

湖北长宁创投 2024 年债权资产 1 期至 4 期

转让协议

（附资产说明书）

湖北长宁创新投资集团有限责任公司

二〇二四年

甲方（转让方）：湖北长宁创新投资集团有限责任公司

法定代表人：吕维华

地址：荆门市东宝区子陵铺镇新桥村七组（长兴大道9号）

乙方（受让方/买受人）：

身份证号码（机构投资人此项免填）：

法定代表人（一般自然人此项免填）：

机构联系人（一般自然人此项免填）：

统一社会信用代码（一般自然人此项免填）：

登记居所：

联系地址：

鉴于：

甲方合法持有【荆门市荆祥资产经营管理有限公司、荆门市东宝区鑫诚资产经营管理有限公司】合计人民币 244,025,995.11 元债权资产，甲方为债权人，【荆门市荆祥资产经营管理有限公司、荆门市东宝区鑫诚资产经营管理有限公司】为债务人。甲方因企业经营需要，向乙方转让其合法持有的标的债权资产，乙方合法、无瑕疵地享有标的债权资产之全部资产权利。甲方为债权资产转让方，乙方为债权资产受让方。为保障乙方权益，甲方承诺，乙方可以选择在持有债权资产一定期限后，由甲方进行债权资产的回购，回购期内乙方不得实际处置债权资产。乙方和债务人同意由甲方回购其转让的债权资产。为进一步明确甲乙双方之间的债权债务关系，甲乙双方特签订本《湖北长宁创投 2024 年债权资产 1 期至 4 期转让协议》（以下简称：《转让协议》）。

第一条 债权资产转让基本情况及要素

（一）项目名称：湖北长宁创投 2024 年债权资产 1 期至 4 期

（二）项目类型：一般债权资产转让

（三）标的物：荆门市荆祥资产经营管理有限公司、荆门市东宝区鑫诚资产经营管理有限公司为借款人和还款人，湖北长宁创新投资集团有限责任公司为出借人和债权人的《借款合同》形成的合计 244,025,995.11 元债权资产。拍卖标的物以债权人提供的相关具有法律效益的文件为准。

（四）项目规模：不超过 2 亿元人民币，共分成 4 期进行（湖北长宁创投 2024 年债权资产 1

期一湖北长宁创投 2024 年债权资产 4 期）。每期规模均匀分配，每期规模不超过 5000 万元人民币。

（五）乙方将转让价款划转至甲方如下账户：

 账户名称：湖北长宁创新投资集团有限责任公司

 账户号：4200 1666 0080 5959 8888

 开户行：中国建设银行荆门东宝支行

（六）债权起转金额：人民币【30】万元，【1】万元整数倍递增

（七）存续期限与预期年化收益率：

受让金额	预期年化收益率 (每天成立起息，按日计算收益， 不计复利)	存续期限 (指转让方收到交易价款之日起至转 让方回购日的时间)
30万元≤受让资金	7.4%	12个月

（八）债权利息支付：自成交当日起根据预期年化利率进行计算，按照单利计息，不计复利，季度付息【付息日为每年 3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日和 12 月 20 日】最后一期利息随本金一起支付；若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。

（九）债权回购方式：由于乙方受让所得的债权资产到期日期为2026年6月18日、2026年9月18日，在该债权资产到期之前，由甲方负责按照乙方成功受让金额和所对应的预期年化利率进行利息支付与回购。乙方所持有的债权资产到期时，甲方必须负担完成全部全额回购乙方所持有的债权资产义务。在乙方所持有的债权资产到期之前，甲方有权可提前回购乙方所持有的债权资产，其中回购金额即为乙方成功受让支付的资金金额。

第二条 受让要求

（一）乙方成功受让本项目后不可以进行转让。

（二）本合同签订之后，在乙方持有标的资产存续期内，非经甲方书面同意，乙方不得单方面要求甲方提前回购标债权资产。

（三）**税务提示：**根据国家和地方税收相关法律法规规定，乙方基于受让标的所得收益应缴纳的税款（如有）由乙方自行承担并办理纳税事宜。

（四）乙方在受让时，已签署本转让协议且受让行为符合转让协议之要求的为有效受让，否则为无效受让。项目出让时按支付受让资金/受让款时间优先的原则确认有效受让。对于无效受让，甲方自每个项目募集期间届满之日起 5 个工作日内，向乙方退还受让本金（不计收益和利息）。

第三条 声明与承诺

（一）甲方承诺

1.1 标的债权资产的底层资产真实、有效，记载事项完整且不存在任何瑕疵，没有被伪造、变造的签章，甲方与前手之间具有真实合法的的交易关系或债权债务关系，标的债权系甲方基于该等关系而从前手处合法取得。甲方确保向乙方转让标的债权资产符合法律法规、监管政策及甲方的公司章程；

1.2 标的债权资产为甲方背书受让的，甲方应当对其直接前手背书的真实性负责，标的债权资产为甲方以合法方式取得的，甲方应当对其受让的合法性负责；

1.3 标的债权资产不存在法律法规规定的不得转让的情形；

1.4 标的债权资产不存在优先于乙方的权利；

1.5 标的债权资产的底层资产无任何法律瑕疵，提供的文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在任何虚假、刻意隐瞒的情形，否则一切法律后果由甲方承担；

1.6 标的债权资产没有超过底层资产权利的行使期限。乙方书面同意，不对标的债权资产进行任何处分（包括物理处分、法律处分在内的所有处分行为），违反本承诺给乙方造成的损失甲方负全额赔偿责任。

1.7 甲方承诺因其破产或者对外负有到期债务，导致乙方无法享有标的债权资产变现的款项时，甲方对乙方负全额赔偿责任。

1.8 本合同生效后，发生下列情形之一的，甲方应在发生该情形5日内书面通知乙方，书面通知中还应详细列明对其已构成的或可能构成的影响以及已经采取或准备采取何等补救措施，补救的期限和预期效果：

(1) 甲方对任何第三方发生的重大违约；

(2) 甲方作为被告或被申请人涉及诉讼或仲裁案件；

(3) 甲方违反其与乙方签署的任何合同或承诺、确认等；

(4) 其他乙方认定对甲方履行本合同项下的义务产生重大不利影响的事项。

（二）乙方承诺

1.1. 乙方系具有完全民事行为能力，能独立承担民事责任和法律法规约定的合格投资人（自然人、法人或依法成立的其他组织），具备受让本合同项下一般债权的合法主体资格，具备相应风险识别和承担能力，能以自己的名义签订并履行本协议；

1.2. 乙方已全面、审慎审查该转让的一般债权资产状况，完全知晓、明悉受让该一般债权资产

的相关规定及所存在的各种风险。

1.3. 乙方承诺提供的文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在任何虚假、刻意隐瞒的情形。

（三）甲方拟将合法持有的标的债权资产转让给乙方。

（四）乙方承诺所提供所有资料绝无虚假，真实有效。

（五）乙方以受让金额为限，享有并承担对标的资产投资带来权利与义务。

（六）乙方应将受让金额转至甲方指定账户，甲方在收到乙方价款后向乙方出具收款确认凭证以及成交确认书。

第四条 债权债务的确定

（一）甲乙双方共同约定，乙方受让标的资产起息日为甲方收到乙方受让价款之日。甲方在约定的债权资产兑付日按约定将债权利息与转让价款本金支付至乙方指定账户，起息日与债权资产兑付日详见《成交确认书》。

（二）乙方信息表填写。受让资金划出账户应与接受本产品回购兑付资金划入账户一致，必须为乙方本人名义开立的资金账户。若受让该产品的划款账户与提供的接收收益与本金的回款账户信息不一致时，则以本合同内填写的账户为准。如乙方还款方式有变更，乙方应及时向甲方进行告知。

第五条 违约责任

债权资产转让项目名称	湖北长宁创投2024年债权资产1期至4期
预期年化收益率	7.4%
受让总金额（万元）	
乙方账户户名	
账号	
开户行	

（一）甲方应严格按照协议约定向乙方支付本金和收益，逾期支付的，每逾期一日，按照逾期未付金额的日万分之五支付违约金。

（二）因不可抗力、法律法规及政策调整或非因甲方原因导致本协议被认定为无效或被要求提前终止，不视为甲方违约，甲方仅支付乙方受让款到账之日起至确认无效或提前终止之日的收益和本金。

（三）乙方违反本协议项下的约定，甲方有权解除合同且要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失和费用。

第六条 法律适用与争议解决

（一）本协议的订立、效力、解释、履行、争议的解决等适用中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）现行法律、行政法规及规章。

（二）对于本协议双方在履行本协议过程中发生的争议，由双方协商解决。协商不成，**双方同意将争议提交乙方住所地人民法院诉讼解决**。除非生效法律文书另有规定，双方为解决争议而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费、诉讼费、律师费、保全费、公证费、取证费、鉴定费、差旅费等）由败诉方承担。

第七条 其他事项

（一）如本协议的任何条款经双方认定无效，该条款的无效不影响本协议其他条款的有效性，双方应继续履行本协议其他条款。

（二）双方如有未尽事宜，经双方协商一致后，可签订补充协议。附件、补充合同为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力，法律法规另有规定或协议另有约定的除外。

（三）本协议通过线下方式以书面协议形式进行签署，本协议自各方签字之日起生效。

（四）乙方签署本转让协议，即视为自愿接受本转让协议以及《资产说明书》的约束。在签署此合同之前，乙方务必仔细阅读本合同内条款。我们诚挚地希望您能够理解并同意本合同的每一项内容，因为一旦您在合同上签字，就代表您已经认可并同意接受本合同的全部条款和条件。

（五）本协议一式贰份，甲方执两份，乙方执一份。

【以下无正文，本页为《湖北长宁创投2024年债权资产1期至4期转让协议》的签署页】

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

签署日： 年 月 日

乙方（自然人客户签字，机构客户加盖公章）：

法定代表人或授权代表：

签署日： 年 月 日

资产说明书

湖北长宁创新投资集团有限责任公司

二〇二四年

第一节 债权资产转让概况

一、与本次债权资产转让相关的机构

项目参与机构均是经国家工商部门批准设立的合法企业。债权转让过程符合《中华人民共和国民法典》及相关法律法规。

【转让方/债权人】

名称：湖北长宁创新投资集团有限责任公司

法定代表人：吕维华

地址：荆门市东宝区子陵铺镇新桥村七组（长兴大道9号）

【担保人】

名称：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

法定代表人：孙恒

地址：荆门市东宝区长兴大道9号D3二楼

【债务人1】

名称：荆门市东宝区鑫诚资产经营管理有限责任公司

法定代表人：罗轶

地址：荆门市东宝区东宝工业园长兴大道9号

【债务人2】

名称：荆门市荆祥资产经营管理有限公司

法定代表人：薛洋

地址：荆门市东宝区子陵镇新桥村七组（长兴大道9号）东宝电子信息产业园D-5栋

二、债权转让基本情况及要素

（一）项目名称：湖北长宁创投2024年债权资产1期至4期

（二）项目类型：一般债权资产转让。

（三）项目规模：总规模不超过2亿元人民币。

（四）转让对象：本项目拟向具备相应风险识别和承受能力的受让方转让，受让方必须为具有完全民事行为能力的自然人、法人或依法成立的其他组织。债权资产成立日、到期兑付日以《成交确认书》为准。

（五）标的债权资产收益：每天成立起息，按日计算收益，不计复利，对应预期年化收益率

见《转让协议》。

（六）债权利息支付及回购债权方式：自受让成交当日起根据本金所对应的年化利率进行计算，按照单利计息，不计复利，季度付息【付息日为每年3月20日、6月20日、9月20日和12月20日】最后一期利息随本金一起支付；若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。乙方所持有的债权资产到期时，甲方必须负担完成回购买受人所持有的债权资产义务。

（七）增信措施：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

三、债权转让程序与确认

（一）受让方按照本《转让协议》的约定进行债权受让。

（二）受让方将受让金额转至转让方指定资金账户，资金到账则受让方成功受让本项目。账户见《转让协议》第一条的第（五）点。

四、项目受让注意事项

（一）乙方在受让时，已签署本转让协议且受让行为符合转让协议之要求的为有效受让，否则为无效受让。

（二）项目出让时按支付受让资金/受让款时间优先的原则确认有效受让。对于无效受让，转让方自每个项目募集期间届满之日起5个工作日内，向买受人退还受让本金（不计收益和利息）。

（三）买受人本金和收益回款账户必须为以投资者名义开立的账户，若受让该产品的划款账户与提供的接受收益与本金的回款账户信息不一致，则以本合同内投资者签署的账户信息为准。

五、协议的签署

本协议通过线下方式以书面协议形式进行签署，本协议自各方签字之日起生效。

第二节 转让方概况

一、主体基础素质分析

湖北长宁创新投资集团有限责任公司，前身为荆门市东宝区北诚产业投资有限责任公司，系经荆门市东宝区人民政府批准，由荆门市东宝区国有资产监督管理局（荆门市东宝区财政局）于 2015 年 6 月出资成立的国有独资公司，初始注册资本为 1.00 亿元。历经多次增资，截至 2023 年 12 月末，公司注册资本为 1.94 亿元，实收资本为 2.24 亿元，东宝区国资局为公司唯一股东及实际控制人。

公司原主要从事湖北东宝工业园区内的基础设施建设及运营业务、东宝区内的环卫保洁、房屋出租等经营性业务；2019 年根据东宝区国资局文件《关于股权划转的通知》，东宝区国资局将其持有的荆门市东宝区城乡建设投资有限公司（以下简称“东宝城投”）85.33%股权无偿划转至公司，公司基础设施建设业务范围扩展至东宝区全区。目前，公司作为荆门市东宝区最重要的基础设施建设主体，主要从事区域内的基础设施建设业务，同时还从事房屋出租、环卫保洁、建筑材料销售及产业投资等其他业务，业务区域专营性很强。

公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

下图为担保人主体评级截图：

信用等级通知书

东方金诚主评字【2024】0143 号

湖北长宁创新投资集团有限责任公司：

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司信用状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该主体信用等级及评级展望在 2025 年 3 月 28 日内有效，期间如有评级调整则以最新调整为准。

东方金诚国际信用评 有限公司

二〇二四年三月二十九日



二、转让方所在区域概况

荆门市

湖北省下辖地级市，位于湖北省中部，是长江中游城市群重要城市、鄂中区域性中心城市，素有“荆楚门户”之称。矿产及旅游资源丰富，其中煤炭储量 9305 万吨，居湖北省第 4 位；磷矿储量 507506 万吨，居全省第 3 位；石膏储量 130524 万吨，居全省第 1 位；水泥用灰岩储量 137796 万吨，居全省第 1 位；建筑石料用灰岩储量 22781 万立方米，居全省第 2 位。荆门市拥有 5 个国家 4A 级旅游景区、4 个国家森林公园和 3 个国家湿地公园。近年来，荆门市逐步形成了以化工、农产品加工两大千亿传统产业及装备制造、新能源新材料等五大新兴产业为代表的“2+5”产业格局，以旅游业及商贸服务业为代表的第三产业逐步成为经济发展的主要支撑，经济实力很强。

截至 2023 年底，荆门市 GDP2272.3 亿元，同比增长 6.7%，一般公共预算收入 122.79 亿元，负债率仅 19.75%。

东宝区

隶属湖北省荆门市。东宝区全面建设全省县域经济高质量发展先行示范区和现代产业发展先行区，坐拥东宝化工循环产业园，该产业园为全省第一批复核认定合格的化工园区。东宝区省级外贸转型升级基地（专业化工）被认定为湖北省省级外贸转型升级基地。以电子信息产业及绿建产业为代表的工业经济、以商贸服务业和文旅产业为代表的第三产业是地区经济发展的主要支撑，经济实力较强。2023 年，签约招商引资亿元以上项目 141 个，计划总投资 605 亿元，其中 20 亿元以上项目 7 个。地区未来发展稳中向好。

截至 2023 年，地区 GDP 为 427.84 亿元，同比增长 6.30%。三次产业结构调整为 5:38.5:56.5。一般公共预算收入为 12.85 亿元，同比增长 20.2%，负债率仅 7.02%。

三、财务概况

公司提供了 2021—2023 年的合并财务数据，永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对其进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

资产情况

近年来，公司资产总额逐年增长，截至 2023 年末，公司总资产 130.61 亿元。其中公司货币资金 2.22 亿元，相较于 2022 年大幅降低，主要系其他货币资金中农商行荆门东宝支行 15,000,000.00 元定期存单被质押，用于给湖北楚中建设集团有限公司提供担保；农商行荆门东宝支行 8,300,000.00 元定期存单质押给农商行荆门东宝分行用于发放贷款；农行荆门分行

2,000,000.00 元保函质押给荆门市东宝区人社局。截至 2023 年 12 月 31 日应收账款余额前五名合计 10.43 亿元，占应收账款期末余额的比例 88.7%，其中应收荆门市东宝区人民政府 9.93 亿元、荆门市东宝区长宁实验学校 0.28 亿元、荆门市东宝区牌楼镇长岗村村民委员会 0.1 亿元、荆门市东宝区行政审批局 591 万元和湖北奇丽照明有限公司 575 万元。同期，其他应收款 17.64 亿元，同比有所增加，其中主要为与政府单位之间的往来款和借款，其他应收款余额前五单位为与荆门市东宝区人民政府之间的往来款 5.61 亿元，账龄 5 年以上、与湖北畅达交通建设有限公司借款 1.85 亿元、荆门市东超路桥有限公司往来款 0.73 亿元，荆门市东宝区产业发展基金管理办公室借款 3.2 亿元、与湖北技联志成科技有限公司借款 0.38 亿元。存货 48.73 亿元主要为开发成本（25.76 亿元）和土地（22.67 亿元），2023 年期末未办妥产权证书的土地价值为 32,756,872.00 元。截至 2023 年末，用于抵押的房屋建筑物账面价值为 926,790,300.00 元。

近年来，公司非流动资产逐年增长，主要由投资性房地产、固定资产和在建工程构成。投资性房地产主要由公司自建的电子信息产业园（一、二期）、森工产业园厂房及其他房屋资产构成；2022 年末投资性房地产大幅增长，主要系固定资产中的文体中心、羽毛球馆等资产转入该科目所致；其中文体中心、羽毛球馆等场馆通过举办文体、会展等活动形成收入。2023 年，公司非流动资产合计 48.11 亿元，其中在建工程逐年增长，2023 年为 15.12 亿元，在建项目 25 个，其中电子产业园三期、东宝城投商贸物流中心项目、荆门市城区垃圾分类和再生资源回收（东宝区环保产业园）项目、荆门市东宝区停车场建设项目、分布式光伏发电 EPC 项目总包等投入较大。预付长期资产购置款 1.66 亿元。

负债情况

近年来，公司负债总额逐年增长，构成以非流动负债为主。

流动负债 2020-2022 年逐渐降低，2023 年大幅增长至 23.08 亿元，主要系由于短期借款和其他预付款的增长所致。截至 2023 年，公司短期借款主要为保证借款 0.91 亿元、信用借款 0.1 亿元和抵押借款 0.19 亿元，保证借款主要为向湖北祥泰环卫保洁有限责任公司、荆门市鼎旭再生资源回收利用有限责任公司和荆门市东腾建设有限公司的借款，借款利率均在 5.5% 以下。抵押借款借款人为荆门市东泰建筑工程有限公司，还款日期为 2024 年 8 月 29 日。应付账款账龄主要集中在 1 年以内，由应付工程款 1.71 亿元、应付采购设备以及维修款 0.11 亿元和应付产品采购款 68 万组成。应付账款 2023 年末余额前五名主要为工程款，合计 0.7 亿元，占总额 38.28%。其他应付款按账龄来看，主要集中在 1 年以内（3.75 亿元）和 2~3 年（6.42 亿元），

前五名为荆门市楚峰公路养护工程有限公司往来款 1.89 亿元、湖北东翔建设投资有限公司往来款 1.56 亿元、荆门荆冶建设有限公司往来款 0.99 亿元、荆门市东宝区公路管理段后勤服务中心往来款 0.98 亿元以及湖北畅达交通建设有限公司有息负债，委托贷款 0.44 亿元。一年内到期的非流动负债 7.89 亿元，相较于 2022 年增长 103.73%，主要系由于一年内到期的长期借款（4.26 亿元）、一年内到期的应付债券（2.27 亿元）增加所致。

近年来，公司非流动负债逐年增长，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，2023 年末公司非流动负债合计 50.42 亿元。公司长期借款逐年增长，主要为向银行的抵押+保证借款、保证借款，主要用于项目建设。应付债券系子公司东宝城投发行的“18 荆东宝债/PR18 东宝”“21 荆东宝债/21 东宝债”和“22 荆东宝债/22 东宝债”，发行期限均为 7 年，票面利率分别为 7.3%、6.5%和 5.98%，发行金额分别为 2.00 亿元、4.00 亿元和 1.00 亿元。长期应付款逐年下降，2023 年末主要由（含一年内到期部分）融资租赁款（2.48 亿元）、中国农发重点建设基金有限公司债权投资款（0.76 亿元，1.20%）和君创国际融资租赁有限公司（0.9 亿元，6.78%）构成。

盈利能力

公司营业收入有所波动，主要来源于基础设施建设业务。受项目完工及结算进度影响，公司基础设施建设业务收入逐年下降。其他业务收入主要包含租金收入、环卫保洁收入及建筑材料销售收入等，近年来该业务收入有所波动，是营业收入的有益补充。

利润总额对财政补贴存在一定依赖，主要盈利指标水平较低，盈利能力较弱。2023 年总营收 6.03 亿元，净利润 1621 万元，公司收到政府补助 0.42 亿元。其中总营收中主营业务收入 5.78 亿元，主要为综合开发建设（3.14 亿元）、租金收入 0.38 亿元、环卫收入 0.32 亿元和其他收入 1.93 亿元。公司可随时用于支付的银行存款为 1.97 亿元。

公司 2023 年到期债务规模为 4.76 亿元，已通过经营性现金流入、新增融资（含银行、租赁借款及发行债券）等方式如期兑付。由于公司承担了荆门市东宝区范围内的基础设施建设，业务区域专营性、稳定性及可持续性均很强，具备一定的备用流动性，整体来看，公司自身的偿债能力较强

项目	2023年期末余额	2022年期末余额
货币资金	222,371,787.37	810,742,245.10
应收账款	1,175,453,153.04	871,701,868.39
预付款项	156,725,904.73	83,621,683.75
其他应收款	1,764,424,188.32	1,589,698,665.81
存货	4,873,353,129.42	4,632,140,571.87
其他流动资产	57,842,008.08	18,635,512.49

流动资产合计	8,250,170,170.96	8,006,540,547.41
长期应收款	389,607,698.81	425,526,561.81
长期股权投资	127,942,483.77	129,527,905.69
其他权益工具投资	168,550,000.00	97,000,000.00
投资性房地产	2,155,115,264.16	2,011,741,809.91
在建工程	1,512,490,453.93	1,108,398,285.39
无形资产	82,589,433.40	83,833,375.52
其他非流动资产	185,646,241.50	33,679,254.70
非流动资产合计	4,810,771,125.44	4,074,983,711.82
资产总计	13,060,941,296.40	12,081,524,259.23
短期借款	120,649,500.00	44,300,000.00
应付账款	183,195,273.34	161,002,594.11
预收款项	11,007,014.29	8,982,955.04
其他应付款	1,104,998,354.76	782,564,496.40
一年内到期的非流动负债	789,488,587.94	387,516,889.68
流动负债合计	2,308,279,741.36	1,469,162,143.64
长期借款	4,212,777,822.39	3,889,928,477.99
应付债券	469,024,412.22	792,060,298.49
长期应付款	259,062,661.15	163,059,104.84
递延所得税负债	100,876,156.92	99,571,431.92
非流动负债合计	5,041,741,052.68	4,944,619,313.24
负债合计	7,350,020,794.04	6,413,781,456.88
实收资本	223,500,000.00	193,500,000.00
资本公积	3,945,659,330.97	3,966,925,730.17
所有者权益（或股东权益）合计	5,710,920,502.36	5,667,742,802.35
营业总收入	603,192,569.40	502,633,433.30
净利润	16,211,496.40	72,760,242.01

第三节 担保人概况

一、主体基础素质分析

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司于 2009 年 9 月由湖北省荆门市东宝区国有资产监督管理局出资成立，初始注册资本 1.20 亿元。经数次增资及股东变更，截至 2023 年末，公司注册资本和实收资本均为 15.00 亿元，湖北长宁创新投资集团有限责任公司和湖北荆门城建集团房地产开发有限公司分别持有公司 85.33%和 14.67%股份，东宝区国资局仍为公司的实际控制人。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告，截至 2024 年 4 月 17 日，公司本部未曾发生

信贷违约事件。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的各类已到期债务融资工具到期利息及本金均已按时支付，存续债券均正常付息。

公司主体评级 AA-稳定。截至 2023 年末，公司总资产 93.69 亿元，营业收入 3.31 亿元，净利润 0.32 亿元。截至最新，债券存量规模 6.00 亿元，公募债券 3 只，18 荆东宝债、21 荆东宝债、22 荆东宝债评级均为 AAA。

下图为公司股东（来自其公司章程）和信用评级截图：

第十二条 股东认缴出资额、出资方式、出资期限						
股东姓名	证件号码	认缴出资额 (万元)	出资方式	所占比例 (%)	实缴出资额 (万元)	出资时间
湖北长宁创新 投资集团有限 责任公司	91420800343387542U	128000	货币	85.33%	128000	2009.9.8- 2015.12.22- 2016.12.23
湖北荆门城建 集团房地产开 发有限公司	91420800058101816N	22000	货币	14.67%	22000	2016.8.5-2016.8.8
合 计		150000		100	150000	

信用等级公告

DGZX-R【2024】00692

大公国际资信评估有限公司通过对荆门市东宝区城乡建设投资有限公司及“PR18 东宝/18 荆东宝债”的信用状况进行跟踪评级，确定荆门市东宝区城乡建设投资有限公司的主体信用等级维持 AA-，评级展望维持稳定，“PR18 东宝/18 荆东宝债”的信用等级维持 AAA。特此公告。

二、财务概况

基础财务数据

2023 年 1-12 月，公司总资产 93.69 亿元，实现营业收入 3.31 亿元，总负债 46.87 亿元，其中有息债务占比 72.07%。

2023 年末，公司资产规模继续增长，资产结构仍以流动资产为主，但流动资产占总资产的比重同比有所下降。2023 年末，货币资金规模同比有所降低，主要由于银行存款中农商行荆门东宝支行 15,000,000.00 元定期存单被质押，用于给湖北楚中建设集团有限公司提供担保；其他货币资金中农行荆门分行 2,000,000.00 元保函质押给荆门市东宝区人社局。同期，公司应收

账款同比有所增长，截至 2023 年，公司应收账款前 3 名合计占比 98.92%，主要为向荆门市东宝区人民政府应收 9.93 亿元，占比 95.24%，向荆门市东宝区长宁实验学校应收 0.28 亿元，占比 2.72%，向荆门市东宝区牌楼镇长岗村村民委员会应收 0.1 亿元，占比 0.96%。其他应收账款主要为关联方和政府单位的借款与往来款，前 5 名合计 10.03 亿元，占其他应收账款总额比重 77.66%，前五名单位分别为荆门市东宝区人民政府 5.61 亿元，占比 43.46%，湖北畅达交通建设有限公司 1.85 亿元，占比 14.36%；湖北长宁创新投资集团有限责任公司 1.33 亿元，占比 10.28%；荆门市东超路桥有限公司 0.73 亿元，占比 5.69%；荆门市东宝区产业发展基金管理办公室 0.5 亿元，占比 3.87%。公司在建工程持续增长，主要是对隆安文化产业回归创业园、停车场项目和商贸物流园。

负债情况

2023 年末，公司负债规模有所增长，负债结构仍以非流动负债为主；流动负债中短期借款主要为保证借款和抵押&保证借款合计 3800 万元；应付账款主要集中在 1 年以内，占比 65.52%。其他应付款 10.13 亿元，主要是与其他公司之间的往来款（8.93 亿元）、借款（1.18 亿元）。一年内到期的长期借款 9000 万元、应付债券 2.27 亿元。长期借款 25.53 亿元，主要为信用借款 3.54 亿元、保证借款 11.58 亿元、抵押质押借款 4.94 亿元、保证抵押借款 2.85 亿元和保证质押借款 3.51 亿元。

盈利能力

截至 2023 年，公司主营业务主要为综合开发建设、建筑材料销售、其他业务收入构成。2023 年，主营业务收入中综合开发建设营业收入 3.15 亿元，占比 95.16%。公司能持续获得政府补助，2021 年—2023 年，获得补助分别为 4297.14 万、4059.58 万和 4045.08 万。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司获得授信额度 38.61 亿元，已使用 34.75 亿元，未使用 3.86 亿元。对外担保明细如下表所示：

报告期	担保金额（亿元）	净资产（亿元）		占比（%）
2023/12/31	13.59	46.80		29.04
2023/06/30	24.25	46.74		51.88
2022/12/31	19.36	46.38		41.75
2022/06/30	17.54	44.80		39.14
2021/12/31	13.68	44.59		30.68
指标名称	2023年年报	2022年年报	2021年年报	2020年年报
总资产（亿元）	93.69	89.29	79.99	72.66
净资产（亿元）	46.82	46.39	44.59	41.83

货币资金（亿元）	1.17	5.73	5.40	2.54
营业收入（亿元）	3.31	3.82	4.54	4.84
归母净利润（亿元）	0.32	0.69	0.85	0.98
总负债（亿元）	46.87	42.90	35.39	30.83
有息债务（亿元）	33.78	33.68	26.14	17.07
短期债务（亿元）	3.55	1.06	1.69	1.03
总资产报酬率（%）	0.44	0.92	1.19	1.52
净资产收益率（%）	0.69	1.51	1.96	2.36

第四节 责任提示

一、责任提示

（一）转让方承诺本项目归集资金用途合法合规、出让程序合规，本《转让协议》不存在虚假记载、误导性陈述或重要遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

（二）凡欲受让本项目的受让方，请认真阅读本《转让协议》及其有关的信息披露文件，并进行独立受让判断。

（三）凡受让、受让并持有本项目的买受人，均视同自愿接受本《转让协议》对本项目各项权利义务约定。受让方在评价和受让本项目时，应特别审慎地阅读本《转让协议》，独立判断各项风险因素。

第五节 买受人权益保护

本项目出售后，转让方将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和归集资金运用管理，保证资金按协议约定使用，及时、足额准备资金用于收益支付和到期的本金偿付，以充分保证买受人的利益。

一、偿付安排

兑付资金的支付与债权的回购等具体事项将按照有关规定，由转让方在本《转让协议》中加以说明。

二、偿付资金来源

偿付资金来源于转让方合法持有的对债务人的应收账款的回款，同时来源于转让方经营活动产生的现金流入等。

随着转让方业务的持续发展，转让方的经营现金流入预计将持续稳定增加，转让方将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资金支出，以保障本项目到期后得到及时足额偿付。

三、偿债保障措施

（一）保障措施

为维护本项目买受人的合法利益，转让方建立了一系列保障措施，包括建立转让方与定向债务融资工具的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套本项目按时兑付本金支付收益的保障措施。具体如下：

1、转让方到期兑付本项目买受人全部本金及收益，其自身的收入是本项目偿债能力的切实保障。

2、制定并严格执行资金管理计划。本项目出售后，转让方将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本项目本金及收益未来到期应付情况制定定期资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于收益支付及到期本金的兑付，以充分保障买受人的利益。

3、严格履行信息披露业务。转让方将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按有关规定进行重大事项信息披露，使转让方兑付、回购能力等情况受到本项目买受人的监督，防范偿债风险。

（二）违约责任及解决措施

转让方按照本协议约定的方式向买受人支付收益与回购债权资产。若转让方未按时支付收益与回购债权资产，或发生其他违约情况时，本项目买受人有权直接向转让方与担保方（如有）进行追索，并追究其违约责任。

第六节 信息披露要求

一、信息披露义务

（一）转让方需向项目受让方披露项目的实际出让规模、收益率、期限以及《转让协议》等文件，转让方全体董事、监事和高级管理人员应当保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，主要披露包括但不限于以下文件：

1、转让方内设有权机构的决议

2、本《转让协议》

（二）转让方需及时披露其在买受人持有债权资产期间可能发生的影响其偿付能力的重要事项。一切通知以平台公示、电子邮件或邮寄方式送达，重要事项包括但不限于以下内容：

1、转让方发生未能清偿到期债务的违约情况；

- 2、转让方新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 3、转让方放弃债权或财产超过上年末净资产的 10%；
- 4、转让方发生超过上年末净资产的 10%的重大损失；
- 5、转让方经营方针、经营范围或经营外部条件发生重要变化；
- 6、转让方涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重要合同；
- 7、转让方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 8、转让方涉及重要诉讼、仲裁事项或受到重要行政处罚；
- 9、转让方高级管理人员涉及重要民事或刑事诉讼或已就重要经济事件接受有关部门调查；
- 10、其他对受让方做出受让决策有重要影响的事项。

二、信息披露方式

转让方信息披露内容应及时向指定受让方披露。

第七节 法律适用及争议解决机制

本《转让协议》及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

甲方未按约定偿付本项目本金及收益，或发生其他违约情况时，甲方应承担违约责任，其承担的违约责任范围包括买受人持有的本项目本金及收益、违约金和实现债权的费用和其他应支付的费用。买受人有权直接依法向甲方进行追索。

凡因本项目的出让、转让、受让、兑付、回购等事项引起的或与本项目有关的任何争议，应首先通过协商解决。如在接到要求解决争议的书面通知之日起 30 日内仍不能通过协商解决争议，任何一方可向乙方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第八节 特别提示

本债权资产说明书为《转让协议》不可分割之组成部分。

本项目受让方必须为具备民事行为能力的公民，法人或其他组织。

在参与本目前，请受让方确保完全了解本项目的性质、其中涉及的风险以及受让方的自身情况。若受让方对本《转让协议》的内容有任何疑问，请向转让方咨询，一旦受让，视为受让方完全接受本项目的各项规定和投资风险。

除《转让协议》中明确规定的收益及收益分配方式外，任何其他收益表述仅为可能收益情况，不代表买受人可能获得的实际收益，亦不构成债权人对本项目的额外收益承诺。

本项目只根据本《转让协议》所载的内容操作。本项目不等同于银行存款。

【以下无正文，为《资产说明书》签章页】

转让方：

法定代表人或授权代表（签章）：

签署日期： 年 月