审批权限与审查程序、对外担保合同、担保风险监控等进行了规定。

9、突发事件应急管理制度

“突发事件”是指突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康，以及对公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。与“重大事项”的范围相比，“突发事件”仅限于企业外部客观因素导致的突发性事件。

为应对突发事件，公司制定了《突发事件应急管理制度》，涵盖重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等，确保公司业务正常开展。公司管理层接到重大突发事件发生或可能发生的报告后，应及时汇总情况向公司高层汇报，并将处置意见和建议传达给事发单位，随时跟踪反馈落实情况。同时根据国家规定，突发的重大事件需要向上级主管部门报告的，要及时报告。在应急处置方面，预案规定重大突发事件发生或可能发生，事发单位应立即进行先期处置，分管领导要亲临现场，采取有效措施控制事态，最大限度减少危害和影响，并将情况及时上报。公司根据突发事件的性质和发展态势，视情况决定派出工作组赴事发单位指导和协助做好应急处置工作。在善后处理方面，预

案规定重大突发事件应急处置工作结束，或者相关危险因素消除后，事发单位要高度重视，尽快恢复正常生产生活，并按照国家政策规定，认真做好善后处理工作。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司管理层无法履行职责的，公司将及时安排其他管理层人员代为履行职责，并及时选举新任管理层人员，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《黄冈市城市建设投资有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

10、信息披露事务管理制度

为严格遵守中国人民银行、中国银行间市场交易商协会关于银行间债券市场非金融企业发行债务融资工具的要求和规定，确保债务融资工具投资人的合法权益，规范公司的信息披露工作，根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》并结合公司实际，公司制定了《黄冈市城市建设投资有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度》（包含定向信息披露安排），就信息披露事务管理部门及负责人的职责；信息披露对象及标准；信息披露流程；董事和董事会、高级管理人员等在信息披露中的职责；未公开信息的传递、审核、披露流程；未公开信息的保密；财务管理和会计核算的内部控制监督机制；子公司信息披露制度；与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通制度；档案管理；信息披露的相关罚则等问题进行了规定。

六、发行人员工基本情况

发行人对高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。截至本募集说明书出具日，发行人董事会成员 5 名，高级管理人员 5 名。经核查，上述董事及高级管理人员均无海外永久居留权。发行人董事、高级管理人员中，不存在公务员兼职、领薪的情况，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》、《公务员法》、《公司法》及公司章程相关要求。

2025 年 7 月 7 日，发行人发布了《黄冈市城市建设投资有限公司关于取消监事会并设立审计与风险委员会的公告》，根据新修订的《中华人民共和国公司法》，经黄冈市城市建设投资有限公司股东会决议，公司取消监事会，免去原监事会成员职务，由审计与风险委员会履行相关职责。本次取消监事会，设立审计与风险委员会对公司董事会等有权决策机构决策有效性无重大不利影响，对公司日常经营管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

2025 年 8 月 12 日，根据《黄冈市城市建设投资有限公司董事会决议》、《黄

黄冈市城市建设投资有限公司股东会决议》，聘任肖翔为法定代表人，免去刘云江法定代表人的职务；选举肖翔为董事长，免去刘云江董事长的职务；同意将公司信息披露负责人变更为肖翔，全面负责公司信息披露事务管理、投资者关系维护及与监管机构沟通等工作。本次法定代表人、董事长及信息披露事务负责人变更系正常人事变动和工作调整需要。变更后，不会导致公司经营方针政策、经营范围和经营管理层等发生重大不利变化，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大负面影响。

2025 年 9 月 16 日，根据《黄冈市城市建设投资有限公司董事会会议决议》，聘任杨刚同志为黄冈市城市建设投资有限公司总经理，公司总经理由刘云江变更为杨刚。本次总经理变更系正常人事变动和工作调整需要。变更后，不会导致公司经营方针政策、经营范围和经营管理层等发生重大不利变化，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大负面影响。

（一）发行人董事及高管人员

图表 5-10：公司董事及高管人员基本情况表

董事					
姓名	年龄	职务	任职期限	是否在公司 ¹ 领薪	是否为公务员兼职
肖翔	46	董事长	2025 年 8 月至 2028 年 8 月	是	否
程绍佳	57	职工董事、副总经理	2023 年 2 月至 2027 年 2 月	是	否
杨刚	40	董事、总经理	2023 年 2 月至 2027 年 2 月	是	否
余会胜	40	董事	2023 年 2 月至 2027 年 2 月	是	否
朱李权	39	董事	2023 年 2 月至 2027 年 2 月	否	否
高级管理人员					
杨刚	49	董事、总经理	2025 年 9 月至今	是	否
程绍佳	57	职工董事、副总经理	2022 年 5 月至今	是	否
余会胜	40	副总经理	2026 年 6 月至今	是	否
张力	37	副总经理	2022 年 6 月至今	是	否

注：未在公司领薪的董事及高管人员系存在职务兼职，并在其他公司领薪。

1、发行人董事会成员简历

肖翔，男，本科学历。历任武穴市大金镇团委书记、组织干事；武穴市团市委干部、政法委工会主席、镇长、镇党委书记。现任黄冈市城市建投投资有限公司董事长兼法定代表人。

程绍佳，男，专科学历。历任黄冈市公路总段路桥工程处副主任，黄冈市路桥工程建设总公司施工处主任，黄冈市楚通路桥工程建设有限公司党总支书记、副总经理、总经理、董事长。现任黄冈市城市建设投资有限公司党委委员、职工

董事、副总经理。

杨刚，男，本科学历。历任黄冈市城市建设投资有限公司土地经营开发部副部长、部长，黄冈国有资本投资运营集团有限公司土地开发部部长，现任黄冈市城市建设投资有限公司董事、总经理。

朱李权，男，本科学历。历任中国银行股份有限公司黄冈分行产品经理，交通银行股份有限公司黄冈分行业务部副总经理，黄冈国有资本投资运营集团有限公司信用管理部部长，现任黄冈市城市建设投资有限公司董事，兼任黄冈市城乡产业供应链有限公司总经理。

余会胜，男，本科学历。历任黄冈市城市建设投资有限公司资产管理部副部长，现任黄冈市城市建设投资有限公司董事、副总经理，兼任黄冈城市运营管理有限公司副总经理。

2、发行人高级管理人员简历

杨刚，总经理，参见发行人董事会成员简历。

程绍佳，副总经理，参见发行人董事会成员简历。

余会胜，副总经理，参见发行人董事会成员简历。

张力，男，本科学历。历任黄冈市工业园区开发建设办公室综合部部长，黄冈市城市建设投资有限公司工程建设管理部部长、总工程师，现任黄冈市城市建设投资有限公司副总经理。

（二）发行人员工结构

截至2026年3月末，发行人本部共有员工70人，构成情况如下：

图表 5-11：发行人员工受教育程度情况表

学历程度	人数	占员工总人数比例（%）
本科及以上	56	80.00
大专	14	20.00
中专	0	0.00
其他学历	0	0.00
合计	70	100.00

图表 5-12：发行人员工年龄结构情况表

年龄	人数	占员工总人数比例（%）
28 岁以下	11	15.71
29-35 岁	15	21.43

年龄	人数	占员工总人数比例 (%)
36-45 岁	23	32.86
45 岁以上	21	30.00
合计	70	100.00

七、发行人主营业务情况

(一) 发行人主营业务总体情况

发行人是黄冈市重要的城市基础设施投融资及建设主体,承担城市基础设施建设、土地整理以及实施经营性项目开发,实现黄冈市城市建设的可持续发展。发行人业务主要集中在土地整理及出让、城市基础设施建设、销售砂石等领域。

图表 5-13: 发行人近三年及一期营业收入构成情况表

单位: 万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及出让	-	-	61,756.87	36.59	47,457.85	29.86	19,683.21	13.77
工程代建 ¹	5,616.54	44.43	51,406.03	30.45	24,672.84	15.52	50,742.29	35.50
销售砂石	3,414.83	27.01	15,577.28	9.23	34,550.37	21.74	35,953.71	25.15
房屋销售	2,570.00	20.33	31,171.40	18.47	39,748.64	25.01	19,685.76	13.77
租赁	64.84	0.51	1,325.62	0.79	2,589.41	1.63	3,351.49	2.34
工程结算	691.72	5.47	1,925.12	1.14	228.95	0.14	2,493.97	1.74
利息	-	-	-	-	1,073.72	0.68	1,245.13	0.87
广告服务	-	-	-	-	-	-	956.96	0.67
其他	283.02	2.24	5,636.89	3.34	8,629.41	5.43	8,824.24	6.17
合计	12,640.95	100.00	168,799.21	100.00	158,951.18	100.00	142,936.77	100.00

注: 工程代建收入归属于发行人基础设施建设业务板块, 对应成本、毛利和毛利率情况相同。

最近三年及一期, 发行人分别实现营业收入 142,936.77 万元、158,951.18 万元、168,799.21 万元和 12,640.95 万元, 呈增长趋势。2024 年发行人营业收入较 2023 年增加 16,014.42 万元, 增幅 11.20%, 主要系土地整理及出让、房屋销售收入增长所致。2025 年发行人营业收入较 2024 年增加 9,848.03 万元, 增幅 6.20%, 主要系工程代建收入增长所致。

发行人营业收入主要由土地整理及出让收入、工程代建收入、销售砂石收入、房屋销售收入、工程结算收入、租赁收入、利息收入、广告服务收入、工程咨询服务收入等板块组成, 其中土地整理及出让收入、工程代建收入和销售砂石收入

是公司主要的收入来源。

图表 5-14：发行人近三年及一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及出让	-	-	49,730.71	35.62	39,878.22	33.37	15,595.15	15.24
工程代建	5,030.47	48.57	46,041.92	32.98	22,098.28	18.49	45,447.44	44.40
销售砂石	4,591.38	44.33	12,215.82	8.75	19,568.51	16.38	17,534.15	17.13
房屋销售	-	-	26,604.25	19.05	33,712.73	28.21	14,500.70	14.17
租赁	-	-	379.76	0.27	52.85	0.04	276.45	0.27
工程结算	658.07	6.35	1,652.62	1.18	13.48	0.01	2,118.84	2.07
利息	-	-	-	-	-	-	-	-
广告服务	-	-	-	-	-	-	853.05	0.83
其他	78.01	0.75	2,993.46	2.14	4,164.43	3.49	6,036.08	5.90
合计	10,357.93	100.00	139,618.54	100.00	119,488.51	100.00	102,361.87	100.00

最近三年及一期，发行人分别实现营业成本102,361.87万元、119,488.51万元、139,618.54万元和10,357.93万元。2024年度发行人营业成本增加17,126.64万元，增幅16.73%，主要系发行人2024年度营业收入增长，营业成本同步增加。2025年度发行人营业成本增加20,130.03万元，增幅16.85%，主要系工程代建成本增加所致。

发行人土地整理及出让业务和工程代建业务板块主要集中在年底进行结算，故2026年一季度土地整理及出让业务暂无成本。

发行人营业成本主要由土地整理及出让业务成本、工程代建业务成本、销售砂石成本、房屋销售成本构成。2023-2025年及2026年1-3月，发行人土地整理及出让业务成本分别为15,595.15万元、39,878.22万元、49,730.71万元和0.00万元，占营业成本比例分别为15.24%、33.37%、35.62%和0.00%。同期发行人工程代建业务成本分别为45,447.44万元、22,098.28万元、46,041.92万元和5,030.47万元，占营业成本比例分别为44.40%、18.49%、32.98%和48.57%。

图表 5-15：发行人近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及出让	-	-	12,026.16	41.21	7,579.63	19.21	4,088.05	10.08

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	586.07	25.67	5,364.11	18.38	2,574.56	6.52	5,294.85	13.05
销售砂石	-1,176.55	-51.53	3,361.46	11.52	14,981.86	37.96	18,419.56	45.40
房屋销售	2,570.00	112.57	4,567.15	15.65	6,035.91	15.30	5,185.07	12.78
租赁	64.84	2.84	945.86	3.24	2,536.55	6.43	3,075.04	7.58
工程结算	33.65	1.47	272.50	0.93	215.47	0.55	375.13	0.92
利息	-	-	-	-	1,073.72	2.72	1,245.13	3.07
广告服务	-	-	-	-	-	-	103.91	0.26
其他	205.02	8.98	2,643.43	9.06	4,464.98	11.31	2,788.16	6.87
合计	2,283.02	100.00	29,180.67	100.00	39,462.67	100.00	40,574.89	100.00

最近三年及一期营业毛利润分别为40,574.89万元、39,462.67万元、29,180.67万元和2,283.02万元。2024年发行人营业毛利润较2023年变动幅度较小。2025年营业毛利润较2024年下降10,282.00万元，主要系销售砂石收入下降所致。

从毛利润结构方面来看，发行人营业毛利润主要来源于土地整理及出让业务、工程代建及销售砂石业务，2023-2025年及2026年1-3月发行人土地整理及出让业务分别实现营业毛利润4,088.05万元、7,579.63万元、12,026.16万元和0.00万元，占比分别为10.08%、19.21%、41.21%和0.00%。2024年土地整理及出让业务收入增加，毛利润增加。2023-2025年及2026年1-3月发行人工程代建业务分别实现营业毛利润5,294.85万元、2,574.56万元、5,364.11万元和586.07万元，占比分别为13.05%、6.52%、18.38%和25.67%，2025年发行人工程代建收入占比回升，对应营业毛利润占比也上升。

发行人报告期销售砂石业务发展良好，报告期营业毛利润分别为18,419.56万元、14,981.86万元、3,361.46万元和-1,176.55万元，占比分别为45.40%、37.96%、11.52%和-51.53%，2026年1-3月砂石业务毛利润为负主要系成本结转集中在一季度所致。

图表 5-16：发行人近三年及一期营业毛利率构成情况表

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
土地整理及出让	-	19.47%	15.97%	20.77%
工程代建	10.43%	10.43%	10.43%	10.43%
销售砂石	-34.45%	21.58%	43.36%	51.23%
房屋销售	100.00%	14.65%	15.19%	26.34%
租赁	100.00%	71.35%	97.96%	91.75%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
工程结算	4.86%	14.15%	94.11%	15.04%
利息	-	-	100.00%	100.00%
广告服务	-	-	-	10.86%
其他	72.44%	46.90%	51.74%	31.60%
合计	18.06%	17.29%	24.83%	28.39%

2023-2025年，发行人的营业毛利率分别为28.39%、24.83%、17.29%，呈下降趋势。2026年1-3月，毛利率上升原因主要系房屋销售、其他业务毛利率上升所致。

（二）发行人主要业务板块情况介绍

发行人的主营业务主要由土地整理及出让业务、城市基础设施项目代建业务、房屋销售业务和其他业务组成。

1、土地整理及出让业务

（1）财综[2016]4号以前的土地整理业务（旧模式）

A、业务模式

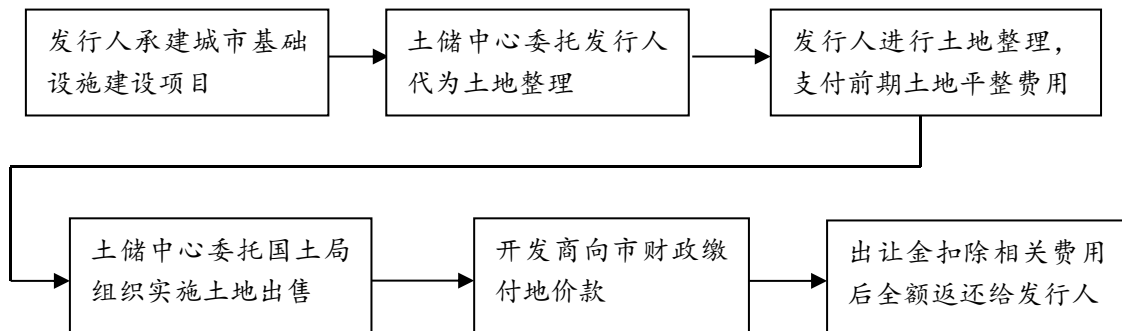
黄冈市人民政府授权黄冈市国有土地储备中心（以下简称“土储中心”）将土地开发整理有关业务委托发行人经营。土储中心与发行人签署《委托经营合同》，委托经营期限10年，自2012年至2021年，合同约定土储中心将其所从事土地收购、整理、前期开发等相关业务委托给发行人经营，发行人完成土地整理开发工作后，由土储中心对土地进行储备、出让，委托经营期间，发行人承担为实施土地收购、前期开发整理等工作所发生的成本和费用，主要为征地补偿费、新增建设用地费、耕地开垦费、规划国土测量等中介服务费、征地管理费等，土储中心将全部土地出让/转让收入支付发行人，作为投资回报。

根据《市区一体开发委员会关于进一步规范市区土地收入结算的通知》（黄一体委发[2013]5号）文件精神，黄冈市区土地收入实行即收即缴，自市国土局将土地出让收入对应的成本核批表、一般缴款书等资料送达市财政局，且首笔出让金缴入市财政局土地收入汇缴结算户之日起，由市财政局在7个工作日内完成缴库、宗地结算并报黄冈市人民政府审批拨付资金至发行人。

发行人土地整理业务模式具体为：发行人受托代为开发整理土地，与土地原业主签署《购买合同》，对所授权整理的土地进行土地拆迁安置、平整等前期开发整理工作。黄冈市国土局委托具有合法资质的地价评估部门对拟出让地块进行地价评估，将符合条件的土地交由黄冈市土地储备中心招标、拍卖、挂牌出让，

与受让方签订国有土地使用权出让合同。发行人土地整理业务严格按照“收支两条线”管理，由黄冈市财政局负责归集以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的国有土地出让金收入，纳入政府基金预算管理，土地出让收入交付到财政专户后，土地出让收入在扣除规定的国有土地收益基金、相关成本及税费后由黄冈市财政局全部拨付给发行人，发行人设立土地收益返还资金专户对资金进行管理和使用，发行人使用土地收益返还性资金偿还银行贷款本息和进行项目投资。

图表5-17：授权土地整理模式流程图



上述模式为财综[2016]4号文下发前发行人土地整理业务的经营模式，财综[2016]4号文下发后，发行人新开展的土地整理项目已停止使用上述模式，新开展的土地整理业务收益均不与土地使用权出让收入挂钩，不存在违反财综[2016]4号文规定的情况。

B、账务处理模式

土地整理业务的会计处理上，由于土地收购、前期开发整理等工作由发行人承担，相关土地前期收购支出和平整投入计入土地开发成本，即借记“存货—土地开发成本”，贷记“银行存款”科目。发行人代为整理的土地交由土储中心出让时，发行人前期土地开发成本由存货计入营业成本，即借记“主营业务成本—土地整理”，贷记“存货—土地开发成本”。土地出让后，公司自市财政局获得土地出让收益，计入营业收入，即贷记“主营业务收入—土地整理”，借记“银行存款”或“应收账款”等相关科目；对于当年确认收入而未实际收到的，在应收账款中体现，而对于已实际收到的现金，将在现金流量表“销售商品收到的现金”中体现。土地出让后，根据《委托经营合同》，发行人缴纳相应的土地业务费、农业开发资金、廉租房保障基金、失地农民保障基金、教育基金和水利建设基金等相关费用，计入营业成本，即借记“主营业务成本—土地整理”，贷记“银行存款”或“应收账款”。

(2) 土地整理业务（新模式）

A、经营及盈利模式

发行人土地整理业务由本部开展，财综[2016]4号文出台后，发行人配合相关部门积极整改，并与土储中心重新签订了《土地开发委托经营合同》，委托经营

期限10年,合同约定土储中心将其所从事的土地整理和前期开发等相关业务委托给发行人经营,发行人完成土地整理和前期开发工作后,由土储中心对土地进行储备、出让。

委托经营期间,土储中心每年按照相关规定对发行人交付的完工土地整理项目进行验收结算,土储中心应支付发行人承担的为实施土地整理和前期开发等工作所发生的全部成本和费用,同时支付发行人土地开发项目回报,项目回报为经双方确认的发行人土地开发项目全部成本和费用的30%,应付款项的周期不超过5年。发行人的土地整理业务收益不与土地使用权出让收入挂钩,符合财综[2016]4号文的规定。

B、会计核算方式

在发生土地整理的支出时借记“存货-土地开发成本”,贷记“银行存款”或“应付账款”,同时,在现金流量表中,土地整理的支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”;土储中心每年按照相关规定对发行人交付的完工土地整理项目进行验收结算,发行人按照结算的土地整理成本加上30%的项目回报确认相关土地整理收入,并结转相关土地整理成本,借记“应收账款”、贷记“主营业务收入”,同时结转成本,借记“主营业务成本”,贷记“存货-土地开发成本”。收到回款后,借记“银行存款”,贷记“应收账款”,同时,在现金流量表中,土地整理的收入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 土地整理及出让业务合法合规情况

财综[2016]4号文下发后,发行人配合相关部门积极整改,新开展的土地整理业务收益均不与土地使用权出让收入挂钩,不存在违反财综[2016]4号文规定的情况。发行人不承担政府土地储备职能,未收到审计组的整改要求,不存在土地储备职能未剥离的情况。发行人的土地出让计划与土地业务板块符合国发[2010]19号文、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文等相关法律法规与有关政策的规定。

(4) 近三年及一期发行人土地整理及出让业务情况

2023-2025年及2026年1-3月,发行人土地整理及出让业务实现收入分别为19,683.20万元、47,457.85万元、61,756.87万元和0.00万元。2026年1-3月发行人无土地整理收入,主要系土地整理业务多集中于年底确认收入所致。

表 5-18：发行人最近三年及一期主要土地整理及出让项目收入情况表

单位：亩、万元

地块名称/土地证号	土地位置	整理期间	回款期间	总投资	已投资额	土地面积	是否签订合同/协议	确认收入	已回款	回款计划			是否按照合同约定获取报酬
										2026 年	2027 年	2028 年	
万景城东方广场对面 P（2013）1 号地块	东湖街道东门路 155 号	2013-2023	2024-2028	13,320.37	13,320.37	127.44	是	16,812.11	16,812.11	-	-	-	是
黄冈高投宏景贸易公司（2018-24-1 地块）	明珠大道熊家湾 133 号楼东 82 米	2018-2023	2024-2028	1,560.07	1,560.07	3.25	是	1,969.02	1,969.02	-	-	-	是
黄冈嘉豪房开公司（2009-1 号地块）	禹王街道新港北路与中环路交叉口	2009-2023	2024-2028	714.72	714.72	4.94	是	902.07	902.07	-	-	-	是
2023 年合计		-	-	15,595.16	15,595.16	135.63	-	19,683.21	19,683.21	-	-	-	-
供应链大厦以东地块（2011-13-2 号地块）	黄冈临空经济区育英路以东、王元之路以南、白潭湖大道以西、赤壁大道以北	2011-2024	2025-2029	6,271.82	6,271.82	62.12	是	7,915.88	7,915.88	-	-	-	是
联投一号地块（2012-111 号地块）	赤壁一路以东、新港北路以西、苏园路以南、苏湖路以北	2012-2024	2025-2029	16,290.25	16,290.25	141.89	是	20,506.51	20,506.51	-	-	-	是

地块名称/土地证号	土地位置	整理期间	回款期间	总投资	已投资额	土地面积	是否签订合同/协议	确认收入	已回款	回款计划			是否按照合同约定获取报酬
										2026 年	2027 年	2028 年	
联投二号地块 (2012-113 号地块)	黄婆汊路以北, 赤壁一路以西, 苏湖路以南, 杏 林路以东	2012- 2024	2025- 2029	14,116.33	14,116.33	123.76	是	17,816.73	17,816.73	-	-	-	是
2024 年合计		-	-	36,678.40	36,678.40	327.77	-	46,239.12	46,239.12	-	-	-	--
黄冈市永益置业有限公司土地	黄州区新港大道以西	2024- 2025	2025- 2026	85.39	85.39	0.55	是	107.77	66.61	41.16	-	-	是
老年大学土地	黄州区中环路 15 号	2010- 2025	2025- 2026	2,610.84	2,610.84	32.73	是	3,295.23	2,606.64	688.59	-	-	是
万景外滩置业 万家咀土地	红卫村万家咀西 湖一路以南, 东 坡外滩以西	2012- 2025	2014- 2028	43,205.57	43,205.57	144.33	是	54,531.31	26,696.29	13,917.51	8,350.51	5,567.00	是
文峰路利达木业地块	新港大道与赤壁大道交汇处东北角	2025	2025- 2026	3,828.91	3,828.91	50.54	是	3,822.55	1,146.77	2,675.78	-	-	是
2025 年合计		-	-	49,730.71	49,730.71	228.15	-	61,756.87	30,516.31	17,323.04	8,350.51	5,567.00	-
2026 年一季度合计		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

图表 5-19：发行人整理开发中的主要土地整理项目表

单位：亩、万元

项目名称	整理期间	回款期间	土地面积	预计总投资	截至 2025 年末已投资	是否签订合同或协议	未来投资计划		
							2026 年	2027 年	2028 年
市宏升粮油公司地块	2020-2026	2027-2031	27.81	3,000.00	440.00	是	2,560.00	—	—
2010-5 地块中环路以南	2019-2026	2027-2031	49.41	6,500.00	5,951.15	是	548.85	—	—
2014-89 号地块	2020-2026	2027-2031	86.39	4,000.00	3,180.66	是	219.34	600.00	—
合计	-	-	163.61	13,500.00	9,571.81	-	3,328.19	600.00	0.00

注：上述项目均为土地整理业务（新模式）。

截至2025年末，发行人未来拟整理的土地项目共计6宗，预计总投资合计80,000.00万元，整理完成后预计回款金额为104,000.00万元，具体情况如下表所示：

图表 5-20：发行人未来拟整理土地主要情况表

单位：亩、万元

项目名称	预计总投资额	预计回款金额	土地面积	未来投资计划		
				2026 年	2027 年	2028 年
扬子江片区棚改地块	15,000.00	19,500.00	28.50	15,000.00	—	—
缫丝厂 AB 片区	20,000.00	26,000.00	28.30	15,823.00	4,177.00	—
新港路片区棚改地块	9,000.00	11,700.00	39.00	4,872.00	2,064.00	2,064.00
佰龙精密机械	8,000.00	10,400.00	200.00	4,000.00	4,000.00	—
北环科技园地块	15,000.00	19,500.00	108.50	5,000.00	5,000.00	5,000.00

项目名称	预计总投资额	预计回款金额	土地面积	未来投资计划		
				2026 年	2027 年	2028 年
奥特姆 LED 产业园地块	13,000.00	16,900.00	144.50	5,000.00	4,000.00	4,000.00
合计	80,000.00	104,000.00	548.80	49,695.00	19,241.00	11,064.00

注：上述项目均为土地整理业务（新模式）。

(5) 土地专项审计及土地储备职能剥离情况

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。发行人所在地黄冈市和发行人暂未接收到审计署的整改意见。

发行人不承担地方政府土地储备职能，不开展土地储备业务。发行人土地开发整理业务不存在违反国发[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 号文等文件和法律法规的情形，符合国家相关部门及有关政策的规定。

2、基础设施建设业务

发行人是黄冈市重要的城市基础设施投融资及建设主体。发行人自成立以来承担了黄冈市市政建设中大部分道路、园林和环卫等公共设施的新建和改扩建工程建设。

(1) 代建协议模式

根据黄冈市人民政府办公室《关于市城市建设投资有限公司承担的市政工程建设管理费有关问题的通知》文件精神，黄冈市人民政府作为委托人与发行人签署了《黄冈市城市基础设施建设项目工程建设管理框架协议》，发行人受黄冈市人民政府委托对城市基础设施建设项目进行投资建设，项目建设完工后，发行人与黄冈市财政局进行结算，将验收合格的工程进行移交，黄冈市财政局按照项目经审计确认的工程实际造价加成 15% 投资回报分期支付给发行人，支付周期不超过 10 年。

项目建设期内，发生项目工程支出及资本化利息时，借记“在建工程-代建项目”或“存货-开发成本”（2017 年以前发行人基建项目均在“在建工程”科目核算，随着基建业务相关政策出台，发行人和当地政府持续规范基建业务模式，并于 2016 年签署了《黄冈市城市基础设施建设项目工程建设管理框架协议》，发行人代建项目计入存货核算更为规范，但考虑到相关项目一直以来均在在建工程核算且数额较大，相关科目调整变动较大不利于财务报表的连贯性，因此，2017 年以前项目仍在在建工程核算，2017 年以后项目在存货核算），贷记“应付账款或银行存款”；当发行人以代建方式委托他人代建项目并支付代建款时记入“其他非流动资产”，贷记“应付账款或银行存款”；现金流量表方面，发生工程现金支出时，计“购买商品、接受劳务支付的现金”（2017 年以来，随着发行人代建项目逐步完工结算并确认代建收入，发行人工程建设现金支出由“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”改为计入“购买商品、接受劳务支付的现金”）。项目完工移交并与财政局结算后，确认代建收入，贷记“主营业务收入”，借记“应收账款”，并结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“在建工程-代建项目”、“存货-开

发成本”或“其他非流动资产”。收到财政拨付的代建项目款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表方面，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(2) BT 协议模式

发行人与黄冈市财政局于 2011 年 5 月 17 日就黄冈市白潭湖及周边地区生态治理工程（一期）项目签订《黄冈市白潭湖及周边地区生态治理工程（一期）项目政府回购协议》，以 BT 建设模式承建该项目。

项目建设规模及主要建设内容为：1、生态治理工程：主要建设内容为雨污分流系统，其中雨水管网 46,000 米，污水管网 12,500 米；位于项目建设区白潭湖的护岸及村砌，长度 23,000 米；项目区的水生植物重建和生态渔业工程；项目区域的环境卫生设施工程；白潭湖一期底泥疏浚工程。2、配套道路工程：项目配套道路工程以核心区白潭湖为中心的配套生态道路，总里程约 23 公里。建设内容为生态道路及相关的配套设施。3、绿化工程。

项目总投资 13.52 亿元，代建管理费 5%，项目回购价款总额为 14.196 亿元，分 6 年回购，办理竣工结算的当年支付第一笔款项，以后 5 年每年各支付一期。各期分别支付 2.20 亿元、2.20 亿元、2.20 亿元、2.20 亿元、2.20 亿元、3.196 亿元。

发行人基础设施建设业务中仅黄冈市白潭湖及周边地区生态治理工程（一期）项目采取 BT 协议模式，自财预[2012]463 号文后未新增 BT 项目。

项目建设期内，发生项目工程支出及资本化利息时，借记“在建工程”，贷记“应付账款”或“银行存款”；现金流量表方面，发生工程现金支出时，计“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”。项目移交结算后，贷记“主营业务收入”，借记“应收账款”，并结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“在建工程”。收到财政拨付的回购款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表方面，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 基础设施建设业务合法合规情况

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 号文和国办发[2018]101 号文等法律法规与有关政策的规定。

(4) 基础设施项目情况及回款计划

发行人基础设施建设业务收入主要体现为工程代建收入。最近三年及一期，工程代建收入分别为 50,742.28 万元、24,672.84 万元、51,406.03 万元和 5,616.54 万元。2017 年以来发行人代建基础设施建设项目逐步完工并办理了竣工验收结

算，发行人按照《黄冈市城市基础设施建设项目工程建设管理框架协议》按工程实际造价加成 15%确认工程代建收入。

近三年发行人主要已完工基础设施建设项目情况如下：

图表 5-21：近三年已完工基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2026 年	2027 年	2028 年	
1	2012 年市政工程项目 2	2012-2022	2023-2032	0.268	0.28	是	0.32	0.06	0.033	0.033	0.033	是
2	2015 年绿化项目	2016-2022	2023-2032	0.53	0.53	是	0.61	0.12	0.061	0.061	0.061	是
3	2015 年市政项目	2016-2022	2023-2032	2.61	2.61	是	3.00	0.58	0.303	0.303	0.303	是
4	2016 年园林绿化项目	2016-2022	2023-2032	0.13	0.13	是	0.15	0.03	0.015	0.015	0.015	是
5	2013 年市政工程项目	2013-2022	2023-2032	3.58	3.58	是	4.12	2.03	0.475	0.475	0.475	是
6	2016 年市政建设项目	2016-2022	2023-2032	0.84	0.84	是	0.97	0.19	0.098	0.098	0.098	是
7	2016 年城管执法项目	2016-2022	2023-2032	0.10	0.10	是	0.12	0.02	0.013	0.013	0.013	是
8	2017 年园林绿化项目	2017-2022	2023-2032	0.11	0.11	是	0.13	0.03	0.013	0.013	0.013	是
9	2017 年市政建设项目	2017-2023	2024-2033	0.83	0.83	是	0.96	0.19	0.096	0.096	0.096	是
10	2017 年城管执法项目	2017-2023	2024-2033	0.15	0.15	是	0.18	0.04	0.018	0.018	0.018	是
11	武汉南华黄冈江北造船厂拆迁	2016-2023	2024-2033	0.46	0.46	是	0.53	0.11	0.053	0.053	0.053	是
12	沿江大道（西湖工业园）片区	2023-2024	2025-2034	0.02	0.02	是	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	是
13	城铁西站片区	2023-2024	2025-2034	0.01	0.01	是	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	是
14	2014 年市政工程项目	2014-2024	2025-2034	3.23	3.23	是	3.39	3.39	0.00	0.00	0.00	是
合计	-	-	-	12.868	12.88	-	14.50	6.79	1.178	1.178	1.178	-

截至 2025 年末，发行人主要在建基础设施项目如下：

图表 5-22：发行人主要在建基础设施项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资 金额	已投资 金额	自有 资金 比例	资本 金到 位情 况	是否签 订合同 或协议	拟回款 金额	未来三年投资计划		
									2026 年	2027 年	2028 年
1	城东新区白潭湖大道和东昌大道建设项目	2013-2026	7.88	7.58	30.00	已到位	是	8.98	0.30	-	-
2	武汉新港唐家渡港区临港新城综合码头工程	2013-2026	5.80	5.41	30.00	已到位	是	6.70	0.39	-	-
3	遗爱湖生态修复工程	2009-2027	29.30	29.24	30.00	已到位	是	34.30	0.03	0.03	-
4	黄冈市白潭湖及周边地区生态治理工程（一期）项目	2011-2027	13.50	12.30	30.00	已到位	是	14.20	0.60	0.60	-
5	黄冈市城区棚户区改造项目	2012-2027	7.20	6.90	30.00	已到位	是	8.30	0.15	0.15	-
6	黄冈市河湖综合治理工程	2013-2028	52.60	30.60	30.00	已到位	是	60.50	5.00	5.50	5.50
7	湖北黄冈城市环境综合治理项目	2014-2028	14.70	7.90	20.00	已到位	是	16.90	1.50	1.50	1.50
8	黄冈长河流域及周边港渠综合治理工程项目	2015-2026	10.50	9.86	24.00	已到位	是	11.95	0.64	-	-
9	黄冈市 2015 年第一批棚户区改造项目	2016-2028	29.20	12.13	30.00	已到位	是	33.60	2.00	2.00	2.00
10	遗爱湖水系生态修复与绿色发展一期项目	2023-2029	10.10	2.83	30.00	已到位	是	11.62	1.48	1.48	1.48
11	黄冈超宽偏光片厂房及配套设施建设项目	2023-2028	6.53	1.78	30.00	已到位	是	7.51	1.20	1.20	1.20
合计	-	-	187.31	126.53	-	-	-	214.56	13.29	12.46	11.68

注：黄冈市河湖综合治理工程和黄冈市 2015 年第一批棚户区改造项目的部分工程委托他人代建，因此部分投入记入“其他非流动资产”。

其中主要项目情况如下：

1、遗爱湖生态修复工程

项目名称：遗爱湖生态修复工程

建设内容：该项目旨在进一步改善遗爱湖水环境和湖区生态环境，提高城市形象。建设内容包括截污工程、底泥污染控制

工程、环境卫生设施工程、水土保持工程、滨湖生态工程、水生植物重建工程、原位修复工程、生态渔业工程等。

项目总投：项目总投资额 29.30 亿元，截至 2025 年末已投资 29.24 亿元。

建设计划及现状：目前建设进度良好，预计 2027 年建设完工。

自有资本金及到位情况：项目自有资本金为 8.34 亿元，自有资本金已到位。

2、黄冈市白潭湖及周边地区生态治理工程（一期）项目

项目名称：黄冈市白潭湖及周边地区生态治理工程（一期）项目

建设内容：该项目旨在进一步改善市区居住环境，提高城市形象。建设内容包括：（一）生态治理工程。主要建设内容为雨污分流系统，其中雨水管网 46,000 米，污水管网 12,500 米；位于项目建设区白潭湖的护岸及衬砌，长度 23,000 米；项目区的水生植物重建和生态渔业工程；项目区域的环境卫生设施工程；白潭湖一期底泥疏浚工程。（二）配套道路工程。项目配套道路工程以核心区白潭湖为中心的配套生态道路，总里程约 23 公里。建设内容为生态道路及相关的配套设施。（三）绿化工程。

项目总投：项目总投资额 13.50 亿元，截至 2025 年末已投资 12.30 亿元。

建设计划及现状：目前建设进度良好，预计 2027 年建设完工。

自有资本金及到位情况：项目自有资本金为 4.05 亿元，自有资本金已到位。

3、黄冈市河湖综合治理工程

项目名称：黄冈市河湖综合治理工程

建设内容：黄冈市区湖泊水环境治理工程；罗田县义水河综合治理工程；长河团风段综合治理工程；黄梅县“一千三支”水环境治理工程；蕲春县蕲河综合治理工程；浠水县浠河综合治理项目。

项目总投：项目总投资额 52.6 亿元，截至 2025 年末已投资 30.00 亿元。

建设计划及现状：目前建设进度良好，预计 2028 年建设完工。

自有资本金及到位情况：项目自有资本金为 15.78 亿元，自有资本金已到位。

4、湖北黄冈城市环境综合治理项目

项目名称：湖北黄冈城市环境综合治理项目

建设内容：（一）环白潭湖区域湖泊与渠道治理工程：拟对白潭湖、赤野湖 2 个湖泊，以及玲珑湾、金水河、东泰河、沧浪河、东昌河、楚水河、清水河 7 条渠道进行综合整治。包括清淤及底泥处理、生态修复及人工湿地、水网连通及渠道治理等内容。（二）固废收集与转运系统建设：覆盖范围包括上述两个湖泊及 7 条渠道的城乡地区，建成后服务人口约 1 万人。主要对垃圾收集及转运系统进行完善。（三）能力发展和机构加强：主要包括项目实施管理咨询、能力建设与机构加强、环境管理外部监测、移民安置外部监测、项目启动实施支持，以及项目顺利开展的各种培训、学习考察以及办公设备加强。

项目总投：项目总投资额 14.70 亿元，截至 2025 年末已投资 7.90 亿元。

建设计划及现状：目前建设进度良好，预计 2028 年建设完工。

自有资本金及到位情况：项目自有资本金为 2.94 亿元，自有资本金已到位。

5、黄冈市 2015 年第一批棚户区改造项目

项目名称：黄冈市 2015 年第一批棚户区改造项目

建设内容：包括王夏湾片区、幼树湾片区、红卫社区花园路片区、红卫路南面片区、南湖八队片区、四湾社区幼树湾北片、周顶湾片区、六福湾片区、遗爱湖东湖小区、花园村小区棚改项目。

项目总投：项目总投资额 29.20 亿元，截至 2025 年末已投资 12.13 亿元。

建设计划及现状：目前建设进度良好，预计 2028 年建设完工。

自有资本金及到位情况：项目自有资本金为 8.76 亿元，自有资本金已到位。

截至报告期末，发行人无拟建基础设施建设项目。

3、房屋销售业务

(1) 保障房销售

①业务模式

发行人的保障房销售业务主要由发行人本部及子公司黄冈市城投房地产开发有限公司负责，黄冈市城投房地产开发有限公司具有房地产开发贰级资质。发行人在开展房地产业务过程中不存在未披露或失实披露的违法违规行为，业务经营合法、诚信，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”、“违反供地政策”、“违法违规取得土地使用权”、“拖欠土地款”、“土地权属存在问题”、“未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划”、“项目用地违反闲置用地规定”等情形，所开发的项目合法合规，没有受到监管机构处分的记录或其他造成严重社会负面影响的事件。

发行人的保障房销售业务采用自主开发投资运营模式建设，发行人通过自筹资金、金融机构借款及政府前期拨付棚改专项资金等对保障房项目进行投资建设，建设完成后根据销售计划以保本微利为原则优先对特定人群销售，商业配套部分由发行人自行销售，同时以销售所得清偿金融机构借款及政府的专项建设资金。

发行人近年开发完成保障房销售项目投资金额约 10.60 亿元，开工面积约 70 万平方米，竣工面积约 45 万平方米，销售面积约 13 万平方米。发行人保障房业务区域主要集中在黄冈市区范围内，目前发行人在建工程项目已经取得相关部门的批准，项目建设合法合规。

发行人保障房销售业务符合国发[2015]37 号文、国办发[2015]40 号文、财综[2016]11 号文、财预[2017]87 号文等法律法规与有关政策的规定。

②账务处理模式

取得项目建设资金时借记“银行存款”，贷记“专项应付款”或“长期借款”。发行人保障房销售业务的项目土地为通过招拍挂取得，支付土地款时借记“在建工程-开发成本”或“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。项目建设期支付各项工程款项时借记“在建工程-开发成本”或“存货-开发成本”、“预付账款”或“其他非流动资产”，贷记“银行存款”。其中，当发行人支付工程款并收到发票时记入“在建工程-开发成本”或“存货-开发成本”（发行人 2016 年以前启动的保障房项目均在“在建工程”科目核算，随着行业政策和相关会计政策的出台，发行人保障房项目计入存货核算更为规范，但考虑到相关项目一直以来均在在建工程核算且数额较大，相关科目调整变动较大不利于财务报表的连贯性，因此，2016 年以前项目仍在在建工程核算，2016 年以后项目在存货核算）；当发行人支付工程款未收到发票时或工程尚未开工，但需要按照合同提前支付施工方前期费用时记入“预付账款”；

当发行人以代建方式委托他人代建项目并支付代建款时记入“其他非流动资产”。取得预售证，开始预售时借记“银行存款”，贷记“预收款项”。项目完工办理移交手续时借记“预收款项”，贷记“主营业务收入”；一般在将房屋交付给产权人并办理相关手续后确认收入。归还借款时借记“长期借款”，贷记“银行存款”。现金流量表的处理中，发行人各类建设性投入在现金流量表上归入“经营活动现金流出”，计入“购买商品接受劳务支付的现金”科目；在销售款回笼时，归入“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

③保障房销售业务情况

近三年及一期发行人主要已完工保障房销售项目如下：

图表 5-23：发行人近三年已完工保障房销售项目情况

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	总投资额	已投资额	建设期间	项目所在地	已销售总额	销售结转进度	未完成销售的原因	后续销售安排	项目批文	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
														2026 年	2027 年	2028 年
1	房地产公司	六福湾棚户区改造项目还建小区项目	8.2	7.2	2014-2019	黄冈市黄州区	2.7	40%	正在逐步推进销售	加快销售结转速度，争取 2026 年完成回款	黄发改审批[2014]413 号、黄土资函[2014]186 号、黄环函[2014]326 号	7.90	2.26	1.90	1.85	1.89
2	房地产公司	黄冈市遗爱湖（东湖）生态修复还建小区工程项目	4.3	3.4	2014-2019	黄冈市黄州区	1.7	50%	正在逐步推进销售	加快销售结转速度，争取 2026 年完成回款	黄州发改[2015]15 号、黄冈国用（2014）001601922 号、黄环函[2014]425 号	3.75	1.50	0.80	0.70	0.75
合计			12.5	10.6	-	-	4.4	-	-	-	-	11.65	3.76	2.70	2.55	2.64

图表 5-24：发行人主要在建保障房销售项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建设期间	总投资额	已投资额	项目进度	资金来源	设计可售面积	销售进度	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
															2026 年	2027 年	2028 年
1	房产公司	潭山还建小区	保障房	黄冈	2021-2026	4.43	2.67	60.27%	自筹及融资	11.00	尚未开始销售	黄发改审批[2021]192号	鄂(2021)黄冈市不动产权第0017335号	环环影响登记表(备案号:202142110200000078)	2.22	-	-
合计			-	-	-	4.43	2.67	-	-	11.00	-	-	-	-	2.22	-	-

发行人目前无拟建保障房销售项目，根据在建保障房项目的可研报告及建设进度，预计未来几年在建保障房项目的销售现金流情况如下：

图表 5-25：发行人主要在建保障房销售项目未来销售现金流情况

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
潭山还建小区	10,700.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	10,700.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

（2）商品房销售业务

①业务模式

发行人的商品房销售业务由发行人本部负责运营，黄冈市城市建设投资有限公司具有房地产开发贰级资质，业务模式为自主开发运营，由发行人完成相关手续办理后，公开招标社会施工方进行建设工作，房产项目在取得预售许可证后，与购房者签订售房协议、并按协议约定收取购房款或首付款（如采用按揭贷款）等条件满足前提下，在房产取得竣工备案证并交付购房者验收后，按照收入准则规定确认收入及相关收益。

②账务处理模式

房屋建设时，发行人根据投入情况，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”。房屋竣工验收后，借记“存货-开发产品”，贷记“开发成本”。房屋销售时，发行人先签订房屋销售合同，待收到款项后，借记“银行存款”，贷记“预收账款/合同负债”。待验收交房开票后确认收入，借记“预收账款/合同负债”，贷记“主营业务收入”。同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发产品”。

③商品房销售业务情况

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人房屋销售业务实现收入分别为 19,685.76 万元、39,748.64 万元、31,171.40 万元和 2,570.00 万元，随着发行人前期建设的项目逐步完工销售，发行人房屋销售收入呈增趋势。

截至 2025 年末，发行人无已完工商品房项目。

截至 2025 年末，发行人在建在售商品房项目如下：

图表 5-26：发行人在建在售商品房项目情况

单位：亿元、万平方米、%

项目名称	项目所在地	业主方	产品类型 (住宅/商业/办公)	施工方	经营模式	投资规模	已投资额	资金来源	建设期间	已建设面积	已销售面积	销售进度	销售确认收入金额	截至2025年末已回款金额	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
																		2026年	2027年	2028年
水墨江南	黄冈市黄州区	黄冈市城市建设投资有限公司	住宅	中铁建设集团有限公司	自主开发	4.80	4.07	自筹及融资	2021-2026	10.76	5.36	49.81	3.11	3.11	登记备案项目代码：2101-421131-89-01-552137	鄂（2016）黄冈市不动产权第0000012号	备案号：202142110200000077	0.73	-	-
玲珑家园	黄冈市黄州区	黄冈市城市建设投资有限公司	住宅	中铁建设集团有限公司	自主开发	32.00	18.32	自筹及融资	2021-2028	40.43	17.72	43.83	11.51	11.51	登记备案项目代码：2020-421131-70-03-034129	鄂（2022）黄冈市不动产权第0006088号、鄂（2021）黄冈市不动产权第0009010号、鄂（2022）黄冈市不动产权第0024002号	备案号：202042110200000093	4.56	4.56	4.56
合计	-	-	-	-	-	36.80	22.39	-	-	51.19	23.08	-	14.62	14.62	-	-	-	5.29	4.56	4.56

发行人在开展房地产业务过程中不存在未披露或失实披露的违法违规行为，业务经营合法、诚信，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”、“违反供地政策”、“违法违规取得土地使用权”、“拖欠土地款”、“土地权属存在问题”、“未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划”、“项目用地违反闲置用地规定”等情形，所开发的项目合法合规，没有受到监管机构处分的记录或其他造成严重社会负面影响的事件。

截至 2025 年末，发行人无拟建商品房项目。

4、销售砂石业务

(1) 业务模式

发行人销售砂石业务主要由子公司湖北齐安坤源矿业有限公司负责，该业务属于基础设施建设相关配套原材料，与公司原主营业务具有关联性。该业务具有一定的专营性，按照《中华人民共和国水法》第三十九条规定，国家实行河道采砂许可制度。湖北齐安坤源矿业有限公司拥有黄冈市人民政府授予的砂石资源特许经营权，负责开展黄冈市辖区内河道及长江岸线砂石资源的统一开采经营工作。

坤源矿业拥有黄冈市人民政府授予的砂石资源特许经营权，目前是黄冈市境内拥有河道砂石开采许可的公司，开展对巴河及长江的砂石开采、销售业务。

巴河位于湖北省黄冈市境内，流经麻城市，罗田县、团风县、浠水县、黄州区，沿途河水绵延百余公里经巴河镇汇入长江，全长148公里，流域面积3,489平方公里。巴河砂主要为中粗砂，硬度较高，主要作为建筑材料使用，发行人与采购方签订合同后，由坤源矿业统一运输至用砂需求企业。长江砂方面，发行人销售长江砂的主要方式为先发布预售砂石的公告，有需求的企业报名参选，之后坤源矿业确定符合采购资格的企业名单，并从中摇号确定受让对象，然后公告结果并签订合同，现场交付合同标的物。

(2) 盈利模式

成本方面，砂石销售业务的成本主要包括设备成本、土建成本、运输成本、人工成本、码头租赁成本及其他成本等。其中设备成本包括生产线中各类机器设备的折旧成本、维修成本；土建成本主要为设备安装、临时线路、建筑搭建成本等。人工成本包含船主劳务费、码头人员办公费（工资及其他）等；其他成本包含安全费用、环保费用、招标费、码头办公费等。销售价格方面，巴河砂和长江砂的销售价格统一由市政府组织发改、住建、水利、自规以及黄冈国投等部门组成的定价联席会，不定期根据市场情况确定。坤源矿业按照定价联席会指定价格将砂石销售给采购方。

结算模式方面，由于坤源矿业产品控制能力较强，应收账款回收速度较快，公司砂石销售采用预售的方式，结算货币为人民币。

(3) 会计处理

生产环节，支付开采运输费用以取得砂石原料时，按照实际支付费用与运输方结算，借记“存货—库存商品”，贷记“银行存款”或“应付账款”，现金流量表计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

销售环节，收到客户预付款后，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，完成销售后，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”，同时借记“主营业务成本”，贷记“存货—库存商品”。发行人收到的销售款在现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 业务运营情况

最近三年及一期，发行人实现销售砂石业务收入为35,953.71万元、34,550.37万元、15,577.28万元和3,414.83万元；实现销售砂石业务毛利润为18,419.56万元、14,981.86万元、3,361.46万元和-1,176.55万元，2026年1-3月砂石业务毛利润为负主要系成本结转集中在一季度所致。黄冈市待开采砂石资源丰富，发行人砂石销售业务具有可持续性。

(5) 业务合法合规情况

发行人采砂业务均取得了相关许可证，采砂业务符合相关法律法规的规定。

5、租赁

发行人租赁业务主要为养殖水面出租，由本部开展，具体包括太白湖（面积2,594.47万平方米）、遗爱湖（面积309.68万平方米）、白莲河（面积6,560.00万平方米）三处水面使用权，发行人于2022年与黄冈市遗爱湖旅游开发有限公司签订《养殖水面使用权租赁协议》，租赁期限为5年，由黄冈市遗爱湖旅游开发有限公司按协议向公司支付租金。2021年发行人与黄州区机关事务服务中心签订租赁协议，按市场价格出租黄冈宾馆作为办公场所，推动租赁收入规模提升。另外，发行人将持有的部分商铺进行出租，形成租赁收入。

最近三年及一期，发行人实现租赁收入分别为3,351.18万元、2,589.41万元、1,325.62万元和64.84万元，占营业收入比例分别为2.34%、1.63%、0.79%和0.51%。发行人租赁业务符合国家相关法律法规及相关政策规定。

6、工程结算

发行人工程结算业务主要由发行人子公司黄冈市顺城资产经营建设有限公司负责，黄冈市顺城资产经营建设有限公司拥有市政公用工程施工总承包二级、

建筑工程施工总承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、钢结构工程专业承包三级资质，经营范围为：资产经营；土地平整；场地租赁、房屋租赁；政府储备地块内水电配套工程安装；水利水电工程、建筑装饰工程、建筑工程、市政工程、园林绿化工程、环保工程、城市及道路照明工程、体育场地设施工程、公路工程、机电安装工程、钢结构工程施工；苗木、花卉种植、销售；建筑材料批发兼零售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。黄冈市顺城资产经营建设有限公司主要承建黄冈市区及周边县市政工程项目，一般通过招投标等形式承接市政工程，通过与业主方签订承包合同、建设工程施工合同开展工程承包、施工业务。

最近三年及一期，发行人实现工程结算收入分别为 2,493.96 万元、228.95 万元、1,925.12 万元和 691.72 万元，占营业收入比例分别为 1.74%、0.14%、1.14% 和 5.47%，报告期内发行人工程结算收入整体体量较小。

发行人工程结算业务符合国发[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号文和国办发[2018]101号文等法律法规与有关政策的规定。

7、其他业务

近三年及一期，公司其他业务板块营业收入分别为8,824.24万元、8,629.41万元、5,636.89万元和283.02万元，发行人其他业务中主要包括混凝土销售业务、质量检测业务、供水收入业务和墓位租赁业务等。

销售混凝土业务主要由发行人子公司黄冈市齐坤建筑材料有限公司开展，主要经营混凝土的生产和销售，最近三年，发行人实现混凝土销售收入分别为3,851.19万元、4,836.88万元和1,325.58万元；毛利润分别为413.55万元、2,083.75万元和241.23万元。

发行人墓位租赁业务主要由发行人子公司黄冈聚福园陵开发有限公司开展，主要经营黄冈市黄州城乡公墓开发、销售，以及殡葬服务等。最近三年发行人实现墓位租赁收入分别为1,904.38万元、441.16万元、481.20万元；毛利润分别为754.55万元、348.49万元和-72.55万元，发行人于2021年取得黄冈聚福园陵开发有限公司51%股权并纳入合并围，于2021年开始实现墓位租赁业务收入。

（三）发行人安全生产情况

为了应对安全生产事故突发事件的发生，公司建立了较为完善的应急处理制度，并制定了相应的应急预案，明确了议事规范，建立了重大风险预警机制和突发事件应急处理机制。发行人近三年及一期未发生安全生产事故。

（四）发行人主要在建项目情况

发行人在建项目主要是发行人基建业务和房屋销售业务板块的代建项目，这些在建项目的具体情况详见图表5-19、表5-22、表5-24和表5-26。

图表 5-28：发行人主要在建自营项目情况

单位：亿元、%

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
										2026年	2027年	2028年
1	黄冈市中心城区停车场建设项目	2019-2028	18.68	15.72	20.77	已到位	黄发改审批[2019]56号	黄土资函[2019]45号	备案号201942110200000013-201942110200000022	1.00	1.00	0.96
2	武汉新港唐家渡港区一类水运口岸工程	2021-2028	11.96	6.29	30	已到位	黄发改审批[2020]19号	鄂（2021）黄冈市不动产权第0014818号	黄环审[2021]256号	1.89	1.89	1.89
合计			30.64	22.01	-	-	-	-	-	2.89	2.89	2.85

发行人在建自营项目主要情况如下：

1、黄冈市中心城区停车场建设项目

项目名称：黄冈市中心城区停车场建设项目

建设内容：本项目共建设停车场 36 处，旨在缓解中心城区建设停车设施少、停车难问题。依据《黄冈市城区静态交通设施规划》《黄冈市中心城区停车设施专项规划》，拟先期在老城区等 6 个片区建设 36 个停车场项目，共计占地面积约 133,617 m²（约 200.43 亩），涉及拆迁面积 34,750 m²，设计停车位 11,590 个（其中：地上车位 8,720 个，地下车位 2,870 个），充电桩 1,159 个。停车场总建筑面积 258,324 m²（其中：地上面积 157,874 m²，地下车位 100,450 m²），配套广告位 2,678 处，商业建筑面积 51,665 m²。

工程建设内容包括：相应停车场相关的征地、拆迁工程、停车场及配套商业土建工程、装饰工程、机电及信息系统工程、给排水工程、地面景观绿化工程等。

项目总投：项目总投资额 18.68 亿元，截至 2025 年末已投资 22.01 亿元。

建设计划及现状：目前建设进度良好。

自有资本金及到位情况：项目自有资本金为 5.60 亿元，自有资本金已到位。

2、武汉新港唐家渡港区一类水运口岸工程

项目名称：武汉新港唐家渡港区一类水运口岸工程

建设内容：本项目港区堆场集装箱吞吐量 30 万 TEU/年，主要建设内容包括提升改造唐家渡港区 1#2#泊位；新建对应后方陆域集装箱堆场、外贸箱监管场、熏蒸场区和生产、生活辅助区等。

项目总投：项目总投资额 11.96 亿元，截至 2025 年末已投资 6.12 亿元。

建设计划及现状：目前建设进度良好。

自有资本金及到位情况：项目自有资本金为 3.59 亿元，自有资本金已到位。

（五）发行人主要拟建项目情况

截至报告期末，发行人无拟建项目。

（六）发行人未来发展战略

根据城市规划，未来五年将以党的二十大及二十届三中全会精神为指导，紧紧抓住两大国家战略的重大历史机遇，打造以多元化经营为主要模式，实现政府目标和企业发展目标的统一，以公共可经营资源为主要经营领域，以投融资能力、管理能力和服务能力为核心竞争力的、具有影响力和社会有贡献的综合性投资控股集团公司。具体发展规划如下：

1、实现城投公司治理模式的重大创新

由传统政府主导式的治理模式转变为市场主导式的治理模式，改造城投公司董事会，董事会成员由公司高管和外部董事组成；城投公司管理层实行社会公开招聘，新录用人员不再保留行政或事业编制，管理层实行年薪制。

2、实现城投公司经营模式的重大创新

基本实现多元化经营模式，除了传统的土地整理及出让经营外，开辟如城市公共产品供给、建筑、房地产二级开发、旅游、交通等业务领域，丰富市场化经营收入来源，实现由单纯化投融资平台向市场经营主体的转变。

3、组建黄冈市城市投资集团公司

通过组建多个全资子公司，各公司间业务不重合、不交叉，各具特色与优势，

最终形成一个投资多元化的城市投资控股集团公司。

八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

（一）发行人所在行业的现状及发展趋势

1、城市基础设施建设行业的现状与前景

城市基础设施是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和环境卫生等城市公用事业的物质载体，是城市建设发展实现现代化的必要保障，对社会、经济的持续快速发展起到重要的支撑推动作用。城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，城市化建设也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。

自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.0%-2.2% 的增长速度，2011 年，我国城镇人口首次超过农村人口，城镇人口占比达 51.3%。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2025 年末我国城镇常住人口为 95,380 万人，占总人口比重为 67.89%，比 2024 年末提高 0.89 个百分点。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国国内生产总值的贡献率已超过 70%。但是与发达国家相比，我国城市基础设施建设还处在相对较低的水平，设施供应不足、交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重等问题长期存在。城市基础设施建设在未来相当长的一段时期内，都将面临广阔的发展空间。

在城市基础设施建设领域，建设资金的筹措、运用和管理是最核心的问题。在我国，大规模的城市化建设尚处于持续推进阶段，上述问题甚至已经成为我国城市化进程的最大障碍。以市场化的方式筹资投资、加大城市基础设施建设，是未来城市建设的发展方向；在这一过程中城市基础设施建设行业也将逐步走向市场，迎来更多的发展机遇。

2、土地整理行业的现状与前景

土地开发整理是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（“熟地”），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。目前，土地开发整理行业开放程度较低，政府对该行业的发展起着主导作用。对土地进行开发整理，可以盘活存量土地，增加土地供给，有效推动当地经济发展。

近年来，随着国家政策，金融政策，地方调控等多方面因素的综合影响，土地市场日趋稳健和合理。财政部发布的年财政收支情况显示：2025 年 1-12 月累计国有土地使用权出让收入 41,518 亿元，同比下降 14.75%。2024 年 1-12 月累计国有土地使用权出让收入 48,699 亿元，同比下降 16%。

在中央“住房不炒”的指导思想下，无论从土地供应还是市场需求来看，均呈现出稳定健康发展的趋势。随着我国城镇化步伐的稳步推进，地方政府将持续保持土地储备供应量充足，土地开发整理在未来相当长的一段时期内，仍将是地方经济发展的一个重要组成部分，发展前景良好。

3、保障房行业的现状与前景

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）。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。

我国《“十二五”规划纲要》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。“十二五”期间，我国预计建设 3,600 万套城镇保障性安居住房，使其覆盖率达到 20% 左右。《“十三五”规划纲要》也指出要将居住证持有人纳入城镇住房保障范围，“十三五”期间要统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等

支持政策。多渠道筹集公共租赁房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。近年来，实际完工保障性住房套数不断增长。《“十四五”规划纲要》提出“十四五”期间要有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

4、销售砂石行业的现状与前景

砂石，指砂粒和碎石的松散混合物，是建筑、道路、桥梁等基础设施工程建设用量最大、不可或缺、不可替代的基础材料。按产源不同，可将砂石分为天然砂、机制砂。

多年来，因为我国矿业的粗放式开发谋划管理，造成了大量资源铺张和紧张的环境题目。作为社会宽泛需要的砂石行业，更是遍地开花，对生态环境造成紧张风险。近年来，随着环保政策逐步收紧以及砂石骨料行业供给侧改革推进，国家及有关部门相继发布了多项利于推进机制砂石行业高质量发展的法律法规及行业政策，并且制定了综合全面的砂石行业绿色工厂评价指标体系，砂石行业有序整合朝着规模化，绿色化方向发展。

根据中国砂石协会《2025 年中国砂石行业经济运行报告》，2025 年，全国房地产投资持续下行，基建投资增速转负，全国砂石市场供需剪刀差进一步扩大，进入“量价齐跌、效益承压”的深度调整期。全年砂石产量 139 亿吨，同比下降 8.9%，2025 年全国砂石综合价格指数为 76，同比下降 9.2%。

砂石需求总量面临下行压力。基建领域仍是行业核心支撑，在“两重”“两新”政策重点拉动高品质砂石需求持续释放，表现相对刚性。

随着我国经济高质量发展扎实推进、城市规模的扩大和基础设施建设行业的持续发展，销售砂石行业具有良好的发展前景。

（二）黄冈市经济发展现状

黄冈地处湖北省东部，现辖七县（红安、罗田、英山、浠水、蕲春、黄梅、团风）、二市（武穴、麻城），黄州区、龙感湖管理区、黄冈高新区、黄冈临空经济区、白莲河示范区，版图面积 1.75 万平方公里，常住人口约 580 万。黄冈处于长江黄金水道武汉、鄂州、黄石、九江等大中城市群强大的经济科教辐射圈内层，小城镇密集，有较强的经济基础和较强的科教实力，加之背靠大别山腹地，有广阔的发展空间和辐射区域，是鄂东北地区经济发展最活跃和最具发展潜力的地带。

黄冈地处大别山南麓，物产丰富，是湖北省传统的农业地区，有着天然的农

业资源优势。当地北部山区盛产茶叶、板栗、甜柿、药材、花生、红薯等，南部沿江湖区盛产莲藕、山药、大蒜、水产品等。近年来，黄冈以农业为基础，大力发展农业基地、特色农产品和农副产品加工等农业经济。在工业方面，初步形成了食品饮料、医药化工、纺织服装、建筑建材、机械电子等五大支柱产业，吸引了北京汇源、内蒙古伊利、浙江奥康、香港稳健等大批知名企业落户。

图表 5-29：黄冈市区位图



根据《黄冈市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，黄冈市将优化提升全市“一区两带”总体布局，即增强黄冈都市区能级，加快建成黄冈长江绿色发展经济带和加快建设黄冈大别山生态旅游经济带。

根据2023-2025年《黄冈市国民经济和社会发展的统计公报》，2023-2025年，黄冈市实现生产总值（GDP）分别为3,017.44亿元、3,200.08亿元和3,303.59亿元。

（三）发行人行业地位及竞争优势

1、发行人在行业中的地位及区域内同类企业竞争情况

黄冈市目前主要的城市基础设施建设主体有发行人和黄冈新区投资开发有限公司。另外黄冈国有资本投资运营集团有限公司为发行人及黄冈新区投资开发有限公司的控股股东。黄冈新区投资开发有限公司是黄冈市临空经济区主要建设主体，黄冈国有资本投资运营集团有限公司为黄冈市最重要的国有资本运营平台。发行人是黄冈市最重要的城市建设投资主体，主要从事黄冈市区范围内的基础设施建设、土地整理开发和国有资产运营业务。公司自成立以来，得到黄冈市政府的大力支持，经营规模和实力不断壮大，在黄冈市区（除临空经济区）基础设施建设、土地整理开发领域以及区域内同类企业竞争中处于领先地位，有着较强的

竞争优势。随着黄冈市经济的快速发展，发行人面临着良好的发展前景。

2、发行人在行业中的竞争优势

(1) 区位优势

黄冈位于湖北、河南、江西、安徽四省交界，与湖北省省会武汉山水相连，是武汉城市圈的重要组成部分。境内依傍一条黄金水道（长江），紧邻三座机场（武汉天河机场、鄂州花湖机场、九江机场），贯通七条铁路（京九铁路、合九铁路、沪汉蓉快速铁路、武麻铁路、新港江北铁路、武汉城际铁路、黄黄高铁），飞架七座长江大桥（鄂黄大桥、黄石大桥、九江大桥、鄂东大桥、黄冈长江大桥、燕矶大桥、九江二桥），纵横八条高速公路（沪蓉高速、福银高速、大广高速、武英高速、武麻高速、麻竹高速、黄鄂高速、麻阳高速），具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区位优势。

(2) 垄断地位优势

发行人主营业务主要涉及城市基础设施建设、土地整理开发和国有资产运营等方面，在黄冈市城区内保持着行业垄断地位。近年来，黄冈市经济快速发展，区域内的土地市场需求加大，市场交易活跃，城区基础设施建设需求也不断增加，有利于保持发行人的持续盈利能力。

(3) 管理优势

发行人作为一个市场化的运营主体，通过与政府签订代建协议或土地开发协议等市场化的营运方式，做优做强基础设施建设、土地整理等核心主业，实现企业的自主经营、自负盈亏、自担风险和持续发展。

发行人按照公司法要求完善企业治理结构、规范内部管理制度、强化科学决策程序，加强培养从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为公司管理及运作提供了良好的人力资源支持。

发行人已形成了一套适合城市建设的工程建设管理办法，并在实践中得到了有效运用。公司建立了项目前期工作项目库，实行民主决策、科学决策；推行了工程管理代建制，充分发挥所属单位和社会的管理能力，实现了“专业人做专业事”，确保了工程质量、进度与安全；实行了“统一管理，集中支付”资金管理制度，显著提高了资金管理效率和资金运作效益；建立了工程项目监督的全过程跟踪审计制度，进一步加大了项目监管力度，有效杜绝了管理漏洞，提高了投资效益。

(4) 融资渠道优势

发行人作为黄冈市最重要的城市基础设施建设主体，经过多年的发展，与国

家开发银行、农业发展银行、当地农村信用社等省内外金融机构保持着长期稳固的合作关系，信用状况良好。发行人良好的资信条件和较强的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了黄冈市城市发展建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

九、符合相关法律法规及政策的说明

针对国发[2010]19号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、审计署2013年第24号公告、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2017]87号文、财综[2016]4号文、财金[2018]23号文及“六真”原则，发行人对合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等情况进行自查，结论如下：

第一，法律法规执行情况：发行人目前在银监会平台名单内，风险类型为全覆盖。发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发[2015]40号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务，政府不会通过财政资金直接偿还本次中期票据形成的债务。

发行人从事的基础设施建设委托代建业务、土地整理及出让等业务合法合规；发行人从事公益性事业经营符合国发[2014]43号文等相关文件要求，有明确的市场化补偿机制安排。

发行人不承担土地储备职能和进行土地储备融资职能。发行人土地整理及出让业务符合[2010]19号文、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文以及“六真”原则。

发行人不存在违反其他法律法规的情形。

第二，政府职能剥离情况：发行人已剥离政府职能，不承担政府融资职能；发行人目前承建的基础设施工程项目，黄冈市人民政府通过合理定价、财政补贴等事先公开的收益约定规则，使其有确定收益；发行人名下无储备用地，计入财务报表中的土地资产均已取得土地使用权证，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；发行人不存在承诺储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。

第三，募集资金用途情况：根据发行人的资金需求，本次发行的募集资金全部用于偿还本部及子公司的有息债务和融资利息。募集资金用途合法合规，融资行为不存在违反国发[2014]43号文和国办发[2015]40号文有关规定的情形。

第四，公司规范运作情况：发行人是依据《公司法》设立的有限责任公司，

独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人具有企业法人资格，享有企业法人的权利和义务，对所投资企业行使出资人权利。出资人以其出资额为限对公司承担责任，公司以其全部财产对公司的债务承担责任。发行人设立股东会、董事会、总经理及经营管理机构，法人治理结构完善。

发行人是经黄冈市人民政府授权批准，由黄冈国有资本投资运营集团有限公司和黄冈市黄州区资产经营投资有限公司依据《公司法》共同投资，并在黄冈市工商行政管理局登记注册的有限责任公司。依据《公司法》及有关法律、法规的规定，发行人制订了《公司章程》，对于公司的经营范围、注册资本、股东及股权的权利和义务、股东会、董事会、财务会计制度、解散事由与清算办法等作出明确规定。根据《公司章程》，发行人设董事会，成员为5人，其中董事长1名，由董事会会议选举产生。发行人公司治理结构符合《公司法》规定。

发行人的董事、相关高管人员中，不存在公务员兼职，符合《公务员法》和中组部《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。

发行人对纳入合并范围子公司均为实际控制，均具有实际控制力。截至2026年3月末，发行人纳入合并范围的一级子公司共11家。

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规及财政政策、财经纪律要求，结合公司实际制定了财务管理制度。发行人倡导勤俭节约，制止铺张浪费和一切不必要的开支，降低消耗，增加积累，以提高公司经济效益，壮大公司经济实力。

为应对突发事件，发行人制定了突发事件应急管理制度，涵盖重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等，确保公司业务正常开展。

第五，企业生产经营情况：发行人是黄冈市重要的城市基础设施投融资及建设主体，承担城市基础设施建设、土地整理以及实施经营性项目开发，实现黄冈市城市建设的可持续发展。发行人业务主要集中在土地整理、城市基础设施建设、工程施工等领域。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。

第六，资产真实性及合规性情况：发行人注册资本合法合规，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况，发行人不存在将学校、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况，不存在储备土地被作为资产注入的情况，不存在被承诺储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。

第七，与政府相关的市场化安排：发行人作为一个独立法人机构，其经营完全市场化。同时，发行人作为黄冈市基础设施投资建设和国有资产运营管理的主要载体，具有良好的政府背景，在国有资产及产业资本经营方面具有独特的市场地位和显著优势。黄冈市政府通过优惠性政策、优质资产划入、财政补贴等多种方式给予公司大力支持，为公司发展提供支持。

第八，发行人其他融资情况：发行人项目的资金来源均为自有资金和/或金融机构借款，不存在公开宣传、引导社会公众参与公司的项目融资，或违规通过BT或违规集资等方式变相融资的情形。

发行人不存在获得相关单位以财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情形。

发行人就银行贷款提供的抵押物均为真实、合法的，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的情形。

发行人按照相关约定和规定，规范使用债券募集资金，不存在未按照核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

第九，审计署审计情况：发行人不在国家审计署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范围内，未收到相关需要整改的通知。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。发行人所在地黄冈市和发行人暂未接收到审计署的整改意见。

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财预[2017]87号文、财综[2016]4号文、财金[2018]23号文、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、“六真”原则要求。

第六章 发行人主要财务状况

一、发行人近年财务报告编制及审计情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2023-2025年度审计报告和以及未经审计的2026年1-3月财务报表。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2023年、2024年、2025年合并及母公司财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的利安达审字利安达审字[2024]0258号、利安达审字[2025]0674号、利安达审字[2026]0288号审计报告。

发行人 2026 年 1-3 月的合并及母公司财务报表未经审计。

发行人 2023-2025 及 2026 年 1-3 月合并及母公司报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行编制。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。

二、发行人近年财务报告适用的编制基础、会计制度及会计政策变更

发行人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——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023年修订）的规定，编制财务报表。

1、会计政策变更

（1）2023年度会计政策变更

《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号）（“解释第16号”）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”

根据该规定，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（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第18号——所得

税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该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。

公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

(2) 2024年度会计政策变更

2024年度发行人未发生会计政策变更。

(3) 2025年度会计政策变更

2025年度发行人未发生会计政策变更。

(4) 2026年1-3月会计政策变更

2026年1-3月发行人未发生会计政策变更。

2、会计估计变更

最近三年及一期未发生主要会计估计变更。

3、会计差错更正

发行人最近三年及一期未发生会计差错更正。

三、财务报表合并范围

(一) 纳入合并范围的子公司情况

截至2026年3月末, 发行人纳入合并范围的子公司共11家, 具体情况如下所示:

图表6-1: 截至2026年3月末发行人纳入合并范围的子公司情况

单位: 万元

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	级数
1	黄冈市城投房地产开发有限公司	19,000.00	100.00%	一
2	黄冈市顺城资产经营建设有限公司	10,001.00	100.00%	一
3	黄冈市城投停车场建设运营有限公司	10,000.00	100.00%	一
4	黄冈市城投兴诚建设工程管理有限公司	3,000.00	95.00%	一
5	黄冈聚福园陵开发有限公司	5,000.00	51.00%	一
6	湖北齐安坤源矿业有限公司	30,000.00	51.00%	一
7	黄冈市齐坤建筑材料有限公司	3,000.00	40.80%	二
8	湖北坤源长投建材经营有限公司	3,000.00	26.01%	二

9	黄冈宾馆有限公司	7,900.00	97.00%	一
10	黄冈力成建设投资有限公司	2,000.00	100.00%	一
11	黄冈市泓晟园区运营管理有限公司	10,000.00	100.00%	一

注1:黄冈市齐坤建筑材料有限公司、湖北坤源长投建材经营有限公司持股比例不足50%但纳入合并范围,主要是上述公司均为发行人一级公司湖北齐安坤源矿业有限公司持股50%以上控股子公司,纳入湖北齐安坤源矿业有限公司合并范围,由于发行人持股湖北齐安坤源矿业有限公司比例为51%,导致间接持股比例低于50%,发行人通过子公司湖北齐安坤源矿业有限公司对上述子公司进行实际控制,故纳入发行人合并报表范围。

(二) 纳入合并范围的子公司变动情况

1、发行人 2023 年报表合并范围变化情况

(1) 2023 年度合并范围增加情况

公司于 2023 年 6 月 21 日新设立子公司黄冈力成建设投资有限公司,注册资本 2,000.00 万元,持股比例 100%,纳入合并范围。

(2) 2023 年度合并范围减少情况

2023 年度,黄冈高新产业投资有限公司、黄冈科技创业服务有限公司、黄冈高投大景市政工程有限公司、黄冈高投创新股权投资基金合伙企业(有限合伙)和黄冈大别山检测认证有限公司因股权划转不再纳入合并报表范围。

图表6-3: 截至2023年末发行人纳入合并范围的子公司情况

单位: 万元

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	级数
1	黄冈市城投房地产开发有限公司	19,000.00	100.00%	一
2	黄冈市顺城资产经营建设有限公司	10,001.00	100.00%	一
3	黄冈市城发文化传媒投资有限公司	5,000.00	100.00%	一
4	黄冈市城投停车场建设运营有限公司	10,000.00	100.00%	一
5	黄冈市城投兴诚建设工程管理有限公司	3,000.00	95.00%	一
6	黄冈聚福园陵开发有限公司	5,000.00	51.00%	一
7	湖北齐安坤源矿业有限公司	30,000.00	51.00%	一
8	黄冈市齐坤建筑材料有限公司	3,000.00	40.80%	二
9	湖北坤源长投建材经营有限公司	3,000.00	26.01%	二
10	上海齐冶供应链有限公司	500.00	51.00%	二
11	黄冈宾馆有限公司	7,900.00	97.00%	一
12	黄冈力成建设投资有限公司	2,000.00	100.00%	一

2、发行人 2024 年报表合并范围变化情况

(1) 2024 年度合并范围增加情况

公司于 2024 年 6 月 20 日新设立子公司黄冈市泓晟园区运营管理有限公司，注册资本 10,000.00 万元，持股比例 100%，纳入合并范围。

(2) 2024 年度合并范围减少情况

2024 年度，黄冈市城发文化传媒投资有限公司因股权划转不再纳入合并报表范围。

图表6-4：截至2024年末发行人纳入合并范围的子公司情况

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	级数
1	黄冈市城投房地产开发有限公司	19,000.00	100.00%	一
2	黄冈市顺城资产经营建设有限公司	10,001.00	100.00%	一
3	黄冈市城投停车场建设运营有限公司	10,000.00	100.00%	一
4	黄冈市城投兴诚建设工程管理有限公司	3,000.00	95.00%	一
5	黄冈聚福园陵开发有限公司	5,000.00	51.00%	一
6	湖北齐安坤源矿业有限公司	30,000.00	51.00%	一
7	黄冈市齐坤建筑材料有限公司	3,000.00	40.80%	二
8	湖北坤源长投建材经营有限公司	3,000.00	26.01%	二
9	上海齐冶供应链有限公司	500.00	51.00%	二
10	黄冈宾馆有限公司	7,900.00	97.00%	一
11	黄冈力成建设投资有限公司	2,000.00	100.00%	一
12	黄冈市泓晟园区运营管理有限公司	10,000.00	100.00%	一

注1：黄冈市齐坤建筑材料有限公司、湖北坤源长投建材经营有限公司持股比例不足50%但纳入合并范围，主要是上述公司均为发行人一级公司湖北齐安坤源矿业有限公司持股50%以上控股子公司，纳入湖北齐安坤源矿业有限公司合并范围，由于发行人持股湖北齐安坤源矿业有限公司比例为51%，导致间接持股比例低于50%，发行人通过子公司湖北齐安坤源矿业有限公司对上述子公司进行实际控制，故纳入发行人合并报表范围。

3、发行人 2025 年报表合并范围变化情况

(1) 2025 年合并范围增加情况

无。

(2) 2025 年合并范围减少情况

2025 年 4 月 1 日公司投资占比 100.00%的全资子公司上海齐冶供应链有限

公司由股东会决议解散，向黄冈市市场监督管理局申请注销。

4、发行人 2026 年 1-3 月报表合并范围变化情况

(1) 2026 年 1-3 月合并范围增加情况

无。

(2) 2026 年 1-3 月合并范围减少情况

无。

四、发行人主要财务数据

(一) 发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并及母公司财务报表

图表 6-5：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	93,828.89	68,149.70	119,153.87	165,823.99
应收票据	255.00	140.52	695.00	-
应收账款	142,263.00	140,197.02	75,554.80	167,459.20
预付款项	109,424.90	109,425.17	109,320.37	94,325.71
其他应收款	87,370.17	84,660.85	224,802.71	249,267.69
存货	1,905,399.10	1,884,364.40	1,830,766.46	1,765,490.61
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	20,537.36	19,451.18	14,743.95	12,338.67
流动资产合计	2,359,078.41	2,306,388.83	2,375,037.16	2,454,705.87
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	6,080.00	6,080.00	6,700.00	6,700.00
长期股权投资	15,219.72	15,219.72	15,155.66	15,204.04
其他权益工具投资	80,860.66	80,860.66	77,545.00	103,365.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	23,778.67	23,928.77	26,019.74	23,415.90
在建工程	1,489,275.71	1,490,681.24	1,494,290.07	1,391,709.21
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	345,195.57	345,283.56	333,976.95	329,968.19
商誉	-	-	-	-

长期待摊费用	167.49	167.49	193.72	-
递延所得税资产	5,690.00	5,711.81	6,322.79	5,848.22
其他非流动资产	523,880.83	512,630.80	601,246.75	528,472.44
非流动资产合计	2,490,148.63	2,480,564.03	2,561,450.68	2,404,683.00
资产总计	4,849,227.04	4,786,952.86	4,936,487.85	4,859,388.87
流动负债：				
短期借款	6,950.00	8,000.00	4,950.00	56,000.00
应付票据	-	-	-	691.30
应付账款	8,063.39	6,791.02	860.19	3,001.24
预收款项	36.16	23.16	125.46	107.19
合同负债	148,139.47	153,795.74	165,925.95	120,070.75
应付职工薪酬	2.70	12.70	12.70	20.95
应交税费	137,916.95	137,744.28	126,082.32	119,603.14
其他应付款	152,951.82	123,531.94	94,138.60	88,997.55
一年内到期的非流动负债	99,900.99	112,122.31	417,520.72	84,338.18
其他流动负债	10,811.08	10,999.65	12,125.59	3,792.88
流动负债合计	564,772.55	553,020.80	821,741.52	476,623.18
非流动负债：				
长期借款	467,924.97	419,448.47	498,633.33	455,063.24
应付债券	953,106.30	955,047.70	740,967.58	1,026,469.78
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	247,240.35	247,295.23	230,486.03	239,341.34
递延收益	720.00	720.00	456.00	480.00
非流动负债合计	1,668,991.63	1,622,511.41	1,470,542.93	1,721,354.36
负债合计	2,233,764.18	2,175,532.21	2,292,284.45	2,197,977.54
所有者权益：				
实收资本（股本）	148,008.00	148,008.00	148,008.00	148,008.00
资本公积	1,907,279.25	1,907,279.25	1,911,982.51	1,954,071.64
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	51,736.59	51,282.58	48,987.77	47,448.16
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	482,363.83	478,366.35	458,305.19	440,702.99
归属于母公司所有者权益合计	2,589,387.67	2,584,936.18	2,567,283.48	2,590,230.79
少数股东权益	26,075.20	26,484.48	76,919.91	71,180.54
所有者权益合计	2,615,462.86	2,611,420.66	2,644,203.39	2,661,411.33
负债和所有者权益总计	4,849,227.04	4,786,952.86	4,936,487.85	4,859,388.87

图表 6-6：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	12,640.95	168,799.21	158,951.18	142,936.77
其中：营业收入	12,640.95	168,799.21	158,951.18	142,936.77
二、营业总成本	12,112.27	149,599.48	130,353.87	108,989.21
其中：营业成本	10,357.93	139,618.54	119,488.51	102,361.87
营业税金及附加	106.97	1,835.15	1,371.39	1,316.06
销售费用	222.40	463.80	269.92	590.92
管理费用	740.63	3,796.77	3,472.84	3,665.78
研发费用	-	-	-	-
财务费用	684.34	3,885.22	5,751.20	1,054.57
其中：利息费用	1,116.50	5,415.20	7,150.32	5,643.83
利息收入	54.57	1,890.30	1,651.97	4,611.66
加：其他收益	4,500.09	10,060.37	7,312.18	6,208.50
投资收益	328.10	64.05	-48.37	-260.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	328.10	64.05	-48.37	-260.94
信用减值损失	87.25	2,397.86	-1,926.69	8,207.10
资产减值损失	-	-	-	-2,143.33
资产处置收益	-	133.46	0.83	-
三、营业利润	5,444.11	31,855.48	33,935.25	45,958.89
加：营业外收入	0.04	11.60	39.37	17.83
减：营业外支出	100.01	451.25	218.63	20.39
四、利润总额	5,344.13	31,415.82	33,755.99	45,956.33
减：所得税费用	1,301.93	8,495.30	8,874.81	12,472.89
五、净利润	4,042.20	22,920.53	24,881.19	33,483.44
归属于母公司所有者的净利润	4,451.49	22,355.96	19,141.82	27,850.86
少数股东损益	-409.28	564.57	5,739.37	5,632.58
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	4,042.20	22,920.53	24,881.19	33,483.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,451.49	22,355.96	19,141.82	27,850.86
归属于少数股东的综合收益总额	-409.28	564.57	5,739.37	5,632.58

图表 6-7：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	4,014.17	118,644.01	322,888.49	299,785.04
收到的税费返还	-	-	-	-

收到的其他与经营活动有关的现金	98,685.57	394,742.27	267,268.62	107,261.92
经营活动现金流入小计	102,699.73	513,386.27	590,157.12	407,046.96
购买商品、接受劳务支付的现金	24,175.61	105,905.35	100,936.42	215,109.95
支付给职工以及为职工支付的现金	477.79	1,911.15	2,028.84	2,329.52
支付的各项税费	1,422.97	5,691.89	9,131.34	7,733.81
支付的其它与经营活动有关现金	62,483.23	180,920.86	343,744.36	147,807.67
经营活动现金流出小计	88,559.60	294,429.25	455,840.96	372,980.95
经营活动产生的现金流量净额	14,140.13	218,957.03	134,316.15	34,066.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	563.41	-	-
取得投资收益所收到的现金	328.10	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3,178.59	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	328.10	3,742.01	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,543.47	33,410.80	72,248.39	72,008.28
投资支付的现金	-	3,879.07	6,620.00	10,620.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,893.68	33,602.66	34,831.06	110,774.20
投资活动现金流出小计	10,437.15	70,892.53	113,699.45	193,402.48
投资活动产生的现金流量净额	-10,109.05	-67,150.53	-113,699.45	-193,402.48
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	56,398.00	621,552.00	245,690.00	560,664.39
收到的其他与筹资活动有关的现金	5,000.00	74,220.20	54,800.00	136,954.00
筹资活动现金流入小计	61,398.00	695,772.20	300,490.00	697,618.39
偿还债务所支付的现金	6,610.69	773,799.26	244,515.89	635,416.39
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	11,498.69	76,465.27	81,797.34	89,584.77
支付的其他与筹资活动有关的现金	21,640.52	48,318.13	41,463.80	35,218.32
筹资活动现金流出小计	39,749.89	898,582.66	367,777.03	760,219.48

筹资活动产生的现金流量净额	21,648.11	-202,810.46	-67,287.03	-62,601.10
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	25,679.19	-51,003.97	-46,670.32	-221,937.56
加：期初现金及现金等价物余额	68,149.70	119,153.67	165,823.99	387,761.55
六、期末现金及现金等价物余额	93,828.89	68,149.70	119,153.67	165,823.99

图表 6-8：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	82,145.28	48,590.21	102,167.12	144,036.48
应收票据	-	38.52	-	-
应收账款	133,244.64	129,976.03	68,205.73	160,927.38
预付款项	109,149.49	109,149.49	109,159.18	94,159.18
其他应收款	217,043.99	210,313.26	269,774.64	310,455.06
存货	1,642,952.98	1,624,631.88	1,579,871.86	1,538,370.72
其他流动资产	8,490.37	8,490.37	8,491.46	8,490.37
流动资产合计	2,193,026.76	2,131,189.76	2,137,670.01	2,256,439.19
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	6,080.00	6,080.00	6,700.00	6,700.00
长期股权投资	74,576.78	74,576.78	72,922.79	71,971.35
其他权益工具投资	80,360.66	80,360.66	77,045.00	102,865.00
固定资产	1,039.02	1,054.56	1,102.09	1,159.63
在建工程	1,412,993.86	1,414,399.39	1,429,633.71	1,329,539.86
无形资产	320,294.69	320,360.75	320,624.14	320,112.38
递延所得税资产	4,732.95	4,736.81	5,396.07	5,208.55
其他非流动资产	532,285.72	521,035.70	558,651.65	485,877.34
非流动资产合计	2,432,363.68	2,422,604.65	2,472,075.45	2,323,434.12
资产总计	4,625,390.44	4,553,794.41	4,609,745.46	4,579,873.31
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	793.96	793.96	400.21	2,683.09
预收款项	-	2.00	-	-
合同负债	96,674.69	96,067.93	117,975.84	81,224.43
应交税费	135,912.02	135,323.07	123,823.66	115,024.18
其他应付款	313,796.30	249,040.30	214,521.80	233,525.81
一年内到期的非流动负债	55,869.80	54,892.49	353,306.19	55,614.99

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他流动负债	8,408.62	8,409.30	3,539.28	2,436.73
流动负债合计	611,455.39	544,529.05	813,566.98	490,509.24
非流动负债：				
长期借款	287,381.71	285,310.71	314,197.72	269,284.44
应付债券	953,106.30	955,047.70	740,967.58	1,026,469.78
长期应付款	198,988.33	198,988.33	189,339.33	215,734.14
非流动负债合计	1,439,476.34	1,439,346.74	1,244,504.63	1,511,488.36
负债合计	2,050,931.72	1,983,875.79	2,058,071.61	2,001,997.60
所有者权益：				
实收资本	148,008.00	148,008.00	148,008.00	148,008.00
资本公积	1,908,433.80	1,908,433.80	1,913,137.06	1,954,735.06
盈余公积	51,736.59	51,282.58	48,987.77	47,448.16
未分配利润	466,280.33	462,194.25	441,541.02	427,684.49
所有者权益合计	2,574,458.72	2,569,918.62	2,551,673.85	2,577,875.71

图表 6-9：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	8,469.56	148,772.49	117,463.11	96,269.72
减：营业成本	5,030.47	122,376.88	95,689.23	75,543.29
营业税金及附加	43.08	1,207.52	222.99	120.80
销售费用	222.40	463.80	269.92	547.86
管理费用	469.77	1,442.80	1,589.81	1,510.15
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,065.86	4,942.09	5,623.17	1,131.87
加：其他收益	4,500.08	10,004.22	7,268.08	6,208.47
投资收益	-	63.99	-48.57	-261.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	63.99	-48.57	-261.23
信用减值损失	15.48	2,637.03	-750.07	10,223.69
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	6,153.53	31,044.65	20,537.44	33,586.67
加：营业外收入		2.13	5.34	10.72
减：营业外支出	100.01	449.31	14.58	-
三、利润总额	6,053.51	30,597.46	20,528.19	33,597.39

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
减:所得税费用	1,513.42	7,649.43	5,132.05	8,399.35
四、净利润	4,540.09	22,948.03	15,396.15	25,198.04
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	4,540.09	22,948.03	15,396.15	25,198.04

图表 6-10：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	6,185.53	95,850.27	260,926.58	255,582.19
收到的其他与经营活动有关的现金	161,287.36	314,601.37	219,256.09	279,970.82
经营活动现金流入小计	167,472.89	410,451.64	480,182.67	535,553.01
购买商品、接受劳务支付的现金	18,741.42	81,861.99	70,910.63	176,316.14
支付给职工以及为职工支付的现金	280.23	707.97	675.72	592.45
支付的各项税费	43.08	62.10	407.15	106.25
支付的其它与经营活动有关现金	92,597.79	177,706.96	296,230.45	276,754.66
经营活动现金流出小计	111,662.52	260,339.02	368,223.95	453,769.51
经营活动产生的现金流量净额	55,810.37	150,112.62	111,958.72	81,783.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	563.41	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	563.41	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,543.47	14,913.58	48,686.10	52,561.53
投资支付的现金	-	5,469.07	7,620.00	11,620.00

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,893.68	33,309.25	34,551.01	63,113.53
投资活动现金流出小计	10,437.15	53,691.90	90,857.10	127,295.06
投资活动产生的现金流量净额	-10,437.15	-53,128.49	-90,857.10	-127,295.06
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	3,965.00	565,000.00	194,340.00	435,664.39
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	23,900.00	11,800.00	106,954.00
筹资活动现金流入小计	3,965.00	588,900.00	206,140.00	542,618.39
偿还债务所支付的现金	2,916.69	648,351.72	170,215.52	572,761.95
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	10,862.95	70,971.77	75,857.80	83,755.07
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,003.50	20,137.55	23,037.66	22,189.49
筹资活动现金流出小计	15,783.14	739,461.05	269,110.97	678,706.52
筹资活动产生的现金流量净额	-11,818.14	-150,561.05	-62,970.97	-136,088.13
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	33,555.07	-53,576.91	-41,869.35	-181,599.70
加：期初现金及现金等价物余额	48,590.21	102,167.12	144,036.48	325,636.17
六、期末现金及现金等价物余额	82,145.28	48,590.21	102,167.12	144,036.48

五、发行人资产负债结构及现金流分析

（一）资产结构分析

图表 6-11：发行人资产结构分析表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	2,359,078.41	48.65%	2,306,388.83	48.18%	2,375,037.16	48.11%	2,454,705.87	50.51%
非流动资产合计	2,490,148.63	51.35%	2,480,564.03	51.82%	2,561,450.68	51.89%	2,404,683.00	49.49%
资产总计	4,849,227.04	100.00%	4,786,952.86	100%	4,936,487.85	100.00%	4,859,388.87	100.00%

发行人最近三年及一期末的总资产分别为 4,859,388.87 万元、4,936,487.85 万元、4,786,952.86 万元和 4,849,227.04 万元，发行人资产构成中流动资产和非流动资产占比大体相当。2024 年末总资产较 2023 年末增加 77,098.98 万元，增幅 1.59%，变动幅度不大。2025 年末总资产较 2024 年末减少 149,534.99 万元，降幅 3.03%，变动幅度不大。2026 年 3 月末总资产较 2025 年末增加 62,274.18 万元，增幅 1.30%，变动幅度不大。

1、流动资产结构分析

图表 6-12：发行人流动资产结构分析表

单位：万元、%

流动资产项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	93,828.89	3.98	68,149.70	2.95	119,153.87	5.02	165,823.99	6.76
应收票据	255.00	0.01	140.52	0.01	695.00	0.03	-	-
应收账款	142,263.00	6.03	140,197.02	6.08	75,554.80	3.18	167,459.20	6.82
预付款项	109,424.90	4.64	109,425.17	4.74	109,320.37	4.60	94,325.71	3.84
其他应收款	87,370.17	3.70	84,660.85	3.67	224,802.71	9.47	249,267.69	10.15
存货	1,905,399.10	80.77	1,884,364.40	81.70	1,830,766.46	77.08	1,765,490.61	71.92
其他流动资产	20,537.36	0.87	19,451.18	0.84	14,743.95	0.62	12,338.67	0.50
流动资产合计	2,359,078.41	100.00	2,306,388.83	100.00	2,375,037.16	100.00	2,454,705.87	100.00

发行人最近三年及一期末的流动资产分别为 2,454,705.87 万元、2,375,037.16 万元、2,306,388.83 万元和 2,359,078.41 万元。发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项和存货组成。报告期内上述几项资产合计占流动资产的比例分别为 99.50%、99.35%、99.15%和 99.12%，其中存货占流动资产的比例分别为 71.92%、77.08%、81.70%和 80.77%。2024 年末，发行人流动资产较 2023 年末减少 79,668.71 万元，降幅为 3.25%，主要系应收账款下降所致。2025 年末，发行人流动资产较 2024 年末减少 68,648.33 万元，降幅为 2.89%，主要系其他应收款下降所致。2026 年 3 月末，发行人流动资产较 2025 年末增加 52,689.58 万元，增幅为 2.28%，主要系货币资金增加所致。

(1) 货币资金

发行人最近三年及一期末货币资金分别为 165,823.99 万元、119,153.87 万元、68,149.70 万元和 93,828.89 万元，在流动资产中占比分别为 6.76%、5.02%、2.95% 和 3.98%，报告期内呈先降后升态势。

2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 46,670.12 万元，降幅 28.14%，主

要系部分有息负债到期偿还所致；2025年末，发行人货币资金较2024年末减少51,004.17万元，降幅42.81%，主要系偿还债务所支付的现金较大所致。2026年3月末，发行人货币资金较2025年末增加25,679.19万元，增幅37.68%，主要系经营性现金回笼及融资性现金流入增加所致。

图表 6-13：最近三年及一期末发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
库存现金	0.01	0.01	0.06	0.69
银行存款	93,828.87	68,149.69	119,153.60	165,823.30
其他货币资金	0.00	0.00	0.20	-
合计	93,828.89	68,149.70	119,153.87	165,823.99

(2) 应收账款

发行人最近三年及一期末应收账款分别为 167,459.20 万元、75,554.80 万元、140,197.02 万元和 142,263.00 万元，在流动资产中占比分别为 6.82%、3.18%、6.08%和 6.03%。发行人应收账款大部分账龄在 3 年以内，主要是应收土地整理及出让业务收入及代建收入款项。近三年及一期应收账款呈先降后升趋势。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末下降 91,904.40 万元，降幅 54.88%，主要系收回黄冈市财政局应收款项所致。2025 年末，发行人应收账款较 2024 年末上升 64,642.22 万元，增幅 85.56%，主要系黄冈高新技术产业开发区管理委员会应收账款增加所致。2026 年 3 月末，发行人应账款较 2025 年末增加 2,065.98 万元，增幅 1.47%，变动较小。

图表 6-14：最近三年末发行人应收账款账龄分布表

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	98,496.79	66.51	492.48	35,180.06	43.81	175.90	70,018.51	39.35	350.09
1-2 年	13,771.02	9.30	688.55	13,150.56	16.37	657.53	25,480.96	14.32	1,274.04
2-3 年	4,420.86	2.98	442.09	24,742.35	30.81	2,474.23	76,271.30	42.86	7,627.13
3 年以上	31,414.34	21.21	6,282.87	7,236.88	9.01	1,447.38	6,174.61	3.47	1,234.92
合计	148,103.01	100.00	7,905.99	80,309.84	100.00	4,755.04	177,945.39	100.00	10,486.19
账面价值	140,197.02			75,554.80			167,459.20		

图表 6-15：应收账款坏账计提比例表

单位：%

账龄	计提比例
1 年以内（含1年）	0.50
1—2 年	5.00

2—3 年	10.00
3年以上	20.00

图表 6-16：截至 2025 年末发行人前五名应收账款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	2025年末		
	账面余额	是否关联方	占期末余额比例
黄冈高新技术产业开发区管理委员会	80,585.19	否	58.02
黄冈市临空经济区管理委员会	30,770.37	否	22.15
黄冈市财政局	12,589.55	否	9.06
黄冈市遗爱湖旅游开发有限公司	12,197.05	是	8.78
黄冈市国有土地储备中心	2,756.06	否	1.98
合计	138,898.23	-	93.79

图表 6-16：截至 2026 年 3 月末发行人前五名应收账款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	2026年3月末		
	账面余额	是否关联方	占期末余额比例
黄冈高新技术产业开发区管理委员会	78,085.19	否	52.02
黄冈市临空经济区管理委员会	30,770.37	否	20.50
黄冈市财政局	18,374.59	否	12.24
黄冈市遗爱湖旅游开发有限公司	12,197.05	是	8.13
黄冈市国有土地储备中心	2,756.06	否	1.84
合计	142,183.27	-	94.73

截至2025年末，发行人应收账款中政府性应收款主要为应收黄冈高新技术产业开发区管理委员会80,585.19万元、应收黄冈市临空经济区管理委员会30,770.37万元和应收黄冈市财政局12,589.55万元，上述款项系应收土地整理及出让业务和代建业务收入款项，上述款项为公司经营业务产生的正常资金往来，符合相关法律法规规定。经征询黄冈市财政局意见，发行人政府性应收账款存在经营业务背景，不存在存在替政府融资等行为，不会增加地方政府性债务。

(3) 其他应收款

发行人最近三年及一期末其他应收款分别为249,267.69万元、224,802.71万元、84,660.85万元和87,370.17万元，呈现下降趋势，在流动资产中占比分别为10.15%、9.47%、3.67%和3.70%。

2024年末，其他应收款较2023年末降低24,464.98万元，降幅9.81%，主要系

收回部分与黄冈国有资本投资运营集团有限公司往来款。2025年末，其他应收款较2024年末减少140,141.86万元，降幅62.34%，主要系收回部分应收黄冈国有资本投资运营集团有限公司和黄冈市黄州区城市更新服务中心的款项。2026年3月末，发行人其他应收款较2025年末增加2,709.32万元，增幅3.20%，变动不大。

图表 6-18：最近三年末发行人其他应收款账龄分布表

单位：万元、%

账龄	2025 年末			2024 年末			2023 年末		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	11,114.66	11.16	55.57	24,749.37	10.09	123.75	183,229.20	69.90	916.15
1-2 年	4,987.78	5.00	249.39	148,007.22	60.34	7,400.36	19,837.59	7.57	991.88
2-3 年	20,636.53	20.72	2,063.65	15,412.88	6.28	1,541.29	8,596.94	3.28	859.69
3 年以上	62,863.12	63.11	12,572.62	57,123.29	23.29	11,424.65	50,464.60	19.25	10,092.92
合计	99,602.09	100.00	14,941.24	245,292.76	100.00	20,490.05	262,128.33	100.00	12,860.64
账面价值	84,660.85			224,802.71			249,267.69		

图表6-19：其他应收款坏账计提比例表

单位：%

账龄	计提比例
1年以内（含1年）	0.50
1—2年	5.00
2—3 年	10.00
3年以上	20.00

2025年末，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况如下：

图表6-20：截至2025年末发行人前五名其他应收款客户情况表

单位：万元、%

单位	余额	款项性质	是否关联方	占期末账面余额的比例
黄冈新区投资开发有限公司	20,027.27	拟投资款	是	20.11
黄冈恒坤置业有限公司	13,042.62	往来款	否	13.09
黄冈市亚行贷款项目管理办公室	7,268.68	往来款	否	7.30
湖北小池滨江新区城市综合投资发展有限责任公司	6,900.00	往来款	否	6.93
黄冈市黄州区城乡统筹发展工作办公室	5,850.00	往来款	否	5.87
合计	53,088.56	-	-	53.30

图表6-20：截至2026年3月末发行人前五名其他应收款客户情况表

单位：万元、%

单位	余额	款项性质	是否关联方	占期末账面余额的比例
黄冈新区投资开发有限公司	20,027.27	拟投资款	是	19.58
黄冈恒坤置业有限公司	13,420.81	往来款	否	13.12
黄冈市亚行贷款项目管理办公室	7,268.68	往来款	否	7.11
湖北小池滨江新区城市综合投资发展有限责任公司	6,900.00	往来款	否	6.75
黄冈市黄州区城乡统筹发展工作办公室	5,850.00	往来款	否	5.72
合计	53,466.76	-	-	52.28

上述款项为公司经营业务产生的正常资金往来，符合相关法律法规规定。征询黄冈市财政局意见，发行人政府性其他应收款存在经营业务背景，不存在存在替政府融资等行为，不会增加地方政府性债务。

发行人其他应收款中的相关款项均履行了内部审批流程，不存在资金被违规占用的情况，符合法律法规规定。

（4）预付款项

发行人最近三年及一期末预付款项分别为94,325.71万元、109,320.37万元、109,425.17万元、109,424.90万元在流动资产中占比分别为3.84%、4.60%、4.74%、4.64%。2024年末，发行人预付款项较2023年末增加14,994.66万元，增幅15.90%，主要系预付工程款增加所致。2025年末，发行人预付款项较2024年末增加104.80万元，增幅0.10%，变动较小。2026年3月末，发行人预付款项较2025年末变动较小。

图表6-22：最近三年末发行人预付账款账龄分布表

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	4,985.14	4.56	16,070.78	14.70	13,580.29	14.40
1-2 年	15,000.24	13.71	12,509.78	11.44	6,156.22	6.53
2-3 年	12,509.78	11.43	6,150.63	5.63	3,321.54	3.52
3 年以上	76,930.00	70.30	74,589.18	68.23	71,267.63	75.55
合计	109,425.17	100.00	109,320.37	100.00	94,325.70	100.00

图表6-23：截至2025年末发行人前五名预付账款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	是否关联方	占期末余额的比例
黄冈市铁路建设协调领导小组	56,000.00	否	51.18
黄冈市 G347/S207 一级公路建设项目管理部	39,600.00	否	36.19
湖北楚之源置业有限公司	5,000.00	否	4.57
湖北黄冈艺术学校新校园基建办公室	2,500.00	否	2.28
湖北红源市政建设工程有限公司	1,629.97	否	1.49
合计	104,729.97	-	95.71

图表6-23：截至2026年3月末发行人前五名预付账款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	是否关联方	占期末余额的比例
黄冈市铁路建设协调领导小组	56,000.00	否	51.18
黄冈市 G347/S207 一级公路建设项目管理部	39,600.00	否	36.19
湖北楚之源置业有限公司	5,000.00	否	4.57
湖北黄冈艺术学校新校园基建办公室	2,500.00	否	2.28
湖北红源市政建设工程有限公司	1,629.97	否	1.49
合计	104,729.97	-	95.71

截至2026年3月末，发行人预付账款中政府性预付款主要为预付黄冈市黄冈至黄梅铁路建设协调领导小组56,000.00配套资本金，预付黄冈市G347/S207一级公路建设项目管理部39,600.00万元业务款，预付湖北黄冈艺术学校新校园基建办公室2,500.00万元拆迁补偿费。上述款项均为公司经营业务产生的正常资金往来，符合相关法律法规规定。经征询黄冈市财政局意见，发行人政府性预付账款存在经营业务背景，不存在存在替政府融资等行为，不会增加地方政府性债务。

(5) 存货

发行人最近三年及一期末存货分别为1,765,490.61万元、1,830,766.46万元、1,884,364.40万元和1,905,399.10万元，在流动资产中占比较大，分别为71.92%、77.08%、81.70%和80.77%。存货主要由待开发土地和开发成本构成，报告期内呈持续增长态势。

图表 6-25：最近三年及一期末发行人存货构成分布表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
原材料	974.94	780.21	1,044.91	1,135.92
库存商品	7,231.21	7,160.91	7,714.65	8,968.01
待开发土地	1,305,254.13	1,305,254.13	1,305,144.92	1,342,810.57
土地开发成本	30,299.50	30,299.50	30,298.32	50,761.71
开发成本	561,639.32	540,869.64	486,563.66	361,814.40
合计	1,905,399.10	1,884,364.40	1,830,766.46	1,765,490.61

图表 6-26：截至 2026 年 3 月末发行人存货中待开发土地主要明细

单位：平方米、万元、万元/平方米

取得方式	地块名称	土地证号	坐落	用途	使用权类型	面积	取得时间	入账依据	账面价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否缴纳土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
招拍挂	2014-41 号地块	黄冈国用(2015)第 020000218 号	黄州区城东新区东门路以南、东兴路以东、鹤鸣路以北	商住	出让	84,393.10	2015 年	成本法	9,302.27	8,355.00	8,355.00	是	是	0.40
政府注入	黄州禹王园区唐渡四路	黄冈国用(2012)第 210000009 号	黄州禹王园区唐渡四路	商住	出让	227,136.00	2012 年	评估法	20,409.69	-	-	否	是	0.40
政府注入	黄州禹王园区唐渡三路	黄冈国用(2012)第 210000010 号	黄州禹王园区唐渡三路	商住	出让	69,391.70	2012 年	评估法	6,235.31	-	-	否	是	0.40
政府注入	黄州禹王园区长江三路	黄冈国用(2012)第 210000011 号	黄州禹王园区长江三路	商住	出让	49,883.90	2012 年	评估法	4,482.40	-	-	否	是	0.40
政府注入	黄州禹王园区长江二路	黄冈国用(2012)第 210000012 号	黄州禹王园区长江二路	商住	出让	45,100.60	2012 年	评估法	4,052.59	-	-	否	是	0.40

政府注入	黄州禹王园区高新大道西段	黄冈国用(2012)第210000013号	黄州禹王园区高新大道西段	商住	出让	142,777.00	2012年	评估法	12,829.47	-	-	否	是	0.40
政府注入	黄州禹王园区长江一路	黄冈国用(2012)第210000014号	黄州禹王园区长江一路	商住	出让	55,203.00	2012年	评估法	4,960.36	-	-	否	是	0.40
政府注入	黄州禹王园区高新大道东段	黄冈国用(2012)第210000015号	黄州禹王园区高新大道东段	商住	出让	60,396.00	2012年	评估法	5,426.98	-	-	否	是	0.40
政府注入	农场六队	黄冈国用(2013)第190006113-1号	黄州区南湖路(农场六队)	商住	出让	243,334.70	2012年	评估法	32,188.00	-	-	否	是	0.45
政府注入	中职园	黄冈国用(2012)第190006116号	黄州区南湖路	商住	出让	105,563.20	2012年	评估法	13,963.76	-	-	否	是	0.40
招拍挂	鄂东监狱以东	黄冈国用(2014)第00030101963号	黄州区路口镇花园村	商住	出让	119,871.30	2012年	成本法	36,942.79	12,100.00	12,100.00	是	是	0.45
政府注入	黄州市明珠大道	黄冈国用(2012)第000901906号	黄州市明珠大道	商住	出让	24,615.50	2012年	评估法	7,031.57	-	-	否	是	0.45
政府注入	黄冈市黄州区黄州大道	黄冈国用(2012)第002402897-2号	黄冈市黄州区黄州大道	商住	出让	33,257.80	2012年	评估法	10,385.66	-	-	否	是	0.45

政府注入	黄州区黄州大道与湖心路交叉处以东	黄冈国用(2012)第001604030号	黄州区黄州大道与湖心路交叉处以东	商住	出让	69,684.60	2012年	评估法	21,760.93	-	-	否	是	0.50
政府注入	联投3号地块	黄冈国用(2012)第000202784号	赤壁二路与黄婆叉路交界西北角	商住	出让	97,406.30	2012年	评估法	12,589.82	-	-	否	是	0.40
政府注入	黄州区中环路	黄冈国用(2012)第000202991号	黄州区中环路	商住	出让	21,819.70	2012年	评估法	4,447.41	-	-	否	是	0.45
政府注入	黄冈市遗爱湖西湖以北(万家咀南)	黄冈国用(2012)第001604028号	黄冈市遗爱湖西湖以北(万家咀南)	商住	出让	106,799.40	2012年	评估法	17,126.50	-	-	否	是	0.40
政府注入	2011-19号地块	黄冈国用(2012)第020703016号	黄州区路口镇王家湾村、花园村	商住	出让	74,103.00	2012年	评估法	15,299.40	-	-	否	是	0.45
政府注入	2011-15号地块	黄冈国用(2012)第020703017号	黄州区路口镇王家湾村、花园村	商住	出让	171,102.92	2012年	评估法	23,333.47	-	-	否	是	0.45
政府注入	2011-16号地块	黄冈国用(2012)第020703018号	黄州区路口镇王家湾村、花园村	商住	出让	266,883.00	2012年	评估法	36,395.09	-	-	否	是	0.45
政府注入	黄州区赤壁大道与东坡大道交界处	黄冈国用(2012)第001604027号	黄州区赤壁大道与东坡大道交界处	商住	出让	185,572.10	2012年	评估法	44,133.23	-	-	否	是	0.45
政府注入	黄州区赤壁大道南(市	黄冈国用(2012)第	黄州区赤壁大道南(市中级	商住	出让	72,963.00	2012年	评估法	17,171.60	-	-	否	是	0.45

	中级人民法院对面)	001604025 号	人民法院对面)											
政府注入	东方广场	黄冈国用(2012)第 000901908 号	黄冈市明珠大道以西(东方广场)	商住	出让	57,012.10	2012 年	评估法	12,939.60	-	-	否	是	0.45
政府注入	水利电力学校南	黄冈国用(2012)第 001604020 号	黄州区西湖一路(水利电力学校南)	商住	出让	125,931.60	2012 年	评估法	20,452.43	-	-	否	是	0.40
政府注入	浠水县经济开发区南岳庙村	浠水国用(2012)第 120923 号	浠水县经济开发区南岳庙村	商住	出让	69,383.13	2012 年	评估法	11,297.51	-	-	否	是	0.20
政府注入	浠水县经济开发区姚岭村 1	浠水国用(2012)第 120924 号	浠水县经济开发区姚岭村	商住	出让	77,843.77	2012 年	评估法	12,675.15	-	-	否	是	0.20
政府注入	浠水县经济开发区姚岭村 2	浠水国用(2012)第 120925 号	浠水县经济开发区姚岭村	商住	出让	112,610.83	2012 年	评估法	18,336.20	-	-	否	是	0.20
政府注入	浠水县经济开发区姚岭村 3	浠水国用(2012)第 120927 号	浠水县经济开发区姚岭村	商住	出让	73,476.80	2012 年	评估法	11,964.08	-	-	否	是	0.20
政府注入	罗田县经济开发区 1	罗田国用(2012)第 01415 号	罗田县经济开发区	商住	出让	27,468.30	2012 年	评估法	4,719.05	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县经济开发区 2	罗田国用(2012)第 01421 号	罗田县经济开发区	商住	出让	98,775.80	2012 年	评估法	16,969.68	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县经济开发区 3	罗田国用(2012)第	罗田县经济开发区	商住	出让	79,334.40	2012 年	评估法	13,629.65	-	-	否	是	0.18

		01422 号												
政府注入	罗田县城南新区 1	罗田国用(2012) 第 01457 号	罗田县城南新区	商住	出让	80,213.30	2012 年	评估法	3,797.66	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县城南新区 2	罗田国用(2012) 第 01458 号	罗田县城南新区	商住	出让	31,514.30	2012 年	评估法	13,684.39	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县城南新区 3	罗田国用(2012) 第 01466 号	罗田县城南新区	商住	出让	22,260.60	2012 年	评估法	5,376.34	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县经济开发区 4	罗田国用(2012) 第 01479 号	罗田县经济开发区	商住	出让	45,400.60	2012 年	评估法	7,650.00	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县经济开发区 5	罗田国用(2012) 第 01480 号	罗田县经济开发区	商住	出让	11,756.10	2012 年	评估法	1,980.90	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县经济开发区 6	罗田国用(2012) 第 01483 号	罗田县经济开发区	商住	出让	34,317.20	2012 年	评估法	5,782.45	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县河东街村 1	罗田国用(2012) 第 01509 号	罗田县河东街村	商服	出让	1,392.70	2012 年	评估法	240.94	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县河东街村 2	罗田国用(2012) 第 01511 号	罗田县河东街村	商服	出让	10,911.40	2012 年	评估法	1,887.67	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县河东街村 3	罗田国用(2012) 第 01515 号	罗田县河东街村	商服	出让	7,129.30	2012 年	评估法	1,233.37	-	-	否	是	0.18

政府注入	罗田县城南新区 4	罗田国用(2012)第 01519 号	罗田县城南新区	商住	出让	103,867.70	2012 年	评估法	17,262.81	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县城南新区 5	罗田国用(2012)第 01520 号	罗田县城南新区	商住	出让	66,913.50	2012 年	评估法	11,121.02	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县城南新区 6	罗田国用(2012)第 01528 号	罗田县城南新区	商服	出让	12,036.10	2012 年	评估法	2,082.25	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县六十石村 1	罗田国用(2012)第 01536 号	罗田县六十石村	商服	出让	32,345.60	2012 年	评估法	5,320.85	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县六十石村 2	罗田国用(2012)第 01537 号	罗田县六十石村	商服	出让	26,822.90	2012 年	评估法	4,412.37	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县六十石村 3	罗田国用(2012)第 01538 号	罗田县六十石村	商服	出让	1,886.20	2012 年	评估法	310.28	-	-	否	是	0.18
政府注入	罗田县六十石村 4	罗田国用(2012)第 01539 号	罗田县六十石村	商服	出让	7,433.00	2012 年	评估法	1,222.73	-	-	否	是	0.18
政府注入	文化公园路北侧黄梅大道南侧	梅国用(2012)第 250113002 号	黄梅镇文化公园路北侧黄梅大道南侧	商住	出让	70,313.60	2012 年	评估法	14,316.20	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅镇茨林社区北外环南侧	梅国用(2012)第 250113003 号	黄梅镇茨林社区北外环南侧	商住	出让	15,411.20	2012 年	评估法	3,012.75	-	-	否	是	0.28

政府注入	黄梅镇魏凉亭村黄梅大道北侧	梅国用(2012)第250113004号	黄梅镇魏凉亭村黄梅大道北侧	商住	出让	41,684.00	2012年	评估法	7,693.66	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅镇北外环路北侧1	梅国用(2012)第250113005号	黄梅镇北外环路北侧	商住	出让	20,728.00	2012年	评估法	4,052.14	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅镇北外环路北侧2	梅国用(2012)第250113006号	黄梅镇北外环路北侧	商住	出让	33,333.30	2012年	评估法	6,516.36	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅镇北外环路北侧3	梅国用(2012)第250113007号	黄梅镇北外环路北侧	商住	出让	11,722.00	2012年	评估法	2,291.55	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅镇潘湖村迎宾大道西侧1	梅国用(2012)第250113009号	黄梅镇潘湖村迎宾大道西侧	商住	出让	33,435.00	2012年	评估法	6,390.06	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅镇潘湖村迎宾大道西侧	梅国用(2012)第250113010号	黄梅镇潘湖村迎宾大道西侧	商住	出让	28,638.00	2012年	评估法	5,473.26	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅镇潘湖村迎宾大道东侧	梅国用(2012)第250113011号	黄梅镇潘湖村迎宾大道东侧	商住	出让	21,467.00	2012年	评估法	4,102.75	-	-	否	是	0.28
政府注入	蕲春县漕河镇杨树畈村二、三、四组	蕲春国用(2012)第151202009号	蕲春县漕河镇杨树畈村二、三、四组	商住	出让	369,162.00	2012年	评估法	72,662.53	-	-	否	是	0.25
政府注入	蕲春县漕河镇冯围村四、五组	蕲春国用(2012)第151104009号	蕲春县漕河镇冯围村四、五组	商住	出让	170,292.55	2012年	评估法	33,518.85	-	-	否	是	0.25

政府注入	蕲春县漕河镇冯围村六、七组	蕲春国用(2012)第151106008号	蕲春县漕河镇冯围村六、七组	商住	出让	166,447.60	2012年	评估法	32,762.05	-	-	否	是	0.25
政府注入	团风县团风镇得胜路北侧	团风国用(2015)第173006500号	团风县团风镇得胜路北侧(人民路与益民路之间)	商住	出让	33,683.00	2012年	评估法	7,223.92	-	-	否	是	0.20
政府注入	团风县团风镇得胜路南侧	团风国用(2015)第173006505号	团风县团风镇得胜路南侧(人民路与益民路之间)	商住	出让	17,201.60	2012年	评估法	23,087.72	-	-	否	是	0.20
政府注入	团风县团风镇十里湖工业园1	团风国用(2015)第173006504号	团风县团风镇十里湖工业园(湖中路至长河路、滨港路至经三路)	商住	出让	84,797.50	2012年	评估法	15,427.60	-	-	否	是	0.18
政府注入	团风县团风镇十里湖工业园2	团风国用(2015)第173006503号	团风县团风镇十里湖工业园(湖中路至长河路、滨港路至经三路)	商住	出让	65,339.30	2012年	评估法	11,887.49	-	-	否	是	0.18
政府注入	团风县团风镇迎宾大道与长河北路交汇处以北	团风国用(2015)第173006502号	团风县团风镇迎宾大道与长河北路交汇处以北	商住	出让	134,255.20	2012年	评估法	6,802.69	-	-	否	是	0.18
政府注入	团风县团风镇迎宾大道	团风国用(2015)第173006501号	团风县团风镇迎宾大道南	商住	出让	63,369.90	2012年	评估法	3,474.07	-	-	否	是	0.18

	南侧、白鹤林区域		侧、白鹤林区域											
政府注入	红山镇凉亭坳村	英土国用(2013)第029841693号	英山县红山镇凉亭坳村	城镇住宅用地	出让	431,739.00	2013年	评估法	101,558.46	-	-	否	是	0.17
政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 1	团风国用(2013)第173004249号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	38,858.50	2013年	评估法	9,771.41	-	-	否	是	0.20
政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 2	团风国用(2013)第173004250号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	72,749.30	2013年	评估法	18,293.63	-	-	否	是	0.20
政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 3	团风国用(2013)第173004251号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	28,311.40	2013年	评估法	7,119.22	-	-	否	是	0.20
政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 4	团风国用(2013)第173004252号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	75,107.60	2013年	评估法	18,886.65	-	-	否	是	0.20
政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 5	团风国用(2013)第173004253号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	34,298.50	2013年	评估法	8,624.74	-	-	否	是	0.20
政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 6	团风国用(2013)第173004254号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	101,701.70	2013年	评估法	25,574.03	-	-	否	是	0.20
政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 7	团风国用(2013)第173004255号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	27,674.00	2013年	评估法	6,958.94	-	-	否	是	0.20
政府注入	港口产业园内、绕城公	团风国用(2013)第	港口产业园内、绕城公路	商住	出让	35,371.40	2013年	评估法	8,894.54	-	-	否	是	0.20

	路以南 8	173004256 号	以南											
政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 9	团风国用(2013)第 173004257 号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	14,585.80	2013 年	评估法	3,667.76	-	-	否	是	0.20
政府注入	黄梅县黄梅镇向窑村	梅国用(2013)第 250114060 号	黄梅县黄梅镇向窑村	商住	出让	75,473.10	2013 年	评估法	26,383.85	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县黄梅镇停刀口村	梅国用(2013)第 250114061 号	黄梅县黄梅镇停刀口村	商住	出让	43,137.70	2013 年	评估法	12,367.35	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县黄梅镇五里墩村	梅国用(2013)第 250114062 号	黄梅县黄梅镇五里墩村	商住	出让	29,955.00	2013 年	评估法	10,292.50	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县黄梅镇潘湖村	梅国用(2013)第 250114063 号	黄梅县黄梅镇潘湖村	商住	出让	53,850.10	2013 年	评估法	18,824.89	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县黄梅镇魏凉亭村 1	梅国用(2013)第 250114064 号	黄梅县黄梅镇魏凉亭村	商住	出让	53,471.00	2013 年	评估法	18,692.37	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县黄梅镇魏凉亭村 2	梅国用(2013)第 250113093 号	黄梅县黄梅镇魏凉亭村	商服、住宅	出让	5,333.90	2013 年	评估法	1,418.06	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县黄梅镇苗竹林滨湖村	梅国用(2013)第 250113094 号	黄梅县黄梅镇苗竹林滨湖村	商服、住宅	出让	6,703.90	2013 年	评估法	1,423.82	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 1	梅国用(2013)第 250313067 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,134.90	2013 年	评估法	4,484.60	-	-	否	是	0.35

政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 2	梅国用 (2013) 第 250313074 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,444.40	2013 年	评估法	4,590.27	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 3	梅国用 (2013) 第 250313073 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,806.80	2013 年	评估法	4,714.01	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 4	梅国用 (2013) 第 250313072 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,329.20	2013 年	评估法	4,550.94	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 5	梅国用 (2013) 第 250313071 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,284.50	2013 年	评估法	4,535.68	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 6	梅国用 (2013) 第 250313070 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,572.80	2013 年	评估法	4,634.11	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 7	梅国用 (2013) 第 250313069 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	12,865.60	2013 年	评估法	4,392.65	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 8	梅国用 (2013) 第 250313068 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	11,653.40	2013 年	评估法	3,978.78	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县濯港镇余世星村	梅国用 (2013) 第 250813012 号	黄梅县濯港镇余世星村	商服、住宅	出让	8,170.00	2013 年	评估法	1,013.21	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县濯港镇白湖村	梅国用 (2013) 第 250813011 号	黄梅县濯港镇白湖村	商服、住宅	出让	5,270.40	2013 年	评估法	570.39	-	-	否	是	0.28

政府注入	黄梅县濯港镇柳埂村	梅国用(2013)第250813010号	黄梅县濯港镇柳埂村	商服、住宅	出让	5,064.60	2013年	评估法	758.5	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县濯港镇陶河村	梅国用(2013)第250813008号	黄梅县濯港镇陶河村	商服、住宅	出让	9,969.80	2013年	评估法	1,078.98	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县濯港镇徐郁村	梅国用(2013)第250813007号	黄梅县濯港镇徐郁村	商服、住宅	出让	3,595.80	2013年	评估法	389.15	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县大河镇天门村	梅国用(2013)第250813006号	黄梅县大河镇天门村	商服、住宅	出让	7,027.70	2013年	评估法	760.57	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县濯港镇中畈村	梅国用(2013)第250813005号	黄梅县濯港镇中畈村	商服、住宅	出让	8,492.70	2013年	评估法	919.12	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县大河镇天门村	梅国用(2013)第250513006号	黄梅县濯港镇天门村	商服、住宅	出让	3,448.00	2013年	评估法	373.16	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县蔡山镇胡家桥村	梅国用(2013)第250913005号	黄梅县蔡山镇胡家桥村	商服、住宅	出让	5,944.30	2013年	评估法	721.23	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县蔡山镇周应祥村	梅国用(2013)第250913004号	黄梅县蔡山镇周应祥村	商服、住宅	出让	3,401.80	2013年	评估法	288.8	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县蔡山镇李英村	梅国用(2013)第250913003号	黄梅县蔡山镇李英村	商服、住宅	出让	4,351.80	2013年	评估法	369.47	-	-	否	是	0.28

政府注入	黄梅县刘佐乡杨东湾村	梅国用(2013)第252313004号	黄梅县刘佐乡杨东湾村	商服、住宅	出让	7,927.40	2013年	评估法	752.28	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县独山镇凉岭村	梅国用(2013)第251113005号	黄梅县独山镇凉岭村	商服、住宅	出让	4,547.80	2013年	评估法	403.28	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县独山镇陈大屋村	梅国用(2013)第251113002号	黄梅县独山镇陈大屋村	商服、住宅	出让	14,796.40	2013年	评估法	1,501.48	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县独山镇大坝居委会	梅国用(2013)第251113003号	黄梅县独山镇大坝居委会	商服、住宅	出让	5,542.60	2013年	评估法	648.48	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县独山镇大坝居委会村	梅国用(2013)第251113004号	黄梅县独山镇大坝居委会村	商服、住宅	出让	10,899.00	2013年	评估法	1,275.17	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县分路镇大兴村	梅国用(2013)第252013002号	黄梅县分路镇大兴村	商服、住宅	出让	4,003.50	2013年	评估法	405.48	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县分路镇分路街	梅国用(2013)第252013003号	黄梅县分路镇分路街	商服、住宅	出让	2,208.50	2013年	评估法	267.2	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县孔垄镇王坝村	梅国用(2013)第250213004号	黄梅县孔垄镇王坝村	商服、住宅	出让	3,766.00	2013年	评估法	555.09	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县孔垄镇张河社区	梅国用(2013)第250213003号	黄梅县孔垄镇张河社区	商服、住宅	出让	2,686.10	2013年	评估法	297.6	-	-	否	是	0.28

政府注入	黄梅县杉木乡杉木村	梅国用(2013)第251313012号	黄梅县杉木乡杉木村	商服、住宅	出让	9,550.80	2013年	评估法	1,068.64	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县杉木乡沙岭村1	梅国用(2013)第251313014号	黄梅县杉木乡沙岭村	商服、住宅	出让	4,448.90	2013年	评估法	438.74	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县杉木乡沙岭村2	梅国用(2013)第251313013号	黄梅县杉木乡沙岭村	商服、住宅	出让	4,460.00	2013年	评估法	439.83	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县杉木乡文沟村	梅国用(2013)第251313015号	黄梅县杉木乡文沟村	商服、住宅	出让	5,561.60	2013年	评估法	548.47	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县苦竹油铺街村	梅国用(2013)第251513006号	黄梅县苦竹油铺街村	商服、住宅	出让	2,048.00	2013年	评估法	229.05	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县苦竹乡徐碾村	梅国用(2013)第251513007号	黄梅县苦竹乡徐碾村	商服、住宅	出让	2,308.70	2013年	评估法	258.2	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县大河镇永安村	梅国用(2013)第250513005号	黄梅县大河镇永安村	商服、住宅	出让	6,541.00	2013年	评估法	685.37	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县大河镇雷咀村	梅国用(2013)第250513004号	黄梅县大河镇雷咀村	商服、住宅	出让	7,208.30	2013年	评估法	755.29	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县大河镇王枫村	梅国用(2013)第250513003号	黄梅县大河镇王枫村	商服、住宅	出让	7,044.00	2013年	评估法	738.08	-	-	否	是	0.28

政府注入	黄梅县下新镇马鞍村	梅国用(2013)第250413003号	黄梅县下新镇马鞍村	商服、住宅	出让	8,078.30	2013年	评估法	846.45	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县下新镇曹牌村	梅国用(2013)第250413002号	黄梅县下新镇曹牌村	商服、住宅	出让	6,029.40	2013年	评估法	631.77	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县停前镇刘壁村	梅国用(2013)第250613009号	黄梅县停前镇刘壁村	商服、住宅	出让	4,103.30	2013年	评估法	483.38	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县停前镇金寨村1	梅国用(2013)第250613010号	黄梅县停前镇金寨村	商业、住宅	出让	9,424.30	2013年	评估法	1,099.45	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县停前镇胡寨村	梅国用(2013)第250613008号	黄梅县停前镇胡寨村	商服、住宅	出让	4,614.20	2013年	评估法	483.82	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅县停前镇金寨村2	梅国用(2013)第250613007号	黄梅县停前镇金寨村	商服、住宅	出让	5,765.90	2013年	评估法	604.58	-	-	否	是	0.28
政府注入	黄梅镇黄梅大道北侧	鄂(2018)黄梅县不动产权第0002435号	黄梅镇黄梅大道北侧	商服、住宅	出让	10,159.50	2018年	评估法	3,085.67	-	-	否	是	0.35
政府注入	黄梅县黄梅镇茨林树社区城五公路西侧	鄂(2018)黄梅县不动产权第0002434号	黄梅县黄梅茨林树社区城五公路西侧	商服、住宅	出让	45,910.90	2018年	评估法	12,210.46	-	-	否	是	0.28
招拍挂	2018-29-3号地块	鄂(2018)黄冈市不动	湖心路以南、翠堤路以西	商服	出让	25,948.00	2018年	成本法	12,226.14	11,676.00	11,676.00	是	是	0.50

		产权第 0013747 号												
政府 注入	蕲春县赤东 镇马铺村 1	鄂（2018） 蕲春县不动 产权第 009970 号	蕲春县赤东镇 马铺村	住宅	出让	17,960.80	2018 年	评估 法	3,745.04	2,365.00	2,365.00	是	是	0.25
政府 注入	蕲春县赤东 镇马铺村 2	鄂（2018） 蕲春县不动 产权第 009973 号	蕲春县赤东镇 马铺村	住宅	出让	10,000.05	2018 年	评估 法	1,777.38	613.60	613.60	是	是	0.25
政府 注入	蕲春县赤东 镇邓信村	鄂（2018） 蕲春县不动 产权第 009972 号	蕲春县赤东镇 邓信村	住宅	出让	29,801.90	2018 年	评估 法	4,051.00	2,450.34	2,450.34	是	是	0.25
政府 注入	蕲春县漕河 镇长林岗村	鄂（2018） 蕲春县不动 产权第 009971 号	蕲春县漕河镇 长林岗村	住宿餐 饮	出让	33,724.61	2018 年	评估 法	6,889.57	5,351.45	5,351.45	是	是	0.25
招拍 挂	2011-13-2 号地块	鄂(2024)黄冈 市不动产权 第 0011389 号	育英路以东、 王元之路以 南、白潭湖大 道以西、赤壁 大道以北	商务金 融	出让	41,412.50	2024 年	成本 法	12,520.58	12,150.00	12,150.00	是	是	0.45
招拍 挂	2012-111 号 地块	未办妥	赤壁一路以 东、新港北路 以西、苏园路 以南、苏湖路 以北	商住	出让	94,595.70	2023 年	成本 法	34,317.15	34,300.00	34,300.00	是	是	0.45

招拍挂	2012-113 号地块	未办妥	黄婆汊路以北、赤壁一路以西、苏湖路以南、杏林路以东	商住	出让	82,505.00	2023 年	成本法	29,624.81	29,610.00	29,610.00	是	是	0.45
-	合计	-	-	-	-	6,760,309.16	-	-	1,305,144.92	118,971.39	118,971.39	-	-	-

黄冈市人民政府于2012年及2013年分别注入公司的73宗（2014年划出一宗）和56宗（2015年划出2宗）土地使用权存在未足额缴纳土地出让金，提前办理了出让证的情况，黄冈市人民政府已就上述未足额缴纳土地出让金的土地出具了《黄冈市人民政府关于黄冈市城市建设投资有限公司土地资产情的说明函》（黄冈政函[2015]103号），主要内容如下：上述土地资产系黄冈市人民政府为做大做强黄冈城投资产实力而合法、合规注入的，该等土地在注入时未缴纳土地出让金，可在后续招拍挂程序中补缴。黄冈城投拥有该等土地的收益权、处置权等权利。为确保黄冈城投享有上述土地资产有关权益，在土地依法完成出让手续后，土地出让金收益扣除相关税费后返还给黄冈城投。如上述土地资产因未缴纳出让金而影响黄冈城投正常经营或出现其他不利于黄冈城投经营发展的情况，黄冈市政府将积极协调各方，确保黄冈城投资产不受损失，业务正常运营。

图表 6-27：截至 2026 年 3 月末发行人存货中土地开发成本明细

单位：万元

项目名称	期末余额
2007-6、7 地块	3,600.00
2014-89 号地块	3,180.66
黄冈市天颐油脂有限公司	3,050.00
失地农民保障金	2,094.23
韦家凉亭还建小区	1,976.57
黄冈电子信息学校	1,776.05
2009-13	1,666.05
SJ2007-2、2006-10、16 地块	1,217.87
2014-9-2 号	1,152.18
2014-22 号地块	1,026.75
2018-32 地块	706.44
市宏升粮油公司地块	440.00
置换部队靶场	395.51
2010-11	143.56
其他零星项目	7,873.63
合计	30,299.50

图表 6-28：截至 2026 年 3 月末发行人存货中开发成本明细

单位：万元

项目名称	期末余额
顺丰生活配套中心项目	110,158.45
2016 年第一批城中村棚户区改造项目	86,038.13
2017 年第二批棚户区改造项目	71,085.31
水墨江南项目	35,704.94
遗爱湖水系生态修复一期项目	31,537.36
潭山还建小区	27,705.72

西湖工业园	27,103.90
市区主干道整治项目	24,405.78
2017 年第三批棚户区改造项目	20,370.27
城铁西站片区	17,411.23
新港北路沿线提质增效项目	16,383.05
文峰路延伸线改造提升	15,212.76
遗爱湖（东湖）还建小区项目	13,551.07
六福湾棚户区改造还建小区（六福花园）二期建设项目	11,172.26
黄冈市遗爱湖（东湖）生态修复还建小区二期项目	9,735.84
2017 年第一批非居民房屋拆迁项目-八一社区原市缫丝厂棚户区	8,580.94
东坡文旅示范区	5,236.90
其他项目	30,245.40
合计	561,639.32

（6）其他流动资产

发行人最近三年及一期末其他流动资产分别为12,338.67万元、14,743.95万元、19,451.18万元和20,537.36万元，在流动资产中占比分别为0.50%、0.62%、0.84%和0.87%。发行人其他流动资产在流动资产中占比较小，主要由预缴契税和增值税留抵扣额构成。2024年末其他流动资产较2023年末增加2,405.28万元，增幅19.49%，主要系增值税留抵扣额增加所致；2025年末其他流动资产较2024年末增加4,707.23万元，增幅31.93%，主要系预缴企业所得税、增值税留抵扣额增加所致；2026年3月末其他流动资产较2025年末增加1,086.18万元，增幅5.58%，主要系预缴企业所得税增加所致。

图表6-29：最近一年及一期末发行人其他流动资产明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	账面金额	占比	账面余额	占比
预缴契税	8,490.37	41.34	8,490.37	43.65
增值税留抵扣额	7,375.15	35.91	7,213.85	37.08
预缴企业所得税	4,671.84	22.75	3,746.95	19.26
预缴附加税	-	-	-	-
合计	20,537.36	100.00	19,451.18	100.00

2、非流动资产结构分析

图表 6-30：发行人非流动资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
长期应收款	6,080.00	0.24	6,080.00	0.25	6,700.00	0.26	6,700.00	0.28
长期股权投资	15,219.72	0.61	15,219.72	0.61	15,155.66	0.59	15,204.04	0.63
其他权益工具投资	80,860.66	3.25	80,860.66	3.26	77,545.00	3.03	103,365.00	4.30
固定资产	23,778.67	0.95	23,928.77	0.96	26,019.74	1.02	23,415.90	0.97
在建工程	1,489,275.71	59.81	1,490,681.24	60.09	1,494,290.07	58.34	1,391,709.21	57.87
无形资产	345,195.57	13.86	345,283.56	13.92	333,976.95	13.04	329,968.19	13.72
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	167.49	0.01	167.49	0.01	193.72	0.01	-	-
递延所得税资产	5,690.00	0.23	5,711.81	0.23	6,322.79	0.25	5,848.22	0.24
其他非流动资产	523,880.83	21.04	512,630.80	20.67	601,246.75	23.47	528,472.44	21.98
非流动资产合计	2,490,148.63	100.00	2,480,564.03	100.00	2,561,450.68	100.00	2,404,683.00	100.00

发行人最近三年及一期末的非流动资产分别为 2,404,683.00 万元、2,561,450.68 万元、2,480,564.03 万元和 2,490,148.63 万元。发行人的非流动资产主要由在建工程、无形资产和其他非流动资产组成，上述几项资产合计占非流动资产的比例分别为 93.57%、94.85%、94.68% 和 94.71%，其中在建工程占非流动资产的比例分别为 57.87%、58.34%、60.09% 和 59.81%。报告期内，发行人非流动资产总体呈波动增长态势。

(1) 长期应收款

发行人最近三年及一期末的长期应收款账面价值分别为 6,700.00 万元、6,700.00 万元、6,080.00 万元和 6,080.00 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.28%、0.26%、0.25% 和 0.24%，在非流动资产中占比较小。发行人的长期应收款主要是代垫工程款，报告期内金额保持稳定，变动较小。

图表6-31：最近一年及一期末发行人长期应收款明细

单位：万元、%

单位	2026 年 3 月末			2025 年末		
	账面金额	占比	款项性质	账面余额	占比	款项性质
黄冈市黄州区资产经营投资有限公司	2,100.00	34.54	项目专项款	2,100.00	34.54	项目专项款
黄冈市遗爱湖污水处理有限责任公司	1,500.00	24.67	项目专项款	1,500.00	24.67	项目专项款
黄冈市中心医院	2,480.00	40.79	项目专项款	2,480.00	40.79	项目专项款
合计	6,080.00	100.00	-	6,080.00	100.00	-

(2) 长期股权投资

发行人最近三年及一期末的长期股权投资账面价值分别为15,204.04万元、15,155.66万元、15,219.72万元和15,219.72万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.63%、0.59%、0.61%和0.61%，在非流动资产中占比较小。2024年末，发行人长期股权投资较2023年末减少48.37万元，降幅为0.32%，变动幅度较小。2025年末，发行人长期股权投资较2024年末升幅0.42%，变动幅度较小。2026年3月末，发行人长期股权投资与2025年末持平。

图表6-32：最近一年及一期末发行人长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	2026 年 3 月末		2025 年末	
	账面金额	持股比例	账面余额	持股比例
湖北长达投资有限公司	1,510.82	49.00	1,510.82	49.00
黄冈市交通投资有限公司	8,603.76	49.00	8,603.76	49.00
联投鄂东黄冈投资有限公司	5,105.13	30.00	5,105.13	30.00
合计	15,219.72	-	15,219.72	-

(3) 其他权益工具投资

发行人最近三年及一期末的其他权益工具投资账面余额分别为103,365.00万元、77,545.00万元、80,860.66万元和80,860.66万元，占各期末非流动资产的比例分别为4.30%、3.03%、3.26%和3.25%。2024年末，其他权益工具投资较2023年末减少25,820.00，降幅为24.98%，主要系对黄冈城市基础设施股权投资基金合伙企业(有限合伙)的减少所致。2025年末，其他权益工具投资较2024年末增加3,315.66万元，增幅4.28%，主要系对武汉新港江北铁路有限责任公司增加所致。2026年3月末，其他权益工具投资较2025年末未发生变动。

图表6-33：最近一年及一期末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元、%

被投资单位	2026 年 3 月末		2025 年末	
	账面金额	占比	账面余额	占比
湖北省联合铁路投资有限公司	45,000.00	55.65	45,000.00	55.65
武汉东海吉星农产品物流管理有限公司	500.00	0.62	500.00	0.62
湖北万湾湖胖头鱼养殖有限公司	510.00	0.63	510.00	0.63
黄冈市莲信投资开发有限公司	600.00	0.74	600.00	0.74
武汉新港江北铁路有限责任公司	29,314.07	36.25	29,314.07	36.25
黄冈市大别山振兴发展产业引导基金合伙企业（有限合伙）	4,436.59	5.49	4,436.59	5.49

被投资单位	2026 年 3 月末		2025 年末	
	账面金额	占比	账面余额	占比
黄冈天恒置业有限公司	200.00	0.25	200.00	0.25
联投置业（黄冈）有限公司	300.00	0.37	300.00	0.37
合计	80,860.66	100.00	80,860.66	100.00

（4）固定资产

发行人最近三年及一期末的固定资产净额分别为23,415.90万元、26,019.74万元、23,928.77万元和23,778.67万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.97%、1.02%、0.96%和0.95%，占非流动资产的比重较小。发行人的固定资产主要是房屋及建筑物、运输工具和办公设备。2024年末，发行人固定资产较2023年末增加2,603.84万元，增幅11.12%，主要系部分自建房屋及建筑物完工转入固定资产核算所致。2025年末，发行人固定资产较2024年末减少2,090.97万元，降幅8.04%，主要系处置或报废房屋及建筑物所致。2026年3月末，发行人固定资产较2025年末减少150.10万元，降幅0.63%，变动幅度较小。

图表6-34：最近一年及一期末发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	21,952.00	92.32	22,011.87	91.99
机器设备	346.76	1.46	360.25	1.54
运输设备	21.73	0.09	25.37	0.17
办公设备	1,458.17	6.13	1,531.28	6.40
合计	23,778.67	100.00	23,928.77	100.00

（5）在建工程

发行人最近三年及一期末的在建工程净额分别为1,391,709.21万元、1,494,290.07万元、1,490,681.24万元和1,489,275.71万元，占各期末非流动资产的比例分别为57.87%、58.34%、60.09%和59.81%，占非流动资产的比重较大。发行人在建工程主要为代建基础设施项目和自建项目。

2024年末、2025年末和2026年3月末发行人在建工程较年初分别增长7.37%、-0.24%和-0.09%，呈小幅增长趋势，主要是在建项目投资所致。

图表6-35：截至2026年3月末发行人主要在建工程情况

单位：万元

工程名称	金额
市区棚户区改造及其他项目	522,464.93
城东新区白潭湖大道与东昌大道等建设项目	310,481.80

遗爱湖生态修复工程	292,691.73
黄冈市城区棚户区改造二期项目	125,360.15
一类水运口岸	62,899.17
黄鄂高速公路项目	32,134.21
黄冈市城区东湖渔场、余家湾片区棚户改造项目	28,906.91
黄冈超宽幅偏光片厂及配套工程项目	28,242.90
武冈城际铁路东西站停车场配套工程	26,026.46
团风县罗家窑片区棚户区改造建设项目	22,655.67
2013 年市政工程项目	10,192.11
黄冈化工园危化品车辆停车场	9,311.79
遗爱湖停车场配套工程	8,087.65
周顶湾还建小区项目	5,305.07
其他零星项目	4,515.16
合计	1,489,275.71

(6) 无形资产

发行人最近三年及一期末的无形资产净额分别为329,968.19万元、333,976.95万元、345,283.56万元和345,195.57万元，占各期末非流动资产的比例分别为13.72%、13.04%、13.92%和13.86%，各年较为稳定。发行人无形资产主要由土地使用权和软件构成。

图表6-36：最近一年及一期末发行人无形资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	333,454.83	96.60	333,542.63	96.60
软件	26.68	0.01	26.87	0.01
其他	11,714.06	3.39	11,714.06	3.39
合计	345,195.57	100.00	345,283.56	100.00

图表6-37：截至2026年3月末发行人无形资产中已办证土地使用权明细

单位：万元、万平方米、万元/平方米

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	账面净值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	是否抵押	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
1	政府注入	太白湖	黄冈国用（2009）第560000001号	黄冈市黄梅县濯港镇蒋咀村太白湖	湖泊水面	划拨	2,594.47	2009年	评估法	39,677.97	-	-	否	否	是	-
2	政府注入	湖心路	黄冈国用（2009）第001604008号	黄冈市湖心路	湖泊水面	划拨	309.68	2009年	评估法	34,982.99	-	-	否	否	是	-
3	政府注入	白莲河水库	黄冈国用（2009）第000000500号	黄冈市白莲河	水库水面	划拨	6,560.00	2009年	评估法	238,228.48	-	-	否	否	是	-
4	政府注入	杨因岭村1	黄冈国用（2006）第043207105号	黄州火车站开发区杨因岭村	商住用地	出让	0.42	2006年	评估法	55.54	-	-	否	否	是	0.4
5	政府注入	体育路马家巷	黄冈国用（2006）第000501813号	体育路马家巷	商住用地	出让	0.33	2006年	评估法	55.12	-	-	否	否	是	0.4
6	政府注入	石头坳村1	黄冈国用（2006）第040002998号	黄州火车站开发区石头坳村	商住用地	出让	0.84	2006年	评估法	27.63	-	-	否	否	是	0.4

7	政府注入	杨因岭村 2	黄冈国用(2006)第 043207106 号	黄州火车站开发区杨因岭村	商住用地	出让	0.84	2006 年	评估法	112.10	-	-	否	否	是	0.4
8	政府注入	石头坳村 2	黄冈国用(2006)第 043202055 号	黄州火车站开发区石头坳村	商住用地	出让	0.9	2006 年	评估法	119.18	-	-	否	否	是	0.4
9	政府注入	张杨路	黄冈国用(2006)第 043208015 号	黄州火车站开发区张杨路	商住用地	出让	0.73	2006 年	评估法	96.95	-	-	否	否	是	0.4
10	政府注入	石头坳村 3	黄冈国用(2006)第 043202062 号	黄州火车站开发区石头坳村	商住用地	出让	0.12	2006 年	评估法	15.93	-	-	否	否	是	0.4
11	政府注入	货场大道	黄冈国用(2006)第 043202063 号	黄州火车站开发区货场大道	商住用地	出让	19.88	2006 年	评估法	1,415.48	-	-	否	否	是	0.4
12	政府注入	新港大道	黄冈国用(2006)第 002901802 号	新港大道	商住用地	出让	6.18	2006 年	评估法	793.90	-	-	否	否	是	0.4
13	政府注入	黄冈市白莲河北街 1	黄冈国用(2007)第 000000001 号	黄冈市白莲河北街	工业用地	出让	11.6	2007 年	评估法	837.12	-	-	否	否	是	0.02
14	政府注入	黄冈市白莲河北街 2	黄冈国用(2007)第 000000007 号	黄冈市白莲河北街	住宅用地	出让	6	2007 年	评估法	419.68	-	-	否	否	是	0.2
15	政府注入	黄冈市白莲河北街 3	黄冈国用(2007)第 000000008 号	黄冈市白莲河北街	住宅用地	出让	0.07	2007 年	评估法	6.19	-	-	否	否	是	0.2

16	政府注入	黄冈市白莲河北街 4	黄冈国用(2007)第 000000009 号	黄冈市白莲河北街	住宅用地	出让	0.08	2007 年	评估法	6.85	-	-	否	否	是	0.2
17	政府注入	黄冈市白莲河北街 5	黄冈国用(2007)第 000000010 号	黄冈市白莲河北街	住宅用地	出让	3.83	2007 年	评估法	319.00	-	-	否	否	是	0.2
18	政府注入	黄冈市白莲河北街 6	黄冈国用(2007)第 000000011 号	黄冈市白莲河北街	住宅用地	出让	1.28	2007 年	评估法	106.16	-	-	否	否	是	0.2
19	政府注入	黄州东湖养殖场	黄冈国用(2009)第 001601806 号	黄州东湖养殖场	商住用地	出让	1.75	2009 年	评估法	387.56	-	-	否	否	是	0.4
23	购入	[2021]10 号地块	鄂(2021)黄冈市不动产权第 0014818 号	黄冈市黄州区沿江大道与福江路交汇处	仓储用地	出让	14	2021 年	成本法	2,213.70	2,350.00	2,350.00	是	否	是	0.2
24	购入	黄州区西湖六路	鄂(2024)黄冈市不动产权第 0000241 号	黄冈市黄州区西湖六路	工业用地	出让	4.01	2024 年	成本法	715.22	751.73	751.73	是	否	是	0.02
25	购入	陈策楼村 1	鄂(2024)黄冈市不动产权第 0021115 号	黄州区陈策楼镇王家店村、陈策楼村	殡葬用地	划拨	20.49	2021 年	成本法	6,467.56	6,360.67	6,360.67	是	否	是	-
26	购入	陈策楼村 2	鄂(2021)黄冈市不动产权第 0000040 号	黄州区陈策楼镇王家店村、陈策楼村	殡葬用地	划拨	2.05	2021 年	成本法	624.14	614.77	614.77	是	否	是	-

27	购入	黄砂超市地块	鄂(2024)黄冈市不动产权第0023466号	黄冈市黄州区南湖产业园宝塔大道以南、南湖三路以东、沿江路以北、南湖四路以西	工业用地	出让	22.44	2024年	成本法	3,676.98	3,771.00	3,771.00	是	是	是	0.02
28	购入	黄冈超宽幅偏光片厂及配套工程项目土地	鄂(2023)黄冈市不动产权第0150189号	黄冈产业园长河西路以东、中粮大道以南、西达路以北	工业用地	出让	11.02	2023年	成本法	1,849.33	1,851.00	1,851.00	是	是	是	0.02
-	-	合计	-	-	-	-	9,593.00	-	-	333,210.76	15,699.17	15,699.17	-	-	-	-

发行人部分土地使用权存在未足额缴纳土地出让金，提前办理了出让证的情况，黄冈市人民政府已就上述未足额缴纳土地出让金的土地出具了《黄冈市人民政府关于黄冈市城市建设投资有限公司土地资产情的说明函》（黄冈政函[2015]103号），主要内容如下：上述土地资产系黄冈市人民政府为做大做强黄冈城投资产实力而合法、合规注入的，该等土地在注入时未缴纳土地出让金，可在后续招拍挂程序中补缴。黄冈城投拥有该等土地的收益权、处置权等权利。为确保黄冈城投享有上述土地资产有关权益，在土地依法完成出让手续后，土地出让金收益扣除相关税费后返还给黄冈城投。如上述土地资产因未缴纳出让金而影响黄冈城投正常经营或出现其他不利于黄冈城投经营发展的情况，黄冈市政府将积极协调各方，确保黄冈城投资产不受损失，业务正常运营。

(7) 其他非流动资产

发行人最近三年及一期末的其他非流动资产分别为 528,472.44 万元、601,246.75 万元、512,630.80 万元和 523,880.83 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 21.98%、23.47%、20.67% 和 21.04%。发行人其他非流动资产主要是委托外单位代建的基建项目和预付股权收购款。2024 年末其他非流动资产较 2023 年末增加 72,774.31 万元，增幅 13.77%，主要是基建项目投入和预付股权收购款增加所致。2025 年末其他非流动资产较 2024 年末减少 88,615.95 万元，降幅 14.74%，主要系部分基建项目结算转出所致。2026 年 3 月末其他非流动资产较 2025 年末增加 11,250.03 万元，增幅 2.19%，主要系黄冈市工业园区基础设施建设项目投入所致。

图表 6-38：最近一年及一期末发行人其他非流动资产明细

单位：万元、%

类别及内容	2026 年 3 月末		2025 年末	
	账面金额	占比	账面余额	占比
黄冈市工业园区基础设施建设项目	481,285.72	91.87	470,035.70	91.69
六福湾棚户区改造还建小区及配套设施项目	42,595.10	8.13	42,595.10	8.31
合计	523,880.83	100.00	512,630.80	100.00

(二) 负债结构分析

图表 6-39：发行人负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	564,772.55	25.28	553,020.80	25.42	821,741.52	35.85	476,623.18	21.68
非流动负债合计	1,668,991.63	74.72	1,622,511.41	74.58	1,470,542.93	64.15	1,721,354.36	78.32
负债合计	2,233,764.18	100.00	2,175,532.21	100.00	2,292,284.45	100.00	2,197,977.54	100.00

发行人最近三年及一期末总负债分别为 2,197,977.54 万元、2,292,284.45 万元、2,175,532.21 万元和 2,233,764.18 万元，报告期内波动较小。

1、流动负债结构分析

图表 6-40：发行人流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	6,950.00	1.23	8,000.00	1.45	4,950.00	0.60	56,000.00	11.75
应付票据	-	-	-	-	-	-	691.30	0.15
应付账款	8,063.39	1.43	6,791.02	1.23	860.19	0.10	3,001.24	0.63
预收款项	36.16	0.01	23.16	0.00	125.46	0.02	107.19	0.02
合同负债	148,139.47	26.23	153,795.74	27.81	165,925.95	20.19	120,070.75	25.19
应付职工薪酬	2.70	0.00	12.70	0.00	12.70	0.00	20.95	0.00
应交税费	137,916.95	24.42	137,744.28	24.91	126,082.32	15.34	119,603.14	25.09
其他应付款	152,951.82	27.08	123,531.94	22.34	94,138.60	11.46	88,997.55	18.67
一年内到期的非流动负债	99,900.99	17.69	112,122.31	20.27	417,520.72	50.81	84,338.18	17.69
其他流动负债	10,811.08	1.91	10,999.65	1.99	12,125.59	1.48	3,792.88	0.80
流动负债合计	564,772.55	100.00	553,020.80	100.00	821,741.52	100.00	476,623.18	100.00

发行人最近三年及一期末流动负债分别为 476,623.18 万元、821,741.52 万元、553,020.80 万元和 564,772.55 万元。发行人的流动负债主要由短期借款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。2024 年末发行人流动负债较年初增加 345,118.34 万元，增幅 72.41%，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。2025 年末发行人流动负债较年初减少 268,720.72 万元，降幅 32.70%，主要系一年内到期的非流动负债减少所致。2026 年 3 月末发行人流动负债较 2025 年末增加 11,751.75 万元，增幅 2.13%，主要系其他应付款增加所致。

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 56,000.00 万元、4,950.00 万元、8,000.00 万元和 6,950.00 万元，占各期末流动负债的比例分别为 11.75%、0.60%、1.45%和 1.23%。2024 年末短期借款较年初减少 51,050.00 万元，降幅 91.16%，主要系到期贷款偿还所致；2025 年末短期借款较年初增加 3,050.00 万元，增幅 61.62%，主要系为满足日常经营活动需要新增短期借款所致。2026 年 3 月末短期借款较 2025 年末减少 1,050.00 万元，降幅 13.13%，主要系部分贷款到期偿还所致。

(2) 预收款项

发行人最近三年及一期末预收款项分别为 107.19 万元、125.46 万元、23.16 万元和 36.16 万元，占各期末流动负债的比例分别为 0.02%、0.02%、0.00%和 0.01%，金额及占比均较小，全部为预收租金。2024 年末预收款项较年初增加 18.27 万元，增幅 17.05%，主要是预收租金增长的影响。2025 年末预收款项较年初减少 102.30

万元，降幅81.54%，主要系预收租金减少所致。2026年3月末预收款项较2025年末增加13.00万元，增幅56.13%，由预收租金增加所致。

图表6-41：最近一年及一期末发行人预收款项明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
预收租金	36.16	23.16
合计	36.16	23.16

(3) 合同负债

发行人最近三年及一期末合同负债分别为120,070.75万元、165,925.95万元、153,795.74万元和148,139.47万元，占各期末流动负债的比例分别为25.19%、20.19%、27.81%和26.23%，主要由预收房款、预收土地整理款和预收货款构成。2024年末发行人合同负债较2023年末幅增加45,855.20万元，增幅38.19%，主要系预收房款增加所致。2025年末合同负债较2024年末减少12,130.21万元，降幅7.31%，主要系预收房款减少所致。2026年3月末合同负债较2025年末减少5,656.27万元，降幅3.68%，主要系预收货款减少所致。

图表6-42：最近一年及一期末发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
预收土地整理款	2,771.84	2,771.84
预收房款	136,381.41	136,696.19
预收墓位款	1,002.05	1,002.05
预收货款	5,790.06	12,053.08
预收工程结算款	2,096.58	1,175.04
预收墓位管理费	97.53	97.53
合计	148,139.47	153,795.73

图表6-44：2025年末发行人合同负债前五大客户明细

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项内容	是否关联方	占期末余额的比例
黄冈市住房和城乡建设局	74,788.83	预收房款	否	48.63
黄冈城市保障房运营管理有限公司	25,074.40	预收房款	是	16.3
黄冈市黄州区城乡统筹发展工作办公室	11,350.29	预收房款	否	7.38
黄冈市黄州区财政局	2,286.41	预收土地整理款	否	1.49
黄冈市区南湖街道土司港社区棚户区改造项目工作指挥部	1,223.90	预收房款	否	0.80

合计	114,723.84	-	-	74.60
----	------------	---	---	-------

图表6-44：2026年3月末发行人合同负债前五大客户明细

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项内容	是否关联方	占期末余额的比例
黄冈市住房和城乡建设局	74,788.83	预收房款	否	50.49
黄冈城市保障房运营管理有限公司	25,074.40	预收房款	是	16.93
黄冈市黄州区城乡统筹发展工作办公室	11,350.29	预收房款	否	7.66
黄冈市黄州区财政局	2,286.41	预收土地整理款	否	1.54
黄冈市纪律检查委员会	2,096.58	预收工程结算款	否	1.42
合计	115,596.51	-	-	78.04

(4) 应交税费

发行人最近三年及一期末应交税费分别为119,603.14万元、126,082.32万元、137,744.28万元和137,916.95万元，占各期末流动负债的比例分别为25.09%、15.34%、24.91%和24.42%，主要由应交企业所得税和应交增值税构成。报告期内应交税费总体呈小幅增长态势。

(5) 其他应付款

发行人最近三年及一期末其他应付款分别为88,997.55万元、94,138.60万元、123,531.94万元和152,951.82万元，占各期末流动负债的比例分别为18.67%、11.46%、22.34%和27.08%，主要由往来款及应付利息构成。

2024年末发行人其他应付款较2023年末增加5,141.05万元，增幅5.78%，主要系应付利息增加所致；2025年末其他应付款较2024年末增加29,393.34万元，增幅31.22%，主要系往来款增加所致。2026年3月末较2025年末增加29,419.88万元，增幅23.82%，主要系往来款增加所致。

图表 6-45：2025 年末发行人其他应付款明细

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	账面余额	占比
往来款	61,529.24	78.11
拆迁款及征地补偿款	11,492.26	14.59
应付土地款	4,006.72	5.09
保证金	130.00	0.17
应付项目管理费	1,573.17	2.00
代收款	43.11	0.05

合计	78,774.50	100.00
----	-----------	--------

图表 6-46：2026 年 3 月末发行人其他应付款明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	
	账面余额	占比
往来款	91,049.12	84.15
拆迁款及征地补偿款	11,492.26	10.62
应付土地款	3,906.72	3.61
保证金	130.00	0.12
应付项目管理费	1,573.17	1.45
代收款	43.11	0.04
合计	108,194.37	100.00

图表 6-47：2025 年末发行人应付利息明细

单位：万元、%

款项性质	2025 年末	
	账面余额	占比
企业债券利息	8,640.24	19.30
政府转贷债券利息	24,883.74	55.60
中期票据利息	11,233.46	25.10
合计	44,757.44	100.00

图表 6-48：2026 年 3 月末发行人应付利息明细

单位：万元、%

款项性质	2026 年 3 月末	
	账面余额	占比
企业债券利息	8,640.24	19.30
政府转贷债券利息	24,883.74	55.60
中期票据利息	11,233.46	25.10
合计	44,757.44	100.00

图表 6-49：2025 年末发行人其他应付款前五大对象情况

单位：万元、%

单位	2025 年末		
	账面余额	占其他应付款余额比例	款项内容
团风县投资发展有限责任公司	17,588.44	22.33	往来款
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	13,779.03	17.49	往来款
黄冈国融投资控股集团有限公司	7,232.94	9.18	借款
黄冈宏景贸易有限公司	6,783.76	8.61	往来款
黄冈市黄州区东湖街道六福湾社区居民委员会	2,900.00	3.68	往来款

合计	48,284.17	61.29	-
----	-----------	-------	---

图表 6-49：2026 年 3 月末发行人其他应付款前五大对象情况

单位：万元、%

单位	2026年3月末		
	账面余额	占其他应付款余额比例	款项内容
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	40,804.80	37.71	往来款
团风县投资发展有限责任公司	17,588.44	16.26	往来款
黄冈宏景贸易有限公司	13,834.73	12.79	往来款
黄冈国融投资控股有限公司	7,232.94	6.69	往来款
黄冈市黄州区东湖街道六福湾社区居民委员会	2,900.00	2.68	往来款
合计	82,360.91	76.13	-

经征询黄冈市财政局意见，发行人政府性其他应付款存在经营业务背景，不存在存在替政府融资等行为，不会增加地方政府性债务。

（6）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为84,338.18万元、417,520.72万元、112,122.31万元和99,900.99万元，占各期末流动负债的比例分别为17.69%、50.81%、20.27%和17.69%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款构成。2024年末发行人一年内到期的非流动负债较2023年末增加333,182.54万元，增幅395.06%，主要系一年内到期的应付债券大幅增加所致。2025年末发行人一年内到期的非流动负债较2024年末减少305,398.41万元，降幅73.15%，主要系一年内到期的应付债券大幅减少所致。2026年3月末发行人一年内到期的非流动负债较2025年末减少12,221.32万元，降幅10.90%，主要系一年内到期的长期借款偿还所致。

图表6-51：发行人最近一年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	账面金额	占比	账面余额	占比
一年内到期的长期借款	41,736.32	41.78	39,375.50	35.12
一年内到期的应付债券	36,000.00	36.04	36,000.00	32.11
一年内到期的长期应付款	22,164.67	22.19	36,746.81	32.77
合计	99,900.99	100.00	112,122.31	100.00

2、非流动负债结构分析

图表 6-52：发行人非流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	467,924.97	28.04	419,448.47	25.85	498,633.33	33.91	455,063.24	26.44
应付债券	953,106.30	57.11	955,047.70	58.86	740,967.58	50.39	1,026,469.78	59.63
长期应付款	247,240.35	14.81	247,295.23	15.24	230,486.03	15.67	239,341.34	13.90
递延收益	720.00	0.04	720.00	0.04	456.00	0.03	480.00	0.03
非流动负债合计	1,668,991.63	100.00	1,622,511.41	100.00	1,470,542.93	100.00	1,721,354.36	100.00

发行人最近三年及一期末非流动负债分别为 1,721,354.36 万元、1,470,542.93 万元、1,622,511.41 万元和 1,668,991.63 万元，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2024 年末发行人非流动负债较 2023 年末减少 250,811.43 万元，同比减少 14.57%，主要系发行人部分应付债券转入一年内到期的非流动负债核算所致。2025 年末非流动负债较 2024 年末增加 151,968.48 万元，增幅 10.33%，主要系应付债券增加所致。2026 年 3 月末非流动负债较 2025 年末增加 46,480.22 万元，增幅 2.86%，变动较小。

（1）长期借款

发行人最近三年及一期末长期借款分别为 455,063.24 万元、498,633.33 万元、419,448.47 万元和 467,924.97 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 26.44%、33.91%、25.85%和 28.04%。从变动趋势看，2024 年末长期借款较 2023 年末增加 43,570.09 万元，增幅 9.57%；2025 年末较 2024 年末减少 79,184.86 万元，降幅 15.88%，2026 年 3 月末长期借款较 2025 年末增加 48,476.50 万元，增幅 11.56%。报告期内长期借款规模呈现波动态势，但整体保持相对稳定。

图表 6-53：发行人长期借款分类情况表

单位：万元

借款类别	2026 年 3 月末	2025 年末
保证借款	95,051.76	118,416.02
质押借款	118,416.02	14,206.75
抵押借款	16,206.75	47,088.76
信用借款	7,440.00	7,440.00
质押+保证借款	89,847.71	4,738.69
抵押+保证借款	5,787.00	89,937.71
抵押+质押+保证借款	176,912.05	176,996.05
减：一年内到期的长期借款	41,736.32	39,375.50
合计	467,924.97	419,448.47

(2) 应付债券

发行人最近三年及一期末应付债券分别为 1,026,469.78 万元、740,967.58 万元、955,047.70 万元和 953,106.30 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 59.63%、50.39%、58.86%和 57.11%。2024 年末应付债券较 2023 年末减少 285,502.21 万元，降幅为 27.81%，主要系部分应付债券转入一年内到期的非流动负债核算所致。2025 年末应付债券较 2024 年末增加 214,080.12 万元，增幅 28.89%，主要系中期票据增加所致。2026 年 3 月末应付债券较 2025 年末减少 1,941.40 万元，降幅 0.20%，变动幅度较小。

(3) 长期应付款

发行人最近三年及一期末长期应付款分别为 239,341.34 万元、230,486.03 万元、247,295.23 万元和 247,240.35 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 13.90%、15.67%、15.24%和 14.81%，主要由专项应付款、转贷省政府债券及融资租赁借款构成。2024 年末长期应付款较 2023 年末减少 8,855.31 万元，降幅 3.70%，整体变动幅度不大。2025 年末长期应付款较 2024 年末增加 16,809.20 万元，增幅 7.29%，2026 年 3 月末较 2025 年末减少 54.88 万元，降幅 0.02%，近一年及一期变动较小。

图表 6-54：最近一年及一期末发行人长期应付款明细

单位：万元

款项性质	2026 年 3 月末	2025 年末
转贷省政府债券	155,340.00	155,340.00
山东汇通金融租赁有限公司	5,250.70	5,833.80
中交融资租赁（广州）有限公司	-	8,694.01
华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	2,606.45	3,882.98
湖北铁路集团融资租赁有限公司	-	4,098.90
湖北金融租赁股份有限公司	10,000.00	11,000.00
华融金融租赁股份有限公司	15,284.38	16,877.11
洛银金融租赁股份有限公司	13,695.94	15,304.56
山东通达金融租赁有限公司	13,423.48	9,206.60
减：一年内到期的长期应付款	22,164.67	36,746.81
合计	193,436.28	193,491.15

图表 6-55：最近一年及一期末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
楚之源置业中职学校项目资金	3,100.00	3,100.00

化工园土方平整项目	329.00	329.00
化工园基础设施项目	96.69	96.69
城市污水收集系统项目建设资金	235.00	235.00
中铁建港航局集团唐家渡临港码头项目	5,311.28	5,311.28
黄梅戏剧院项目	1,333.69	1,333.69
余家湾还建小区专项款	670.53	670.53
城东新区水稻所还建小区专项款	2,704.72	2,704.72
韦家凉亭还建小区专项款	1,788.56	1,788.56
城东新区 2013-28 号地块专项款	4,995.00	4,995.00
城东新区 2014-41 号地块专项款	8,355.00	8,355.00
城东新区 2014-62 号地块专项款	9,175.00	9,175.00
戏剧院建设专项资金	50.00	50.00
遗爱湖湿地保护与恢复专项资金	418.85	418.85
三泰片区棚改专项资金	830.00	830.00
遗爱湖公园管养经费	20.00	20.00
2017 年棚改配套基础设施项目专项资金	350.00	350.00
2018 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金	4,116.00	4,116.00
2015 年保障性住房安居工程专项资金	300.00	300.00
城铁西站改扩建项目资金	2,000.00	2,000.00
2016 年保障性住房安居工程专项资金	3,107.47	3,107.47
南湖工业园专项资金	3,812.47	3,812.47
黄州区城乡公益性公墓建设专项资金	704.80	704.80
合计	53,804.08	53,804.08

(三) 所有者权益分析

图表 6-56：发行人所有者权益分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	148,008.00	5.66	148,008.00	5.67	148,008.00	5.60	148,008.00	5.56
资本公积	1,907,279.25	72.92	1,907,279.25	73.04	1,911,982.51	72.31	1,954,071.64	73.42
盈余公积	51,736.59	1.98	51,282.58	1.96	48,987.77	1.85	47,448.16	1.78
未分配利润	482,363.83	18.44	478,366.35	18.32	458,305.19	17.33	440,702.99	16.56
归属于母公司所有者权益合计	2,589,387.67	99.00	2,584,936.18	98.99	2,567,283.48	97.09	2,590,230.79	97.33
少数股东权益	26,075.20	1.00	26,484.48	1.01	76,919.91	2.91	71,180.54	2.67
所有者权益合计	2,615,462.86	100.00	2,611,420.66	100.00	2,644,203.39	100.00	2,661,411.33	100.00

发行人最近三年及一期末所有者权益(含少数股东权益)分别为 2,661,411.33 万元、2,644,203.39 万元、2,611,420.66 万元和 2,615,462.86 万元,报告期内整体保持稳定,变动幅度不大。从权益构成看,资本公积各期末占比分别为 73.42%、72.31%、73.04%和 72.92%,资本公积是所有者权益的主要组成部分。

1、实收资本

发行人最近三年及一期末实收资本均为 148,008.00 万元,在各期末所有者权益中的占比分别为 5.56%、5.60%、5.67%和 5.66%,金额持续保持不变,占比亦较为稳定。报告期内,发行人的控股股东始终为黄冈国有资本投资运营集团有限公司,未发生变化。

图表 6-57: 2025 年末发行人实收资本构成

出资人	出资方式	金额(万元)	占比
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	货币出资	51,408.00	97.91%
	土地使用权出资 (无形资产科目核算)	19,500.00	
	土地使用权出资 (存货科目核算)	74,000.00	
黄冈市黄州区资产经营投资有限公司	货币出资	1,000.00	2.09%
	土地使用权出资 (无形资产科目核算)	2,100.00	
合计	-	148,008.00	100.00%

图表 6-58：截至 2026 年 3 月末公司实收资本中土地明细

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积 (m²)	取得时间	入账依据	评估价值 (万元)	应缴出让金额	实缴出让金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价 (万元/m²)
1	政府注入	黄州大道 53#1	黄冈国用 (2006) 第 001603836 号	黄州大道 53#	商住	出让	16,373.33	2006 年	评估	468.60	-	-	否	是	0.45
2	政府注入	黄州大道 53#2	黄冈国用 (2006) 第 001603837 号	黄州大道 53#	商住	出让	8,640.09	2006 年	评估	249.53	-	-	否	是	0.45
3	政府注入	黄州火车站开发区货站路	黄冈国用 (2006) 第 040002990 号	黄州火车站开发区货站路	商住	出让	29,728.00	2006 年	评估	772.34	-	-	否	是	0.40
4	政府注入	杨因岭村 1	黄冈国用 (2006) 第 043207105 号	黄州火车站开发区杨因岭村	商住	出让	4,155.20	2006 年	评估	110.61	-	-	否	是	0.40
5	政府注入	黄州区路口镇花园村	黄冈国用 (2006) 第 020703001 号	黄州区路口镇花园村	商住	出让	2,239.80	2006 年	评估	70.19	-	-	否	是	0.45
6	政府注入	黄州区禹王城村	黄冈国用 (2006) 第 002002815 号	黄州区禹王城村	商住	出让	28,461.90	2006 年	评估	900.53	-	-	否	是	0.40
7	政府注入	黄州 106 国道	黄冈国用 (2006) 第 000802998 号	黄州 106 国道	商住	出让	8,416.90	2006 年	评估	269.34	-	-	否	是	0.40
8	政府注入	体育路马家巷	黄冈国用 (2006) 第 000501813 号	体育路马家巷	商住	出让	3,292.70	2006 年	评估	109.78	-	-	否	是	0.40

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积 (m²)	取得时间	入账依据	评估价值 (万元)	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价 (万元/m²)
9	政府注入	新桥村	黄冈国用 (2006) 第 003001806 号	新桥村	商住	出让	44,960.00	2006 年	评估	1,214.82	-	-	否	是	0.40
10	政府注入	石头坳村 1	黄冈国用 (2006) 第 040002998 号	黄州火车站开发区石头坳村	商住	出让	8,417.00	2006 年	评估	224.57	-	-	否	是	0.40
11	政府注入	杨因岭村 2	黄冈国用 (2006) 第 043207106 号	黄州火车站开发区杨因岭村	商住	出让	8,399.92	2006 年	评估	223.27	-	-	否	是	0.40
12	政府注入	石头坳村 2	黄冈国用 (2006) 第 043202055 号	黄州火车站开发区石头坳村	商住	出让	8,984.50	2006 年	评估	237.37	-	-	否	是	0.40
13	政府注入	张杨路	黄冈国用 (2006) 第 043208015 号	黄州火车站开发区张杨路	商住	出让	7,226.66	2006 年	评估	193.09	-	-	否	是	0.40
14	政府注入	石头坳村 3	黄冈国用 (2006) 第 043202062 号	黄州火车站开发区石头坳村	商住	出让	1,183.20	2006 年	评估	31.73	-	-	否	是	0.40
15	政府注入	黄州三台河	黄冈国用 (2006) 第 003001922 号	黄州三台河	商住	出让	208,256.00	2006 年	评估	6,714.18	-	-	否	是	0.40
16	政府注入	黄州湖心路以南	黄冈国用 (2006) 第 001601806 号	黄州湖心路以南	商住	出让	17,507.67	2006 年	评估	555.70	-	-	否	是	0.40

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积 (m²)	取得时间	入账依据	评估价值 (万元)	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价 (万元/m²)
17	政府注入	货场大道	黄冈国用(2006)第043202063号	黄州火车站开发区货场大道	商住	出让	198,809.90	2006 年	评估	2,819.22	-	-	否	是	0.40
18	政府注入	新港大道	黄冈国用(2006)第002901802号	新港大道	商住	出让	61,781.00	2006 年	评估	876.08	-	-	否	是	0.40
19	政府注入	杨因岭村 3	黄冈国用(2006)第043204149号	黄州火车站开发区杨因岭村	商住	出让	53,332.80	2006 年	评估	756.3	-	-	否	是	0.40
20	政府注入	新港大道 2	黄冈国用(2007)第001602785号	新港大道	商住	出让	109,374.20	2006 年	评估	1550.42	-	-	否	是	0.40
21	政府注入	新港一路	黄冈国用(2007)第001602784号	新港一路	商住	出让	59,134.30	2006 年	评估	841.39	-	-	否	是	0.40
22	政府注入	黄州赤壁大道	黄冈国用(2007)第001602786号	黄州赤壁大道	商住	出让	132,120.00	2006 年	评估	1871.36	-	-	否	是	0.45
23	政府注入	黄冈市白莲河北街 1	黄冈国用(2007)第000000001号	黄冈市白莲河北街	商住	出让	115,982.50	2007 年	评估	1,391.33	-	-	否	是	0.02
24	政府注入	黄冈市白莲河北街 2	黄冈国用(2007)第000000007号	黄冈市白莲河北街	商住	出让	59,951.00	2007 年	评估	697.53	-	-	否	是	0.02

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积 (m²)	取得时间	入账依据	评估价值 (万元)	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价 (万元/m²)
25		黄冈市白莲河北街 3	黄冈国用 (2007) 第 000000008 号	黄冈市白莲河北街	商住	出让	743.50	2007 年	评估	8.65	-	-	否	是	0.02
26	政府注入	黄冈市白莲河北街 4	黄冈国用 (2007) 第 000000009 号	黄冈市白莲河北街	商住	出让	823.10	2007 年	评估	9.58	-	-	否	是	0.02
27	政府注入	黄冈市白莲河北街 5	黄冈国用 (2007) 第 000000010 号	黄冈市白莲河北街	商住	出让	38,320.10	2007 年	评估	445.85	-	-	否	是	0.02
28	政府注入	黄冈市白莲河北街 6	黄冈国用 (2007) 第 000000011 号	黄冈市白莲河北街	商住	出让	12,752.50	2007 年	评估	148.38	-	-	否	是	0.02
29	政府注入	黄州大道	黄冈国用 (2007) 第 001602783 号	黄州大道	商住	出让	237,970.20	2007 年	评估	5,051.63	-	-	否	是	0.45
30	政府注入	明珠大道	黄冈国用 (2007) 第 000905811 号	明珠大道	商住	出让	23,072.10	2007 年	评估	314.3	-	-	否	是	0.45
31	政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 1	团风国用 (2013) 第 173004249 号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	38,858.50	2013 年	评估	9,771.41	-	-	否	是	0.20
32	政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 2	团风国用 (2013) 第 173004250 号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	72,749.30	2013 年	评估	18,293.63	-	-	否	是	0.20

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积 (m²)	取得时间	入账依据	评估价值 (万元)	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价 (万元/m²)
33	政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 4	团风国用 (2013) 第 173004252 号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	75,107.60	2013 年	评估	18,886.65	-	-	否	是	0.20
34	政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 5	团风国用 (2013) 第 173004253 号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	34,298.50	2013 年	评估	8,624.74	-	-	否	是	0.20
35	政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 7	团风国用 (2013) 第 173004255 号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	27,674.00	2013 年	评估	6,958.94	-	-	否	是	0.20
36	政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 8	团风国用 (2013) 第 173004256 号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	35,371.40	2013 年	评估	8,894.54	-	-	否	是	0.20
37	政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 9	团风国用 (2013) 第 173004257 号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	14,585.80	2013 年	评估	3,667.76	-	-	否	是	0.20
合计				-	-	-	1,809,055.17	-	-	104,225.34	-	-	-	-	-

注：上述实收资本中的土地在注入时评估价值高于认缴部分的溢价计入资本公积，其中 2006 年黄冈市国资公司注入的 1.23 亿元土地溢价 0.18 亿元，黄州区国资局注入的 0.87 亿元土地溢价 0.57 亿元，2013 年 8 月 12 日黄冈市国资公司注入的 7.51 亿元土地溢价 0.11 亿元。

2、资本公积

发行人最近三年及一期末资本公积分别为 1,954,071.64 万元、1,911,982.51 万元、1,907,279.25 万元和 1,907,279.25 万元，在各期末所有者权益中的占比分别为 73.42%、72.31%、73.04 %和 72.92 %，始终为权益结构中占比最高的项目。发行人 2024 年末资本公积较年初减少 42,089.12 万元，降幅 2.15%，主要是股权划转和支付专项债本金导致资本公积变动。2025 年末较上年末减少 4,703.26 万元，降幅 0.25%，主要系补交前期政府无偿转入土地出让金所致。

图表 6-59：最近一年及一期末发行人资本公积明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
资本溢价	131,222.42	131,222.42
其他资本公积	1,776,056.83	1,776,056.83
合计	1,907,279.25	1,907,279.25

图表 6-60：最近三年及一期资本公积变动情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	-	-4,703.26	-42,089.12	-56.655.18
合计	-	-4,703.26	-42,089.12	-56.655.18

最近三年及一期资本公积变动情况说明如下：

(1) 2023 年，根据政府的《结算表》，万景城地块整理完毕移交给政府，原以注资形式注入的该土地资产，被无偿收回，本次减少万景城地块对应的土地成本，应减少资本公积 5,100.27 万元。

(2) 2023 年，根据黄冈市人民政府国有资产监督管理委员会《关于黄冈新区投资开发有限公司等七家企业国有股权无偿划转的批复》以及《股权无偿划转协议》，本公司于 3 月 7 日将其持有的黄冈高新产业投资开发有限公司 60%的股权无偿划转至黄冈国有资本投资运营集团有限公司，本公司减少对其享有的净资产份额 51,554.91 万元，同时减少资本公积 51,554.91 万元。

(3) 2024 年，根据市委办公室、市政府办公室《印发<关于进一步深化市属国资国企改革实施意见>的通知》(黄办发[2022]6 号)和《印发<市属国企改革重组整合实施方案>的通知》(黄办发[2022]7 号)精神，本公司于 1 月 12 日将持有的黄冈市城发文化传媒投资有限公司 100.00%的股权无偿划转至黄冈城市运营管理有限公司，本公司减少对其享有的净资产份额 491.12 元，同时减少资本公积 491.12 万元。

(4)2024 年,本公司支付专项债本金 41,598.00 万元,减少资本公积 41,598.00 万元。

(5) 2025 年,本公司补交前期政府无偿转入土地出让金 4,703.26 万元,减少资本公积 4,703.26 元。

图表 6-61: 2026 年 3 月末公司资本公积明细

单位: 万元

资本公积科目明细	金额
土地增资溢价	7,630.42
黄冈市国资委划入的黄冈市投资公司和黄冈市自来水公司的股权	2,368.00
黄冈市人民政府注入的湖泊水面用地资产	312,889.44
黄冈市人民政府文件注入的位于黄冈市及罗田、浠水、团风、蕲春、黄梅等县的 73 宗土地资产,扣除 2014 年划出的位于黄州区南湖路(农场六对)的 1 宗土地资产	914,888.64
根据黄冈市人民政府注入的位于黄冈市的黄梅、英山、团风等县的 56 宗土地资产,扣除 2015 年划出的位于黄梅县的 2 宗土地资产	282,644.90
财政拨入的城建资金	19,500.00
黄冈市政府委托代持的湖北万湾湖胖头鱼养殖有限公司股权	510
国开(湖北)投资有限公司增资的资本溢价	47,200.76
国开发展基金有限公司增资的资本溢价	17,941.00
国开(北京)新型城镇化发展基金六期(有限合伙)增资的资本溢价	38,450.24
黄冈市城投建设工程有限公司增资款	20,000.00
财政局拨入的政府存量债务置换资金	359,680.00
与白潭湖投资发展有限公司进行资产债务分割产生的权益	-13,000.00
财政拨入的专项应付款	3,085.93
收购二级子公司黄冈市顺城资产经营建设有限公司少数股东股权的差价	44.73
与黄梅县综合投资有限责任公司的土地置换差额	4,628.64
蕲春县人民政府注入的 4 宗土地	16,462.99
黄冈艳阳天置业有限公司无偿转让 5,272.81 平方米的乒羽馆房地产	4,250.41
与市国有土地储备中心资产负债核算分割	-1,761.96
将参股公司黄冈市自来水有限公司 100.00%股权转让给湖北齐安国有资本投资运营集团有限公司	-1,280.00
湖北齐安国有资本投资运营集团有限公司注销黄冈市工程咨询评审中心和黄冈市城投工程咨询有限公司及其银行账户,并将账户余额资金转至本公司子公司黄冈市城发工程咨询有限公司	162.8

资本公积科目明细	金额
将黄冈市投资公司 100.00%股权转让给湖北齐安国有资本投资运营集团有限公司	-1,088.00
黄冈市城投资产经营有限公司将其持有的黄冈市诚城物业服务有限公司 100.00%的股权无偿划转至湖北齐安鑫源资产经营管理有限公司	-140.27
将鄂(2018)黄冈市不动产权第 0004531 号土地使用权无偿转让给黄冈市临空经济区管理委员会	-20,880.71
合并黄冈大别山检测认证有限公司,因构成同一控制下的企业合并,调整资本公积	1,382.86
取得湖北齐安坤源矿业有限公司 51%股权	1,020.00
三级子公司黄冈科技创业服务有限公司入账 2 套商铺	2,661.36
三级子公司黄冈高投育景物业服务有限公司吸收合并黄冈盛通物业服务有限公司	10.4
将一级子公司黄冈市城投资产经营有限公司 100.00%的股权无偿划转至黄冈城市运营管理有限公司	-4,502.59
将子公司黄冈市城发工程咨询有限公司 100.00%的股权无偿划转至黄冈市城市规划设计研究院有限公司	-217.11
将子公司黄冈科技创业服务有限公司持有的黄冈高投育景物业服务有限公司 100.00%的股权无偿划转至黄冈城市运营管理有限公司	-137.82
将子公司黄冈高投大景市政工程有限公司将其持有的黄冈高投宏景贸易有限公司 100.00%的股权无偿划转至黄冈城市运营管理有限公司	-350.95
将子公司黄冈市城投粮库有限公司 100.00%的股权无偿划转至黄冈农旅投资开发有限公司	-1,520.26
子公司湖北齐安坤源矿业有限公司将其持有的黄冈市齐农生态农业科技发展有限公司 80.00%的股权无偿划转至黄冈农旅投资开发有限公司	-1,807.02
万景城地块整理完毕移交给政府,原以注资形式注入的该土地资产,被无偿收回,本次减少万景城地块对应的土地成本	-5,100.27
将其持有的黄冈高新产业投资开发有限公司 60%的股权无偿划转至黄冈国有资本投资运营集团有限公司	-51,554.91
将子公司黄冈市城发文化传媒投资有限公司 100.00%的股权无偿划转至黄冈城市运营管理有限公司	-491.12
支付专项债本金	-41,598.00
补交无偿转入土地出让金	-4,703.26
合计	1,907,279.25

注: 2010 年根据黄冈市国资委《关于市城投公司资产调整的通知》(黄国资[2010]8 号)及黄冈市国有资产经营公司《关于资产调整的通知》(黄冈经[2010]01 号), 经湖北信达资产评估事务所评估(鄂信评字[2009]第 N005 号), 将湖泊水面资产按评估值 312,889.44 万元注入发行人资本公积。

截至 2026 年 3 月末资本公积中土地使用权明细如下：

图表 6-62：2026 年 3 月末资本公积中土地明细

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
1	政府注入	黄州禹王园区唐渡四路	黄冈国用(2012)第210000009号	黄州禹王园区唐渡四路	商住	出让	227,136.00	2012年	评估	20,409.69	-	-	否	是	0.4
2	政府注入	黄州禹王园区唐渡三路	黄冈国用(2012)第210000010号	黄州禹王园区唐渡三路	商住	出让	69,391.70	2012年	评估	6,235.31	-	-	否	是	0.4
3	政府注入	黄州禹王园区长江三路	黄冈国用(2012)第210000011号	黄州禹王园区长江三路	商住	出让	49,883.90	2012年	评估	4,482.40	-	-	否	是	0.4
4	政府注入	黄州禹王园区长江二路	黄冈国用(2012)第210000012号	黄州禹王园区长江二路	商住	出让	45,100.60	2012年	评估	4,052.59	-	-	否	是	0.4
5	政府注入	黄州禹王园区高新大道西段	黄冈国用(2012)第210000013号	黄州禹王园区高新大道西段	商住	出让	142,777.00	2012年	评估	12,829.47	-	-	否	是	0.4
6	政府注入	黄州禹王园区长江一路	黄冈国用(2012)第210000014号	黄州禹王园区长江一路	商住	出让	55,203.00	2012年	评估	4,960.36	-	-	否	是	0.4
7	政府注入	黄州禹王园区高新大道东段	黄冈国用(2012)第210000015号	黄州禹王园区高新大道东段	商住	出让	60,396.00	2012年	评估	5,426.98	-	-	否	是	0.4

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
8	政府注入	农场六队	黄冈国用(2013)第190006113-1号	黄冈市黄州区南湖路(农场六队)	商住	出让	243,334.70	2012年	评估	32,188.00	-	-	否	是	0.45
9	政府注入	中职园	黄冈国用(2012)第190006116号	黄州区南湖路	商住	出让	105,563.20	2012年	评估	13,963.76	-	-	否	是	0.4
10	政府注入	黄州区南湖农场	黄冈国用(2012)第190007977号	黄州区南湖农场	商住	出让	284,842.60	2012年	评估	37,678.60	-	-	否	是	0.4
11	政府注入	2009-11号地块	黄冈国用(2012)第00030101962号	黄州区沿河路与中环路交界西北角	商住	出让	23,840.60	2012年	评估	2,499.84	2,970.00	2,970.00	是	是	0.4
12	政府注入	2009-4号地块	黄冈国用(2012)第00030101961号	黄州区沿河路与中环路交界西南角	商住	出让	56,083.00	2012年	评估	5,880.66	5,920.00	5,920.00	是	是	0.4
13	政府注入	鄂东监狱以东	黄冈国用(2012)第00030101963号	黄州区路口镇花园村	商住	出让	119,871.30	2012年	评估	24,351.12	12,100.00	12,100.00	是	是	0.45
14	政府注入	黄州市明珠大道	黄冈国用(2012)第000901906号	黄冈市明珠大道	商住	出让	24,615.50	2012年	评估	7,031.57	-	-	否	是	0.45

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
15	政府注入	黄冈市黄州区黄州大道	黄冈国用(2012)第 002402897-2 号	黄冈市黄州区黄州大道	商住	出让	33,257.80	2012 年	评估	10,385.66	-	-	否	是	0.45
16	政府注入	黄州区黄州大道与湖心路交叉处以东	黄冈国用(2012)第 001604030 号	黄州区黄州大道与湖心路交叉处以东	商住	出让	69,684.60	2012 年	评估	21,760.93	-	-	否	是	0.5
17	政府注入	黄州区赤壁二路与黄婆叉路交界西南角	黄冈国用(2012)第 000202783 号	黄州区赤壁二路与黄婆叉路交界西南角	商住	出让	33,163.60	2012 年	评估	4,286.41	-	-	否	是	0.4
18	政府注入	联投 3 号地块	黄冈国用(2012)第 000202784 号	黄州区赤壁二路与黄婆叉路交界西北角	商住	出让	97,406.30	2012 年	评估	12,589.82	-	-	否	是	0.4
19	政府注入	黄州区中环路	黄冈国用(2012)第 000202991 号	黄州区中环路	商住	出让	21,819.70	2012 年	评估	4,447.41	-	-	否	是	0.45
20	政府注入	水利电力学校南	黄冈国用(2012)第 001604020 号	黄州区西湖一路(水利电力学校南)	商住	出让	125,931.60	2012 年	评估	20,452.43	-	-	否	是	0.4

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
21	政府注入	黄州区赤壁大道南（市中级人民法院对面）	黄冈国用（2012）第 001604025 号	黄州区赤壁大道南（市中级人民法院对面）	商住	出让	72,963.00	2012 年	评估	17,171.60	-	-	否	是	0.45
22	政府注入	黄州区赤壁大道与东坡大道交界处	黄冈国用（2012）第 001604027 号	黄州区赤壁大道与东坡大道交界处	商住	出让	185,572.10	2012 年	评估	44,133.23	-	-	否	是	0.45
23	政府注入	东方广场	黄冈国用（2012）第 000901908 号	黄冈市明珠大道以西（东方广场）	商住	出让	57,012.10	2012 年	评估	12,939.60	-	-	否	是	0.45
24	政府注入	黄冈市遗爱湖西湖以北（万家咀南）	黄冈国用（2012）第 001604028 号	黄冈市遗爱湖西湖以北（万家咀南）	商住	出让	106,799.40	2012 年	评估	17,126.50	-	-	否	是	0.4
25	政府注入	黄州区路口镇王家湾村、花园村 2	黄冈国用（2012）第 020703015 号	黄州区路口镇王家湾村、花园村	商住	出让	176,229.00	2012 年	评估	24,032.52	-	-	否	是	0.45
26	政府注入	2011-19 号地块	黄冈国用（2012）第 020703016 号	黄州区路口镇王家湾村、花园村	商住	出让	74,103.00	2012 年	评估	15,299.40	-	-	否	是	0.45

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
27	政府注入	2011-15 号地块	黄冈国用(2012)第 020703017 号	黄州区路口镇王家湾村、花园村	商住	出让	195,617.00	2012 年	评估	26,676.48	-	-	否	是	0.45
28	政府注入	2011-16 号地块	黄冈国用(2012)第 020703018 号	黄州区路口镇王家湾村、花园村	商住	出让	266,883.00	2012 年	评估	36,395.09	-	-	否	是	0.45
29	政府注入	文化公园路北侧黄梅大道南侧	梅国用(2012)第 250113002 号	文化公园路北侧黄梅大道南侧	商住	出让	70,313.60	2012 年	评估	14,316.20	-	-	否	是	0.28
30	政府注入	黄梅镇茨林社区北外环南侧	梅国用(2012)第 250113003 号	黄梅镇茨林社区北外环南侧	商服、住宅	出让	15,411.20	2012 年	评估	3,012.75	-	-	否	是	0.28
31	政府注入	黄梅镇魏凉亭村黄梅大道北侧	梅国用(2012)第 250113004 号	黄梅镇魏凉亭村黄梅大道北侧	商住	出让	41,684.00	2012 年	评估	7,693.66	-	-	否	是	0.28
32	政府注入	黄梅镇北外环路北侧 1	梅国用(2012)第 250113005 号	黄梅镇北外环路北侧	商住	出让	20,728.00	2012 年	评估	4,052.14	-	-	否	是	0.28
33	政府注入	黄梅镇北外环路北侧 2	梅国用(2012)第 250113006 号	黄梅镇北外环路北侧	商住	出让	33,333.30	2012 年	评估	6,516.36	-	-	否	是	0.28

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
34	政府注入	黄梅镇北外环路北侧 3	梅国用(2012)第 250113007 号	黄梅镇北外环路北侧	商住	出让	11,722.00	2012 年	评估	2,291.55	-	-	否	是	0.28
35	政府注入	黄梅镇黄梅大道北侧	鄂(2018)黄梅县不动产权第 0002435 号	黄梅镇黄梅大道北侧	商服、城镇住宅	出让	10,159.50	2018 年	评估	3,085.67	-	-	否	是	0.35
36	政府注入	黄梅县黄梅镇茨林树社区城五公路西侧	鄂(2018)黄梅县不动产权第 0002434 号	黄梅县黄梅镇茨林树社区城五公路西侧	商服、城镇住宅	出让	45,910.90	2018 年	评估	12,210.46	-	-	否	是	0.28
37	政府注入	黄梅镇潘湖村迎宾大道西侧 1	梅国用(2012)第 250113009 号	黄梅镇潘湖村迎宾大道西侧	商服、住宅	出让	33,435.00	2012 年	评估	6,390.06	-	-	否	是	0.28
38	政府注入	黄梅镇潘湖村迎宾大道西侧	梅国用(2012)第 250113010 号	黄梅镇潘湖村迎宾大道西侧	商服、住宅	出让	28,638.00	2012 年	评估	5,473.26	-	-	否	是	0.28
39	政府注入	黄梅镇潘湖村迎宾大道东侧	梅国用(2012)第 250113011 号	黄梅镇潘湖村迎宾大道东侧	商服、住宅	出让	21,467.00	2012 年	评估	4,102.75	-	-	否	是	0.28
40	政府注入	罗田县经济开发区 1	罗田国用(2012)第 01415 号	罗田县经济开发区	商住	出让	27,468.30	2012 年	评估	4,719.05	-	-	否	是	0.18

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
41	政府注入	罗田县经济开发区 2	罗田国用(2012)第 01421 号	罗田县经济开发区	商住	出让	98,775.80	2012 年	评估	16,969.68	-	-	否	是	0.18
42	政府注入	罗田县经济开发区 3	罗田国用(2012)第 01422 号	罗田县经济开发区	商住	出让	79,334.40	2012 年	评估	13,629.65	-	-	否	是	0.18
43	政府注入	罗田县城南新区 1	罗田国用(2012)第 01457 号	罗田县城南新区	商住	出让	80,213.30	2012 年	评估	13,684.39	-	-	否	是	0.18
44	政府注入	罗田县城南新区 2	罗田国用(2012)第 01458 号	罗田县城南新区	商住	出让	31,514.30	2012 年	评估	5,376.34	-	-	否	是	0.18
45	政府注入	罗田县城南新区 3	罗田国用(2012)第 01466 号	罗田县城南新区	商住	出让	21,876.00	2012 年	评估	3,797.66	-	-	否	是	0.18
46	政府注入	罗田县经济开发区 4	罗田国用(2012)第 01479 号	罗田县经济开发区	商住	出让	45,400.60	2012 年	评估	7,650.00	-	-	否	是	0.18
47	政府注入	罗田县经济开发区 5	罗田国用(2012)第 01480 号	罗田县经济开发区	商住	出让	11,756.10	2012 年	评估	1,980.90	-	-	否	是	0.18
48	政府注入	罗田县经济开发区 6	罗田国用(2012)第 01483 号	罗田县经济开发区	商住	出让	34,317.20	2012 年	评估	5,782.45	-	-	否	是	0.18

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
49	政府注入	罗田县河东街村 1	罗田国用(2012)第 01509 号	罗田县河东街村	商服	出让	1,392.70	2012 年	评估	240.94	-	-	否	是	0.18
50	政府注入	罗田县河东街村 2	罗田国用(2012)第 01511 号	罗田县河东街村	商服	出让	10,911.40	2012 年	评估	1,887.67	-	-	否	是	0.18
51	政府注入	罗田县河东街村 3	罗田国用(2012)第 01515 号	罗田县河东街村	商服	出让	7,129.30	2012 年	评估	1,233.37	-	-	否	是	0.18
52	政府注入	罗田县城南新区 4	罗田国用(2012)第 01519 号	罗田县城南新区	商住	出让	103,867.70	2012 年	评估	17,262.81	-	-	否	是	0.18
53	政府注入	罗田县城南新区 5	罗田国用(2012)第 01520 号	罗田县城南新区	商住	出让	66,913.50	2012 年	评估	11,121.02	-	-	否	是	0.18
54	政府注入	罗田县城南新区 6	罗田国用(2012)第 01528 号	罗田县城南新区	商服	出让	12,036.10	2012 年	评估	2,082.25	-	-	否	是	0.18
55	政府注入	罗田县六十石村 1	罗田国用(2012)第 01536 号	罗田县六十石村	商服	出让	32,345.60	2012 年	评估	5,320.85	-	-	否	是	0.18
56	政府注入	罗田县六十石村 2	罗田国用(2012)第 01537 号	罗田县六十石村	商服	出让	26,822.90	2012 年	评估	4,412.37	-	-	否	是	0.18

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
57	政府注入	罗田县六十石村 3	罗田国用(2012)第 01538 号	罗田县六十石村	商服	出让	1,886.20	2012 年	评估	310.28	-	-	否	是	0.18
58	政府注入	罗田县六十石村 4	罗田国用(2012)第 01539 号	罗田县六十石村	商服	出让	7,433.00	2012 年	评估	1,222.73	-	-	否	是	0.18
59	政府注入	蕲春县漕河镇冯围村六、七组	蕲春国用(2012)第 151106008 号	蕲春县漕河镇冯围村六、七组	商住	出让	166,447.60	2012 年	评估	32,762.05	-	-	否	是	0.25
60	政府注入	蕲春县漕河镇冯围村四、五组	蕲春国用(2012)第 151104009 号	蕲春县漕河镇冯围村四、五组	商住	出让	170,292.55	2012 年	评估	33,518.85	-	-	否	是	0.25
61	政府注入	蕲春县漕河镇杨树畈村二、三、四组	蕲春国用(2012)第 151202009 号	蕲春县漕河镇杨树畈村二、三、四组	商住	出让	369,162.00	2012 年	评估	72,662.53	-	-	否	是	0.25
62	政府注入	团风县团风镇得胜路北侧	团风国用(2015)第 173006500 号	团风县团风镇得胜路北侧(人民路与益民路之间)	商住	出让	33,683.00	2012 年	评估	7,223.92	-	-	否	是	0.2

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
63	政府注入	团风县团风镇得胜路南侧	团风国用(2015)第173006505号	团风县团风镇得胜路南侧(人民路与益民路之间)	商住	出让	17,201.60	2012年	评估	23,087.72	-	-	否	是	0.2
64	政府注入	团风县团风镇十里湖工业园1	团风国用(2015)第173006504号	团风县团风镇十里湖工业园(湖中路至长河路、滨港路至经三路)	商住	出让	84,797.50	2012年	评估	15,427.60	-	-	否	是	0.2
65	政府注入	团风县团风镇十里湖工业园2	团风国用(2015)第173006503号	团风县团风镇十里湖工业园(湖中路至长河路、经三路至湖滨路)	商住	出让	65,339.30	2012年	评估	11,887.49	-	-	否	是	0.2
66	政府注入	团风县团风镇迎宾大道	团风国用(2015)第173006502号	团风县团风镇迎宾大道与长	商住	出让	134,255.20	2012年	评估	6,802.69	-	-	否	是	0.2

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
		与长河北路交汇处以北		河北路交汇处以北											
67	政府注入	团风县团风镇迎宾大道南侧、白鹤林区域	团风国用(2015)第173006501号	团风县团风镇迎宾大道南侧、白鹤林区域	商住	出让	63,369.90	2012年	评估	3,474.07	-	-	否	是	0.2
68	政府注入	浠水县经济开发区南岳庙村	浠水国用(2012)第120923号	浠水县经济开发区南岳庙村	商业、住宅	出让	69,383.13	2012年	评估	11,297.51	-	-	否	是	0.2
69	政府注入	浠水县经济开发区姚岭村1	浠水国用(2012)第120924号	浠水县经济开发区姚岭村	商业、住宅	出让	77,843.77	2012年	评估	12,675.15	-	-	否	是	0.2
70	政府注入	浠水县经济开发区姚岭村2	浠水国用(2012)第120925号	浠水县经济开发区姚岭村	商业、住宅	出让	112,610.83	2012年	评估	18,336.20	-	-	否	是	0.2
71	政府注入	浠水县经济开发区姚岭村3	浠水国用(2012)第120927号	浠水县经济开发区姚岭村	商业、住宅	出让	73,476.80	2012年	评估	11,964.08	-	-	否	是	0.2
72	政府注入	红山镇凉亭坳村	英土国用(2013)第029841693号	红山镇凉亭坳村	城镇住宅	出让	431,739.00	2013年	评估	101,558.46	-	-	否	是	0.17
73	政府注入	港口产业园内、绕城公路以南3	团风国用(2013)第173004251号	港口产业园内、绕	商住	出让	28,311.40	2013年	评估	7,119.22	-	-	否	是	0.2

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
				城公路以南											
74	政府注入	港口产业园内、绕城公路以南 6	团风国用(2013)第 173004254 号	港口产业园内、绕城公路以南	商住	出让	101,701.70	2013 年	评估	25,574.03	-	-	否	是	0.2
75	政府注入	黄梅县黄梅镇魏凉亭村 2	梅国用(2013)第 250113093 号	黄梅县黄梅镇魏凉亭村	商服、住宅	出让	5,333.90	2013 年	评估	1,418.06	-	-	否	是	0.28
76	政府注入	黄梅县黄梅镇苗竹林滨湖村	梅国用(2013)第 250113094 号	黄梅县黄梅镇苗竹林滨湖村	商服、住宅	出让	6,703.90	2013 年	评估	1,423.82	-	-	否	是	0.28
77	政府注入	黄梅县黄梅镇向窑村	梅国用(2013)第 250114060 号	黄梅县黄梅镇向窑村	商住	出让	75,473.10	2013 年	评估	26,383.85	-	-	否	是	0.35
78	政府注入	黄梅县黄梅镇五里墩村	梅国用(2013)第 250114061 号	黄梅县黄梅镇五里墩村	商住	出让	43,137.70	2013 年	评估	12,367.35	-	-	否	是	0.35
79	政府注入	黄梅县黄梅镇停刀口村	梅国用(2013)第 250114062 号	黄梅县黄梅镇停刀口村	商住	出让	29,955.00	2013 年	评估	10,292.50	-	-	否	是	0.35
80	政府注入	黄梅县黄梅镇潘湖村	梅国用(2013)第 250114063 号	黄梅县黄梅镇潘湖村	商住	出让	53,850.10	2013 年	评估	18,824.89	-	-	否	是	0.35

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
81	政府注入	黄梅县黄梅镇魏凉亭村 1	梅国用(2013)第 250114064 号	黄梅县黄梅镇魏凉亭村	商住	出让	53,471.00	2013 年	评估	18,692.37	-	-	否	是	0.35
82	政府注入	黄梅县孔垄镇张河社区	梅国用(2013)第 250213003 号	黄梅县孔垄镇张河社区	商住	出让	2,686.10	2013 年	评估	297.6	-	-	否	是	0.28
83	政府注入	黄梅县孔垄镇王坝村	梅国用(2013)第 250213004 号	黄梅县孔垄镇王坝村	商住	出让	3,766.00	2013 年	评估	555.09	-	-	否	是	0.28
84	政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 1	梅国用(2013)第 250313067 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,134.90	2013 年	评估	4,484.60	-	-	否	是	0.35
85	政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 8	梅国用(2013)第 250313068 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	11,653.40	2013 年	评估	3,978.78	-	-	否	是	0.35
86	政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 7	梅国用(2013)第 250313069 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	12,865.60	2013 年	评估	4,392.65	-	-	否	是	0.35
87	政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 6	梅国用(2013)第 250313070 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,572.80	2013 年	评估	4,634.11	-	-	否	是	0.35
88	政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 5	梅国用(2013)第 250313071 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,284.50	2013 年	评估	4,535.68	-	-	否	是	0.35

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
89	政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 4	梅国用(2013)第 250313072 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,329.20	2013 年	评估	4,550.94	-	-	否	是	0.35
90	政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 3	梅国用(2013)第 250313073 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,806.80	2013 年	评估	4,714.01	-	-	否	是	0.35
91	政府注入	黄梅县小池镇长江干堤北侧 2	梅国用(2013)第 250313074 号	黄梅县小池镇长江干堤北侧	商服、住宅	出让	13,444.40	2013 年	评估	4,590.27	-	-	否	是	0.35
92	政府注入	黄梅县下新镇曹牌村	梅国用(2013)第 250413002 号	黄梅县下新镇曹牌村	商服、住宅	出让	6,029.40	2013 年	评估	631.77	-	-	否	是	0.35
93	政府注入	黄梅县下新镇马鞍村	梅国用(2013)第 250413003 号	黄梅县下新镇马鞍村	商服、住宅	出让	8,078.30	2013 年	评估	846.45	-	-	否	是	0.35
94	政府注入	黄梅县大河镇王枫村	梅国用(2013)第 250513003 号	黄梅县大河镇王枫村	商服、住宅	出让	7,044.00	2013 年	评估	738.08	-	-	否	是	0.28
95	政府注入	黄梅县大河镇雷咀村	梅国用(2013)第 250513004 号	黄梅县大河镇雷咀村	商服、住宅	出让	7,208.30	2013 年	评估	755.29	-	-	否	是	0.28
96	政府注入	黄梅县大河镇永安村	梅国用(2013)第 250513005 号	黄梅县大河镇永安村	商服、住宅	出让	6,541.00	2013 年	评估	685.37	-	-	否	是	0.28

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
97	政府注入	黄梅县大河镇天门村	梅国用(2013)第250513006号	黄梅县大河镇天门村	商服、住宅	出让	3,448.00	2013年	评估	373.16	-	-	否	是	0.28
98	政府注入	黄梅县停前镇金寨村2	梅国用(2013)第250613007号	黄梅县停前镇金寨村	商服、住宅	出让	5,765.90	2013年	评估	604.58	-	-	否	是	0.28
99	政府注入	黄梅县停前镇胡寨村	梅国用(2013)第250613008号	黄梅县停前镇胡寨村	商服、住宅	出让	4,614.20	2013年	评估	483.82	-	-	否	是	0.28
100	政府注入	黄梅县停前镇刘壁村	梅国用(2013)第250613009号	黄梅县停前镇刘壁村	商服、住宅	出让	4,103.30	2013年	评估	483.38	-	-	否	是	0.28
101	政府注入	黄梅县停前镇金寨村1	梅国用(2013)第250613010号	黄梅县停前镇金寨村	商服、住宅	出让	9,424.30	2013年	评估	1,099.45	-	-	否	是	0.28
102	政府注入	黄梅县濯港镇中畈村	梅国用(2013)第250813005号	黄梅县濯港镇中畈村	商服、住宅	出让	8,492.70	2013年	评估	919.12	-	-	否	是	0.28
103	政府注入	黄梅县濯港镇张城村	梅国用(2013)第250813006号	黄梅县濯港镇张城村	商服、住宅	出让	7,027.70	2013年	评估	760.57	-	-	否	是	0.28
104	政府注入	黄梅县濯港镇徐郁村	梅国用(2013)第250813007号	黄梅县濯港镇徐郁村	商服、住宅	出让	3,595.80	2013年	评估	389.15	-	-	否	是	0.28

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
105	政府注入	黄梅县濯港镇陶河村	梅国用(2013)第250813008号	黄梅县濯港镇陶河村	商服、住宅	出让	9,969.80	2013年	评估	1,078.98	-	-	否	是	0.28
106	政府注入	黄梅县濯港镇中垵村	梅国用(2013)第250813009号	黄梅县濯港镇中垵村	商服、住宅	出让	3,625.00	2013年	评估	449.56	-	-	否	是	0.28
107	政府注入	黄梅县濯港镇柳埂村	梅国用(2013)第250813010号	黄梅县濯港镇柳埂村	商服、住宅	出让	5,064.60	2013年	评估	758.5	-	-	否	是	0.28
108	政府注入	黄梅县濯港镇白湖村	梅国用(2013)第250813011号	黄梅县濯港镇白湖村	商服、住宅	出让	5,270.40	2013年	评估	570.39	-	-	否	是	0.28
109	政府注入	黄梅县濯港镇余世星村	梅国用(2013)第250813012号	黄梅县濯港镇余世星村	商服、住宅	出让	8,170.00	2013年	评估	1,013.21	-	-	否	是	0.28
110	政府注入	黄梅县蔡山镇李英村	梅国用(2013)第250913003号	黄梅县蔡山镇李英村	商服、住宅	出让	4,351.80	2013年	评估	369.47	-	-	否	是	0.28
111	政府注入	黄梅县蔡山镇周应祥村	梅国用(2013)第250913004号	黄梅县蔡山镇周应祥村	商服、住宅	出让	3,401.80	2013年	评估	288.81	-	-	否	是	0.28
112	政府注入	黄梅县蔡山镇胡家桥村	梅国用(2013)第250913005号	黄梅县蔡山镇胡家桥村	商服、住宅	出让	5,944.30	2013年	评估	721.23	-	-	否	是	0.28

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
113	政府注入	黄梅县独山镇陈大屋村	梅国用(2013)第251113002号	黄梅县独山镇陈大屋村	商服、住宅	出让	14,796.40	2013年	评估	1,501.48	-	-	否	是	0.28
114	政府注入	黄梅县独山镇大坝居委会	梅国用(2013)第251113003号	黄梅县独山镇大坝居委会	商服、住宅	出让	5,542.60	2013年	评估	648.48	-	-	否	是	0.28
115	政府注入	黄梅县独山镇大坝居委会村	梅国用(2013)第251113004号	黄梅县独山镇大坝居委会村	商服、住宅	出让	10,899.00	2013年	评估	1,275.17	-	-	否	是	0.28
116	政府注入	黄梅县独山镇凉岭村	梅国用(2013)第251113005号	黄梅县独山镇凉岭村	商服、住宅	出让	4,547.80	2013年	评估	403.28	-	-	否	是	0.28
117	政府注入	黄梅县杉木乡杉木村	梅国用(2013)第251313012号	黄梅县杉木乡杉木村	商服、住宅	出让	9,550.80	2013年	评估	1,068.64	-	-	否	是	0.28
118	政府注入	黄梅县杉木乡沙岭村2	梅国用(2013)第251313013号	黄梅县杉木乡沙岭村	商服、住宅	出让	4,460.00	2013年	评估	439.83	-	-	否	是	0.28
119	政府注入	黄梅县杉木乡沙岭村1	梅国用(2013)第251313014号	黄梅县杉木乡沙岭村	商服、住宅	出让	4,448.90	2013年	评估	438.74	-	-	否	是	0.28
120	政府注入	黄梅县杉木乡文沟村	梅国用(2013)第251313015号	黄梅县杉木乡文沟村	商服、住宅	出让	5,561.60	2013年	评估	548.47	-	-	否	是	0.28

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
121	政府注入	黄梅县苦竹油铺街村	梅国用(2013)第251513006号	黄梅县苦竹油铺街村	商服、住宅	出让	2,048.00	2013年	评估	229.05	-	-	否	是	0.28
122	政府注入	黄梅县苦竹乡徐碾村	梅国用(2013)第251513007号	黄梅县苦竹乡徐碾村	商服、住宅	出让	2,308.70	2013年	评估	258.2	-	-	否	是	0.28
123	政府注入	黄梅县分路镇大兴村	梅国用(2013)第252013002号	黄梅县分路镇大兴村	商服、住宅	出让	4,003.50	2013年	评估	405.48	-	-	否	是	0.28
124	政府注入	黄梅县分路镇分路街	梅国用(2013)第252013003号	黄梅县分路镇分路街	商服、住宅	出让	2,208.50	2013年	评估	267.2	-	-	否	是	0.28
125	政府注入	黄梅县刘佐乡杨东湾村	梅国用(2013)第252313004号	黄梅县刘佐乡杨东湾村	商服、住宅	出让	7,927.40	2013年	评估	752.27	-	-	否	是	0.28
126	政府注入	蕲春县赤东镇马铺村1	鄂(2018)蕲春县不动产权第009970号	蕲春县赤东镇马铺村	城镇住宅	出让	17,960.80	2018年	评估	3,745.04	2,365.00	2,365.00	是	是	0.25
127	政府注入	蕲春县赤东镇马铺村2	鄂(2018)蕲春县不动产权第009973号	蕲春县赤东镇马铺村	城镇住宅	出让	10,000.05	2018年	评估	1,777.38	613.6	613.6	是	是	0.25
128	政府注入	蕲春县赤东镇邓信村	鄂(2018)蕲春县不动产权第009972号	蕲春县赤东镇邓信村	城镇住宅	出让	29,801.90	2018年	评估	4,051.00	2,450.34	2,450.34	是	是	0.25

序号	取得方式	地块名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
129	政府注入	蕲春县漕河镇长林岗村	鄂（2018）蕲春县不动产权第 009971 号	蕲春县漕河镇长林岗村	住宿餐饮	出让	33,724.61	2018 年	评估	6,889.57	5,351.45	5,351.45	是	是	0.25
合计					-	-	6,734,723.04	-	-	1,197,744.46	31,770.39	31,770.39			-

图表 6-63：2026 年 3 月末资本公积中水面使用权明细

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
1	政府注入	太白湖	黄冈国用（2009）第 560000001 号	黄冈市黄梅县濯港镇蒋咀村太白湖	湖泊水面	划拨	25,944,713.00	2010 年	评估	39,677.97	-	-	-	是	-
2	政府注入	湖心路	黄冈国用（2009）第 001604008 号	黄冈市湖心路	湖泊水面	划拨	3,096,800.00	2010 年	评估	34,982.99	-	-	-	是	-
3	政府注入	白莲河水库	黄冈国用（2009）第 000000500 号	黄冈市白莲河	水库水面	划拨	65,600,000.00	2010 年	评估	238,228.48	-	-	-	是	-

序号	取得方式	土地名称	土地证号	座落	用途	使用权类型	占地面积	取得时间	入账依据	入账价值	应缴出让金金额	实缴出让金金额	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	区域近期土地均价
合计			-	-	-	-	94,641,513.00	-	-	312,889.44	-	-	-	-	-

3、未分配利润

发行人最近三年及一期末未分配利润分别为 440,702.99 万元、458,305.19 万元、478,366.35 万元和 482,363.83 万元，占各期末所有者权益的比重依次为 16.56%、17.33%、18.32%和 18.44 %。发行人留存收益逐年累积，未分配利润余额相应逐步增长。

（四）现金流量分析

图表 6-64：发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入	102,699.73	513,386.27	590,157.12	407,046.96
经营活动现金流出	88,559.60	294,429.25	455,840.96	372,980.95
经营活动产生的现金流量净额	14,140.13	218,957.03	134,316.15	34,066.02
投资活动现金流入	328.10	3,742.01	-	-
投资活动现金流出	10,437.15	70,892.53	113,699.45	193,402.48
投资活动产生的现金流量净额	-10,109.05	-67,150.53	-113,699.45	-193,402.48
筹资活动现金流入	61,398.00	695,772.20	300,490.00	697,618.39
筹资活动现金流出	39,749.89	898,582.66	367,777.03	760,219.48
筹资活动产生的现金流量净额	21,648.11	-202,810.46	-67,287.03	-62,601.10
现金及现金等价物净增加额	25,679.19	-51,003.97	-46,670.32	-221,937.56

1、经营活动现金流分析

发行人最近三年及一期经营活动现金净流量分别为 34,066.02 万元、134,316.15 万元、218,957.03 万元和 14,140.13 万元。发行人 2024 年经营活动现金净流量为 134,316.15 万元，较 2023 年增加 100,250.13 万元，增幅 294.28%，主要系发行人销售商品、提供劳务收到的现金增加和购买商品、接受劳务支付的现金下降所致。2025 年度经营活动现金净流量较 2024 年度增加 84,640.88 万元，增幅 63.02%，主要系支付的其它与经营活动有关现金减少所致。

发行人收到和支付的与其他经营活动有关的现金中与政府相关款项主要为往来款、政府补助资金及专项款，均为公司经营业务产生的正常资金往来，符合相关法律法规规定。

目前发行人经营情况正常，收入及盈利能力良好，随着发行人在建项目逐步完工结算并收回工程代建款项，公司经营活动现金流情况有望持续改善。

2、投资活动现金流分析

发行人最近三年及一期投资活动现金净流量分别为-193,402.48 万元、-113,699.45 万元、-67,150.53 万元和-10,109.05 万元，持续为净流出状态，但流出规模逐年收窄。

投资活动现金流入分别为 0 万元、0 万元、3,742.01 万元和 328.10 万元。投资活动现金流出分别为 193,402.48 万元、113,699.45 万元、70,892.53 万元和 10,437.15 万元，呈逐年下降趋势，主要系基建项目逐步进入后期，资本性支出相应减少。

发行人最近三年及一期投资活动现金流出分别为 193,402.48 万元、113,699.45 万元、70,892.53 万元和 10,437.15 万元，呈下降趋势。2024 年度发行人投资活动现金流出较 2023 年度减少 79,703.03 万元，降幅 41.21%，主要系借出款项支出减少，以及投资支付现金减少所致。2025 年度发行人投资活动现金流出较 2024 年度减少 42,806.92 万元，降幅为 37.65%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金减少所致。

3、筹资活动现金流分析

发行人最近三年及一期筹资活动现金净流量分别为-62,601.10 万元、-67,287.03 万元、-202,810.46 万元和 21,648.11 万元。2024 年度发行人筹资活动现金净流量呈净流出，主要系发行人经营活动现金流入情况良好，借款规模有所下降，同时偿还了部分前期借款所致。2025 年度发行人筹资活动现金净流量较 2024 年大幅下降，主要系偿还债务所支付的现金增加所致。

发行人最近三年及一期筹资活动产生的现金流量中，收到的其他与筹资活动有关的现金分别为 136,954.00 万元、54,800.00 万元、74,220.20 万元和 5,000.00 万元，出现较大波动。报告期内，发行人收到的其他与筹资活动有关的现金主要系收到的非金融机构借款及转贷政府债券资金。

发行人最近三年及一期支付的其他与筹资活动有关的现金分别为 35,218.32 万元、41,463.80 万元、48,318.13 万元和 21,640.52 万元，呈波动趋势。报告期内，发行人支付的其他与筹资活动有关的现金主要系偿还非金融机构借款及转贷政府债券资金。

六、发行人盈利能力分析

图表 6-65：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	12,640.95	168,799.21	158,951.18	142,936.77

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业成本	10,357.93	139,618.54	119,488.51	102,361.87
销售费用	222.40	463.80	269.92	590.92
管理费用	740.63	3,796.77	3,472.84	3,665.78
研发费用	-	-	-	-
财务费用	684.34	3,885.22	5,751.20	1,054.57
利润总额	5,344.13	31,415.82	33,755.99	45,956.33
净利润	4,042.20	22,920.53	24,881.19	33,483.44
营业毛利率	18.06%	17.29%	24.83%	28.39%
净资产收益率	0.15%	0.87%	0.94%	1.24%
总资产收益率	0.08%	0.47%	0.51%	0.68%

注：季度数据未做年化处理。

（一）营业收入分析

发行人最近三年及一期营业收入分别为 142,936.77 万元、158,951.18 万元、168,799.21 万元和 12,640.95 万元。2024 年营业收入较 2023 年末增加 16,014.42 万元，增幅 11.20%，主要系土地整理及出让收入和房屋销售收入增加所致。2025 年度营业收入继续稳步提升，较 2024 年度增加 9,848.03 万元，增幅 6.20%，主要系土地整理及出让和工程代建收入增加所致。

发行人营业收入主要由土地整理及出让收入、工程代建收入、销售砂石收入、房屋销售收入、租赁收入、工程结算收入、利息收入等板块组成，其中土地整理及出让收入、工程代建收入和销售砂石收入是公司主要的收入来源。

图表 6-66：发行人近三年及一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及出让	-	-	61,756.87	36.59	47,457.85	29.86	19,683.21	13.77
工程代建 ¹	5,616.54	44.43	51,406.03	30.45	24,672.84	15.52	50,742.29	35.50
销售砂石	3,414.83	27.01	15,577.28	9.23	34,550.37	21.74	35,953.71	25.15
房屋销售	2,570.00	20.33	31,171.40	18.47	39,748.64	25.01	19,685.76	13.77
租赁	64.84	0.51	1,325.62	0.79	2,589.41	1.63	3,351.49	2.34
工程结算	691.72	5.47	1,925.12	1.14	228.95	0.14	2,493.97	1.74
利息	-	-	-	-	1,073.72	0.68	1,245.13	0.87
广告服务	-	-	-	-	-	-	956.96	0.67

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	283.02	2.24	5,636.89	3.34	8,629.41	5.43	8,824.24	6.17
合计	12,640.95	100.00	168,799.21	100.00	158,951.18	100.00	142,936.77	100.00

注：工程代建收入归属于发行人基础设施建设业务板块，对应成本、毛利和毛利率情况相同。

（二）营业成本分析

发行人最近三年及一期营业成本分别为 102,361.87 万元、119,488.51 万元、139,618.54 万元和 10,357.93 万元。2024 年度较 2023 年度增加 17,126.63 万元，增幅 16.73%，与营业收入增长趋势基本一致，主要系土地整理及出让业务和房屋销售业务对应的成本同步上升。2025 年度营业成本继续增加 20,130.03 万元，增幅 16.85%，成本增幅略高于收入增幅，对毛利率形成一定挤压。2026 年 1-3 月营业成本 10,357.93 万元，对应营业毛利率为 18.06%。

图表 6-67：发行人近三年及一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及出让	-	-	49,730.71	35.62	39,878.22	33.37	15,595.15	15.24
工程代建	5,030.47	48.57	46,041.92	32.98	22,098.28	18.49	45,447.44	44.40
销售砂石	4,591.38	44.33	12,215.82	8.75	19,568.51	16.38	17,534.15	17.13
房屋销售	-	-	26,604.25	19.05	33,712.73	28.21	14,500.70	14.17
租赁	-	-	379.76	0.27	52.85	0.04	276.45	0.27
工程结算	658.07	6.35	1,652.62	1.18	13.48	0.01	2,118.84	2.07
利息	-	-	-	-	-	-	-	-
广告服务	-	-	-	-	-	-	853.05	0.83
其他	78.01	0.75	2,993.46	2.14	4,164.43	3.49	6,036.08	5.90
合计	10,357.93	100.00	139,618.54	100.00	119,488.51	100.00	102,361.87	100.00

（三）营业毛利润分析

发行人最近三年及一期营业毛利润分别为 40,574.90 万元、39,462.67 万元、29,180.67 万元和 2,283.02 万元，对应营业毛利率分别为 28.39%、24.83%、17.29% 和 18.06%。2023 年发行人受益于砂石销售业务和房屋销售业务的开展良好，发行人营业毛利润上升。2024 年发行人营业毛利润较 2023 年变动幅度较小。2025 年度发行人营业毛利润下降主要系销售砂石毛利润下降所致。

图表 6-68：发行人近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及出让	-	-	12,026.16	41.21	7,579.63	19.21	4,088.05	10.08
工程代建	586.07	25.67	5,364.11	18.38	2,574.56	6.52	5,294.85	13.05
销售砂石	-1,176.55	-51.53	3,361.46	11.52	14,981.86	37.96	18,419.56	45.40
房屋销售	2,570.00	112.57	4,567.15	15.65	6,035.91	15.30	5,185.07	12.78
租赁	64.84	2.84	945.86	3.24	2,536.55	6.43	3,075.04	7.58
工程结算	33.65	1.47	272.50	0.93	215.47	0.55	375.13	0.92
利息	-	-	-	-	1,073.72	2.72	1,245.13	3.07
广告服务	-	-	-	-	-	-	103.91	0.26
其他	205.02	8.98	2,643.43	9.06	4,464.98	11.31	2,788.16	6.87
合计	2,283.02	100.00	29,180.67	100.00	39,462.67	100.00	40,574.89	100.00

（四）营业毛利率分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月,发行人的营业毛利率分别为 28.39%、24.83%、17.29%和 18.06%，呈波动下降趋势。

图表 6-69：发行人近三年及一期营业毛利率构成情况表

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
土地整理及出让	-	19.47%	15.97%	20.77%
工程代建	10.43%	10.43%	10.43%	10.43%
销售砂石	-34.45%	21.58%	43.36%	51.23%
房屋销售	100.00%	14.65%	15.19%	26.34%
租赁	100.00%	71.35%	97.96%	91.75%
工程结算	4.86%	14.15%	94.11%	15.04%
利息	-	-	100.00%	100.00%
广告服务	-	-	-	10.86%
其他	72.44%	46.90%	51.74%	31.60%
合计	18.06 %	17.29%	24.83%	28.39%

（五）期间费用分析

发行人最近三年及一期管理费用分别为 3,665.78 万元、3,472.84 万元、3,796.77 万元和 740.63 万元，整体较为平稳。财务费用分别为 1,054.57 万元、

5,751.20 万元、3,885.22 万元和 684.34 万元，呈先升后降走势。报告期内期间费用占营业收入比重较低。

图表 6-70：发行人期间费用构成表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
销售费用	222.40	463.80	269.92	590.92
管理费用	740.63	3,796.77	3,472.84	3,665.78
财务费用	684.34	3,885.22	5,751.20	1,054.57
期间费用合计	1,647.37	8,145.79	9,493.96	5,311.27
期间费用占营业收入比重	13.03%	4.83%	5.97%	3.72%

（六）资产减值损失和信用减值损失（损失以“-”号填列）

发行人最近三年及一期资产减值损失分别为-2,143.33 万元、0 万元、0 万元和 0 万元。2023 年度确认资产减值损失-2,143.33 万元，主要系对非同控股子公司黄冈聚福园陵开发有限公司形成的商誉全额计提减值准备。

信用减值损失方面，最近三年及一期分别为 8,207.10 万元、-1,926.69 万元、2,397.86 万元和 87.25 万元，波动较为明显。2024 年发行人信用减值损失增加 10,133.79 万元，主要是发行人根据坏账政策计提坏账准备所致。2025 年度信用减值损失较 2024 年度增加 4,324.55 万元，主要系坏账损失转回所致。

（七）投资收益分析

发行人最近三年及一期投资收益分别为-260.94 万元、-48.37 万元、64.05 万元和 328.10 万元，主要由权益法核算的长期股权投资收益构成。报告期内整体呈改善趋势，主要系权益法核算的长期股权投资收益增加所致。

（八）利润总额分析

发行人最近三年及一期利润总额分别为 45,956.33 万元、33,755.99 万元、31,415.82 万元和 5,344.13 万元，除营业收入和投资收益外，发行人从黄冈市政府每年取得的财政补贴收入也是利润总额的重要贡献来源，最近三年发行人补贴收入分别为 6,209.06 万元、7,347.40 万元和 10,070.78 万元。

（九）净利润分析

发行人最近三年及一期净利润分别为 33,483.44 万元、24,881.19 万元、22,920.53 万元和 4,042.20 万元。发行人 2024 年度净利润较上年度减少 8,602.25 万元，降幅 25.69%，主要系财务费用和信用减值损失较上年度上升所致。2025 年度净利润小幅下滑，总体变动不大。

（十）净资产收益率分析

发行人最近三年及一期净资产收益率分别为 1.26%、0.94%、0.87%和 0.15%，与利润水平变化情况基本一致。

（十一）总资产收益率分析

发行人最近三年及一期总资产收益率分别为 0.68%、0.51%、0.47%和 0.08%，变化趋势与净资产收益率接近。

综合分析，发行人近年来营业规模保持平稳，收入有所增长，盈利能力也处于较好水平。由于发行人所属的城市基础设施与保障性住房建设项目建设周期较长，以及土地一级开发业务的自身经营特点，发行人的经营业绩尚未完全释放。随着黄冈市经济的不断发展、城市化建设的提速，发行人的公共事业经营及代建基础建设项目业务将会带来持续的经营收入和利润。在本期中期票据的存续期间，发行人的盈利能力将有较强的保障。

七、发行人偿债能力分析

图表 6-71：偿债能力指标表

项目	2026 年 1-3 月 /3 月末	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
资产负债率	46.06%	45.45%	46.44%	45.23%
流动比率	4.18	4.17	2.89	5.15
速动比率	0.80	0.76	0.66	1.44
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.52	0.53	0.60

（一）短期偿债能力分析

发行人最近三年及一期末流动比率分别为 5.15、2.89、4.17 和 4.18，速动比率分别为 1.44、0.66、0.76 和 0.80。整体来看，发行人资产流动性较高，流动资产对流动负债的覆盖能力总体较好。2024 年末两项比率较 2023 年末下降较多，主要系当年多只债券转入一年内到期的非流动负债核算，拉动流动负债规模大幅增长。2025 年末及 2026 年 3 月末，随着债券重分类因素影响消退及债务结构逐步优化，流动比率和速动比率均有所回升，发行人偿债能力保持稳健，抗风险能力较强。

（二）长期偿债能力分析

发行人最近三年及一期末资产负债率分别为 45.23%、46.44%、45.45%和 46.06%，整体保持在 45%至 47%的区间内波动，处于较为合理的水平。EBITDA

利息保障倍数方面，最近三年分别为 0.60、0.53、0.52，变动较小。

八、发行人资产运营效率分析

图表 6-72：资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	0.09	1.56	1.31	0.59
存货周转率	0.01	0.08	0.07	0.06
总资产周转率	0.01	0.03	0.03	0.03

注：季度数据未做年化处理。

发行人最近三年应收账款周转率分别为 0.59、1.31 和 1.56，呈持续上升趋势，表明应收账款回收效率逐年改善。整体周转率偏低，与土地整理和基建业务结算周期较长有关。

存货周转率分别为 0.06、0.07 和 0.08，周转速度较慢，主要由于存货中待开发土地占比较高，去化周期偏长。

总资产周转率分别为 0.03、0.03 和 0.03，处于较低水平，主要系较多基础设施项目尚处建设阶段，未完全产生收益，整体资产运营效率有待逐步释放。

九、发行人有息债务情况

（一）发行人有息负债

图表 6-73：2025 年末和 2026 年 3 月末发行人有息负债情况表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	6,950.00	0.40	8,000.00	0.47
一年内到期的非流动负债	99,900.99	5.80	112,122.31	6.64
长期借款	467,924.97	27.18	419,448.47	24.85
应付债券	953,106.30	55.37	955,047.70	56.57
长期应付款（有息部分）	193,436.28	11.24	193,491.15	11.46
合计	1,721,318.54	100.00	1,688,109.63	100.00

图表 6-74：2026 年 3 月末发行人金融机构借款类别情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末				
	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	长期应付款(有息部分)	应付债券
质押借款	950.00	1,508.54	116,907.48	-	-
抵押借款	-	7,713.46	8,493.28	-	-
保证借款	6,000.00	29,289.51	85,395.92	193,436.28	-
信用借款	-	40,211.00	5,760.00	-	953,106.30
质押+保证借款	-	6,743.48	83,104.24	-	-
抵押+保证借款	-	1,987.00	3,800.00	-	-
抵押+保证+质押借款	-	12,448.00	164,464.05	-	-
合计	6,950.00	99,900.99	467,924.97	193,436.28	953,106.30

图表 6-75：2026 年 3 月末发行人有息负债期限结构

单位：万元

有息债务科目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后	合计
短期借款	3,000.00	3,950.00	-	-	-	6,950.00
一年内到期的非流动负债	99,900.99	-	-	-	-	99,900.99
长期借款	-	33,687.52	26,188.42	38,560.00	369,489.03	467,924.97
应付债券	-	112,000.00	145,000.00	50,000.00	646,106.30	953,106.30
长期应付款	-	-	36,801.84	3,825.43	152,809.01	193,436.28
合计	102,900.99	149,637.52	207,990.26	92,385.43	1,168,404.34	1,721,318.54

图表 6-76：2026 年 3 月末发行人主要银行借款情况表

单位:万元、%

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	余额	开始日期	终止日期	利率	抵质押担保情况
城投公司	交通银行黄冈分行	69,000.00	11,400.00	2015/11/23	2027/11/22	5.98	保证
			2,388.00	2016/6/15	2028/6/14	5.98	保证
			4,886.00	2016/7/4	2028/7/3	5.98	保证
			12,900.00	2017/1/3	2028/10/31	5.98	保证
	国家开发银行	28,000.00	27,000.00	2020/1/2	2028/10/31	5.98	保证
		80,000.00	10,180.00	2022/9/29	2042/9/29	4.20	保证
			7,500.00	2024/1/19	2042/9/29	4.10	保证

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	余额	开始日期	终止日期	利率	抵质押担保情况
	湖北省分行		2,100.00	2024/5/31	2042/9/29	4.10	保证
			2,600.00	2024/7/30	2042/9/29	4.10	保证
			2,100.00	2024/8/30	2042/9/29	4.10	保证
		40,000.00	400.00	2023/5/31	2043/5/31	4.20	抵押+保证
			2,000.00	2024/2/1	2043/5/31	4.20	抵押+保证
		55,000.00	34,000.00	2024/8/9	2034/8/9	3.85	抵押+质押+保证
			19,000.00	2024/9/2	2034/8/9	3.85	抵押+质押+保证
		40,000.00	4,000.00	2025/5/30	2043/5/30	3.70	质押+保证
			36,000.00	2025/6/13	2043/5/30	3.70	质押+保证
	中信银行股份有限公司	9,360.00	7,440.00	2022/6/30	2029/6/29	5.40	信用
	汉口银行	26,400.00	822.00	2024/9/30	2026/9/30	5.65	抵押+保证
			1,965.00	2026/2/6	2028/2/5	5.55	抵押+保证
			600.00	2025/1/17	2027/1/17	5.55	抵押+保证
	湖北银行黄冈分行	40,000.00	3,325.00	2022/7/6	2027/6/21	6.95	抵押
			785.00	2023/1/1	2027/6/21	6.95	抵押
			8,750.00	2024/1/5	2028/12/28	6.00	抵押
			1,346.75	2024/1/8	2027/6/21	6.95	抵押
			2,000.00	2026/1/26	2027/6/21	6.95	抵押
	中国农业发展银行黄冈市分行	25,000.00	55,000.00	2025/1/10	2044/12/3	3.60	抵押+质押+保证
房地产公司	光大银行武汉分行	4,227.80	792.71	2018/7/10	2027/7/9	5.65	质押+保证

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	余额	开始日期	终止日期	利率	抵质押担保情况
	农发行黄冈分行	88,000.00	24,934.05	2017/6/20	2037/1/4	4.55	抵押+质押+保证
		20,000.00	2,417.71	2018/1/31	2043/1/9	4.90	质押+保证
	邮储银行黄冈分行	27,973.88	19,116.02	2017/12/29	2039/12/20	4.80	质押
	汉口银行股份有限公司黄冈分行	5000.00	4,916.00	2025/11/28	2040/11/18	3.95	抵押+质押+保证
顺城公司	湖北银行股份有限公司黄冈分行	15,695.00	2,087.00	2025/9/26	2030/9/26	4.50	保证
			11,913.00	2026/1/1	2030/9/26	4.50	保证
			1,195.00	2026/2/11	2031/2/10	4.50	保证
	湖北黄冈农村商业银行股份有限公司中环路支行	1,000.00	1,000.00	2026/1/16	2028/7/15	3.00	保证
	交通银行股份有限公司黄冈分行	2,000.00	2,000.00	2025/12/30	2026/12/20	3.00	保证
停车场公司	光大银行黄冈分行	27,300.00	24,500.00	2021/9/10	2031/9/9	5.40	质押+保证
	中国银行股份有限公司黄冈分行黄冈分行	3,000.00	2,730.00	2024/10/8	2034/10/8	3.47	质押+保证
	湖北黄冈农村	13,000.00	12600.00	2025/6/25	2035/6/21	3.50	质押+保证

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	余额	开始日期	终止日期	利率	抵质押担保情况
	商业银行股份有限公司						
坤源矿业	汉口银行黄冈分行	2,000.00	1,980.00	2025/3/24	2028/3/24	3.10	保证
	中国建设银行股份有限公司黄冈赤壁支行	9,000.00	9,000.00	2026/1/5	2028/12/31	3.00	保证
	中国工商银行股份有限公司黄冈分行	4,000.00	4,000.00	2026/2/28	2029/2/27	3.20	保证
	武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行	20,000.00	2,000.00	2025/12/25	2027/11/17	3.00	保证
			18,000.00	2026/1/1	2027/11/17	3.00	保证
	中国光大银行股份有限公司黄冈分行	12,500.00	7,500.00	2025/6/26	2027/6/25	3.20	保证
			2,500.00	2025/12/5	2027/12/4	3.30	保证
	交通银行黄冈分行	2,000.00	1,000.00	2025/12/30	2026/12/20	3.00	保证
			1,000.00	2026/3/20	2027/3/18	3.00	保证
齐坤建材	汉口银行黄冈分行	1,000.00	980.00	2025/3/24	2028/3/24	3.10	保证
	湖北银行股份有限公司	1,000.00	1,000.00	2026/3/29	2027/3/29	3.00	保证

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	余额	开始日期	终止日期	利率	抵质押担保情况
	有限公司黄州支行						
	湖北农村商业银行股份有限公司	950.00	950.00	2026/1/30	2027/1/30	3.00	质押
	中国建设银行股份有限公司黄冈赤壁支行	950.00	950.00	2026/1/1	2028/12/31	3.00	保证
	交通银行股份有限公司黄冈分行	1,000.00	1,000.00	2026/3/23	2027/3/23	3.00	保证
力成建设	中信银行股份有限公司黄冈分行	15,000.00	12,426.00	2024/1/30	2031/1/29	4.20	抵押+质押+保证
		10,000.00	8,999.00	2024/6/27	2031/1/29	4.20	抵押+质押+保证
		8,000.00	7,197.00	2025/1/16	2031/1/29	3.60	抵押+质押+保证
聚福园陵	湖北银行股份有限公司黄州支行	16,000.00	7,600.00	2023/6/13	2030/6/13	5.50	质押+保证
兴诚建设	汉口银行股份有限公司黄冈分行	1,000.00	960.00	2024/12/12	2027/12/12	3.45	保证
	中国建设银行股份有限公司	1,000.00	1,000.00	2025/12/23	2028/12/22	3.00	保证

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	余额	开始日期	终止日期	利率	抵质押担保情况
	黄冈城东支行						
	湖北黄冈农村商业银行股份有限公司中环路支行	1,000.00	1,000.00	2026/1/15	2028/7/15	3.00	保证
黄冈市泓晟园区运营管理有限公司	湖北黄冈农村商业银行股份有限公司中环路支行	1,000.00	1,000.00	2026/1/16	2028/7/15	3.00	保证
合计		727,356.68	462,731.24				

图表 6-77：2026 年 3 月末发行人主要非传统融资情况表

单位:万元、%

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	余额	开始日期	终止日期	利率	抵质押担保情况
顺城公司	山东汇通金融租赁有限公司	20,000.00	5,250.70	2024/9/11	2028/9/11	5.63	保证
顺城公司	湖北金融租赁股份有限公司	8,000.00	4,500.00	2023/6/1	2028/6/1	5.59	保证
顺城公司	湖北金融租赁股份有限公司	10,000.00	5,500.00	2023/12/8	2028/12/8	5.59	保证
顺城公司	洛银金融租赁股份有限公司	20,000.00	13,695.94	2025/3/28	2028/3/28	5.50	保证
顺城公司	华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	10,000.00	2,606.45	2024/7/5	2026/7/5	6.63	保证
顺城公司	华融金融租赁股份有限公司	5,000.00	3,815.08	2025/6/27	2028/6/15	5.16	保证
顺城公司	华融金融租赁股份有限公司	15,000.00	11,469.29	2025/5/12	2028/5/15	5.16	保证

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	余额	开始日期	终止日期	利率	抵质押担保情况
顺城公司	山东通达金融租赁有限公司	10,000.00	8,423.48	2025/9/25	2028/9/25	5.40	保证
顺城公司	山东通达金融租赁有限公司	5,000.00	5,000.00	2026/1/9	2029/1/9	5.40	保证
合计		103,000.00	60,260.94	-	-	-	-

（二）存续期的直接债务融资发行情况

截至本募集说明书签署日，发行人处于存续期的直接债务融资情况如下：

图表 6-78：截至募集说明书签署日发行人处于存续期的直接债务融资情况表

债券名称	期限（年）	票面利率（%）	发行日期	到期日期	发行规模（亿元）	余额（亿元）	债券种类
20 黄冈停车债	7	4.50	2020-08-14	2027-08-14	18.00	7.20	企业债券
22 黄冈 F3	5	3.90	2022-09-20	2027-09-20	4.00	4.00	私募债
23 黄冈城投 MTN002	5（3+2）	2.30	2023-02-17	2028-02-17	8.50	5.00	中期票据
23 黄冈城投 MTN003	5（3+2）	2.30	2023-04-14	2028-04-14	7.50	0.50	中期票据
23 黄冈城投 MTN004	5（3+2）	3.40	2023-08-22	2028-08-22	9.00	9.00	中期票据
24 黄冈城投 MTN001	5	2.48	2024-07-10	2029-07-10	5.00	5.00	中期票据
24 黄冈 01	10（5+5）	2.60	2024-11-28	2034-11-28	5.00	5.00	私募债
25 黄冈城投 MTN001	10（5+5）	2.25	2025-01-08	2035-01-08	4.50	4.50	中期票据
25 黄冈城投 MTN002	5（3+2）	2.19	2025-04-15	2030-04-15	4.00	4.00	中期票据
25 黄冈城投 MTN003	6	2.20	2025-04-18	2031-04-18	4.00	4.00	中期票据
25 黄冈 01	10（5+5）	2.47	2025-07-04	2035-07-04	12.00	12.00	私募债
25 黄冈 02	10	3.20	2025-07-04	2035-07-04	3.00	3.00	私募债
25 黄冈城投 MTN004	10（5+5）	2.57	2025-08-29	2035-08-29	7.00	7.00	中期票据
25 黄冈 03	10（5+5）	2.73	2025-09-12	2035-09-12	2.00	2.00	私募债
25 黄冈 04	5（3+2）	2.52	2025-10-09	2030-10-09	4.00	4.00	私募债
25 黄冈城投 MTN005	9（3+3+3）	2.20	2025-12-03	2034-12-03	6.00	6.00	中期票据
合计	-	-	-	-	103.50	82.20	-

十、发行人关联交易情况

（一）关联关系

1、发行人的母公司

截至 2025 年末，发行人控股股东为黄冈国有资本投资运营集团有限公司。

图表 6-79：发行人母公司情况表

单位名称	注册地	业务性质	与本公司关系	持股比例
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	黄冈市	商务服务	母公司	97.91%

2、发行人纳入合并报表子公司

截至2025年末，发行人纳入合并范围的子公司共11家，具体情况如下所示：

图表6-80：发行人子公司情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	级数
1	黄冈市城投房地产开发有限公司	19,000.00	100.00%	一
2	黄冈市顺城资产经营建设有限公司	10,001.00	100.00%	一
3	黄冈市城投停车场建设运营有限公司	10,000.00	100.00%	一
4	黄冈市城投兴诚建设工程管理有限公司	3,000.00	95.00%	一
5	黄冈聚福园陵开发有限公司	5,000.00	51.00%	一
6	湖北齐安坤源矿业有限公司	30,000.00	51.00%	一
7	黄冈市齐坤建筑材料有限公司	3,000.00	40.80%	二
8	湖北坤源长投建材经营有限公司	3,000.00	26.01%	二
9	黄冈宾馆有限公司	7,900.00	97.00%	一
10	黄冈力成建设投资有限公司	2,000.00	100.00%	一
11	黄冈市泓晟园区运营管理有限公司	10,000.00	100.00%	一

3、其他关联方

图表6-81：发行人其他主要关联方情况表

序号	其他主要关联方名称	与本公司关系
1	黄冈市交通投资有限公司	公司联营公司以及同受母公司控制的公司
2	湖北长达投资有限公司	公司联营公司
3	黄冈市经济发展投资股份有限公司	公司联营公司
4	联投鄂东黄冈投资有限公司	公司联营公司
5	湖北省联合铁路投资有限公司	公司参股公司
6	武汉东海吉星农产品物流管理有限公司	公司参股公司

序号	其他主要关联方名称	与本公司关系
7	湖北万湾湖畔头鱼养殖有限公司	公司参股公司
8	黄冈市莲信投资开发有限公司	公司参股公司
9	武汉新港江北铁路有限责任公司	公司参股公司
10	黄冈市大别山振兴发展产业引导基金合伙企业(有限合伙)	公司参股公司
11	黄冈天恒置业有限公司	公司参股公司
12	联投置业（黄冈）有限公司	公司参股公司
13	黄冈市国有资产经营有限公司	子公司黄冈宾馆有限公司少数股东
14	湖北省长江新材有限公司	子公司湖北坤源长投建材经营有限公司少数股东
15	黄冈国融投资控股集团有限公司	子公司黄冈聚福园陵开发有限公司少数股东
16	深圳市顺丰机场投资有限公司	子公司黄冈市城投兴诚建设工程管理有限公司少数股东
17	黄冈城市运营管理有限公司	同受母公司控制的公司以及子公司湖北齐安坤源矿业有限公司少数股东
18	黄冈市楚通路桥工程建设有限公司	同受母公司控制的公司以及子公司黄冈市齐坤建筑材料有限公司少数股东
19	黄冈新区投资开发有限公司	同受母公司控制的公司
20	中杰建设有限公司	同受母公司控制的公司
21	湖北新叶苗木有限公司	同受母公司控制的公司
22	黄冈宏景投资发展有限公司	同受母公司控制的公司
23	黄冈楚曦市政工程有限公司	同受母公司控制的公司
24	黄冈惠鑫资产经营有限公司	同受母公司控制的公司
25	黄冈低空产业投资发展有限公司	同受母公司控制的公司
26	黄冈国控能源有限公司	同受母公司控制的公司
27	黄冈国控新能源发展有限公司	同受母公司控制的公司
28	黄冈联申新能源有限公司	同受母公司控制的公司
29	黄冈齐安中燃天然气有限公司	同受母公司控制的公司
30	湖北登超建筑工程有限公司	同受母公司控制的公司
31	湖北齐安鑫源资产经营管理有限公司	同受母公司控制的公司
32	黄冈城市物业服务有限公司	同受母公司控制的公司
33	黄冈城市人力资源管理有限公司	同受母公司控制的公司
34	英山县城市运营服务管理有限公司	同受母公司控制的公司
35	黄冈市自来水有限公司	同受母公司控制的公司

序号	其他主要关联方名称	与本公司关系
36	黄冈市网拓水务工程有限责任公司	同受母公司控制的公司
37	黄冈市遗爱湖污水处理有限责任公司	同受母公司控制的公司
38	黄冈市安达综合管廊建设管理有限公司	同受母公司控制的公司
39	黄冈市中诚建筑工程咨询有限公司	同受母公司控制的公司
40	黄冈市清泽水质检测有限公司	同受母公司控制的公司
41	黄冈国瑞资本投资运营有限公司	同受母公司控制的公司
42	湖北中基包装材料有限公司	同受母公司控制的公司
43	黄冈市通源投资有限公司	同受母公司控制的公司
44	黄冈市城发文化传媒投资有限公司	同受母公司控制的公司
45	黄冈宏景贸易有限公司	同受母公司控制的公司
46	黄冈市城投粮库有限公司	同受母公司控制的公司
47	黄冈市齐安特新能源科技有限公司	同受母公司控制的公司
48	黄冈市安泰守护押运保安服务有限公司	同受母公司控制的公司
49	黄冈市安泰银服科技有限公司	同受母公司控制的公司
50	黄冈市大地机动车辆安全技术检测有限公司	同受母公司控制的公司
51	湖北东坡耘粮食产业发展有限公司	同受母公司控制的公司
52	黄冈市遗爱湖旅游开发有限公司	同受母公司控制的公司
53	黄冈市玉清物业服务有限责任公司	同受母公司控制的公司
54	国兴（黄冈）数字科技有限公司	同受母公司控制的公司
55	黄冈市人才发展集团有限公司	同受母公司控制的公司
56	湖北雪堂餐饮管理有限公司	同受母公司控制的公司
57	黄冈高新产业投资集团有限公司	同受母公司控制的公司
58	黄冈科技创业服务有限公司	同受母公司控制的公司
59	黄冈高投创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	同受母公司控制的公司
60	黄冈高投大景市政工程有限公司	同受母公司控制的公司
61	黄冈大别山检测认证有限公司	同受母公司控制的公司
62	黄冈高新资产运营有限公司	同受母公司控制的公司
63	黄冈高新产业招商发展有限公司	同受母公司控制的公司
64	黄冈市城市建设有限公司	同受母公司控制的公司
65	黄冈市楚通长信道路工程有限公司	同受母公司控制的公司
66	黄冈市安信交通安全设施有限公司	同受母公司控制的公司
67	黄冈市楚通恒信工程试验检测有限公司	同受母公司控制的公司

序号	其他主要关联方名称	与本公司关系
68	黄冈雅淡洲旅游开发有限公司	同受母公司控制的公司
69	黄冈市城投建设工程有限公司	同受母公司控制的公司
70	黄冈市城市规划设计研究院有限公司	同受母公司控制的公司
71	黄冈市城发工程咨询有限公司	同受母公司控制的公司
72	湖北长安建设集团股份有限公司	同受母公司控制的公司
73	湖北长焱建设工程有限公司	同受母公司控制的公司
74	英山县长安房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
75	英山长安世纪酒店有限公司	同受母公司控制的公司
76	湖北长安新材料科技有限公司	同受母公司控制的公司
77	黄冈文化旅游集团有限公司	同受母公司控制的公司
78	黄冈智清文旅投资管理有限公司	同受母公司控制的公司
79	黄冈清江文旅投资管理有限公司	同受母公司控制的公司
80	黄冈市齐农生态农业科技发展有限公司	同受母公司控制的公司
81	黄冈市齐农农业供应链有限公司	同受母公司控制的公司
82	麻城国信供应链有限公司	同受母公司控制的公司
83	黄冈青云文化演艺发展有限公司	同受母公司控制的公司
84	黄冈市良丰储备粮油管理有限公司	同受母公司控制的公司
85	黄冈临皋文化创意有限公司	同受母公司控制的公司
86	黄冈智途文化旅游发展有限公司	同受母公司控制的公司
87	黄冈智旅供应链科技有限公司	同受母公司控制的公司
88	黄冈鑫农农业发展有限公司	同受母公司控制的公司
89	黄冈城市保障房运营管理有限公司	同受母公司控制的公司
90	黄冈市特色农产品投资发展有限公司	同受母公司控制的公司
91	湖北省黄冈市英山云雾茶茶业集团有限公司	同受母公司控制的公司
92	黄冈市国农茶叶销售有限公司	同受母公司控制的公司
93	黄冈市特农进出口有限公司	同受母公司控制的公司
94	湖北省新欣茶业有限公司	同受母公司控制的公司
95	湖北黄冈呈上科技有限公司	同受母公司控制的公司
96	子食（湖北）食品科技有限公司	同受母公司控制的公司
97	黄冈市祥龙特色农产品开发有限公司	同受母公司控制的公司
98	黄冈市生命健康产业有限公司	同受母公司控制的公司
99	黄冈市智慧养老服务管理有限公司	同受母公司控制的公司

序号	其他主要关联方名称	与本公司关系
100	黄冈福龄养老服务有限公司	同受母公司控制的公司
101	湖北精准医学科技有限公司	同受母公司控制的公司
102	湖北信安健康资产运营有限公司	同受母公司控制的公司
103	湖北信安医药有限公司	同受母公司控制的公司
104	黄冈市信安后勤服务有限公司	同受母公司控制的公司
105	黄冈市农村资产运营管理有限公司	同受母公司控制的公司
106	黄冈市农村综合产权交易中心有限公司	同受母公司控制的公司
107	湖北农芯种业有限公司	同受母公司控制的公司
108	黄冈衍升种业有限公司	同受母公司控制的公司
109	黄冈市林勘设计有限公司	同受母公司控制的公司
110	湖北迅联信息技术有限公司	同受母公司控制的公司
111	黄冈市融资担保集团有限公司	同受母公司控制的公司
112	黄冈市城乡产业供应链有限公司	同受母公司控制的公司
113	湖北兴黄智慧物流科技有限公司	同受母公司控制的公司
114	湖北冈好运多式联运物流有限公司	同受母公司控制的公司
115	黄冈中学教育科技发展集团有限公司	同受母公司控制的公司
116	黄冈市齐安教育资源开发有限公司	同受母公司控制的公司
117	黄冈研之行文旅产业有限公司	同受母公司控制的公司
118	湖北中慧邦供应链有限公司	同受母公司控制的公司
119	湖北青云直上科技有限公司	同受母公司控制的公司
120	黄冈市公共交通发展有限公司	同受母公司控制的公司
121	黄冈市齐心出租车有限公司	同受母公司控制的公司
122	团风县山河运输有限公司	同受母公司控制的公司
123	黄冈市宏达轮渡有限公司	同受母公司控制的公司
124	黄冈市大数据发展有限公司	同受母公司控制的公司
125	黄冈数产建设有限公司	同受母公司控制的公司
126	黄冈市城乡数字化平台运营供应链有限公司	同受母公司控制的公司

（二）关联交易

1、关联方交易定价方法

本公司与关联方的交易遵循独立核算的原则和以市价为基础的公允原则，以市场价格为依据进行公平交易和核算。存在控制关系且已纳入本公司合并会计报

表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、销售商品、提供劳务、采购商品、接受劳务的关联交易

2025 年度，本公司无需要披露的关联方交易情况

3、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

图表6-82：2025年末发行人作为担保方的关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保债务余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	8,000.00	2021 年 1 月 1 日	2027 年 12 月 31 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	14,000.00	2021 年 7 月 28 日	2028 年 7 月 27 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	6,200.00	2021 年 12 月 17 日	2028 年 12 月 14 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	6,000.00	2022 年 7 月 4 日	2027 年 7 月 4 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,000.00	2022 年 8 月 3 日	2027 年 7 月 4 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,000.00	2022 年 10 月 21 日	2027 年 10 月 21 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,000.00	2022 年 11 月 1 日	2027 年 10 月 21 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	6,299.66	2023 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	7,260.02	2024 年 6 月 27 日	2029 年 6 月 27 日	否
黄冈文化旅游集团有限公司	17,081.21	2024 年 11 月 22 日	2027 年 11 月 15 日	否
黄冈市齐农生态农业科技发展有限公司	2,591.13	2024 年 6 月 25 日	2027 年 6 月 15 日	否
黄冈城市保障房运营管理有限公司	23,960.00	2022 年 12 月 15 日	2047 年 12 月 14 日	否
黄冈城市保障房运营管理有限公司	11,510.00	2022 年 9 月 23 日	2047 年 9 月 22 日	否
黄冈城市保障房运营管理有限公司	3,698.42	2023 年 10 月 24 日	2031 年 10 月 23 日	否
黄冈城市运营管理有限公司	4,210.87	2025 年 4 月 29 日	2028 年 4 月 15 日	否

被担保方	担保债务余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄冈城市运营管理有限公司	8,435.90	2025 年 6 月 18 日	2028 年 6 月 15 日	否
合计	125,247.21	-	-	-

(2) 本公司作为被担保方

图表6-83：2025年末发行人作为被担保方的关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保债务余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	1,000.00	2025 年 12 月 30 日	2026 年 12 月 20 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	1,990.00	2025 年 3 月 24 日	2028 年 3 月 24 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,000.00	2025 年 12 月 25 日	2027 年 11 月 17 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	990.00	2025 年 3 月 24 日	2028 年 3 月 24 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,000.00	2025 年 12 月 30 日	2026 年 12 月 20 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,162.00	2025 年 9 月 26 日	2030 年 9 月 26 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	7,600.00	2025 年 6 月 25 日	2035 年 6 月 21 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	3,000.00	2025 年 12 月 23 日	2035 年 6 月 21 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,000.00	2025 年 12 月 23 日	2035 年 6 月 21 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	12,426.00	2024 年 1 月 30 日	2031 年 1 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	8,999.00	2024 年 6 月 27 日	2031 年 1 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	7,197.00	2025 年 1 月 16 日	2031 年 1 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	1,000.00	2025 年 12 月 23 日	2028 年 12 月 22 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	5,000.00	2025 年 11 月 28 日	2040 年 11 月 18 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	7,600.00	2023 年 6 月 13 日	2030 年 6 月 13 日	否

被担保方	担保债务余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	5,400.00	2022 年 9 月 29 日	2042 年 9 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,500.00	2023 年 9 月 11 日	2042 年 9 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,280.00	2023 年 11 月 28 日	2042 年 9 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,100.00	2024 年 5 月 31 日	2042 年 9 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	7,500.00	2024 年 1 月 19 日	2042 年 9 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,600.00	2024 年 7 月 30 日	2042 年 9 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,100.00	2024 年 8 月 30 日	2042 年 9 月 29 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	400.00	2023 年 5 月 31 日	2043 年 5 月 31 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2,000.00	2024 年 2 月 1 日	2043 年 5 月 31 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	34,000.00	2024 年 8 月 9 日	2034 年 8 月 9 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	19,000.00	2024 年 9 月 2 日	2034 年 8 月 9 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	4,000.00	2025 年 5 月 30 日	2043 年 5 月 30 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	36,000.00	2025 年 6 月 13 日	2043 年 5 月 30 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	1,644.00	2024 年 9 月 30 日	2026 年 9 月 30 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	694.69	2025 年 1 月 17 日	2027 年 1 月 17 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	55,000.00	2025 年 1 月 10 日	2044 年 12 月 3 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司	9,206.60	2025 年 9 月 25 日	2028 年 9 月 25 日	否
黄冈国有资本投资运营集团有限公司、黄冈城市运营管理有限公司	2,820.00	2024 年 10 月 8 日	2034 年 10 月 8 日	否
黄冈市国有资产经营公司	2,388.00	2023 年 1 月 18 日	2028 年 1 月 17 日	否
黄冈市国有资产经营公司	1,024.00	2023 年 2 月 28 日	2028 年 1 月 17 日	否

被担保方	担保债务余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄冈市国有资产经营公司	94.76	2023 年 1 月 17 日	2028 年 1 月 17 日	否
合计	257,716.05	-	-	-

4、关联方应收应付款项

图表 6-84：2025 年末发行人关联方应收、应付款情况

单位：万元

关联方名称	项目	期末余额	坏账准备
黄冈市遗爱湖旅游开发有限公司	应收账款	12,197.05	1,935.74
中杰建设有限公司	应收账款	1,985.12	49.17
黄冈市楚通路桥工程建设有限公司	应收账款	1,089.17	24.55
黄冈市齐安教育资源开发有限公司	应收账款	64.00	6.40
黄冈高投大景市政工程有限公司	应收账款	60.03	12.01
黄冈市城发文化传媒投资有限公司	应收账款	13.30	0.65
黄冈市楚通长信道路工程有限公司	应收账款	8.14	0.04
黄冈城市物业服务有限公司	应收账款	0.70	0.00
黄冈新区投资开发有限公司	其他应收款	20,027.27	4,005.45
湖北长达投资有限公司	其他应收款	3,626.00	517.60
黄冈城市运营管理有限公司	其他应收款	2,504.96	12.52
黄冈市齐农生态农业科技发展有限公司	其他应收款	2,000.00	400.00
湖北齐安鑫源资产经营管理有限公司	其他应收款	1,800.00	360.00
联投置业（黄冈）有限公司	其他应收款	1,800.00	360.00
国兴（黄冈）数字科技有限公司	其他应收款	1,800.00	22.50
黄冈市楚通路桥工程建设有限公司	其他应收款	1,406.44	279.63
黄冈市经济发展投资股份有限公司	其他应收款	175.00	35.00
黄冈市遗爱湖污水处理有限责任公司	长期应收款	1,500.00	-
湖北登超建筑工程有限公司	应付账款	47.81	-
黄冈宏景贸易有限公司	其他应付款	6,783.76	-
黄冈城市保障房运营管理有限公司	其他应付款	2,525.70	2,525.70
黄冈楚曦市政工程有限公司	其他应付款	2,407.47	2,127.52
黄冈国瑞资本投资运营有限公司	其他应付款	375.87	375.87
黄冈市城投建设工程有限公司	其他应付款	289.96	289.96

关联方名称	项目	期末余额	坏账准备
黄冈宏景投资发展有限公司	其他应付款	81.42	81.42
湖北信安健康资产运营有限公司	其他应付款	4.00	4.00
黄冈国融投资控股集团有限公司	其他应付款	7,232.94	2,832.94

十一、重大或有事项

(一) 对外担保

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保金额为 116,026.56 万元，明细如下：

图表 6-85：发行人对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保人	起始时间	到期时间	担保金额
1	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2021 年 1 月 1 日	2027 年 12 月 31 日	7,000.00
2	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2021 年 7 月 28 日	2028 年 7 月 27 日	12,000.00
3	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2021 年 12 月 17 日	2028 年 12 月 14 日	6,200.00
4	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2022 年 7 月 4 日	2027 年 7 月 4 日	4,500.00
5	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2022 年 8 月 3 日	2027 年 7 月 4 日	1,500.00
6	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2022 年 10 月 21 日	2027 年 10 月 21 日	2,000.00
7	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2022 年 11 月 1 日	2027 年 10 月 21 日	2,000.00
8	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2023 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	2,905.16
9	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2024 年 6 月 27 日	2029 年 6 月 27 日	3,391.43
10	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2023 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	2,905.16
11	黄冈国有资本投资运营集团有限公司	2024 年 6 月 27 日	2029 年 6 月 27 日	3,391.43
12	黄冈文化旅游集团有限公司	2024 年 11 月 22 日	2027 年 11 月 15 日	15,039.74
13	黄冈市齐农生态农业科技发展有限公司	2024 年 6 月 25 日	2027 年 6 月 15 日	2,171.94
14	黄冈城市保障房运营管理有限公司	2022 年 12 月 15 日	2047 年 12 月 14 日	23,960.00

序号	被担保人	起始时间	到期时间	担保金额
15	黄冈城市保障房运营管理有限公司	2022 年 9 月 23 日	2047 年 9 月 22 日	11,510.00
16	黄冈城市保障房运营管理有限公司	2023 年 10 月 24 日	2031 年 10 月 23 日	4,098.42
17	黄冈城市运营管理有限公司	2025 年 4 月 29 日	2028 年 4 月 15 日	3,813.48
18	黄冈城市运营管理有限公司	2025 年 6 月 18 日	2028 年 6 月 15 日	7,639.78
合计				116,026.56

发行人对外担保企业均为黄冈市属国有企业。

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大承诺及其他或有事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他重大的重组事项、生产事故、人事变动等。

十二、资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况

（一）货币资金、土地、房产受限情况

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产总额为 180,350.25 万元，占当期净资产的 6.90%，主要明细情况如下所示：

图表 6-86：发行人 2026 年 3 月末受限资产明细

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
存货	162,775.31	借款抵押
固定资产	334.58	借款抵押
无形资产	17,240.37	借款抵押
合计	180,350.25	-

图表 6-87：发行人 2026 年 3 月末存货、固定资产和无形资产受限资产明细

单位：平方米、万元

资产科目	资产名称	权属证号	抵押权人	抵押期限	账面价值
存货	土地	黄冈国用（2014）第 00030101963 号	中国农业发展银行黄冈市分行营业部	2017/6/20-2037/1/4	36,942.79
存货	潭山还建小区部分在建工程	-	湖北银行股份有限公司黄州支行	2024/1/25-2027/1/4	28,096.45
存货	西湖工业园片产业提质升级项目（一期）资产	-	国家开发银行湖北省分行	2024/2/1-2043/5/31	27,103.90
存货	房地产	鄂（2023）黄冈市不动产权第 0090345~0090356 号、鄂（2023）黄冈市不动产权第 0090488~0090498 号、鄂（2023）黄冈市不动产权第 0090649~0090664 号、鄂（2023）黄冈市不动产权第 0093726 号	国家开发银行湖北省分行	2024/8/9-2034/8/9	3,048.90
存货	土地	鄂（2022）黄冈市不动产权第 0024002 号	湖北银行股份有限公司	2022/7/6-2027/6/21	357.63
存货	土地	鄂（2021）黄冈市不动产权第 0009010 号	湖北银行股份有限公司	2023/1/1-2028/12/28	4,350.33
存货	土地	鄂（2016）黄冈市不动产权第 0000012 号	汉口银行股份有限公司	2023/1/12-2028/2/5	5,163.56
存货	房产	鄂（2024）黄冈市不动产权第 0019799~802、806、811、813、816、821、822、824、826、830~833、836、842、845~847、849、853、855、865~868、881、	湖北银行股份有限公司黄冈分行营业部	2022/7/6-2027/6/21	34,718.21

资产科目	资产名称	权属证号	抵押权人	抵押期限	账面价值
		892、895~898、902、919、934、946、948、951、952、954、957~959、961、964、965、968、978~981、988~998 号			
固定资产	房产	鄂（2019）黄冈市不动产权第 0013860 号	个人借款	-	334.58
无形资产	土地	鄂（2023）黄冈市不动产权第 0150189 号	中信银行股份有限公司黄冈分行	2024/1/30-2031/1/29	1,849.33
无形资产	土地	鄂（2024）黄冈市不动产权第 0023466 号	中国农业发展银行黄冈市分行	2025/1/10-2044/12/3	3,676.98
无形资产	黄冈城区市政道路停车泊位经营权	-	湖北黄冈农村商业银行股份有限公司	2025/6/25-2035/6/21	11,714.06
存货	房产	鄂(2025)黄冈市不动产权第 0007067 号、鄂(2025)黄冈市不动产权第 0007070、71、74、75、78、79、82、83、86、87、91、94、95、99、102、103、107、110、111、114、115、118、119、122、123、126、127、130、131、134、135、138-140、142、143、146、147、150、151、154、155、158、159、162、163、167、176、182、188 号等	汉口银行股份有限公司	2024/9/30-2028/2/5	21,977.08
存货	房产	鄂(2023)黄冈市不动产权第 0164871-80 号、鄂(2023)黄冈市不动产权第 0164960-70 号、鄂(2023)黄冈市不动产权第 0164975-80 号、鄂(2023)黄冈市不动产权第 0164983-85 号、鄂(2023)黄冈市不动产权第 0165097-124 号	汉口银行股份有限公司黄冈分行	2025/11/28-2040/11/18	1,016.47

资产科目	资产名称	权属证号	抵押权人	抵押期限	账面价值
合计			-	-	180,350.27

(二) 收益权质押情况

图表 6-88：发行人截至 2026 年 3 月末未来收益权质押情况

单位：万元

质押权人	质押期限	质押债务余额	质押资产
国家开发银行湖北省分行	2024.8.9-2034.8.9	53,000.00	黄冈市城市建设投资有限公司以其合法享有的黄冈市中心城区停车场建设项目停车场收费权、广告经营权及项下全部收益形成的应收账款为该笔贷款提供质押
国家开发银行湖北省分行	2025.5.30-2043.5.30	40,000.00	湖北齐安坤源矿业有限公司以其合法享有的巴河干流规划可采区砂石资源经营权及其项下的全部权益和收益形成的应收账款为该笔贷款提供质押
湖北银行股份有限公司黄州支行	2023.6.13-2030.6.13	7,600.00	黄冈聚福园陵开发有限公司以“黄州区城乡公益性公墓项目”对应的经营收益权等所有收入当前及未来七年产生的应收账款为该笔贷款提供质押
中信银行股份有限公司黄冈分行	2024.1.30-2031.1.29	28,622.00	黄冈力成建设投资有限公司与湖北三利谱光电科技有限公司签订的《物业租赁协议》和《黄冈超宽幅偏光片项目厂房、配套工程代建及项目回购协议》形成的应收账款为该笔贷款提供质押
中国农业发展银行黄冈市分行营业部	2017.12.13-2037.1.4	24,934.05	黄冈市城投房地产开发有限公司以“黄冈市 2016 年第一批城中村棚户区改造项目”形成的应收账款为该笔贷款提供质押
中国邮政储蓄银行股份有限公司黄冈市分行	2017.12.29-2039.12.20	19,116.02	黄冈市城投房地产开发有限公司以“黄冈市 2017 年第二批棚户区改造项目”形成的应收账款为该笔贷款提供质押
中国农业发展银行黄冈市分行营业部	2018.1.31-2043.1.9	1,625.00	黄冈市城投房地产开发有限公司以“黄冈市 2017 年第三批棚户区改造项目”形成的应收账款为该笔贷款质押
中国光大银行股份有限公司武汉分行	2018.7.10-2027.7.9	792.71	黄冈市城投房地产开发有限公司以“黄冈市 2017 年第一批非居民

质押权人	质押期限	质押债务余额	质押资产
			房屋拆迁项目”形成的应收账款为该笔贷款提供质押
湖北银行股份有限公司黄州支行	2024.1.25-2027.1.4	10,440.00	黄冈市城投房地产开发有限公司以“与黄冈市周顶湾片区棚户区改造项目指挥部签订的《黄冈市黄州区谭山还建小区项目定购协议》项下全部应收账款为该笔贷款提供质押
中国光大银行股份有限公司黄冈分行	2021.9.30-2031.9.9	24,500.00	黄冈市城市建设投资有限公司以“黄冈市中心城区停车场建设项目”形成的应收账款为该笔贷款提供质押
湖北黄冈农村商业银行股份有限公司	2025.6.25-2035.6.21	12,600.00	黄冈市城投停车场建设运营有限公司以黄冈城区市政道路停车泊位经营权为该笔贷款提供质押
中国银行股份有限公司黄冈分行	2024.10.8-2034.10.8	2,730.00	黄冈市城投停车场建设运营有限公司以“黄冈园区配套危化品运输及货运停车场建设项目”收费权为该笔贷款提供质押
中国农业发展银行黄冈市分行	2025.1.10-2044.12.3	55,000.00	湖北齐安坤源矿业有限公司以砂石资源统一经营权为该笔贷款提供质押，黄冈市齐坤建筑材料有限公司以《建筑业企业资质证书》为该笔贷款提供质押
汉口银行股份有限公司黄冈分行	2025.11.28-2040.11.18	4,916.00	黄冈市城投房地产开发有限公司以租金收入形成的应收账款为该笔贷款提供质押
湖北农村商业银行股份有限公司	2026.1.30-2027.1.30	950.00	黄冈市齐坤建筑材料有限公司以对黄冈楚曦市政工程有限公司黄冈市三台河棚户区改造项目的应收账款权益为该笔贷款质押

除此之外，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

十三、金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署之日，发行人无金融衍生品情况。

十四、重大理财产品投资

截至2025年3月末，发行人无重大理财产品投资。

十五、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资情况。

十六、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本期中期票据外，发行人尚有 22.5 亿元中期票据注册额度。

十七、重要事项排查情况

2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人涉及 MQ.7 表（涉及重要事项的信息披露表）相关情形：

1、根据新修订的《中华人民共和国公司法》，经黄冈市城市建设投资有限公司股东会决议，公司取消监事会，免去原监事会成员职务，由审计与风险委员会履行相关职责。发行人于 2025 年 7 月 7 日发布了《黄冈市城市建设投资有限公司关于取消监事会并设立审计与风险委员会的公告》，本次取消监事会，设立审计与风险委员会对公司董事会等有权决策机构决策有效性无重大不利影响，对公司日常经营管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

2、2025 年 8 月 12 日，根据《黄冈市城市建设投资有限公司董事会决议》、《黄冈市城市建设投资有限公司股东会决议》，聘任肖翔为法定代表人，免去刘云江法定代表人的职务；选举肖翔为董事长，免去刘云江董事长的职务；同意将公司信息披露负责人变更为肖翔，全面负责公司信息披露事务管理、投资者关系维护及与监管机构沟通等工作。本次法定代表人、董事长及信息披露事务负责人变更系正常人事变动和工作调整需要。变更后，不会导致公司经营方针政策、经营范围和经营管理层等发生重大不利变化，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大负面影响。

3、2025 年 9 月 16 日，根据《黄冈市城市建设投资有限公司董事会会议决议》，聘任杨刚同志为黄冈市城市建设投资有限公司总经理，公司总理由刘云江变更为杨刚。本次总经理变更系正常人事变动和工作调整需要。变更后，不会导致公司经营方针政策、经营范围和经营管理层等发生重大不利变化，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大负面影响。

除上述情形外，2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人不涉及其他 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

第七章 发行人资信状况

一、发行人主要金融机构授信情况

截至 2026 年 3 月末，发行人在各家金融机构授信总额 196.05 亿元，已使用额度为 63.57 亿元，未使用额度为 132.48 亿元。

图表 7-1：发行人主要金融机构授信情况表

单位：亿元

序号	授信金融机构	授信额度	已使用	未使用
1	国家开发银行湖北省分行	52.90	21.92	30.98
2	农发行黄冈分行	26.50	8.16	18.34
3	建设银行黄冈分行	8.00	4.10	3.90
4	交通银行黄冈分行	12.20	4.29	7.91
5	邮储银行黄冈分行	7.00	1.90	5.10
6	光大银行武汉分行	50.00	13.13	36.87
7	中信银行武汉分行	25.00	5.01	19.99
8	湖北银行黄冈分行	14.45	5.06	9.39
合计		196.05	63.57	132.48

二、近三年是否有债务违约记录

发行人近三年借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

三、发行人已发行债券偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已到期的直接债务融资均按时足额还本，各项直接债务融资均按时足额付息，未出现逾期未偿还直接债务融资及延迟付息等违约情况。

图表 7-2：发行人偿付直接债务融资情况表

债券名称	期限（年）	票面利率（%）	发行日期	到期日期	发行规模（亿元）	余额（亿元）	债券种类
12 黄冈城投债	7	7.10	2012-10-19	2019-10-19	10.00	0.00	企业债券
13 黄冈城投债 01	7	8.60	2013-12-25	2020-12-25	16.00	0.00	企业债券
13 黄冈城投债 02	7	7.45	2014-03-04	2021-03-04	4.00	0.00	企业债券
16 黄冈城投债	7	4.08	2016-01-18	2023-01-18	20.00	0.00	企业债券

债券名称	期限（年）	票面利率（%）	发行日期	到期日期	发行规模（亿元）	余额（亿元）	债券种类
16 黄冈城投 PPN001	6（3+3）	5.80	2016-07-27	2022-07-27	5.00	0.00	定向工具
16 黄冈城投 PPN002	7（5+2）	3.90	2016-09-26	2023-09-26	7.00	0.00	定向工具
16 黄冈城投 PPN003	7（5+2）	4.60	2016-11-21	2023-11-21	8.00	0.00	定向工具
18 黄冈城投 MTN001	7（3+2+2）	4.80	2018-03-14	2025-03-14	10.00	0.00	中期票据
18 黄冈城投 MTN002	7（3+2+2）	3.95	2018-11-05	2025-11-05	12.00	0.00	中期票据
19 黄冈城投 MTN001	7（3+2+2）	4.15	2019-08-07	2026-08-07	8.00	0.00	中期票据
20 黄冈城投 PPN001	6（3+3）	4.10	2020-03-03	2026-03-03	5.00	0.00	定向工具
20 黄冈停车债	7	4.50	2020-08-14	2027-08-14	18.00	7.20	企业债券
20 黄冈城投 PPN002	7（3+2+2）	3.55	2020-12-11	2027-12-11	10.00	0.00	定向工具
21 黄冈城投 PPN001	5（3+2）	3.99	2021-09-15	2026-09-15	5.00	0.00	定向工具
21 黄冈 01	5（3+2）	3.88	2021-12-06	2026-12-06	5.00	0.00	私募债
22 黄冈城投 MTN001	6（3+3）	3.35	2022-01-13	2028-01-13	4.50	0.00	中期票据
22 黄冈城投 MTN002	5（3+2）	3.29	2022-04-20	2027-04-20	4.00	0.00	中期票据
22 黄冈城投 MTN003	6（3+3）	3.40	2022-04-25	2028-04-25	4.00	0.00	中期票据
22 黄冈 F1	5（3+2）	3.27	2022-07-20	2027-07-20	15.00	0.00	私募债
22 黄冈 F2	5（3+2）	3.15	2022-09-20	2027-09-20	2.00	0.00	私募债
22 黄冈 F3	5	3.90	2022-09-20	2027-09-20	4.00	4.00	私募债
22 黄冈 F4	5（3+2）	3.31	2022-10-18	2027-10-18	4.00	0.00	私募债
23 黄冈城投 MTN001	5（2+2+1）	2.25	2023-02-13	2028-02-13	6.50	0.00	中期票据
23 黄冈城投 MTN002	5（3+2）	4.20	2023-02-17	2028-02-17	8.50	5.00	中期票据
23 黄冈城投 MTN003	5（3+2）	3.68	2023-04-14	2028-04-14	7.50	0.50	中期票据
23 黄冈城投 MTN004	5（3+2）	3.40	2023-08-22	2028-08-22	9.00	9.00	中期票据
23 黄冈城投 MTN005	5（2+2+1）	3.22	2023-09-04	2028-09-04	7.00	0.00	中期票据
24 黄冈城投 MTN001	5	2.48	2024-07-10	2029-07-10	5.00	5.00	中期票据
24 黄冈 01	10（5+5）	2.60	2024-11-28	2034-11-28	5.00	5.00	私募债
25 黄冈城投 MTN001	10（5+5）	2.25	2025-01-08	2035-01-08	4.50	4.50	中期票据
25 黄冈城投 MTN002	5（3+2）	2.19	2025-04-15	2030-04-15	4.00	4.00	中期票据
25 黄冈城投 MTN003	6（3+3）	2.20	2025-04-18	2031-04-18	4.00	4.00	中期票据
25 黄冈 01	10（5+5）	2.47	2025-07-04	2035-07-04	12.00	12.00	私募债
25 黄冈 02	10	3.20	2025-07-04	2035-07-04	3.00	3.00	私募债
25 黄冈城投 MTN004	10（5+5）	2.57	2025-08-29	2035-08-29	7.00	7.00	中期票据
25 黄冈 03	10（5+5）	2.73	2025-09-12	2035-09-12	2.00	2.00	私募债

债券名称	期限（年）	票面利率（%）	发行日期	到期日期	发行规模（亿元）	余额（亿元）	债券种类
25 黄冈 04	5（3+2）	2.52	2025-10-09	2030-10-09	4.00	4.00	私募债
25 黄冈城投 MTN005	9（3+3+3）	2.20	2025-12-03	2034-12-03	6.00	6.00	中期票据
合计	-	-	-	-	275.50	82.20	-

第八章 债务融资工具信用增进

本期中期票据的发行无信用增进措施，能否如期兑付取决于发行人信用。

第九章 税项

根据国家有关税收法律法规的规定,投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担。本期中期票据的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分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做出的。如果相关的法律、法规发生变更,本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)及其附件规定,债务融资工具利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》,在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产,以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户),为增值税的纳税人,应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的,金融商品在境内发行,或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规,一般企业投资者来源于投资债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入,核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》,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,应当依照本法规定缴纳印花税。对中期票据在银行间市场进行的交易,我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税,也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期中期票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。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据,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规定需要遵守特别税务规定的投资者,本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任,公司不承担由此产生的任何责任。

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超过 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。

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。

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

本公司已根据中国人民银行《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》制定了《黄冈市城市建设投资有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度》，就信息披露事务管理部门及负责人的职责；信息披露对象及标准；信息披露流程；董事和董事会、高级管理人员等在信息披露中的职责；未公开信息的传递、审核、披露流程；未公开信息的保密；财务管理和会计核算的内部控制监督机制；子公司信息披露制度；与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通制度；档案管理；信息披露的相关罚则等问题进行了规定。公司由融资业务和信用管理部组织制定债券融资相关信息披露的规则，负责管理公司信息披露事务。

信息披露事务负责人信息如下：

姓名：肖翔

公司职位：董事长

联系电话：0713-8113378

联系地址：黄冈市黄州区赤壁大道特3号鑫湖大厦7楼

电子邮箱：hgctrzk@163.com

二、信息披露安排

本公司将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期中期票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

（一）中期票据发行前的信息披露

公司在本期中期票据发行日1个工作日前，通过中国货币网、上海清算所网站和北金所网站披露如下文件：

- 1、黄冈市城市建设投资有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书；
- 2、黄冈市城市建设投资有限公司发行 2026 年度第一期中期票据的法律意见

书；

3、黄冈市城市建设投资有限公司最近三年经审计的财务报告和最近一期财务报表；

4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）中期票据存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本中期票据存续期间，通过交易商协会认可的网站定期公开披露以下信息：

1、发行人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、发行人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、发行人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；

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。

上述信息的披露时间应不晚于公司在证券交易所、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《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

（三）中期票据存续期内重大事项的信息披露

在本期中期票据存续期间，公司发生可能影响债务融资工具其偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时向市场披露。重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重
大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付事项

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

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

本期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，企业应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

本期债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当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，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

第十二章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

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

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意见案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出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: 国信证券股份有限公司

联络人姓名: 张宇嘉

联系方式: 010-88005114、010-88005023

联系地址: 北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

邮箱: zhangyujia@guosen.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议, 征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见, 履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的, 应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议; 未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的, 也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(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 1 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;

¹债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的, 以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

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集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。

【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【zhangyujia@guosen.com.cn】或寄送至【张宇嘉、010-88005114/010-88005023、北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层】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”）发送给召集人。

（六）【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，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。

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

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

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

2. 因发行人触发本募集说明书中第十四章“投资人保护条款”及其他条款的约定(如有)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, 法院受理关于发行人的破产申请;

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, 或因其他原因导致法人主体资格不存在;

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】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, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】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、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。

四、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。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书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。

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。

五、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、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。

六、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】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、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务融资工具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银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

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，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；

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。

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，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。

（一）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。

（二）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期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本期债务融资工具持有人会议磋商，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。

八、争议解决机制

1. 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。

2. 各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，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。

第十四章 受托管理人机制

本期债务融资工具未聘任受托管理人。

第十五章 投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

第十六章 本期中期票据发行的有关机构

- 发行人：**黄冈市城市建设投资有限公司
- 联系地址：黄冈市黄州区赤壁大道特 3 号鑫湖大厦 7 楼
- 法定代表人：肖翔
- 联系人：盛开
- 电话：0713-8113378
- 传真：0713-8611796
- 邮编：438000
- 主承销商兼簿记管理人
兼存续期管理机构：**国信证券股份有限公司
- 联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层
- 法定代表人：张纳沙
- 联系人：陈锦豪、张宇嘉、赵曼
- 电话：010-88005023
- 传真：010-88005099
- 邮编：100033
- 联席主承销商：**中国光大银行股份有限公司
- 联系地址：北京市西城区太平桥大街 25 号中国光大中心
- 法定代表人：吴利军
- 联系人：李刚、陈砚秋、姚舒萍
- 电话：027-82792631
- 传真：027-82792631
- 邮编：100033
- 律师事务所：**国浩律师（武汉）事务所
- 联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 31 号知音广场 18 楼
- 负责人：夏少林

联系人：王亚军
电话：027-87301319
传真：027-87265677
邮编：430077

会计师事务所：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
负责人：黄锦辉
联系人：郭任刚
电话：010-85886680
邮编：100020

托管人：银行间市场清算所股份有限公司
地址：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：021-23198800
传真：021-23198866
邮政编码：200002

集中簿记建档系统 北京金融资产交易所有限公司
技术支持机构：地址：北京市西城区金融大街乙 17 号
法定代表人：郭欠
联系人：发行部
电话：010-57896722、010-57896516
传真：010-57896726
邮政编码：100032

发行人与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都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十七章 备查文件

一、备查文件

(一) 注册通知书；

(二) 《黄冈市城市建设投资有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》；

(三) 黄冈市城市建设投资有限公司 2023 年度、2024 年度、2025 年度经审计的合并及母公司财务报告；2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；

(四) 《国浩律师（武汉）事务所关于黄冈市城市建设投资有限公司 2026 年度第一期中期票据发行的法律意见书》；

(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

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

黄冈市城市建设投资有限公司

联系地址：黄冈市黄州区赤壁大道特 3 号鑫湖大厦 7 楼

法定代表人：肖翔

联系人：盛开

电话：0713-8113378

传真：0713-8611796

邮编：438000

国信证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

法定代表人：张纳沙

联系人：陈锦豪、张宇嘉、赵曼

电话：010-88005023

传真：010-88005099

邮编：100033

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）、上海清算所网站（<https://www.shclearing.com.cn/>）或北金所网站（<http://www.cfae.cn>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅

本募集说明书全文及上述备查文件。

附录 发行人主要财务指标计算公式

- 1、营业毛利率 (%) $= (1 - \text{营业成本} / \text{营业收入净额}) \times 100\%$
- 2、净资产收益率 (%) $= \text{净利润} / \text{年初末平均净资产} \times 100\%$
- 3、总资产收益率 (%) $= \text{净利润} / \text{年初末平均资产总额} \times 100\%$
- 4、应收账款周转率 $= \text{主营业务收入净额} / (\text{年初末平均应收账款} + \text{年初末平均应收票据})$
- 5、存货周转率 $= \text{主营业务成本} / \text{年初末平均存货}$
- 6、EBIT $= \text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出}$
- 7、EBITDA $= \text{EBIT} + \text{折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$
- 8、资产负债率 (%) $= \text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
- 9、流动比率 $= \text{流动资产} / \text{流动负债}$
- 10、速动比率 $= (\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
- 11、EBITDA 利息保障倍数 (倍) $= \text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

（此页无正文，为《黄冈市城市建设投资有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》盖章页）

黄冈市城市建设投资有限公司



2026 年 8 月 13 日