



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要

发行人

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

（住所：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层）

主承销商



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

（住所：湖北省武汉市新华路特 8 号）

2018 年 4 月 27 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”或“国资公司”）已于2017年2月9日获得中国证券监督管理委员会证监许可【2017】195号文核准面向合格投资者公开发行面值不超过10亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券采用分期发行方式，其中首期债券“武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”已于2017年6月16日发行完毕，发行规模为人民币2亿元。武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为本次债券的第二期发行，本期债券基础发行规模为5.5亿元，可超额配售不超过0.5亿元（含0.5亿元）。每张面值为100元，发行数量为不超过600万张，发行价格为人民币100元/张。本期债券简称“18岸资01”，债券代码：112707。

二、发行人长期主体信用评级为AA+级，本期债券信用评级为AA+。本期债券发行上市前，公司最近一年年末净资产为432,121.59万元（2017年12月31日合并财务报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为61.16%，母公司口径资产负债率为57.00%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为5,170.52万元（2015年度、2016年度和2017年度实现的归属于母公司所有者的净利润2,904.37万元、4,982.07万元和7,625.13万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

四、本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营

与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

五、根据《管理办法》的相关规定，本期债券仅面向合格机构投资者发行，合格投资者中的个人投资者及公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格机构投资者参与交易，合格投资者中的个人投资者及公众投资者认购或买入的交易行为无效。

六、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人公司经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。若本公司未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除本公司外的第三方处获得偿付。

七、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+，说明本期公司债券到期不能偿还的风险很低。但本期债券存续期内，仍有可能由于客观原因，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期兑付。发行人亦无法保证其主体信用评级在债券存续期间不会发生任何负面变化。

八、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

九、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济运行情况、货币政策、金融政策以及国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，在存续期内可能跨越一个或一个以上的利率调整周期，市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

十一、近年来、我国房地产市场增速放缓，房地产行业的竞争日趋激烈。随着未来房地产项目供应的增多，产品差异性的缩小以及国家货币政策和购房贷款政策的变化，都将使公司面临产品同质竞争、价格竞争以及购买者消费能力下降的格局，从而给项目效益带来一定的不确定性。未来，如果房地产政策有进一步的调整，有可能对企业房产项目产生一定影响。

十二、2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人存货分别为 308,346.02 万元、294,331.71 万元和 374,897.56 万元，存货占流动资产的比例为 48.19%、49.24%和 59.45%，存货是发行人最主要的流动资产。2015 年、2016 年和 2017 年发行人存货周转率分别为 0.14、0.22 和 0.15，低于行业平均指标，原因主要是由于公司所投资的项目周期长。公司拥有体量较大的项目正处于准备阶段或者开工建设阶段，尚未能产生收入。随着公司营业收入稳步增长和后续政府支持政策逐步得到落实，公司的总资产周转率及存货周转率将有所改善。

十三、2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的其他应收款分别为 70,677.95 万元、33,935.52 万元和 32,083.58 万元，在流动资产中的占比分别为 11.05%、5.68%和 5.09%。发行人的其他应收款主要是发行人及各子公司对外的其他应收款，给发行人带来了较大的资金占用和回收的风险，可能影响发行人的运营效率和偿债能力。

十四、2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的投资性房地产为 252,020.22 万元、257,959.14 万元和 328,465.09 万元，投资性房地产占总资产的比例为 26.47%、27.87%和 29.52%，发行人的投资性房地产主要由房屋及建筑物、土地使用权构成，其中房屋及建筑物使用权的占比较大，且发行人对投资性房地产主要采取公允价值模式计量，房屋建筑物以及土地使用权受经济发展、宏观政策调控和物价波动等因素的影响较大，未来若发行人旗下投资性房地产公允价值出现下降，将导致发行人的盈利水平下降，发行人的融资能力也将受到影响。

十五、2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人负债总额分别为 591,749.57 万元、532,757.26 万元和 680,404.11 万元，资产负债率分别为 62.15%、57.56%和 61.16%。

随着公司业务规模的不断扩大，公司对经营资金及长期资金的需求日益增大，将导致公司负债总额持续上升。公司偿债压力的增加，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。

十六、2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人营业成本分别为 48,907.89 万元、66,751.23 万元和 48,722.82 万元。2015 年度、2016 年度和 2017 年度，主营业务毛利率分别为 18.80%、23.95%和 26.76%。近年来，随着公司营业收入的波动，公司的营业成本也有所波动。公司营业成本的波动可能对公司的毛利率和净利润率造成一定影响，从而影响公司的盈利能力。

十七、2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人的公允价值变动净收益分别为 -144.38 万元、-23.03 万元和 0 万元。投资性房地产的会计核算采用按公允价值计量，由于房地产市场仍处于稳步趋升的态势，受此影响公允价值变动净收益在未来中长期将有较大幅度的增长。但短期内随着房地产市场调控的压力，可能会影响公允价值变动净收益向下波动。

十八、2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为 162,074.64 万元、81,929.31 万元和 -18,980.15 万元。经营活动产生的现金流量净额逐步减少，主要系公司近年来开发项目较多，资金投入较大，资金回收期较长，导致经营活动产生的现金流量净额逐步减少。2015 年公司经营活动产生的现金流量增长较多，主要系 2015 年以前陆续有项目回款和项目建设资金流入所致。

十九、由于房地产行业的特殊性，其发展前景与国家宏观经济形势有着较强的相关性，经济发展过程中的周期性波动会直接影响到整个行业的经营状况和盈利水平。另外，经济形势的变化会对国家的经济政策产生影响，而国家宏观经济政策和产业政策的调整又可能会对发行人所在行业的收入和利润产生重要的影响。虽然武汉市依然有大量的房地产开发的需求，但是房地产过快的增长，使得武汉市去库存的压力骤长，面临整个房地产市场走弱，从而对发行人的日常经营产生不利的影响。

二十、虽然发行人拥有较大的授信额度，但是发行人项目一旦出现进展不及预期，或者发行人的自身经营出现问题，银行授信有可能无法强制执行，因此本期债务出现潜在违约风险时，银行贷款将无法为本期债券的债权人提供本息偿还上的支撑。

二十一、发行人近三年的收入主要来自建筑板块，2016 年 5 月 1 日起，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业进行“营改增”试点，对发行人带来一定的影响。长期

而言，“营改增”政策的出台，避免了对企业的重复征税，有助于减轻发行人的负担，但短期内，“营改增”后，建筑业税率由原有营业税 3%增加至增值税 11%，比原有营业税税率增加 8%，由于部分建筑材料采购自个体商（大多数为小规模纳税人），无法提供增值税专用发票，导致部分进项税额无法抵扣，使发行人实际利润在短期可能有所下降。

二十二、截至 2017 年 12 月 31 日，经审计，发行人当年度累计新增借款 84,960.00 万元，新增借款占上年末净资产的比例为 21.63%，超过上年末净资产的 20%。2018 年 2 月 9 日，发行人发布了“武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告”，披露上述事实。长江证券股份有限公司作为债券受托管理人，公告了“长江证券股份有限公司关于武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司新增借款超上年末净资产 20%的 2018 年第二次临时受托管理事务报告”，并分析了新增借款对公司偿债能力的影响。由于上述新增借款属于公司正常债务置换和经营需要发生的对外融资，不会对公司还本付息产生重大影响，公司各项业务经营情况稳定。

目录

释义	1
第一节 发行概况	3
一、发行人的基本情况	3
二、本次公司债券发行的基本情况和基本条款	3
三、本次债券发行及上市安排	8
四、本期发行的有关机构	8
五、认购人承诺	11
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	11
第二节 发行人及本期债券的资信状况	12
一、本次债券的信用评级情况	12
二、信用评级报告的主要事项	12
三、发行人历史信用评级情况	13
四、发行人的其他资信情况	13
第三节 发行人基本情况	17
一、发行人概况	17
二、发行人历史沿革	17
三、发行人股权结构	18
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况	19
五、公司董事、监事和高级管理人员情况	20
六、公司主营业务和行业状况	21
七、发行人相关资质情况	26
八、发行人合法合规经营情况	27
九、发行人独立情况	27
十、关联方和关联交易情况	28
十一、信息披露事务及投资者关系管理的情况	29
第四节 发行人财务状况	31
一、会计报表的编制基础	31
二、公司最近三年合并报表编制方法和范围变化情况	31
三、公司主要财务指标	32

第五节 募集资金的运用	34
一、募集资金规模和用途	34
二、发行人违约使用募集资金时的责任条款	36
三、募集资金专项账户管理安排	36
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	37
第六节 备查文件	38
一、备查文件	38
二、备查地点	38

释义

在募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

江岸国资公司/本公司/公司/发行人	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
江岸国资办	指	武汉市江岸区国有资产监督管理办公室
本次债券	指	发行额度不超过 10 亿元，期限为 5 年，在存续期限第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的“武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行行为
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行文件	指	在本次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/受托管理人/长江证券	指	长江证券股份有限公司
《债券持有人会议规则》	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则
《债券受托管理协议》	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议

最近三年	指	2015 年度、2016 年度和 2017 年度
会计师事务所/中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人律师	指	湖北得伟君尚律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司章程》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
余额包销	指	主承销商在规定的发行期限内将未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨与本次债券承销份额相对应的款项
工作日	指	周一至周五，不含中国法定节假日或休息日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

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

第一节 发行概况

一、发行人的基本情况

公司名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

法定代表人：王浩

注册地址：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

二、本次公司债券发行的基本情况和基本条款

（一）本次公司债券的审议情况

1、2015年11月27日，公司董事会通过董事会决议，同意以武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司为发行主体公开发行公司债券。

2、2015年12月21日，武汉市江岸区国有资产监督管理委员会作为武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司的唯一股东，根据中国现行有效的《公司法》及《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司章程》的规定及授权，下发《关于同意武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司发行公司债券的通知》，同意以武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司为发行主体公开发行公司债券。

根据公司董事会决议和武汉市江岸区国有资产监督管理委员会《关于同意武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司发行公司债券的通知》，董事会及股东会同意发行人发行规模不超过 15 亿元的公司债券。公司经营管理层根据公司的资金需求和安排，分别以非公开方式发行不超过 5 亿元的公司债券和本次面向合格投资者公开发行不超过 10 亿元的公司债券，累计发行规模不超过 15 亿元。

2016年3月份，发行人已取得深圳证券交易所非公开发行公司债券5亿元的无异议函。此次债券的发行期限为3年期，在存续期限第2年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，未进行信用评级。截至2017年3月31日，即无异议函有效期届满之日前，发行人根据其资金需求共计发行了1亿元的公司债券，剩余额度不再发行。

（二）核准情况及核准规模

2017年2月9日，本次债券经中国证券监督管理委员会“证监许【2017】195号”文核准公开发行，获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币100,000万元（含

人民币100,000万元）的公司债券。

（三）本次公司债券主要条款

- 1、发行主体：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
- 2、债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。
- 3、发行规模：不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），分期发行，首期 2 亿元已于 2017 年 6 月 16 日发行完毕，本期为第二期发行，本期债券基础发行规模为 5.5 亿元，可超额配售不超过 0.5 亿元（含 0.5 亿元）。
- 4、超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 5.5 亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 0.5 亿元（含 0.5 亿元）的发行额度。
- 5、票面金额：本期债券面值 100 元。
- 6、发行价格：本期债券按面值发行。
- 7、债券期限：本期债券期限为 5 年期，在存续期限第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。
- 9、还本付息方式：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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
- 10、发行期限：2018 年 5 月 22 日至 2018 年 5 月 23 日，共 2 个交易日。
- 11、发行首日：本期债券的发行首日为 2018 年 5 月 22 日。
- 12、起息日：本期债券起息日为 2018 年 5 月 22 日。
- 13、约定缴款日：2018 年 5 月 23 日，意向投资者应不晚于约定缴款日向主承销商缴款。
- 14、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。
- 15、计息期限：本期债券的计息期限自 2018 年 5 月 22 日起至 2023 年 5 月 21 日

止；如投资者在存续期第 3 年末行使回售权，则回售部分债券的计息期限自 2018 年 5 月 22 日起至 2021 年 5 月 21 日止。

16、付息日：2019 年至 2023 年每年的 5 月 22 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在债券存续期第 3 年末行使回售权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 5 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

17、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 5 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者在债券存续期第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2021 年 5 月 22 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

18、本金兑付金额：本期债券的本金兑付金额为投资者于本金兑付日持有的本次债券票面总额。

19、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

20、支付方式：本期债券本息的支付方式按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由公司与主承销商按照国家有关规定通过簿记建档方式确定。本期债券为固定利率，在存续期限前 3 年固定不变。在存续期限第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

22、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本次债券后 2 年的票面利率。调整幅度根据当期利率市场确定。

23、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日

前的第 25 个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

24、投资者回售选择权：发行人披露关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

25、投资者回售登记期：自发行人披露调整票面利率公告日起 5 个交易日为投资者回售登记期。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于投资者回售登记期内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。登记手续完成后即视为投资者已经行使回售权，并不可撤销。

回售提示性公告日期：发行人将于回售申报期结束前在中国证监会指定的信息披露媒体上披露 3 次回售提示性公告。

26、回售部分债券回售价格：100 元/张（不含利息）。

27、回售部分债券付款方式：发行人将依照中国证券登记结算深圳分公司的登记结果对本次债券回售部分支付本金及利息，该回售资金通过中国证券登记结算深圳分公司清算系统进入投资者开户的证券公司的登记公司备付金账户中，再由该证券公司在回售资金到账日划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

28、担保情况：本期债券采取无担保发行方式。

29、债券受托管理人：长江证券股份有限公司。

30、偿债保障机制：为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为保障本次债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债保障金专户，聘请债券受托管理人，制定《债券持有人会议规则》，加强信息披露，严格执行资金管理计划，并做好偿债事项组织协调工作等。

31、募集资金用途：本次债券募集资金用于偿还金融机构有息债务、补充公司流动资金。

32、募集资金专项账户开户银行：汉口银行股份有限公司江岸支行和湖北银行股份有限公司江岸支行。

33、偿债资金专项账户：发行人在本次债券监管银行开立的资金专户，专门用于归集和支付本次债券本金和利息。在本次债券付息日的 10 个交易日前，发行人须将应付利息全额存入偿债专户；发行人须在本次债券本金到期日的 20 个交易日前将不低于

应偿付债券本金额度的 30%存入偿债专户，在本金到期日的 10 日前，发行人须将应偿付债券本金余额全额存入偿债专户。如账户监管人确认偿债专户内的资金足够支付当期债券本金及利息，则于当日向发行人及受托管理人报告。如在本次债券付息日前的第 10 个交易日偿债专户内没有足够的资金用于支付当期债券本金及利息，账户监管人应于当日通知发行人要求补足，并向受托管理人报告。偿债资金自存入偿债专户之日起，仅能用于兑付债券本金及利息，不得挪作他用。

34、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人综合评定，本次债券主体信用评级为AA+级，债券信用评级为AA+。上海新世纪将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

35、主承销商：长江证券股份有限公司。

36、承销方式：本期债券采取余额包销的方式承销。

37、发行与上市场所：深圳证券交易所。

38、发行对象：本期公司债券拟向开立中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的符合法律法规规定的合格机构投资者，合格投资者中的个人投资者及公众投资者不得参与发行认购，投资者以现金认购。

39、发行方式：采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

40、配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在申购利率相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售。

41、向公司股东配售的安排：本期债券面向合格机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

42、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

43、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本次债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

本期债券在深交所上市前的重要日期安排如下：

- 1、发行公告日期：2018 年 5 月 18 日。
- 2、发行首日：2018 年 5 月 22 日。
- 3、网下发行期限：2018 年 5 月 22 日至 2018 年 5 月 23 日，共 2 个交易日。
- 4、缴款截止日：2018 年 5 月 23 日。

（二）本期债券上市时间安排

本期发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期发行的有关机构

（一）发行人

名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

法定代表人：王浩

住所：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

办公地址：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

联系人：宋卫平

电话号码：027-82833833

传真号码：027-82814419

邮政编码：430014

（二）主承销商

名称：长江证券股份有限公司

法定代表人：尤习贵

住所：武汉市新华路特 8 号

办公地址：武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

联系人：徐嘉、翁冬冬

联系电话：027-65799853

传真：027-85481502

邮编：430022

（三）律师事务所

名称：湖北得伟君尚律师事务所

负责人：蔡学恩

办公地址：武汉市江汉区唐家墩路32号国创大厦20楼

经办律师：杨帆、周渊

电话：027-85788368

传真：027-85782177

邮政编码：430024

（四）会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

公司管理委员会主任：黄光松

住所：武汉市武昌区东湖路169号众环海华大厦2-9层

办公地址：武汉市武昌区东湖路169号众环海华大厦2-9层

经办注册会计师：李彦斌、罗志雄

电话：027-86770549

传真：027-85424329

邮政编码：430077

（五）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

经办资信评级人员：邵一静、邬羽佳

电话：021-63500711-924

传真：021-63610539

（六）债券受托管理人

名称：长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

办公地址：武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

联系人：徐嘉、翁冬冬

联系电话：027-65799853

传真：027-85481502

邮编：430022

（七）募集资金专项账户开户银行

1、汉口银行股份有限公司江岸支行

负责人：金剑

办公地址：湖北省武汉市江岸区中山大道 1541 号三阳金城 B 座 1 号

联系人：姜泳

联系电话：027-82792404

传真：027-82792404

2、湖北银行股份有限公司江岸支行

负责人：陈健

办公地址：湖北省武汉市江岸区中山大道 1155 号融科天城 21 号、22 号、23 号

联系人：乔晓非

联系电话：027-82220385

传真：027-82220385

（八）上市和交易流通场所

名称：深圳证券交易所

总经理：王建军

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话：0755- 88668888

传真：0755- 88666149

（九）债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：周宁

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书签署之日，发行人与本期债券发行的上述机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。上海新世纪出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2018）010309号）。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，表明公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告观点

1、主要优势

（1）区财政实力较强。

江岸区属于武汉市的文化金融中心，近年来区域经济稳步发展，区财政实力逐步增强，为发行人的业务发展提供了较好的经济基础。

（2）政府支持力度大。

近年来，发行人获得了区政府在资本金注入、资产划拨和项目拨款等方面的较大支持力度。

2、主要风险

（1）主业盈利规模小。

发行人经营性业务波动性大，且盈利规模小。

（2）债务压力增大。

随着项目推进，2017 年末江岸国资刚性债务规模大幅上升，债务压力加大。

（3）后续投融资压力大。

发行人承担了较重的旧城改造任务，后续仍有较大规模的投资支出计划，投融资压力较大。

（4）房产价格波动风险。

发行人持有大量的投资性房地产，且以公允价值计量，资产价值及盈利状况易受当地房产价格波动的影响。

（三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级：定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。

不定期跟踪评级：在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人历史信用评级情况

发行人于 2015 年 6 月发行了“15 江岸国资 PPN01”，根据“新世纪企评[2014]02043 号信用等级公告”，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人综合评定，确定公司主体长期信用等级为 AA 级。

2017 年 6 月 7 日，上海新世纪出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2017 年公开发行公司债券信用评级报告》（新世纪债评（2017）010388 号），评定发行人主体信用等级：AA，评级展望：稳定。

根据上海新世纪出具的评级报告，本期债券的主体信用等级由历史的 AA 调整至 AA+。

四、发行人的其他资信情况

（一）发行人主要银行授信情况

目前为止，公司与国内多家银行签署了综合授信协议。截至 2017 年 12 月 31 日，公司获得授信额度为 199,700 万元，已使用授信额度为 185,750.00 万元，贷款余额为 177,600.00 万元。主要银行的授信情况如下：

截至 2017 年 12 月 31 日发行人授信情况统计表

单位：万元

银行	授信额度	已使用额度	贷款余额
银行 1	60,000.00	60,000.00	56,500.00
银行 2	20,000.00	19,050.00	18,900.00
银行 3	38,000.00	25,000.00	24,900.00
银行 4	55,000.00	55,000.00	55,000.00
银行 5	26,700.00	26,700.00	22,300.00
合计	199,700.00	185,750.00	177,600.00

（二）近三年发行人是否有债务违约记录

公司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。通过人民银行信贷征信系统查询，公司无不良信贷信息，无欠息信息。

（三）最近三年发行人与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

（四）发行人已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

发行人 2015 年 6 月 15 日发行了非公开定向债务融资工具“15 江岸国资 PPN001”，融资规模 5 亿元，期限为 3 年。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人均按时支付利息，未出现逾期的情况。

发行人 2016 年 9 月 29 日非公开发行公司债券“16 岸资 01”，融资规模 1 亿元，期限为 3 年。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人均按时支付利息，未出现逾期的情况。

发行人 2017 年 6 月 16 日面向合格投资者公开发行了首期公司债券“17 岸资 01”，融资规模 2 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，“17 岸资 01”尚未到首个付息日，发行人已提前做好偿付利息的准备，预计不会出现逾期支付的情况。

发行人 2017 年 6 月 23 日面向合格投资者公开发行了中期票据“17 江岸国资 MTN001”，融资规模 2 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，“17 江岸国资 MTN001”尚未到首个付息日，发行人已提前做好偿付利息的准备，预计不会出现逾期支付的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人无其他债券、其他债务融资工具发行记录。

（五）本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一年净资产的比例

本期债券募集资金的规模为不超过 6 亿元，如本期公司债券成功发行 6 亿元后，累计公开发行公司债券余额为 8 亿元，占发行人净资产的额比例为 18.51%。

（六）公司最近三年合并报表口径下的主要财务指标

发行人最近三年主要财务指标

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率 ¹	1.29	1.43	1.57
速动比率 ²	0.52	0.73	0.82
资产负债率 ³	61.16%	57.56%	62.15%
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	0.63	0.80	0.30
应收账款周转率 ⁵	4.66	7.62	10.30
存货周转率 ⁶	0.15	0.22	0.14
总资产周转率 ⁷	0.07	0.09	0.07
净利润率 ⁸	12.29%	6.27%	5.00%
净资产收益率 ⁹	1.98%	1.46%	0.92%
总资产收益率 ¹⁰	0.80%	0.59%	0.34%
贷款偿还率 ¹¹	100%	100%	100%
利息偿付率 ¹²	100%	100%	100%

注：上表数据根据 2015 年、2016 年和 2017 年经审计财务报表的财务数据计算得出，各指标计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债合计/资产总计

4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销）/（利息费用+资本化利息支出）

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、净利润率=净利润/营业收入

9、净资产收益率=净利润/平均净资产

10、总资产收益率=净利润/平均总资产

11、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

12、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

法定代表人：王浩

注册地址：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

办公地址：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2008年5月14日

注册资本：171,509.036万

实缴资本：171,509.036万

所属行业：租赁和商务服务业

经营范围：国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理；物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资或投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。（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）

统一社会信用代码：91420102672795838W

组织机构代码：67279583-8

邮政编码：430014

联系人：宋卫平

电话号码：027-82833833

传真号码：027-82814419

二、发行人历史沿革

（一）设立情况

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司是经中共武汉市江岸区委办公室武汉市江岸区人民政府江岸办文字（2008）21 号文件批准，由武汉市江岸区国有资产监督管理办公室出资组建，公司于 2008 年 5 月 14 日在武汉市工商行政管理局注册登记。

公司成立时的注册资本为 50,000.00 万元，此次出资已经武汉华中会计师事务所有限

责任公司审验，并于 2010 年 5 月 28 日出具武华验【2010】002 号验资报告。

（二）增资情况

2013 年 12 月 26 日，根据股东会决议(岸国资[2013]17 号关于增加武汉市江岸区国有资产经营管理有限责任公司注册资本的通知)和修改后的章程，申请增加注册资本人民币 994,459,360.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,494,459,360.00 元。变更注册资本后，发行人实际控制人仍然是武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。2014 年 8 月 28 日，武汉市工商局江岸分局向公司换发了《企业法人营业执照》。

2014 年 11 月，区财政拨付国资公司资本金 50,000,000.00 元，2015 年 1 月区财政拨付国资公司资本金 148,631,000.00 元，两次共计 198,631,000.00 元。2015 年 2 月 4 日，公司在武汉市工商行政管理局江岸分局办理变更登记手续，申请增加注册资本 198,631,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,693,090,360.00 元。2015 年 11 月 17 日，武汉市工商局江岸分局向公司换发了《营业执照》。

2017 年 12 月国开发展基金有限公司向发行人注入资本金 22,000,000.00 元，注资后发行人资本变更为 1,715,090,360.00 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 1,715,090,360.00 元，实收资本为人民币 1,715,090,360.00 元。控股股东仍然是武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。

（三）最近三年内实际控制人变化情况

发行人最近三年内实际控制人未发生改变，为武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。

（四）发行人重大资产重组情况

发行人最近三年内无重大资产重组事项。

三、发行人股权结构

（一）发行人的股权结构

发行人受江岸区国有资产监督管理办公室委托，管理运营国有资产，同时负责区属投资建设项目运作。发行人由江岸区国有资产监督管理办公室履行股东职责，公司的股权结构如下表：

发行人股权结构表

股东名称	出资额	出资比例
武汉市江岸区国有资产监督管理办公室	169,309.036 万	98.12%

国开发展基金有限公司	2,200万	1.28%
------------	--------	-------

（二）控股股东和实际控制人情况

1、控股股东

发行人控股股东为武汉市江岸区国有资产监督管理委员会

2、实际控制人

发行人实际控制人为武汉市江岸区国有资产监督管理委员会

3、股权质押及其他争议情况说明

截至募集说明书出具之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）纳入发行人合并范围的主要控股子公司情况

纳入发行人合并范围的主要控股子公司情况

单位：万元

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉市江岸区房地产公司	武汉	江岸区洞庭街 35 号 3 栋 1-3 层 1 室	国有公房管理、房地产开发、建筑安装等	100.00		100.00	设立
武汉众治社区服务有限公司	武汉	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 2 层 1 室	房地产中介服务、物业管理	100.00		100.00	设立

（二）公司主要控股子公司情况简介

1、武汉市江岸区房地产公司

武汉市江岸区房地产公司成立于 1992 年 4 月 15 日，注册资本 8,600 万元人民币，经营范围为房地产经营（三级）、旧房改造；丙级建筑工程设计；房地产综合开发（贰级）；公司自用建筑材料供应；土石方工程；房屋拆迁、安置代办。截止 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 262,746.98 万元、净资产为 77,191.94 万元。2017 年度实现营业收入 61,920.02 万元、净利润 8,081.71 万元。

2、武汉众治社区服务有限公司

武汉众治社区服务有限公司成立于 2017 年 7 月 27 日，注册资本人民币 500 万元，经营范围为物业管理；商业运营管理；房地产中介服务；房地产买卖、租赁、调换等流通领域中经纪及代理活动；为老人提供上门看护服务；家政服务；美容美发服务；日用品零售；餐饮管理(不含餐饮服务)；健康管理咨询(不含诊疗)；仓储服务；绿化工程；保洁服务。(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 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 576.23 万元，负债总额为 459.37 万元，净资产 116.87 万元，2017 年营业收入 14.16 万元，净利润-383.13 万元。

（三）公司主要参股企业情况

公司主要参股企业情况

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		会计处理方法
				直接	间接	
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	武汉	武汉市江岸区洞庭街35号	历史风貌区的保护开发建设	45.00		权益法

（四）公司主要参股企业情况简介

武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司成立于 2013 年 6 月 4 日，注册资本 20,000 万元人民币。经营范围为历史风貌区的保护开发建设、历史风貌建筑的修缮和装饰装修；历史风貌区的保护利用策划；历史风貌文化的交流、咨询，市场推广，宣传策划；历史风貌建筑腾迁、整修和环境建设；历史风貌建筑的收购、租赁、转让；文化创意产业、文化投资；与保护利用历史风貌区有关的其他活动。截止 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 533,308.57 万元、净资产为 93,001.42 万元。2017 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-368.17 万元。

五、公司董事、监事和高级管理人员情况

公司董事、监事和高级管理人员名单及职务

姓名	性别	出生年月	职务	任期起止时间
王浩	男	1970.07	副董事长、党委书记	2012 年 5 月 18 日至今

姓名	性别	出生年月	职务	任期起止时间
			记、总经理	
赵岚	女	1970.12	董事、党委副书记	2012 年 9 月 20 日至今
汪克新	男	1975.11	董事	2017 年 12 月 7 日至今
唐中华	男	1965.11	监事	2013 年 5 月 4 日至今
阮汉云	女	1964.05	监事	2013 年 5 月 4 日至今
阮丽群	女	1966.04	监事	2013 年 5 月 4 日至今
方健	男	1964.03	总工程师	2012 年 5 月 30 日至今
张瑾	男	1972.04	总经济师	2015 年 1 月 13 日至今
黄正	男	1968.02	副总经理	2017 年 6 月 14 日至今

截至募集说明书签署日，发行人的董事、监事及高级管理人员选任符合《公司法》和公司章程的规定，且不存在公务员兼职的情况。公司各董事，监事，各高管人员均未持有本公司债券，且不存在违法违规的情况。

六、公司主营业务和行业状况

（一）发行人主营业务范围和运营模式

发行人的经营范围为：国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理；物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资或投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。（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）

近几年发行人的主要业务收入来自于建筑安装、租赁业务和房产交易板块。业务具体运营模式如下：

1、建筑安装。发行人的建筑安装收入主要来自发行人的二级子公司武汉岸房建筑工程有限公司（以下简称“建筑公司”）。建筑公司长期以来坚持市场化运作，通过国家规定的招标公告发布媒体如政府采购网、武汉建设信息网等，获取公开招标信息，对符合公司自身经营情况和特点的项目进筛选，然后组织人员进行投标策略分析，其中包括项目概况、业主实力、企业自身实力和竞争对手等。确定参与投标后，按要求进行报名，通过资格预审后领取招标文件。针对招标文件的内容和要求，建筑公司在标前分析研究的基础上，进一步分析项目特点，并进行现场踏勘，研究切实可行的施工

组织方案，测算合理报价，综合拟定投标策略，制作、报送投标文件，按时开标，在网上查看中标结果。

建筑公司中标后，或组建项目部进行项目承建工作，依靠公司的专业团队和技术实力对所承接工程的生产要素、施工现场、项目信息、项目合同等实行全流程管理，严格管控施工质量、施工进度、施工成本和施工安全，通过项目经营核算对项目成本的控制和收入的确认；或通过分包的方式，根据不同的工程项目情况采用招投标或竞争性谈判选择资质等级高、信誉良好、业绩优良的分包商，对分包工程的工期、质量、安全实行全过程管控，公司按一定比例提取管理费用作为公司收入。

2、租赁业务。国有资产的运营管理是发行人非常重要的职责，发行人通过对自营房产的出租，获得租赁业务收入。发行人取得房产，均以江岸区国资办发文的形式实现，发行人根据文件精神办理相关手续，划拨获得产权的，发行人按规定办理过户手续，划拨仅获得使用权的，发行人按规定签订租约、办理使用权证等手续。发行人租赁业务收入的主要来源于自营项目中的商铺，发行人的商铺分布较散，且分布于江岸区各中心地区，整体所处地理位置较好，市场价值较高，租金收入有较强保障。

3、房产交易。发行人房屋交易业务板块主要收入来源为房屋销售，包括商品房、保障性住房、政策允许范围内的国有公房的交易等，盈利模式主要是房屋成本收入差。发行人该板块业务的营业收入整体呈下降趋势，主要为公司开发的长江明珠、台北沁园、华清园商铺及地下停车位等项目于 2011 年集中开盘销售并逐年消化，同时公司尚未开发新的楼盘，因此房屋交易量逐年减少。

（二）发行人主营业务情况

发行人最近三年主营业务收入业务类型分布

单位：万元

分项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
自有房产租赁	5,982.53	1,681.31	4,510.69	1,043.97	2,778.54	218.22
经租房产经营	2,246.33	826.50	2,107.35	786.79	2,691.03	956.81
房屋交易	10,011.35	8,081.18	258.74	14.53	397.62	21.25
建筑安装	33,946.99	31,809.36	60,752.38	57,401.28	50,798.42	45,050.00
动迁服务	662.70	940.68	1,653.76	1,252.31	994.02	579.79

中介服务	820.53	422.05	238.88	90.68	141.37	65.46
物业管理	1,658.34	1,388.69	1,325.76	1,314.90	1,349.51	1,223.60
其他	10,551.86	3,124.96	11,000.00	3,379.91	211.24	88.06
合计	65,880.62	48,274.74	81,847.56	65,284.37	59,361.75	48,203.19

报告期内，建筑安装、租赁和房产交易板块收入是发行人主营业务收入的主要来源。

1、建筑安装板块

（1）业务介绍

发行人的建筑安装业务最近三年的收入分别为 50,798.42 万元、60,752.38 万元和 33,946.99 万元。建筑安装收入主要来自发行人的二级子公司武汉岸房建筑工程有限公司。该公司前身为武汉市江岸区房地产公司维修队，成立于 1954 年，后于 2002 年 11 月改制成立武汉岸房建筑工程有限公司。公司原注册资本为 2,331 万元，于 2010 年 9 月 29 日，由原股东增资扩股，新增资本 6,000 万元，其中货币资金 4,012.8 万元，实物出资 1,987.20 万元人民币。在公司成立至今的六十多年里，公司逐步发展成为以建筑为主，兼营装饰、装潢、房屋维修危改和园林古建筑工程的大型国有综合性建筑企业，担负着江岸区国有公房的大、中修和危房改造任务，一直是江岸区旧城改造建设中的中坚力量。公司下设第一、二、三、五、六分公司、海南分公司、综合服务公司（包含土建、水电项目承接）、装饰项目部、市场经营管理部、工程部（包含预算部、材料管理部）资产经营管理部、人事综合办公室、财务部。公司技术力量雄厚，现有员工 1000 多人，各类专职建筑、结构、暖通、给排水、电气、装饰设计等专业技术人员 300 多人，其中壹级注册建造师 12 人，二级注册建造师 10 人，高级工程师 22 人，拥有大、中型机械设备 300 余台套，属国有壹级综合性施工企业，被武汉市建筑业协会评选“AAA”信誉企业，2008 年已通过 GB/T19001-2000《质量管理体系——要求》、GB/T24001-2004《环境管理体系——规范及使用指南》、GB/T28001-2001《职业健康安全管理体系——规范》的认证。

公司拥有建筑安装一级资质，公司经营范围主要是房屋建筑工程施工企业，即：可承接 28 层以下的房屋建筑工程、30 米跨度以下的建筑物，高度 100 米以下的建筑物的建筑施工，房屋维修及水电安装。公司技术力量雄厚，各类专职建筑、结构、暖通、给排水、电气、装饰设计等专业技术人员，具有同时承建 200000 多平方米工程的

能力。该公司为建筑施工企业，规模为中型，主要承接各类建筑工程业务，施工地点主要分布在武汉、恩施、海口等城市。

（2）经营方针及运营模式

发行人的建筑安装板块业务主要由发行人的二级建筑单位武汉岸房建筑工程有限公司承担，公司建筑安装业务模式主要是公司下属子公司岸房建筑工程有限公司承接项目作为总包然后分包出去，根据不同的工程项目情况公司按一定比例提取管理费用作为公司利润。

建筑公司依靠其雄厚的技术力量、强大的专业团队和良好的企业信誉，2002 年至今，通过政府采购网、武汉建设信息网等媒体发布的公开招标信息，参与项目投标，承建了省内外多项重要工程，如湖北省国家安全厅、吉庆街商圈改造、大光明剧院装修、恩施柑子槽经适房、海南文昌市锦山镇保障性住房、海南澄迈县欧洲风情镇“西班牙小区”及“意大利泰西浩堡风情小区”、荆州日月星国际华侨城、湖北润潜农业发展有限公司仓储项目、深莞城工商贸专业市场工程、宏阳阿卡迪亚小区建设项目、海口南希科技苑 B 栋等。其中“华清园”建筑面积 137000 平方米为武汉市旧城改造第一工程，“湖北大学知行学院”建筑面积 45000 平方米，相继被评为“武汉市结构样板工程”，2006 年竣工的解放公园路商住楼被评为湖北省楚天杯奖，“黄埔人家·长江明珠”经济适用房工程，总建筑面积 70000 平方米，被评为省楚天杯、黄鹤杯。岸房建筑工程有限公司连续三年被评为武汉地区建筑行业先进企业，并被武汉市建筑协会评选为“AAA”信誉企业、“行业世佳企业”及“优秀企业家”等称号。

2、租赁板块

（1）业务介绍

发行人的租赁板块业务主要涉及公司自营项目中的商铺，如位于江岸区中山大道 999 号的三阳路华清园商铺等。发行人的商铺分布较散，分布于江岸区各中心地区，整体所处地理位置较好，市场价值较高，租金收入有较强保障。发行人的租赁成本主要为商铺维修和保护的支出，随着实际维修费用的发生，具有一定的波动性。

近年来，商铺租赁价格逐年上涨。发行人所有的吉庆街商铺的一期、二期商铺已陆续对外运营，后续公司的租赁收入将进一步增加。总体而言，由于公司部分商铺拆迁导致租赁收入减少而引起公司租赁收入存在一定波动，未来随着公司项目的逐渐完工，租赁收入有望进一步增加。

（2）经营方针及运营模式

发行人的租赁模式仍以保证国有资产的保值增值为主。在已经成型的项目中，发行人利用自身优势，充分将商铺物业与历史人文景观相结合，着力于增加商铺的附加价值，提高商铺档次。对发行人已完工的自有项目，发行人的运营一般采取选择合作伙伴整理出租的方式。借助合作伙伴丰富的商业运营经验来带动发行人自有项目的盈利和增值，从而造成项目开发的良性循环。

3、房产交易板块

（1）业务情况

发行人的房屋交易业务板块主要收入来源为房屋销售，包括商品房、保障性住房、政策允许范围内的国有公房的交易等，盈利模式主要是房屋成本收入差。

商品房交易主要涉及公司陆续开发的楼盘项目，2017年度，公司实现房地产销售及交易业务收入10,011.35万元，主要系公司结转长江明珠项目实现的销售收入。

（2）经营方针及运营模式

公司拥有自己的商品房项目，也承接了一部分的保障性项目。公司在房产交易业务的经营方针为：在充分保证项目质量的基础上，提高项目的附加值。对商品房和保障性住房均采用严格的质量审核标准和质量控制流程。基于对前几年国家相关政策的尊重和响应，公司房产交易业务的运营模式并不激进。公司在对项目的选取、定位、考核等流程上都基于审慎的态度。公司选取目标地块后，一般优先对地块的改造成本做基本评估，随后进入项目收入评估流程，最终对其盈利能力和风险做一个整体评估。评估工作基本完成后，公司才会进入实际操作和项目争取和项目管理阶段，并在保证项目进度的前提下提高项目质量，项目完工后将其销售给符合购买保障性住房条件的个人。

（三）行业状况和竞争状况

1、建筑行业

建筑业工程项目普遍具有劳动密集的特点，员工队伍庞大，项目管理、员工专业水平等因素直接决定了建筑项目质量的优劣。中国建筑业市场准入门槛相对较低，建筑企业数目众多且经营业务相对单一，同质竞争严重。总的来看，具备技术、管理、装备优势和拥有一定资质的大型建筑企业占据较大市场份额。发达地区、建筑强省的大中型建筑企业也在地区性大中型工程中占有一定市场份额。我国建筑业高度依赖外部因素，行业发展易受政府工作部署、城市规划、货币政策、税费政策等因素的影响。

随着人口老龄化加速，我国建筑劳务市场出现有效供给不足的现象，劳动力成本逐年提高，建筑行业一定程度上面临企业毛利率下降的风险。

市场竞争方面，我国建筑产业规模持续扩大，市场同质化日趋严重，整体产能结构不够平衡。发行人在其细分市场内占有一定的优势，然而相比同行业大型企业，仍存在资金利用效率偏低，技术转型偏缓等劣势。

2、租赁行业

发行人所处的租赁行业主要是公司自营项目中的商铺出租行业。与宏观经济发展具有周期性一样，商铺出租行业的景气程度也具有一定的周期性。固定资产投资的波动要高于 GDP 的波动，商铺出租行业的波动整体上大于固定资产投资的波动。一般而言，商铺项目成熟周期为 2.5 年左右，在投资建设初期往往面临资金投入大、收入较少的现象，在建设后期资金投入相对较少而收入大量增加。同时，商铺出租的供求状况主要受当地经济发展水平和消费水平的影响，商铺出租的定价受当地经济发展水平和居民生活消费等因素影响较大。商铺出租正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，行业优势向具有品牌、资金优势的商业地产集中，行业竞争也变得日益激烈。

3、房产交易板块

发行人所处的房产交易板块主要是指房地产业务板块。改革开放以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，同期，全国房屋竣工面积累计达 80.02 亿平方米，年均竣工面积达 6.67 亿平方米；全国商品房销售面积累计 91.02 亿平方米，年均销售 7.58 亿平方米，其中住宅销售面积 81.20 亿平方米，年均销售 6.77 亿平方米。随着我国经济增长速度的调整，房地产行业也由高速发展时期进入到了较快速发展时期。预计未来我国房地产销售情况会出现分化，在一线城市和主要二线城市，房地产的需求量仍然充裕，房地产仍将呈现“价量齐升”的态势；而在非主要二线城市和众多三四线城市，该行业的企业仍面临一定去库存压力。

武汉作为湖北省省会、副省级市，地处江汉平原东部，是中国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。截至2015年，武汉市下辖13个市辖区，3个国家级开发区，总面积8594平方公里，全市常住人口1060.77万。近年来，武汉发展迅速，辐射效应非常显著，成为华中地区和长江经济带的核心城市。

七、发行人相关资质情况

发行人及其控股子公司均已按照国家相关法律法规要求，依法就其经营业务办理相关行业经营资质证书。截至募集说明书签署日，发行人及其子公司拥有房地产开发企业暂定资质证书（证书编号为武房开暂【2009】01190号，有效期为2008年5月14至2014年11月6日，发行人已对该证书进行续期，新的证书编号为：武房开暂[2016]01722号），房地产开发资质证书（贰级）（证书编号为武房开【2002】20269号，证书的有效期为2013年11月20日-2016年11月19日），房屋建筑工程施工总承包壹级资质（证书编号A1014042010267-6/2，证书有效期至2021年1月25日），地基与基础工程专业承包（叁级）资质（证书编号：D342012341，有效期至2020年12月30日），市政公用工程施工总承包（叁级）资质（证书编号为：D342012341，有效期至2020年12月30日），建筑装修装饰工程专业承包（贰级）资质（证书编号为：D242028664，有效期至2021年1月19日），园林古建筑工程专业承包叁级资质（证书编号为：D342012341，有效期至2020年12月30日）。

八、发行人合法合规经营情况

最近三年内发行人不存在违法违规及受到处罚的情况；发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

在报告期内，发行人就其从事的房地产业务进行了自查并出具了自查报告，发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东等承诺在报告期内不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，且不存在因上述行为受到行政处罚或立案调查的情形。

九、发行人独立情况

发行人严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

（一）资产独立情况

公司拥有和使用的资产主要包括土地、房屋、设备、无形资产等与生产经营相关的资产以及其他辅助、配套资产，公司对该等资产拥有合法、完整的所有权或使用权。公司拥有所有权的资产均在公司的控制和支配之下，不存在被控股股东或其他关联方控制和占用的情况。

（二）人员独立情况

公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等规定的程序选举或聘任产生。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任除董事、监事以外的职务。

（三）机构独立情况

本公司依法设立董事会、监事会等机构，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系；独立开立银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

（五）业务独立情况

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司各业务板块已建立健全包括采购、设计、生产、销售在内的一整套完整、独立的业务经营体系。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

十、关联方和关联交易情况

（一）关联方

1、控股股东、实际控制人

公司控股股东为武汉市江岸区国有资产监督管理办公室，持有公司98.72%股份，是公司的实际控制人。

2、控股股东及实际控制人控制的其他企业

公司是武汉市江岸区人民政府授权的国有资产投资主体，武汉市江岸区国有资产监督管理办公室是发行人的实际控制人。武汉市江岸区国有资产监督管理办公室属于国有

资产监督管理机构，其下属企业之间并不因仅受武汉市江岸区国有资产监督管理办公室控制而形成关联关系。

3、公司控股、参股公司以及重要的合营企业或联营企业

公司控股、参股公司以及重要的合营企业或联营企业	持股比例
武汉市江岸区房地产公司	100%
武汉众治社区服务有限公司	100%
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	45%
武汉吉庆民俗街商业管理有限公司	35%
武汉东方飞马企业管理有限公司	30%
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	35%

4、其他关联方

其他关联方	与本企业关系
武汉市青莲饮食服务有限公司	高管人员关联

（二）关联交易

应收关联方款项明细表

单位:万元

项目	关联方	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
		账面余额	账面余额	账面余额
其他应收款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	8,170.01	2,154.81	3,290.70

十一、信息披露事务及投资者关系管理的情况

（一）信息披露的具体要求

发行人、主承销商及其他信息披露义务人将按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、法规及公司章程的有关规定履行信息披露义务。发行人将指定专人负责信息披露事务。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。发行人将保证所披露信息的真实、准确、完整和及时。

（二）信息披露的具体内容

在本次债券存续期内，发行人将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.com.cn>）披露各类财务报表、审计报告及可能影响公司债本息兑付的重大事项。

1、公司债存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人应当披露的定期报告包括年度财务报告及审计报告。发行人应当在每一会计年度结束之日起4个月内向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告。

债券存续期间，债券受托管理人每年6月30日前定期披露年度受托管理事务报告，同时根据债券存续期内有关情况披露临时受托管理事务报告。

2、公司债存续期内不定期披露公司重大事项

在本次债券存续期间，发行人将披露可能发生影响其偿债能力的重大事项。发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

（三）信息披露的方式

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第38号——公司债券年度报告的内容与格式》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第39号——公司债券半年度报告的内容与格式》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

第四节 发行人财务状况

募集说明书中发行人的年度财务数据来源于发行人2015年、2016年、2017年经审计的年度财务报表。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对本公司2015年、2016年和2017年的合并及母公司会计报表进行了审计，并出具了众环审字[2016]011771号、[2017]011177号及[2018]011473号审计报告，审计报告意见类型为标准无保留意见。

在阅读下面会计报表中的信息时，应当参阅本公司上述经审计的财务报告的历史财务数据的注释。

一、会计报表的编制基础

发行人2015年、2016年及2017年的会计报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、及具体企业会计准则等规定进行编制。

二、公司最近三年合并报表编制方法和范围变化情况

合并财务报表编制方法：本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

公司合并财务报表按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照母公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

（一）财务报表合并范围

截至 2017 年 12 月 31 日，纳入发行人合并财务报表范围的主要子公司共有 1 家，具体情况如下表：

截至 2017 年 12 月 31 日发行人财务报表合并范围

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	投资额	持股比例
1	武汉市江岸区房地产公司	8,600	8,600	100%
2	武汉众治社区服务有限公司	500	500	100%

（二）财务报表合并范围变化情况

1、新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
武汉众治社区服务有限公司	2017年10月	116.87	-383.13

三、公司主要财务指标

（一）合并报表财务指标分析

发行人最近三年主要财务指标

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率 ¹	1.29	1.43	1.57
速动比率 ²	0.52	0.73	0.82
资产负债率 ³	61.16%	57.56%	62.15%
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	0.63	0.80	0.36
应收账款周转率 ⁵	4.66	7.62	10.30
存货周转率 ⁶	0.15	0.22	0.14
总资产周转率 ⁷	0.07	0.09	0.07
净利润率 ⁸	12.29%	6.27%	5.00%
净资产收益率 ⁹	1.98%	1.46%	0.92%
总资产收益率 ¹⁰	0.80%	0.59%	0.34%
贷款偿还率 ¹¹	100%	100%	100%
利息偿付率 ¹²	100%	100%	100%

上述各指标的具体计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债合计/资产总计

4、EBITDA 利息倍数=（利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销）/（利息费用+资本化利息支出）

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、净利润率=净利润/营业收入

9、净资产收益率=净利润/平均净资产

10、总资产收益率=净利润/平均总资产

11、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

12、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（二）公司偿债能力分析

最近三年发行人的主要偿债指标表

项目	2017 年	2016 年	2015 年
资产负债率	61.16%	57.56%	62.15%
流动比率	1.29	1.43	1.57
速动比率	0.52	0.73	0.82
EBITDA 保障倍数	0.63	0.80	0.34

上述各指标的具体计算公式如下：

1、资产负债率=负债合计/资产总计

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销）/（利息费用+资本化利息支出）

第五节 募集资金的运用

一、募集资金规模和用途

公司拟通过发行本期公开发行公司债券募集资金不超过6亿元，包含基础发行规模为5.5亿元，可超额配售不超过0.5亿元（含0.5亿元）。其中，5.4亿元用于偿还金融机构有息债务，剩余部分用于补充流动资金。这一计划将有利于公司降低资金使用成本，满足公司的业务发展对流动资金的需求，进一步提高公司的盈利能力，降低公司的财务风险。

（1）偿还金融机构有息债务

根据发行人自身财务状况及到期债务情况，公司拟定偿还计划，具体如下表所示：

单位：万元

序号	名称	金额	到期时间	拟投入募集资金额度
1	15 江岸国资 PPN001	50,000.00	2018-6-30	50,000.00
2	偿还银行贷款利息	4,000.00	2018-6-20	4,000.00
合计		54,000.00		54,000.00

因本期债券的核准和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司借款。根据本期债券实际发行规模、募集资金的实际到位时间、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体债务偿还计划进行调整。如债务偿还计划在实际运营当中有所变化，公司可以将闲置的债券募集资金用于补充流动资金，单次补充流动资金最长不超过 12 个月。

（2）补充公司流动资金

公司本次募集中不超过人民币 0.6 亿元（含 0.6 亿元）的公司债券用于补充流动资金，未来的流动资金缺口的测算公式如下：

2018 年发行人流动资金缺口=预计 2018 年发行人营运资金总需求量-2017 年末发行人自有营运资金

其中，

1、2017 年末发行人自有营运资金=2017 年末发行人的流动资产-2017 年末发行人的流动负债

2、预计 2018 年发行人营运资金总需求量=2017 年发行人销售收入*（1-2017 年销售利润率）*（1+预计 2018 年销售收入年增长率）/2017 年营运资金周转次数

3、营运资金周转次数=360/(存货周转天数+应收账款周转天数+预付账款周转天数-应付账款周转天数-预收账款周转天数)

4、关于 2018 年发行人销售收入增长率的预测：2015 年和 2016 年度销售收入增长的算术平均值为 7.15%

营运资金缺口估算表

2017 年末流动资产（万元）	630,607.86
2017 年末流动负债（万元）	489,429.29
2017 年末自有营运资金（万元）	141,178.57
2017 年销售收入（万元）	66,526.33
2017 年营业利润（万元）	9,461.03
2017 年销售利润率	14.22%
2017 年预计销售收入年增长率	7.15%
2017 年营运资金周转次数（次）	0.19
预计 2017 年营运资金总需求量（万元）	330,105.79
2017 年流动资金缺口（万元）	188,927.22
本次发行债券募集资金	6,000.00

发行人近三年的收入分别为63,373.08万元、87,767.41万元和66,526.33万元，收入规模较为可观，最近三个经审计的会计年度实现的年均可分配利润为5,170.52万元（最近三年公司合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本次债券一年的利息的1倍。

最近三年发行人的资产负债率分别为62.15%、57.56%和61.16%。公司资产负债率整体处于平稳状态，目前整体负债水平在行业中处于适中水平。最近三年发行人的流动比率分别为1.57、1.43和1.29，速动比率分别为0.82、0.73和0.52，近三年EBITDA利息保障倍数为0.34、0.80和0.63。综合来看，公司资产流动性良好，偿债能力较强。

发行人未来经营回款计划表

项目类型	未来 5 年实现收入	未来 5 年实现利润
------	------------	------------

经租房租赁收入		2.5 亿元	1.5 亿元
自有住房租赁收入			
房产销售	台北沁园	2 亿元	0.5 亿元
	长江明珠	6 亿元	0.3 亿元
	华清园	1 亿元	0.25 亿元
	吉庆街	8.5 亿元	1 亿元
	棚改	2 亿元	—
	牛奶厂	4 亿元	—
合计		20 亿元	3.55 亿元

发行人的经租房租赁收入和自有住房租赁收入两项业务的收入非常稳定，大约每年会产生3000万元左右的净利润，发行人台北沁园、长江明珠、华清园、吉庆街四个项目在2016-2018年结转后大约有17.5亿元的收入，2.05亿的净利润。发行人融资投入的棚改项目和牛奶厂地块改造项目至少能够保证本金的收回。因此发行人未来5年的至少有25亿元的收入，3.5亿元的净利润。发行人未来需偿还10亿元的公司债券本金，以及产生的大约2.25亿（ $10\text{亿} \times 4.5\% \times 5$ ）的利息支出是能够被公司的正常经营所覆盖，因此发行人发行基础规模为5.5亿元，可超额配售不超过0.5亿元（含0.5亿元）的公司债券是具备合理性的。

二、发行人违约使用募集资金时的责任条款

债券受托管理人将对发行人募集资金的用途持续关注。当发行人使用募集资金涉嫌违约的，债券受托管理人和/或经单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券张数的债券持有人有权依据《债券受托管理协议》对发行人书面通知，并可依据《债券受托管理协议》的规定和相关法律法规，对违约行为作出应对。

三、募集资金专项账户管理安排

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，保障债券持有人的合法权益，发行人将于本次债券发行前五个工作日设立本次债券募集资金专项账户。该账户专项用于本次公司债券募集资金的接收、使用及未来本息兑付，独立于公司其他账户。

本次债券募集资金到位后，发行人将严格按照募集说明约定的用途提取使用募集资金。受托管理人将在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

在本次债券付息日的10个交易日前，发行人须将应付利息全额存入偿债专户；在本次债券本金到期日的20个交易日前，发行人须将不低于应偿付债券本息额度的30%存入

偿债专户，在本金到期日的10个交易日前，发行人须将应偿付债券本息余额全额存入偿债专户。如账户监管人确认偿债专户内的资金足够支付当期债券本金及利息，则于当日向发行人及受托管理人报告。如在本次债券付息日前的第10个交易日偿债专户内没有足够的资金用于支付当期债券本金及利息，账户监管人应于当日通知发行人要求补足，并向受托管理人报告。偿债资金自存入偿债专户之日起，仅能用于兑付债券本金及利息，不得挪作他用。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以发行人2017年12月31日公司财务数据为基准，如本期债券发行完成6亿元且根据上述安排运用募集资金后，发行人合并财务报表的流动负债占负债总额比例将由发行前的71.93%下降到63.65%，发行人的负债结构将得到一定改善。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

以发行人2017年12月31日公司财务数据为基准，如本期债券发行完成6亿元且根据上述安排运用募集资金后，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的1.29增加到1.46，发行人的短期偿债能力将有所增加。

第六节 备查文件

一、备查文件

- （一）主承销商对本次公开发行公司债券出具的核查报告；
- （二）发行人最近三年（2015 年、2016 年、2017 年）经审计的财务报告；
- （三）本次债券法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）本次债券受托管理协议；
- （六）本次债券持有人会议规则；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查地点

在本次债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站查阅募集说明书及相关文件。

（一）武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

联系地址：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

联系人：宋卫平

电话号码：027-82833833

传真号码：027-82814419

邮政编码：430014

（二）长江证券股份有限公司

联系地址：武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系人：徐嘉

联系电话：027-65799853

传真：027-85481502

邮编：430022