

# 2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

发行人

武汉市城市建设投资开发集团有限公司



牵头主承销商/债权代理人/簿记管理人



联席主承销商



2021 年 3 月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人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、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。注册制决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中

列明的各种风险。

## 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

**(一) 债券名称：**2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券（简称“21 武汉城投债 01”）。

**(二) 发行总额：**人民币 10 亿元。

**(三) 债券期限：**本期债券期限为 10 年。

**(四) 债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。簿记建档结果确定后，将报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

**(五) 还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，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。

**(六) 发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

**(七) 债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券，

在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**(八) 发行方式：**本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

**(九) 发行范围及对象：**(1) 主承销商设置的发行网点公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。(2) 上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(十) 债券担保：**本期债券无担保。

**(十一) 信用评级：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

## 目 录

释义	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本期债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	20
第九条 发行人业务情况	61
第十条 发行人财务情况	116
第十一条 已发行尚未兑付的债券	156
第十二条 募集资金用途	159
第十三条 偿债保障措施	161
第十四条 风险揭示	165
第十五条 信用评级	173
第十六条 法律意见	177
第十七条 其他应说明事项	180
第十八条 备查文件	186

## 释义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

**发行人、武汉城投、公司、集团：**指武汉市城市建设投资开发集团有限公司。

**本次债券：**指发行金额不超过人民币壹佰亿元的 2021 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券。

**本期债券：**指发行金额为人民币壹拾亿元的 2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书》。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司上海分公司：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**主承销商：**指海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

**牵头主承销商/海通证券/簿记管理人：**指海通证券股份有限公司。

**中信建投证券：**指中信建投证券股份有限公司。

**簿记建档：**指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

**余额包销：**指主承销商按承销协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

**《债权代理协议》：**指本期债券的债权代理协议。

**《账户及资金监管协议》：**指本期债券的账户及资金监管协议。

**《债券持有人会议规则》：**指本期债券的持有人会议规则。

**《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》。

**《债券条例》：**指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令第121号）。

**《债券管理通知》：**指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

**《加强平台公司管理通知》：**指《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）。

**《融资平台发行债券的通知》：**指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

**《进一步强化企业债券风险防范的通知》：**指《国家发展改革委

办公厅关于进一步强化企业债券风险管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

《进一步改进企业债券发行审核工作的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》（发改办财金〔2013〕957号）。

《关于进一步改进发行工作的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行工作的通知》（发改办财金〔2013〕1890号）。

《关于加强地方政府性债务管理的意见》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

《关于充分发挥企业债券融资功能的通知》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

《关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》：指《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806号）。

《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》：指《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发

改财金〔2020〕298 号）。

**武汉市国资委、市国资委：**指武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

**水务集团：**指武汉市水务集团有限公司。

**燃气集团：**指武汉市燃气热力集团有限公司。

**武汉立城：**指武汉立城建设发展有限公司。

**《公司章程》：**指《武汉市城市建设投资开发集团有限公司章程》。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）。

**工作日：**指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**近三年：**指 2017 至 2019 年度，2017 至 2019 年末。

**近三年及一期/报告期：**指 2017 至 2019 年度及 2020 年 1-9 月，2017 至 2019 年及 2020 年 9 月末。

**元：**指人民币元。

## 第一条 债券发行依据

2019 年 5 月 10 日，武汉市城市建设投资开发集团有限公司出具《2019 年公司第二次董事会决议》，同意公司向国家发改委申请发行不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）企业债券。

2019 年 6 月 14 日，武汉市国资委出具《市国资委关于城投集团发行 2019 年企业债券的批复》（武国资产权〔2019〕18 号），同意发行人向国家发改委申请发行期限不超过 15 年、金额不超过人民币 100 亿元的企业债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕195 号文件注册发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

住所：汉阳区晴川街解放一村 8 号

法定代表人：李兵

联系人：张斌斌

联系地址：湖北省武汉市洪山区团结大道 1020 号

联系电话：027-84710549

传真：027-84710549

邮政编码：430050

### 二、主承销商

(一)牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、江艳、解佳转、胡雅雯

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

(二)联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王怡多、王璐瑶

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-86451457

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### 三、托管人

#### (一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

#### (二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

#### 四、审计机构

##### (一) 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

经营场所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先

联系人：钟志刚

联系地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环大厦

联系电话：027-85836779

传真：027-85424329

邮政编码：430077

##### (二) 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

经营场所：北京市西城区西直门外大街 112 号十层 1001

执行事务合伙人：胡柏和

联系人：刘静

联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号十层 1001

联系电话：010-68360123

传真：010-68360123-3000

邮政编码：100044

#### 五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：潘超

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63504375

传真：021-63610539

邮政编码：200001

**六、债权代理人：海通证券股份有限公司**

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、江艳、解佳转、胡雅雯

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

**七、发行人律师：湖北珞珈律师事务所**

住所：武汉市武昌区天鹅路 6 号阳光大厦三楼

负责人：孙军

联系人：许雄、韩军

联系地址：武汉市武昌区天鹅路 6 号阳光大厦三楼

联系电话：027-68754624

传真：027-68756229

邮政编码：430061

**八、账户及资金监管人：国家开发银行湖北省分行**

营业场所：湖北省武汉市武昌区友谊大道 308 号

负责人：李少民

联系人：杨婧

联系地址：武汉市武昌区友谊大道 308 号

联系电话：027-86759873

传真：027-86759666

邮政编码：430000

### 第三条 发行概要

**一、债券名称：**2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券（简称“21 武汉城投债 01”）。

**二、发行总额：**人民币 10 亿元。

**三、债券期限：**本期债券期限为 10 年。

**四、债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。簿记建档结果确定后，将报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

**五、还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，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。

**六、发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

**七、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**八、发行方式：**本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

**九、发行范围及对象：**（1）主承销商设置的发行网点公开发行：

在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。（2）上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2021 年 3 月 9 日。

**十一、发行期限：**本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2021 年 3 月 12 日止。

**十二、发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 3 月 10 日。

**十三、起息日：**本期债券存续期内每年的 3 月 12 日为该计息年度的起息日。

**十四、付息日：**本期债券存续期内每年的 3 月 12 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十五、兑付日：**本期债券的兑付日为 2031 年 3 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十六、承销方式：**本期债券由主承销商采取余额包销的方式进行承销。

**十七、主承销商：**牵头主承销商为海通证券股份有限公司，联席主承销商为中信建投证券股份有限公司。其中：海通证券为本期债券的簿记管理人。

**十八、债权代理人：**海通证券为本期债券的债权代理人。

**十九、账户及资金监管人：**国家开发银行湖北省分行。

**二十、债券担保：**本期债券无担保。

**二十一、信用评级：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**二十二、跟踪信用安排：**上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券存续期内每年进行定期或不定期跟踪评级，并将在本期债券的存续期对发行人的风险程度进行全程跟踪监测。

**二十三、流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门申请交易流通。

**二十四、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

#### 第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行相结合的方式发行。

二、在中央国债登记公司开户的境内法人机构凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；在中央国债登记公司开户的境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

三、本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者发行的部分由中央国债登记结算有限责任公司托管记载，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网

([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)) 查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站([www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn))查询或在本期债券承销商发行网点索取。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金账户或者 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期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、本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的安排并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、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,投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》,制定《债券持有人会议规则》,并同时代表本期债券持有人与发行人、账户及资金监管人签订《账户及资金监管协议》,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后,发行人将尽快向经批准的证券交易所或其他主管部门申请交易流通,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、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件

全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

- (一) 本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让无异议；
- (二) 债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；
- (三) 就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；
- (四) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；
- (五) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券存续期内每年的 3 月 12 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券的本金到期一次性兑付，兑付日为 2031 年 3 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、公司概况

公司名称：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

住所：汉阳区晴川街解放一村 8 号

法定代表人：李兵

注册资本：叁拾玖亿元整<sup>1</sup>

企业类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：914201002719036584

行业分类：综合

经营范围：城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化等基础设施的投资、建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发零售；燃气热力设备及用具销售；房地产开发、商品房销售；环保设备、机械设备销售；物业管理；停车服务；城建工程项目总承包。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）

截至 2019 年 12 月 31 日，合并会计报表口径下，发行人经审计的资产总计为 32,543,330.85 万元，负债合计为 21,866,765.06 万元，所有者权益合计为 10,676,565.78 万元。2017 年至 2019 年，发行人分别实现营业收入 1,296,685.78 万元、1,585,781.77 万元和 1,903,632.27 万元，净利润 118,115.75 万元、115,607.81 万元和 112,627.01 万元。

---

<sup>1</sup> 发行人于 2020 年 9 月获货币注资 3.00 亿元，截至 2020 年 9 月末，发行人实收资本为 42.00 亿元，相关工商变更手续正在办理中。

## 二、历史沿革

发行人前身为武汉市城市建设投资开发总公司，是经武汉市城乡建设管理委员会《武汉市城乡建设管理委员会关于成立武汉市城市建设投资开发总公司的通知》（武城计〔1997〕051号）和武汉市机构编制委员会《关于同意成立市城市建设基金管理办公室和市城市建设投资开发总公司的批复》（武编〔1997〕54号）批准成立的全民所有制企业，并取得武汉市工商行政管理局核发的第27190365-8号营业执照。公司成立时的注册资本为70,000.00万元，该注册资本业经武汉会计师事务所出具的武会内字〔97〕058号验资报告审验。

根据《中共武汉市委办公厅、武汉市人民政府办公厅印发<关于重组城建资产壮大市城市建设投资开发总公司实施方案>的通知》（武办发〔2002〕15号）、《中共武汉市委办公厅、武汉市人民政府办公厅关于加强城市建设管理促进城市基础设施建设有关问题的通知》（武办发〔2003〕56号）及《市国资委关于武汉市城市建设投资开发总公司国有资产划转的意见》（武国资办〔2003〕80号）、《市国资办关于同意武汉市城市建设投资开发总公司办理工商登记的批复》（武国资办〔2003〕81号）等文件规定，发行人在原武汉市城市建设投资开发总公司基础上实施资产重组，由武汉市国有资产管理办公室（后更名为“武汉市人民政府国有资产监督管理委员会”，简称“武汉市国资委”）履行出资人职责，于2004年1月13日在武汉市工商行政管理局登记成立的国有独资有限责任公司。同时公司申请增加注册资本280,000.00万元，由资本公积转增，变更后公司的注册资本增

至 350,000.00 万元。该注册资本变更业经湖北大信会计师事务有限公司出具的鄂信验字〔2003〕第 0046 号验资报告审验。

2008 年 9 月，根据武汉市国资委《关于拨付市城投公司国有资本金的函》（武国资函〔2008〕18 号）规定，武汉市国资委向发行人货币出资 40,000.00 万元，公司注册资本增至 390,000.00 万元。该注册资本变更业经大信会计师事务有限公司出具的大信验字〔2008〕第 0060 号验资报告审验。

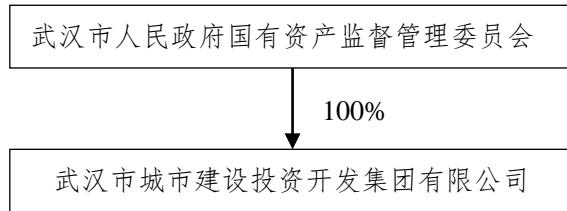
2020 年 9 月，根据武汉市政府相关安排，发行人获得货币出资 30,000.00 万元，公司注册资本增至 420,000.00 万元，相关工商变更手续正在办理中。

截至本期债券募集说明书出具之日，公司股本及股权结构无变化。

### 三、股东情况

发行人是经武汉市人民政府批准，依法设立的国有独资公司。武汉市国资委作为公司的实际出资人，行使国有资产出资人职责，并享有出资人权益。因此，发行人的控股股东及实际控制人是武汉市国资委。武汉市国资委为市政府直属特设机构，市政府授权武汉市国资委代表市政府履行出资人职责，负责监管市属国有资产。武汉市国资委按照国有资产管理的法律、法规和制度对公司实施监管，并纳入市国有资产经营预算管理范围；公司接受武汉市国资委监管，依法经营授权范围内的国有资产，在授权范围内行使国有资产出资人职能，并对武汉市国资委承担国有资产保值增值责任。

截至本募集说明书出具日，武汉市国资委持有的公司股份不存在任何质押。



## 四、公司治理和组织结构

### (一) 公司治理

发行人是经武汉市国资委批准设立的国有独资有限责任公司，具有独立法人资格。

#### 1、出资人

发行人不设股东会，由市国资委作为出资人依法行使股东职权。

出资人行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针，审议投资计划；
- (2) 根据规定程序，任命和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 根据规定程序，指定董事长、副董事长和监事会主席；
- (4) 向董事会提出高级管理人员的任免建议；
- (5) 审议批准董事会的报告；
- (6) 审议批准监事会的报告；
- (7) 审议批准公司的发展战略、发展规划；
- (8) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (9) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (10) 审议批准公司的工资总额预算方案及企业年金方案；
- (11) 审查备案公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- (12) 依法依规审议批准公司的投资、担保、融资和资产交易事项；
- (13) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (14) 对公司发行公司债券作出决定；
- (15) 依法定程序对公司合并、分立、改制、上市、解散、申请破产或者变更公司形式的方案进行审核，并报市政府批准；
- (16) 制定、修改公司章程或批准由公司董事会制订、修改的公司章程草案；
- (17) 通过统计、稽核等方式对公司资产的保值增值情况进行监管；
- (18) 法律、法规规定的其他权利。

## 2、董事会

公司设董事会，由 7 名董事组成。公司董事由市国资委委派，但董事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，报市国资委备案。公司董事会设董事长 1 人，副董事长 1 人，由市国资委在董事会成员中指定。董事每届任期 3 年，任期届满，连选可以连任。董事会对出资人负责，行使以下职权：

- (1) 贯彻执行国家法律法规和国有资产管理的相关制度，执行市委、市政府及出资人的决定；
- (2) 向出资人报告工作，制订公司章程草案和公司章程修改方案；

- (3) 制订公司董事会议事规则，并报出资人备案；
- (4) 审定公司基本管理制度；
- (5) 制订公司的发展战略、发展规划；
- (6) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (7) 审定公司重大会计政策和会计估计变更方案，并报出资人备案；
- (8) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (9) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (10) 制订公司的工资总额预算方案及企业年金方案；
- (11) 制订需提请出资人审批的公司投资、担保、融资和资产交易方案。决定除需出资人批准以外的公司投资、担保、融资和资产交易等方案；
- (12) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (13) 制订公司合并、分立、改制、上市、申请破产、解散或者变更公司形式的方案；
- (14) 决定公司内部管理机构、分支机构的设置；
- (15) 按有关规定程序，决定聘任或者解聘公司总经理，根据总经理提名决定聘任或解聘公司副总经理、总会计师、总工程师、总经济师等高级管理人员，并决定其薪酬。其中市委及出资人管理的，其报酬事项按出资人的相关规定执行；
- (16) 决定公司的风险管理体系，并对实施情况进行监控；
- (17) 建立健全公司全员安全生产责任制，研究决策涉及安全生

产工作的重大问题；

- (18) 决定聘任和解聘所属全资公司（企业）法定代表人，并依法推荐或委派全资、控股、参股公司的董事；
- (19) 根据监事会提名决定委派或推荐全资、控股、参股公司监事人选；
- (20) 听取公司总经理工作汇报并检查总经理工作；
- (21) 接受监事会监督；
- (22) 决定公司员工薪酬制度；
- (23) 法律、法规或公司章程规定以及出资人授予的其他职权。

### 3、总经理

发行人设总经理1人，副总经理若干人。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作；
- (2) 制订公司总经理办公会议事规则；
- (3) 拟订公司的基本管理制度，制定公司具体规章；
- (4) 拟订公司的发展战略、发展规划；
- (5) 制订并组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (6) 拟订公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- (7) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (8) 拟订利润分配方案和弥补亏损方案；
- (9) 拟订公司的工资总额预算方案及企业年金方案；

- (10) 拟订公司投资、担保、融资、资产转让方案；
- (11) 制订公司内部管理机构、分支机构的设置方案；
- (12) 依规定的程序，提请董事会聘任或者解聘副总经理、总会计师、总工程师、总经济师等高级管理人员；
- (13) 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- (14) 制订公司的风险管理体系，并组织实施；
- (15) 董事会授予的其他职权。

#### 4、监事会

按照公司章程，公司设立监事会，监事会由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 名。公司监事由出资人派出，但监事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，报出资人备案。监事每届任期三年，连选可以连任。监事会行使下列职权：

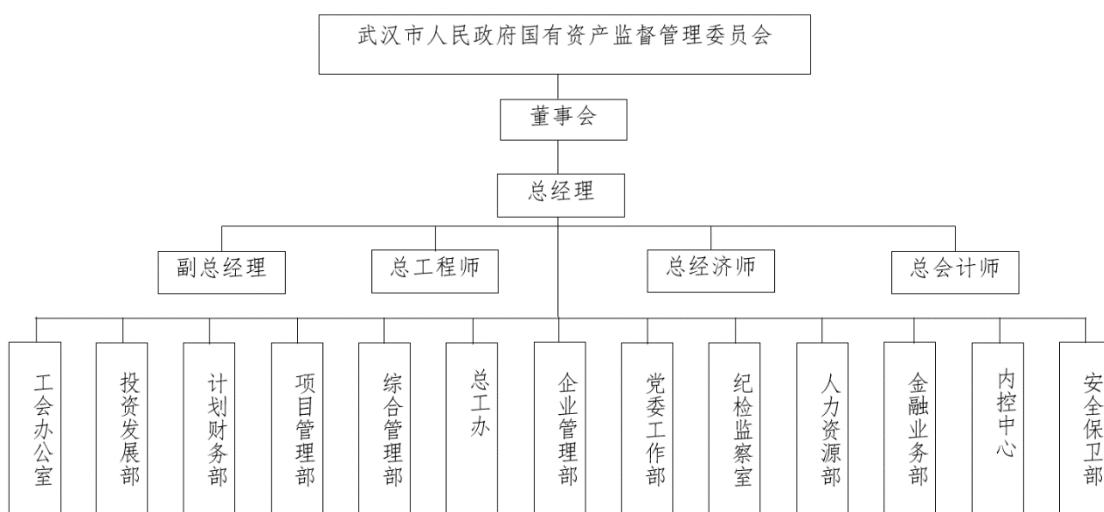
- (1) 检查公司财务；
- (2) 对公司投融资、担保、产（股）权转让等经济行为进行监督；
- (3) 监督公司内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；
- (4) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程以及出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；
- (5) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向出资人或者有关部门报告；
- (6) 对公司董事、高级管理人员的考核提出建议；

- (7) 向董事会推荐公司全资、控股、参股公司（企业）监事人选；
- (8) 向公司派出的监事了解公司出资企业财务活动、经营管理活动及资产运营情况；
- (9) 提请召开董事会会议；
- (10) 制订监事会议事规则，并报出资人备案；
- (11) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

目前发行人监事会尚在完善中，在监事会完善前由武汉市国资委作为出资人履行监管与考核的职责。

## （二）组织结构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，公司下设投资发展部、计划财务部、项目管理部、综合管理部、总工办、企业管理部、党委工作部、纪检监察室、金融业务部等 13 个职能部门。截至本期债券募集说明书出具之日，公司内部组织结构图如下：



## 1、各部门工作职责

### (1) 工会办公室

工会办公室为公司工会日常办事机构，负责拟定工会工作制度、工作计划和各类文件材料工作，负责完成工会台账。按照《工会法》和上级工会的工作部署组织落实集团工会工作，指导所属单位工会工作。负责集团和谐企业创建和职工民主管理工作。负责集团工会调查研究、评先树优、劳动竞赛、女职工管理、宣传文教、经验交流推广等活动。负责集团工会经费的收缴、管理和使用。负责集团工会财务、财务管理和经费审查工作。负责集团职工劳动保护、劳动争议调解和处理工作。负责组织开展集团职工帮扶、医疗救助、高温慰问、职工维权、职工服务等工作。协助做好所属单位工会的组织建设和干部管理。会同项目管理部做好安全文明施工的督查工作。负责本部门工作档案的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关制度管理。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责集团领导交办的其他工作事项。

### (2) 投资发展部

集团发展战略管理和企业投资管理的归口管理部门，负责集团发展战略管理和投资管理。负责组织开展城市投融资体制改革和企业发展战略研究，编制集团中长期发展规划；指导集团体系的战略研究、编制，并按照程序审批。负责对口衔接政府政策研究部门和机构，负责收集、研究对集团具有战略性影响的重大事项、政策，提出相关建议。负责组织集团投资计划的编制、投资项目策划及其投资评价和统计工作；负责组织所属单位投资项目备案、审批工作并提供业务指导。

负责下属公司年度项目投资计划的审核、监督及考评等管理工作；开展投资机会评估论证等项目策划工作，进行项目储备；组织实施建设项目的可行性研究、商务谈判、报审（备）等前期工作。负责市级重大项目的相关资料上报工作，负责组织建立和管理集团重大投资项目库。负责政府投资项目与社会投资人的竞争性谈判、招投标及合同谈判，并组织回购等工作。负责政府投资项目平衡研究，建立项目投资平衡机制。负责集团招商工作的组织、策划及联络工作；负责指导所属单位招商引资工作。负责本部门档案资料的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关管理制度。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。完成集团领导交办的其他工作事项。初步设计、项目前期基础技术研究等项目前期工作；收集城市建设项目投资信息，与下属公司和有关单位建立网上项目投资的信息交流渠道；负责项目前期工作阶段的对外合作、投融资、招商的策划和联系工作等。

### （3）计划财务部

集团财务管理与会计核算的归口管理部门，负责集团政府投资项目的计划和统计，以及集团财务管理工作。负责组织、协调年度政府投资计划的汇总编制和其他相关计划的编制及调整。负责统筹政府投资项目投资统计工作，组织编制集团城建项目投资统计报表。负责协调落实并统筹安排各级财政资金和专项资金。负责统筹协调集团城建资金的调度安排，负责集团各项下拨管理费的资金安排和拨付。负责组织国有资本经营收益收支计划的申报工作，负责协调国资委国有资本经营收益上缴与支出安排。负责集团年度全面预算的组织管理工

作，负责组织接受政府部门对集团的各项财务检查。负责集团的会计核算和财务报表编制工作，负责组织集团财务分析工作，配合完成年度财务报表决算审计工作。负责集团资金的调度安排，负责集团财务预算管理、各项费用开支管理、各项收入、资金往来的清收管理等。负责集团的税务工作指导，负责集团各项税费计算、申报缴纳，以及税务协调和税费返还等工作。负责组织检查、指导集团所属单位财务管理、会计核算工作。负责组织集团财务人员的业务培训工作。负责完善会计基础工作，按照会计档案管理的要求，负责本部门档案资料管理工作。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责拟定本部门职责范围内的相关管理制度。完成集团领导交办的其他工作事项。

#### (4) 项目管理部

集团建设项目的归口管理部门，负责集团建设项目管理。负责集团建设项目的组织、协调和管理，包括建设项目进度、质量和安全文明施工管理；负责代建项目管理。负责集团建设项目的施工、监理、设备采购等招标管理工作。负责组织集团建设项目土地征用和房屋征收管理工作，组织签订项目土地征用和房屋征收实施协议；组织相关单位办理建设项目土地征用和房屋征收的相关工作。负责集团建设项目与政府相关建设管理部门的衔接、协调工作。负责对按要求需报批的工作变更进行核实、确认，并会同总工办审批或转报批。负责组织集团建设项目竣工验收、移交和结算管理工作。负责拟定所属单位建设项目建设年度绩效考核方案，会同相关部门组织年度建设项目建设绩效考核。负责本部门管理活动和经办业务的计划和统计工作。负责本部门

档案资料的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关管理制度。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。完成集团领导交办的其他工作事项。

#### (5) 综合管理部

集团日常行政管理（含后勤管理服务和董事会办公室工作）归口管理部门，负责集团日常行政管理（含后勤管理服务），履行集团董事会办公室职责。负责集团公文行文的归口管理，指导所属单位公文管理。负责组织起草集团有关文件和综合材料，负责集团主要领导主持会议的会务工作及议事事项的督办工作。负责组织办理人大、政协提案和市委、市政府督办事项，负责做好与市委、市政府办公厅等部门的对口衔接工作。负责管理集团法定名称章、合同专用章、公司证照和相关证件的使用，及其变更、废止的相关手续。负责集团重大活动的组织安排和内外联络工作；负责集团对外新闻宣传。信息管理工作；指导所属单位对外新闻宣传联络和信息管理工作。负责集团计划生育、对口扶贫工作和“三万”活动的组织、协调、督办、落实工作；指导所属单位计划生育和对口扶贫和“三万”活动等工作。负责集团内部保卫、内部保密和后勤管理工作。负责履行董事会办公公司职责，落实集团董事会议定事项。负责集团办公自动化（OA）系统以及数据库的管理与维护。负责集团公文管理和档案管理工作（党委工作部、计划财务部和纪检监察室的档案管理工作除外），负责本部门档案资料的归集、整理和保管工作。负责本部门管理活动和经办业务的计划和统计工作。负责拟定本部门职责范围内相关管理工作。负责本部门

涉及费用的预算编制和控制。完成集团领导交办的其他工作事项。

#### (6) 总工办

集团技术管理工作的归口管理部门，负责集团建设项目的前期技术工作。负责组织集团技术创新、技术革新、新技术推广与应用的管理工作。负责组织集团政府投资项目前期咨询及基础资料收集等工作的社会中介服务机构的遴选工作；负责组织集团建设项目勘察、设计等前期工作中的招标工作。负责组织集团政府投资项目规划研究，以及项目建议书（预可行性研究报告）、可行性研究报告、初步设计概算、施工图设计及预算和相关专题研究报告等的编制、论证和报批工作；负责组织项目实施前的技术交底工作。负责组织集团政府投资项目前期工作相关合同签订及资金支付的相关工作。负责组织集团政府投资项目设计变更技术方案的研究论证、审查、报批等工作。负责组织集团政府投资项目的策划，建立和管理投资项目库。负责组织集团投资项目有关技术文件的编制、报批工作，为集团投资项目技术方案的审查提供技术支持。配合相关部门完成集团建设项目的策划、融资、城建计划编制、议提案等涉及的相关技术工作。负责本部门管理活动和经办业务的计划和统计工作。负责组织集团政府投资项目前期档案及部门工作档案的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关制度管理。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责集团领导交办的各项工作。

#### (7) 企业管理部

集团企业经营管理资产管理和归口管理部门，负责集团企业经

营管理和资产管理。负责集团制度体系建设的归口管理工作，指导所属单位制度体系建设。负责集团企业及所属二级单位年度经营计划的编制、下达、分解，负责监督、指导、协调集团及所属二级单位开展生产经营活动，负责集团及所属二级单位生产经营活动的管理工作。负责集团及所属二级单位经营业务范围内招投标活动的管理工作。负责政府相关部门对集团经营业绩的考核的相关工作，组织集团经营业绩考核指标的拟定、申报和考核等工作。负责集团及所属二级单位的业绩考核管理工作，组织研究、制定考核办法，组织年度考核。负责集团权属资产的管理工作和统计工作，负责指导、监督所属单位开展资产运营及管理。负责集团产（股）权管理工作，负责指导、监督集团所属单位开户（股）权管理负责本部门工作档案的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关制度管理。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责集团领导交办的各项工作。

#### （8）党委工作部

集团党群工作的归集管理工作，集团党群工作管理部门。负责拟定集团党委有关制度、工作计划和文件等起草工作，负责集团党委安排的会务组织工作。负责衔接市委对口部门相关工作，配合上级组织落实集团领导班子的考评和干部的选拔任（免）用工作。负责按照集团党委要求，落实党风廉政建设和党委主体责任相关工作；负责落实集团党委加强所属单位领导班子思想政治建设和组织建设的各项决定。负责集团党员领导干部民主生活会组织工作；负责集团党委中心组学习的指导工作；指导和督促所属单位党委中心组学习工作。负责

组织落实干部管理权限内的干部考察、任免、交流和管理工作；负责集团统战工作及党外干部、后备干部及优秀人才的选拔培养工作；按照干部管理权限负责集团对所属单位董事、监事和高级管理人员的派出及考核管理工作。负责组织实施管理权限内领导班子和干部的年度考核以及集团各职能部门履职尽责管理工作。负责集团领导班子成员和管理权限内干部的个人重大事项填报和报备管理工作；负责干部因公（私）出入境证件管理和报备、政审工作。负责落实上级关于组织人事部门对管理权限内的领导干部进行提醒、咨询和诫勉工作。负责指导、检查集团基层党组织建设和党员教育管理工作；负责党内各类信息统计工作；负责党费的收缴、管理、使用和组织关系的转接工作。负责集团党的宣传教育活动和企业思想政治工作、以及企业文化建设工作。负责集团文明单位创建工作；负责指导所属单位落实文明城市创建工作任务和文明单位创建工作。负责社会治安综合治理和信访维稳工作；负责指导、督促集团社会职能综合治理、信访维稳工作。负责集团政工系列职称评审工作；负责集团离退休干部的服务和归口管理工作。负责根据集团党委和上级团委的要求，加强集团组织建设，做好对基层团支部工作的指导，抓好团员思想教育和宣传工作。负责集团领导班子成员和集团部门副职以上干部档案管理工作；负责本部门工作档案的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关制度管理；负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责集团领导交办的其他工作事项。

#### （9）纪检监察室

集团党的纪检和行政监察工作部门。负责监督检查集团各单位党组织、领导班子和领导干部贯彻执行党的路线、方针、政策和国家法律、法规、决定、命令的情况。负责落实集团纪委协助集团党委、领导班子加强集团各单位党风廉政建设、全面落实党风廉政建设责任制，组织协调反腐败各项工作。负责指导、督促检查集团各单位对基层党组织和党员干部违法违纪案件的查处。负责调查处理集团党员干部和所属各单位领导班子成员违反党纪政纪、国家法律法规的行为，以及重大、复杂的违法违纪案件。负责受理对集团各单位党组织、党员和领导干部违反党纪政纪行为的检举、控告，受理党员、干部对党纪政纪处分不服的申诉。负责落实保障党员民主权利的各项工作。负责指导、检查集团各单位党的纪律检查工作和行政监察工作。负责开展党风党纪、政风政纪教育和纪检监察干部的培训工作。负责组织落实集团治庸问责日常工作。负责本部门工作档案的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关制度管理。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责上级纪委和集团领导交办的其他工作事项。

#### (10) 人力资源部

集团人力资源管理的归口管理部门，负责集团人力资源管理。负责对口衔接政府人力资源、社会保障等部门的相关工作。负责组织编制集团年度人力资源管理计划，指导集团所属单位编制年度人力资源管理计划；负责集团人力资源的统计工作。负责集团员工薪酬福利管理工作，指导所属单位薪酬福利管理工作，组织、核准、批复所属二

级单位年度工作总额预算。负责集团员工劳动关系管理，指导集团所属单位劳动合同及劳动用工管理工作。负责集团员工（中层以下）招聘与配置，协助、指导集团所属单位员工招聘与调剂，核准、批复所属二级单位年度新增人员计划。负责集团员工（中层以下）岗位设置及职责管理、聘用、定岗定级、调岗及人事档案管理。负责集团员工绩效考核、退休、离职、解聘的归口管理。负责集团员工工伤鉴定的申报工作。负责集团员工职业技能培训、继续教育的归口管理。负责集团专业技术职务评定及高层次人才的推荐申报工作，负责集团专业技术人员职务聘任管理。负责本部门工作档案的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关制度管理。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责集团领导交办的其他工作事项。

#### （11）金融业务部

集团对外融资的归口管理部门，负责集团向金融机构融资和金融负债管理工作。负责组织编制集团年度融资计划，并按程序报请董事会审批。负责集团向金融机构的融资工作，并指导和配合集团所属单位开展融资工作。负责集团金融债务管理，督促集团所属单位做好自身年度还本付息工作，建立和加强债务预警机制。负责制定、修改并执行集团担保管理办法，督促集团所属二级单位制定自身担保管理办法，负责对内和对外担保的管理。负责集团金融业务数据库建设，每月定期统计相关所属单位金融债务基本情况、还本付息情况、融资到位情况等，并形成月度金融债务统计分析报告，同时按照市政府相关部门要求定期报送集团相关金融债务数据。负责收集、分析有关金融

政策、形势信息，对口衔接政府金融管理机构等工作。负责本部门工作档案的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关制度管理。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责集团领导交办的其他工作事项。

#### （12）内控中心

集团内部风险管理合同管理和归口管理部门，负责集团内部风险管理合同管理。负责集团内部风险控制管理，督促所属二级单位建立相应的内控制度和内部控制机构。负责对集团投资和经营过程中突发重大事项进行风险评估，组织集团相关部门及时提出处理预案，及时处理集团危机事件。负责对集团重大经济业务活动和重大决策进行经济、法律等风险分析，为经营活动提供法律保障，并配合做好事后评价工作。负责对集团的法律问题提供法律咨询及相关法律服务；负责集团的仲裁、诉讼及非诉讼等法律活动，指导所属二级单位重大仲裁、诉讼及非诉讼等法律事务。负责集团合同审查的归口管理，对合同履行过程中出现的问题提出解决方案；指导、督促所属二级单位合同管理工作。负责组织集团普法教育和指导所属单位开展普法教育活动。负责编制集团审计计划并按批准计划落实，协调配合国家审计机关对集团的审计工作。负责组织政府投资项目财务竣工决算工作。负责落实集团各项内部审计工作，负责出具内部审计报告，将内部审计报告情况上报董事会；负责检查指导集团内部审计工作，负责对集团所聘审计、法律咨询机构的管理、协调工作。负责本部门工作档案的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内相关制度管理。

负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责集团领导交办的其他工作事项。

### (13) 安全保卫部

集团安全生产、内部保卫、应急管理的归口管理部门。负责指导、督促集团建立完善安全生产、内部保卫、应急处置管理组织工作体系。负责集团安全生产、内部保卫工作目标计划制定和管理考核工作，督促、指导所属单位安全生产、内部保卫工作的落实和考核评比工作。负责组织集团安全生产、内部保卫综合检查和专项整治工作，提出改进安全生产和内部保卫管理的建议；督促落实所属单位开展安全生产、内部保卫隐患排查、整改措施落实以及重大危险源的普查、评估、建档、整改、监控工作。负责集团安全生产、内部保卫、应急管理等计划和统计上报工作。负责组织集团安全生产、内部保卫教育培训工作，并如实做好教育培训记录。负责指导、督促集团建立应急救援体系，组织生产安全事故应急救援预案评审，定期组织集团应急预案实战演练。负责及时上报生产安全事故信息，组织参与集团生产安全事故和应急处置的调查处置工作。负责指导、督促集团落实防火、防盗、防破坏等内保防范措施，维护正常工作秩序。负责本部门工作档案的归集、整理和移交工作。负责拟定本部门职责范围内安全生产、内部保卫和应急管理的相关制度管理。负责本部门涉及费用的预算编制和控制。负责集团领导交办的其他工作事项。

## (三) 管理制度与内控体系

发行人自成立以来一直注重内部规章制度和管理制度的建设，建

立了较为健全的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度。

#### 1、财务管理方面

发行人根据《公司法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》和《公司章程》等法律、法规和规章制度的规定，制定了《武汉市城市建设投资开发集团有限公司财务预算管理暂行办法》，实行集团统一领导、分级管理、分级核算的内部财务管理体制。同时，针对城市建设资金来源与使用的特殊性，公司制定了相应的管理制度，对城建项目资金进行集中管理。

#### 2、项目管理方面

公司制定了《武汉市城市建设投资开发集团有限公司城市基础设施建设项目管理办法（试行）》，对城市基础设施项目的前期工作、建设管理、资金支付、审计监督和决算等方面做了详细的规范。

#### 3、内部审计及监察方面

公司设立了内控中心和纪检监察室。内控中心负责建立和完善公司内部控制相关管理制度，负责对公司建设工程项目预（结）算、决算进行内部审计，落实公司各项内部审计工作等；纪检监察室负责检查、指导公司所属各单位的纪律检查工作和行政监察工作等。

#### 4、担保管理方面

公司制定了《武汉市城市建设投资开发集团有限公司融资及担保管理暂行办法》，规定公司的金融业务部负责管理公司本部及其全资子公司、控股子公司和具有实际控制权的参股子公司的融资及担保活

动。

## 5、安全生产管理方面

为加强安全生产管理，落实安全生产主体责任，预防和杜绝事故发生，发行人本部制定了《武汉市城市建设投资开发集团有限公司安全生产管理办法》，下属子公司水务集团、燃气集团等各子公司均制定了相应的安全生产管理制度，公司采取定期、不定期、专业检查等各种形式进行安全检查。公司自成立以来，未发生重大安全生产事故。

## 6、对子公司的管理

发行人本部与子公司是投资人与被投资人的关系，本部履行投资人所应具备的权利和义务关系，各子公司全部是独立的法人，具备相对独立的经营管理和财务管理模式。本部通过规定各项财务指标任务来对各子公司进行考核。各子公司在国家财务管理法规、集团财务管理制度的基础上，制定自身独立的财务管理制度，形成完全独立的财务体系。各子公司高管人员，根据公司法等有关法律的规定产生，本部以投资人的身份对各子公司的高管人员进行考核。

## 7、投资管理方面

公司制定了《武汉市城市建设投资开发集团有限公司投资管理暂行办法》，对公司及其所属子公司各项投资行为应遵循的原则和要求、职责、分类与分级管理、审批与备案及责任追究等方面进行了详细的规定。

## 8、关联交易制度

发行人制定了《武汉市城市建设投资开发集团有限公司资产管理

暂行办法》，规定公司子公司不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产，不得以不公平的价格与关联方进行交易。公司全资子公司、控股子公司发生下列事项时需经集团批准：（1）与关联方订立财产转让、借款的协议；（2）为关联方提供担保；（3）与关联方共同出资设立企业，或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。

## 9、应急管理预案

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人制定了《武汉市城市建设投资开发集团有限公司突发事件总体应急预案》等制度文件。公司成立应急工作领导小组，由公司董事长任组长，总经理任副组长，成员由公司其他高级管理人员、相关职能部门负责人及所属单位主要负责人组成。公司设立预警和预防机制，各部门、各下属公司责任人作为突发事件的预警、预防工作第一负责人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，做到及时提示、提前控制，将事态控制在萌芽状态中。发生突发事件时，应急领导小组根据突发事件性质及事态严重程度，及时组织召开会议，启动专项应急预案，及时开展处置工作。

## （四）发行人独立性

### 1、业务独立

发行人是武汉市国资委下属的国有独资公司，具有独立的企业法人资格。发行人独立从事武汉市工商局核准的经营范围中的业务，经营范围明确，具有独立健全的业务运营体系及自主经营能力。公司建

立了健全的业务经营体系，自主经营、独立核算、自负盈亏，所有业务均独立于发行人的出资人及实际控制人。

## 2、人员独立

发行人设有独立行政管理机构(人力资源部)，具有独立的劳动、任职和工资管理体系，有一套完整、系统的管理制度和规章。除《公司章程》规定必须由武汉市国资委任命、委派的人员外，公司有权依法自行录用和辞退职工，不存在出资人或第三人违反《公司章程》和法律法规规定干预发行人做出人事任免决定的情况。

## 3、资产独立

公司及所属子公司拥有的经营性资产权属清楚，在资产所有权方面产权关系明确，不存在出资人或实际控制人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。公司能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其它任何限制。

## 4、机构独立

公司拥有完善的组织结构，办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在混合经营、合署办公等情形。同时根据公司自身业务特点及管理需要，发行人设立了投资发展部、计划财务部、项目管理部、综合管理部、总工办、企业管理部、党委工作部、纪检监察室、人力资源部、金融业务部、内控中心、工会办公室和安全保卫部 13 个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立又保持良好的协作。

## 5、财务独立

发行人设立了独立的财务部（计划财务部）和独立的会计核算体系，制定了较为完备的财务管理制度，并独立开设银行账户。发行人根据生产经营需要，在授权范围内独立作出财务决策，依法独立纳税，不存在出资人挪用发行人资金和出资人干预发行人财务管理活动的情况。公司与出资人财务独立。

## （五）发行人子公司情况

### 1、发行人子公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人下属二级子公司 20 家，具体如下表所示：

**发行人纳入合并报表范围内的二级子公司情况**

单位：万元、%

名称	注册资本	持股比例（直接+间接）	业务性质
武汉市燃气热力集团有限公司	56,935.00	100.00	燃气销售经营
武汉桥建集团有限公司	39,550.00	100.00	房地产开发
武汉市水务集团有限公司	127,000.00	100.00	城市供水及污水处理经营
武汉城投车站资产经营管理有限公司	1,600.00	100.00	商铺、房屋出租
武汉市信息管网投资有限公司	2,000.00	100.00	信息管网投资建设
武汉大桥实业集团有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发
武汉城投停车场投资建设管理有限公司	5,000.00	100.00	停车场建设管理
武汉立城建设发展有限公司	10,200.00	98.04	市政建设、房地产
武汉城市公共设施运营发展有限公司	6,000.00	100.00	城市基础设施管理
武汉城投文化产业投资发展有限公司	5,000.00	100.00	文化会展项目投资及经营
武汉城投联合开发集团有限公司	200,000.00	100.00	房地产开发
武汉长江现代水务发展有限公司	20,000.00	100.00	自来水生产与供应
武汉城投房产集团有限公司	3,700.00	62.03	公房出租管理与建筑施工
武汉新区建设开发投资有限公司	15,000.00	60.00	新区建设

2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

武汉新城国际博览中心有限公司	50,000.00	70.00	博览中心
武汉建兴城市资源运营管理有限公司	2,912.90	90.73	城市基础设施运营
武汉市市政工程设计研究院有限责任公司	1,712.89	47.38	市政公用行业工程设计
武汉光谷智能科技有限公司	3,000.00	40.00	计算机系统集成开发与咨询
武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司	100,000.00	75.00	城市铁路资产运营开发、房地产开发
武汉誉城建设集团有限公司	100,000.00	100.00	工程建设，监理及咨询

注：1、公司持有武汉市市政工程设计研究院有限责任公司 47.38% 的股权，但纳入合并范围，原因是根据《关于武汉市人民政府关于支持市城投公司进一步做大做强实现可持续发展的纪要》（2014 年 1 月 22 日）和武汉市人民政府国有资产监督管理委员会《关于无偿接收市建委所持武汉市市政工程设计研究院有限责任公司股权的回复意见》（武国资〔2010〕37 号）精神，公司无偿接收市建委划转的武汉市市政工程设计研究院有限责任公司的股权，成为该公司最大的企业法人股东，对该公司能够实施控制，按武国资〔2010〕37 号文要求，2010 年起将该公司纳入了合并范围。

2、公司持有武汉光谷智能科技有限公司持股 40.00% 的股权，但纳入合并范围，原因在于武汉光谷智能科技有限公司另一股东武汉建通股份有限公司持有 11.00% 的股权，发行人与武汉建通股份有限公司是一致行动人，发行人拥有武汉光谷智能科技有限公司 51.00% 的实际表决权，因此，该公司将纳入合并范围。2020 年 6 月，武汉光谷智能科技有限公司股权转让至武汉市国资委。

### （1）武汉市燃气热力集团有限公司

武汉市燃气热力集团有限公司（以下简称“燃气集团”）成立于 2001 年 12 月 17 日，注册资本 56,935.00 万元，经营范围为燃气、热力供应与销售（以上范围仅供持有许可证的下属厂、站使用）；燃气、热力设备及用具的销售；燃气表具检定测试（膜式煤气表）；房屋租赁；非经营性政府投资城市基础设施建设项目代建；对酒店、物流、房地产开发项目投资管理（经营期限与许可证件核定的期限一致）（国

家有专项审批的项目经审批后方可经营）。

截至 2019 年 12 月 31 日，燃气集团资产总计 933,374.19 万元，负债合计 628,705.00 万元，所有者权益合计 304,669.19 万元；2019 年实现营业收入 643,881.78 万元，净利润 15,862.11 万元。

## **(2) 武汉桥建集团有限公司**

武汉桥建集团有限公司（以下简称“桥建集团”）成立于 1996 年 10 月 15 日，注册资本 39,550.00 万元，经营范围为房地产开发及商品房销售；金属材料、建筑及装饰材料、五金交电、电器机械及器材、百货销售；建设项目的建设、监理、施工、设备采购招标代理业务；物业管理。（国家有专项规定的按规定执行）

截至 2019 年 12 月 31 日，桥建集团资产总计 118,065.41 万元，负债合计 57,237.06 万元，所有者权益合计 60,828.35 万元；2019 年实现营业收入 32,782.56 万元，净利润 4,000.55 万元。

## **(3) 武汉市水务集团有限公司**

武汉市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）成立于 1997 年 1 月 10 日，注册资本 127,000.00 万元，经营范围为从事给排水行业的投资、建设、设计、施工、运营管理、测绘、物探、技术开发咨询；给排水、节水、环保相关设备及物资的生产、销售和维修；水质监测；水表生产、销售及计量检测；抄表营销代理服务；房地产开发及经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售；信息技术的研发和服务；住宿和餐饮（仅限持证分支机构经营）。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营）

截至 2019 年 12 月 31 日，水务集团资产总计 3,393,098.68 万元，负债合计 2,509,650.86 万元，所有者权益合计 883,447.82 万元；2019 年实现营业收入 707,484.01 万元，净利润 49,326.80 万元。

#### （4）武汉城投车站资产经营管理有限公司

武汉城投车站资产经营管理有限公司（以下简称“车站资产管理公司”）成立于 2009 年 2 月 18 日，注册资本 1,600.00 万元，经营范围为商铺、房屋出租；停车场服务；物业管理；电话超市服务；商业零售批发；通信设备（不含无线发射装置）零售。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营）

截至 2019 年 12 月 31 日，车站资产管理公司资产总计 32,190.79 万元，负债合计 31,841.66 万元，所有者权益合计 349.13 万元；2019 年实现营业收入 1,730.57 万元，净利润-0.35 万元，亏损的主要原因为该公司目前处于清算期，有少量费用支出。

#### （5）武汉市信息管网投资有限公司

武汉市信息管网投资有限公司（以下简称“信息管网公司”）成立于 2005 年 12 月 23 日，注册资本 2,000.00 万元，经营范围为城市基础信息管网的投资建设运营与维护；光纤驻地网的投资建设运营与维护；建设项目承包及项目管理；物业管理；通讯器材、机械设备销售；地下综合管廊规划、建设、运营及维护管理；与地下管廊相关的配套工程建设；管（隧）道工程的建设及项目代建；广告发布、代理；机电设备安装；安防设备安装。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，信息管网公司资产总计 80,086.32 万元，负债合计 73,611.37 万元，所有者权益合计 6,474.95 万元；2019 年实现营业收入 30,123.25 万元，净利润 403.19 万元。

#### (6) 武汉大桥实业集团有限公司

武汉大桥实业集团有限公司（以下简称“大桥集团”）成立于 1997 年 12 月 25 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为城市基础设施建设；房地产开发、商品房销售；项目咨询与管理；房屋出租；物业管理；市政工程、园林工程的施工；酒店经营管理。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）

截至 2019 年 12 月 31 日，大桥集团资产总计 2,138,992.92 万元，负债合计 1,669,829.02 万元，所有者权益合计 469,163.90 万元；2019 年实现营业收入 70,203.12 万元，净利润 24,485.72 万元。

#### (7) 武汉城投停车场投资建设管理有限公司

武汉城投停车场投资建设管理有限公司（以下简称“城投停车场公司”）成立于 2010 年 2 月 9 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为对停车场的投资、建设及经营管理；计算机系统服务，专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询与设计、技术服务；计算机系统集成；智能停车服务；对房地产投资；房地产开发；商品房销售；新能源汽车、电动汽车的租赁及保养服务；房屋租赁；第二类增值电信业务中的国内呼叫中心业务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，城投停车场公司资产总计 229,045.86

万元，负债合计 215,773.64 万元，所有者权益合计 13,272.23 万元；  
2019 年实现营业收入 9,223.89 万元，净利润 40.51 万元。

#### **(8) 武汉立城建设发展有限公司**

武汉立城建设发展有限公司（以下简称“立城公司”）成立于 2013 年 1 月 6 日，注册资本 10,200.00 万元，经营范围为土地一级开发；市政基础设施建设；物业管理经营；园区的建设、开发和管理；房地产开发、商品房销售；城市棚户区改造；土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，立城公司资产总计 1,599,146.42 万元，负债合计 1,340,207.68 万元，所有者权益合计 258,938.75 万元；2019 年实现营业收入 16,735.01 万元，净利润 2,545.62 万元。

#### **(9) 武汉城市公共设施运营发展有限公司**

武汉城市公共设施运营发展有限公司（以下简称“公共设施运营公司”）成立于 2018 年 3 月 26 日，注册资本 6,000.00 万元，经营范围为市政公用工程施工、市政配套建设；桥梁工程维修加固、改造；电力工程施工；城市基础设施管理、维护；建筑工程项目管理、项目代建及建设行业管理的第三方评价服务；利用现有 ETC 系统为政府和社会提供存储与数据服务；城市交通管理前端设施维护；电子车牌管理系统开发、运营；城市道路、桥梁、建筑结构与材料检测、环保巡查；物业管理；不动产租赁；检测设备租赁；汽车租赁服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2019 年 12 月 31 日，公共设施运营公司资产总计 7,258.48 万元，负债合计 4,206.31 万元，所有者权益合计 3,052.16 万元；2019 年实现营业收入 12,680.11 万元，净利润 30.07 万元。

#### **(10) 武汉城投文化产业投资发展有限公司**

武汉城投文化产业投资发展有限公司（以下简称“文化产业投资公司”）成立于 2018 年 6 月 22 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为文化项目投资及经营；展馆、会议中心、酒店、户外广告设施、城市空间场馆的设计、经营管理及相关物业服务；历史建筑的经营管理及相关物业服务；展览展示服务；会议会展服务；婚庆礼仪服务；艺术品设计；广告设计、制作、代理及发布；文化艺术交流活动策划。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，文化产业投资公司资产总计 2,141.88 万元，负债合计 881.92 万元，所有者权益合计 1,259.96 万元；2019 年实现营业收入 2,608.00 万元，净利润-473.94 万元。由于该公司成立时间较短，尚未开展实质经营活动，因此未实现盈利。

#### **(11) 武汉城投联合开发集团有限公司**

武汉城投联合开发集团有限公司（以下简称“城投联合集团公司”）成立于 2018 年 11 月 9 日，注册资本 200,000.00 万元，经营范围为房地产开发、经营、租赁；销售商品房；物业管理；房地产信息咨询；房地产经纪业务；房屋建造、基础设施建设、园林绿化、室内装修；对实业投资；酒店管理（不含餐饮服务与住宿）；企业策划、信息咨询；组织文化艺术交流活动、文艺创作；企业管理咨询、经济

贸易咨询。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，城投联合集团公司资产总计 1,189,390.92 万元，负债合计 1,081,748.68 万元，所有者权益合计 107,642.24 万元；2019 年实现营业收入 6,449.13 万元，净利润-1,089.35 万元。亏损的主要原因是该公司利润主要来自于其所属项目子公司，目前所属项目子公司处于研发投入期。

#### （12）武汉长江现代水务发展有限公司

武汉长江现代水务发展有限公司（以下简称“现代水务公司”）成立于 2017 年 4 月 26 日，注册资本 20,000.00 万元，经营范围为自来水生产与供应；污水处理及其再生利用；水污染治理；饮用水、水处理剂、管道、阀门（涉及许可项目应取得相关部门许可后经营）、机电设备制造及批零兼营；环境保护监测；质检技术服务、水源及供水设施建筑工程、房屋建筑业、道路、隧道和桥梁建筑工程、建筑装饰、市政道路工程服务、工程勘察设计（涉及许可项目应取得相关部门许可后经营）；电气安装；管道和设备安装；技术推广服务；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；专业化设计服务（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，现代水务公司资产总计 94,069.37 万元，负债合计 68,663.18 万元，所有者权益合计 25,406.20 万元。2019 年实现营业收入 35,017.54 万元，净利润 1,593.47 万元。

### (13) 武汉城投房产集团有限公司

武汉城投房产集团有限公司（简称“房产公司”）成立于 2003 年 1 月 24 日，注册资本 3,700.00 万元，经营范围为直管公房的经营管理及维修服务；古建筑工程施工及维修；房地产开发、商品房销售；物业管理；园林绿化工程设计、施工；房地产经纪服务；自有房产的经营管理；住房租赁；建设工程项目设计、监理、施工、项目管理；工程项目招标代理；餐饮服务；旅馆经营。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2019 年 12 月 31 日，房产公司资产总计 56,370.59 万元，负债合计 45,463.62 万元，所有者权益合计 10,906.97 万元；2019 年实现营业收入 37,904.01 万元，净利润 1,622.70 万元。

### (14) 武汉新区建设开发投资有限公司

武汉新区建设开发投资有限公司（以下简称“武汉新区公司”）成立于 2004 年 3 月 3 日，注册资本 15,000.00 万元，经营范围为法律、法规禁止的，不得经营；须经审批的，在审批后方可经营；法律、法规未规定审批的，企业可自行开展经营活动。

截至 2019 年 12 月 31 日，武汉新区公司资产总计 1,516,618.11 万元，负债合计 774,652.03 万元，所有者权益合计 741,966.08 万元；2019 年实现营业收入 23,323.43 万元，净利润 2,129.46 万元。

### (15) 武汉新城国际博览中心有限公司

武汉新城国际博览中心有限公司（以下简称“新城国博公司”）成立于 2006 年 5 月 17 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围为法律、

法规禁止的不得经营；须经审批的，在审批后方可经营；法律、法规未规定审批的，企业可自行开展经营活动。

截至 2019 年 12 月 31 日，新城国博公司资产总计 1,710,066.46 万元，负债合计 1,645,351.47 万元，所有者权益合计 64,714.99 万元；2019 年实现营业收入 163,478.24 万元，净利润 -3,445.51 万元。新城国博公司所属酒店开业不久，当期摊入开办费用较大，造成 2019 年亏损。

#### **(16) 武汉建兴城市资源运营管理有限公司**

武汉建兴城市资源运营管理有限公司（以下简称“建兴资源公司”）成立于 2002 年 4 月 25 日，注册资本 2,912.90 万元，经营范围为房屋租赁；场地租赁；商业策划咨询（不含商业调查）；房地产开发；物业管理；房屋修缮；装饰装修工程；水电暖安装；外墙清洗；园林绿化工程；停车场服务；项目管理；工程咨询；建筑新材料、新技术开发。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，建兴资源公司资产总计 32,802.51 万元，负债合计 21,412.80 万元，所有者权益合计 11,389.71 万元；2019 年实现营业收入 5,084.74 万元，净利润 1,308.03 万元。

#### **(17) 武汉市政工程设计研究院有限责任公司**

武汉市政工程设计研究院有限责任公司（以下简称“市政工程设计研究院”）成立于 2001 年 10 月 26 日，注册资本 1,712.89 万元，经营范围为承担市政（燃气工程除外）行业甲级；建筑行业（建筑工程）

甲级；水利行业（城市防洪）专业甲级；公路行业（公路）专业乙级；风景园林工程设计专项甲级；市政公用工程咨询甲级；工程勘察综合资质甲级；市政公用工程监理甲级；市政行业（城镇燃气工程）专业乙级；承包境外市政公用工程的勘测、咨询、设计和监理项目及上述境外项目所需的劳务人员；乙级城乡规划；文印晒图服务；工程测量甲级。（可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务）（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，市政工程设计研究院资产总计 90,863.81 万元，负债合计 9,479.29 万元，所有者权益合计 81,384.52 万元；2019 年实现营业收入 88,953.15 万元，净利润 14,313.66 万元。

#### **(18) 武汉光谷智能科技有限公司**

武汉光谷智能科技有限公司（以下简称“光谷智能公司”）成立于 2012 年 7 月 12 日，注册资本 3,000.00 万元，经营范围为计算机系统集成的专业承包、技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；安防产品、机械设备、电子产品、计算机、软件（含计算机软件）及辅助设备的设计、开发及销售；智能交通及机电项目工程、建筑智能化工程、安全技术防范工程、城市及道路照明工程的设计、实施、服务及产品研发；受托代理车辆收费服务。（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 2019 年 12 月 31 日，光谷智能公司资产总计 21,373.28 万元，负债合计 11,054.14 万元，所有者权益合计 10,319.14 万元；2019 年

实现营业收入 8,527.31 万元，净利润 768.74 万元。

### **(19) 武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司**

武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司（以下简称“武汉铁投”）成立于 2016 年 4 月 29 日，注册资本 100,000.00 万元，经营范围为城市铁路、市政基础设施及其他相关项目的投资、建设、开发、运营和管理；土地开发；开展城市铁路资产的运营开发；房地产开发，商品房销售，物业管理。（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 2019 年 12 月 31 日，武汉铁投资产总计 933,862.53 万元，负债合计 709,223.73 万元，所有者权益合计 224,638.80 万元；2019 年实现营业收入 3,899.63 万元，净利润 2,460.06 万元。

### **(20) 武汉誉城建设集团有限公司**

武汉誉城建设集团有限公司（以下简称“誉城建设”）成立于 2019 年 7 月 19 日，注册资本 100,000.00 万元，经营范围为工程设计、测量和勘察；工程代建、项目管理、招标代理、监理、造价的咨询；工程咨询及技术咨询服务；工程施工总承包；工程设备及配件批零兼营；建筑材料研发、制作、仓储、批零兼营等业务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，誉城建设资产总计 74,775.63 万元，负债合计 45,935.62 万元，所有者权益合计 28,840.00 万元；2019 年实现营业收入 50,936.28 万元，净利润 3,056.75 万元。

## **2、发行人重要参股子公司情况**

截至 2019 年末，发行人主要合营企业和联营企业情况如下所示：

单位：万元、%

序号	被投资单位	注册资本	注册地	持股比例
<b>一、合营企业</b>				
1	武汉建投铁路运输有限公司	5,081.55	武汉市	19.68
2	武汉玫瑰天城置业有限公司	1,000.00	武汉市	38.00
3	武汉临空经济区建设投资开发有限公司	10,000.00	武汉市	49.00
<b>二、联营企业</b>				
1	武汉市燃气热力学校	53.74	武汉市	-
2	武汉武煤百江燃气有限公司	8,000.00	武汉市	50.00
3	武汉晨鸣乾能热电有限责任公司	8,823.50	武汉市	49.00
4	湖北华电创意天地新能源有限公司	3,255.00	武汉市	20.00
5	武汉汉西污水处理有限公司	33,000.00	武汉市	20.00
6	武汉碧水科技有限责任公司	4,000.00	武汉市	50.00
7	武汉新绿置业有限公司	15,000.00	武汉市	49.00
8	武汉光谷信息管网投资有限公司	2,000.00	武汉市	35.00
9	武汉长丰二手车市场有限公司	4,421.05	武汉市	38.00
10	武汉智城科技有限公司	4,285.00	武汉市	28.00
11	武汉新博新能源投资有限公司	7,500.00	武汉市	30.00
12	武汉立城百步亭开发有限公司	10,000.00	武汉市	49.00
13	中建三局武汉江汉六桥工程接线建设运营有限公司	8,300.00	武汉市	28.00
14	武汉首京建投城市发展合伙企业（有限合伙）	-	武汉市	-
15	中建武汉杨泗港路桥建设运营有限公司	50,000.00	武汉市	20.00
16	武汉江汉七桥建设发展有限公司	20,000.00	武汉市	10.00
17	中建三局湖北大东湖深隧工程建设运营有限公司	30,000.00	武汉市	10.00
18	武汉青烽建设投资有限公司	8,000.00	武汉市	10.00
19	武汉新武金堤建设投资有限公司	40,000.00	武汉市	30.77
20	武汉速泊商业运营管理有限公司	3,000.00	武汉市	35.00
21	武汉中铁武九北综合管廊建设运营有限公司	40,000.00	武汉市	10.00
22	中建武汉黄孝河机场河水环境综合治理建设运营有限公司	95,500.00	武汉市	20.00
23	武汉瑞度房地产开发有限责任公司	1,000.00	武汉市	49.00
24	武汉城地宏融置业有限公司	5,000.00	武汉市	25.10

## 五、发行人董事及高级管理人员情况

截至募集说明书出具日，发行人设有 7 名董事，达到《公司章程》所规定的董事会人数要求。目前发行人监事会尚在完善中，在监事会完善之前由武汉市国资委作为出资人履行监管与考核的职责。

### 公司董事及高级管理人员任职情况表

董事任职情况							
序号	姓名	国籍	性别	出生年月	学历	职务	境外居留权
1	李兵	中国	男	1963年5月	博士研究生	董事长、党委书记	无
2	余新民	中国	男	1967年11月	硕士研究生	副董事长、总经理、党委副书记	无
3	张国强	中国	男	1962年1月	硕士研究生	专职外部董事	无
4	吴文	中国	男	1963年6月	硕士研究生	董事、党委副书记	无
5	邓耀光	中国	男	1963年6月	硕士研究生	董事、党委委员	无
6	江强生	中国	男	1963年6月	本科	董事、党委委员、工会主席	无
7	余靖玲	中国	女	1977年7月	硕士研究生	董事、党委委员	无

高级管理人员任职情况							
序号	姓名	国籍	性别	出生年月	学历	职务	境外居留权
1	余新民	中国	男	1967年11月	硕士研究生	副董事长、总经理、党委副书记	无
2	林驰	中国	男	1963年7月	博士研究生	副总经理、党委委员	无
3	杨枫	中国	男	1968年11月	硕士研究生	副总经理、党委委员	无
4	朱斌	中国	男	1963年11月	硕士研究生	总工程师、党委委员	无
5	邢耀霖	中国	男	1964年3月	本科	总经济师	无
6	王彬	中国	男	1971年1月	大学本科	副总经理	无
7	盛华	中国	男	1975年5月	硕士研究生	副总经理	无
8	汪国圣	中国	男	1967年10月	硕士研究生	副总经理	无
9	王贤兵	中国	男	1965年1月	硕士研究生	副总经理	无

#### (一) 董事简介

李兵，男，1963年5月出生，中共党员，研究生学历，现任武汉城投董事长、党委书记。历任武汉城投国资部部长、隧道部部长、投资部部长，武汉新区建设开发投资公司副总经理、党委副书记、纪委书记，武汉新城国际博览中心有限公司董事、副总经理，武汉城投副总经理，武汉城投董事、党委委员，武汉城投总经理、副董事长、党委副书记。

余新民，男，1967年11月出生，中共党员，研究生学历，现任武汉城投总经理、副董事长、党委副书记。历任市纪委纠风室副主任，武汉地产开发投资（集团）有限公司副总经理、党委委员，武汉地产

开发投资（集团）有限公司董事、党委副书记、工会主席，武汉航空港发展集团有限公司总经理、副董事长、党委副书记。

张国强，男，1962年1月出生，中共党员，硕士研究生学历，现任武汉城投集团专职外部董事。历任武汉市第一市政工程公司副经理，武汉市市政工程总公司经理助理，武汉市市政工程总公司副经理、党委委员，武汉航空港发展集团有限公司董事、党委委员。

吴文，男，1963年6月出生，中共党员，研究生学历，现任武汉城投董事、党委副书记、纪委书记。历任武汉市城开集团规划处工程师、设计所副所长、所长，武汉市城开集团副总工程师、总工程师，武汉城投董事、党委委员、副总经理。

邓耀光，男，1963年6月出生，中共党员，研究生学历，现任武汉城投董事、党委委员。历任武汉控股公司总经理，水务集团副总经理，武汉市信息管网公司总经理，武汉城投投资部部长。

江强生，男，1963年6月出生，中共党员，本科学历，现任武汉城投董事、党委委员、工会主席。历任武汉城投国资部副部长、部长，武汉城投党委工作部副部长、部长。

余靖玲，女，1977年7月出生，中共党员，研究生学历、工商管理硕士学位，现任武汉城投董事、党委委员。历任武汉城投资金管理中心副主任，计划财务部副部长、资金管理中心副主任，计划财务部正部级干部，武汉城投副总经理、党委委员。

## （二）高级管理人员简介

余新民，男，1967年11月出生，中共党员，研究生学历，现任

武汉城投总经理、副董事长、党委副书记。历任市纪委纠风室副主任，武汉地产开发投资（集团）有限公司副总经理、党委委员，武汉地产开发投资（集团）有限公司董事、党委副书记、工会主席，武汉航空港发展集团有限公司总经理、副董事长、党委副书记。

林驰，男，1963年7月出生，中共党员，研究生学历，现任武汉城投副总经理、党委委员。历任武汉城投项目管理部副部长、重大部部长，武汉建兴城市资源运营管理有限公司董事长、党委书记。

杨枫，男，1968年11月出生，中共党员，研究生学历，现任武汉城投副总经理、党委委员。历任黄陂区建委副主任、党组成员，黄陂区国土资源管理局、城市规划管理局局长、党组副书记。

朱斌，男，1963年11月出生，中共党员，研究生学历，现任武汉城投总工程师、党委委员。历任武汉机场总公司设计事务所副所长，武汉机场总公司董事、副总工程师、总经理助理、党委委员，武汉天兴洲道桥公司董事长、党委书记、总经理。

邢耀霖，男，1964年3月出生，中共党员，本科学历，现任武汉城投总经济师。历任武汉市管道煤气公司总工程师，燃气集团党委委员、副总经理、总工程师、总经理、董事长。

王彬，男，1971年1月出生，九三学社社员，本科学历，现任武汉城投副总经理。历任武汉中央商务区投资开发有限公司总经理，武汉中央商务区投资控股（集团）有限公司招商管理处处长、土地事务部部长，武汉中央商务区投资控股（集团）有限公司副总经理，武汉碧水集团有限公司副总经理。

盛华，男，1975年5月出生，中共党员，研究生学历，现任武汉城投副总经理。历任武汉市洪山区建设局质监站副站长、工程科代科长，武汉市城建外资办主办科员，武汉城投项目管理部副部长、部长。

汪国圣，男，1967年10月出生，中共党员，本科学历，理学硕士学位。现任武汉城投副总经理。历任湖北省城市规划设计研究院工程设计室主任、设计三所所长，武汉新区建设开发投资有限公司副总工程师、总工程师，武汉城投总工办主任等职务。

王贤兵，男，1965年1月出生，中共党员，研究生学历，工学硕士、工商管理硕士学位。现任武汉城投副总经理。历任武汉市自来水公司经理助理、副经理，武汉市水务集团有限公司副总经理、总经理、董事长、党委书记，武汉城投总经理助理等。

截至本期债券募集说明书出具日，董事及其他高级管理人员均在公司领取薪酬，不存在董事及其他高级管理人员为政府公务员兼职的情况，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》等相关规定。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人是武汉市属大型国有企业，主要承担两个方面的职能：一是对武汉市现有的水务、燃气、工程建设、城市综合资源开发等国有资产进行运营管理，履行出资人职责，承担国有资产保值增值等职能；二是围绕城市基础设施运营商这一核心，承担项目投资与项目管理等职责。公司目前主营业务清晰，聚焦在水务、燃气、工程建设以及城市综合资源开发等业务板块。

### 2017年至2019年公司营业收入、成本和利润情况<sup>2</sup>

单位：万元、%

年份	业务板块	营业收入		营业成本		毛利润		毛利率
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	
2019年	一、水务业务	279,154.13	14.66	219,992.89	15.09	59,161.24	13.26	21.19
	二、燃气业务	527,579.62	27.71	489,744.25	33.60	37,835.37	8.48	7.17
	三、工程建设业务							
	(一) 工程结算业务	353,661.52	18.58	310,820.43	21.33	42,841.09	9.60	12.11
	(二) 勘察设计监理业务	98,200.13	5.16	58,579.70	4.02	39,620.43	8.88	40.35
	四、房地产销售业务	506,286.95	26.60	266,184.17	18.26	240,102.79	53.82	47.42
	五、其他	138,749.92	7.29	112,149.90	7.69	26,600.02	5.96	19.17
	合计	<b>1,903,632.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,457,471.33</b>	<b>100.00</b>	<b>446,160.94</b>	<b>100.00</b>	<b>23.44</b>
2018年	一、水务业务	247,175.00	15.59	188,031.49	15.66	59,143.51	15.35	23.93
	二、燃气业务	450,639.93	28.42	399,765.20	33.30	50,874.73	13.20	11.29
	三、工程建设业务							
	(一) 工程结算业务	241,207.68	15.21	204,261.51	17.02	36,946.17	9.59	15.32
	(二) 勘察设计监理业务	63,438.34	4.00	26,954.40	2.25	36,483.94	9.47	57.51
	四、房地产销售业务	451,448.27	28.47	280,526.54	23.37	170,921.73	44.35	37.86
	五、其他	131,872.56	8.32	100,866.18	8.40	31,006.38	8.05	23.51
	合计	<b>1,585,781.78</b>	<b>100.00</b>	<b>1,200,405.32</b>	<b>100.00</b>	<b>385,376.46</b>	<b>100.00</b>	<b>24.30</b>
2017年	一、水务业务	225,511.46	17.39	172,373.41	17.30	53,138.05	17.68	23.56
	二、燃气业务	417,918.80	32.23	368,346.33	36.98	49,572.46	16.49	11.86

<sup>2</sup> 以下分析将水务业务和燃气业务统称为公用事业业务，工程结算业务和勘察设计监理业务合计归类为工程建设业务。

三、工程建设业务							
(一) 工程结算业务	210,728.80	16.25	171,902.61	17.26	38,826.19	12.92	18.42
(二) 勘察设计监理业务	59,563.99	4.59	25,957.57	2.61	33,606.42	11.18	56.42
四、房地产销售业务	218,671.12	16.86	139,178.47	13.97	79,492.66	26.45	36.35
五、其他	164,291.60	12.67	118,353.06	11.88	45,938.54	15.28	27.96
合计	<b>1,296,685.78</b>	<b>100.00</b>	<b>996,111.46</b>	<b>100.00</b>	<b>300,574.32</b>	<b>100.00</b>	<b>23.18</b>

发行人在武汉市公用事业领域中占有较强的竞争优势，水务、燃气等公用事业收入为公司第一大主营业务收入。2017年至2019年，发行人实现的营业收入分别为1,296,685.78万元、1,585,781.78万元和1,903,632.27万元。其中，水务和燃气等公共事业收入占比分别为49.62%、44.01%和42.37%，形成公司收入的最大来源。此外，工程建设业务收入和房地产销售业务收入合计占比分别为37.70%、47.68%和50.34%，形成公司经营收入来源的有益补充。

### (一) 水务业务

发行人水务业务主要包括供水业务和污水处理业务。供水业务为公司的核心业务之一，是营业收入的重要来源。公司供水业务在当地市场具有绝对主导地位，区域内规模优势和竞争优势显著。同时，公司不断加大对污水处理的投入，完成了多项污水处理项目建设，污水处理能力较强。

2017年至2019年，发行人的水务业务收入分别为225,511.46万元、247,175.00万元和279,154.13万元，占营业收入的比例分别为17.39%、15.59%和14.66%。

### 公司近三年水务板块业务结构

单位：万元，%

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

供水销售收入	149,785.15	53.66	130,133.95	52.65	122,979.72	54.53
污水处理收入	129,368.98	46.34	117,041.05	47.35	102,531.74	45.47
合计	<b>279,154.13</b>	<b>100.00</b>	<b>247,175.00</b>	<b>100.00</b>	<b>225,511.46</b>	<b>100.00</b>

2017年至2019年公司供水业务收入分别为122,979.72万元、130,133.95万元和149,785.15万元。近三年逐年增长，主要系随着自来水用户数量增长，使得售水量增加所致。2017年至2019年供水业务毛利率分别为10.21%、7.21%和2.63%。2018年至2019年供水业务毛利率有所下降，主要系成本上涨所致。

发行人2017至2019年污水处理收入分别为102,531.74万元、117,041.05万元和129,368.98万元。2017年至2019年污水处理业务毛利率分别为39.55%、42.52%和42.68%。公司污水处理业务毛利率均保持在合理水平，且污水处理业务盈利能力较强。

伴随着2013年武汉市调整供水价格，发行人的供水业务能力逐步增强，并且污水处理业务一直保持在合理水平，有助于公司进一步发展水务行业。由于水务项目投资规模大、回收期长，该行业具有典型的垄断性和规模经济效应，公司的水务产业盈利水平有望稳步提升。

## (二) 燃气业务

2017年至2019年，公司燃气收入分别为417,918.80万元、450,639.93万元和527,579.62万元，占营业收入的比例分别为32.23%、28.42%和27.71%，占营业收入的比重约三分之一。公司近三年的燃气收入呈增加态势，主要原因是一方面公司近年来加大了天然气高压外环线项目建设力度和区域市场拓展力度，使得燃气用户数量逐年增

加，进而导致天然气销量增加；另一方面近年来，随着武汉市天然气价格的调整，公司天然气销售价格水平总体上升。

近几年，燃气集团不断加大管线和配套设施建设力度，2017年至2019年分别完成主城区天然气管网工程建设投资1.76亿元、1.86亿元和2.58亿元。受益于公司对管网工程的建设投入，公司的管道燃气用户及灌装气用户数量不断增加，截至2020年9月末，燃气管道长度增加至9,868公里；管道燃气用户数量增加至269万户；灌装气用户为31万户；热值合格率100.00%，天然气及其他管道气管网灶前压力合格率100.00%。

总体看来，燃气业务在发行人业务中具有重要地位，为营业收入和利润提供了重要保证。发行人的燃气业务在武汉城区居龙头地位，在液化气和天然气领域市场占有率均较高。随着“1+8”城市圈建设的逐步深入，武汉市实际城区范围将进一步扩张，对天然气的市场需求也会进一步增多，因此发行人的燃气业务在武汉地区经营上具有较强的竞争优势。

### （三）工程建设业务

发行人工程建设板块收入主要由下属子公司武汉誉城千里建工有限公司、武汉市水务建设工程有限公司、武汉市市政工程设计研究院有限责任公司和武汉飞虹建设监理有限公司等承担，目前业务范围涵盖供水用户报装、供水工程、排水工程、桥梁工程、园林绿化工程以及其他市政工程，燃气管网工程、加气站、调压站和LNG储罐工程等燃气配套工程，以及道路、园林建筑、水利、建筑等方面的勘察、

设计、咨询和监理服务等。

发行人工程建设板块收入主要来源于下属子公司的工程承包施工、市政工程勘察、设计和监理咨询等方面取得的收入。2017年至2019年，发行人的工程建设业务收入分别为270,292.79万元、304,646.02万元和451,861.65万元，占营业收入的比例分别为20.84%、19.21%和23.74%，收入规模总体呈波动上升趋势。

#### （四）房地产业务

发行人目前有多家子公司从事房地产开发业务，主要有武汉城投联合集团、武汉新城国博、武汉市水务集团全资子公司武汉三镇实业房地产开发有限责任公司等，上述地产公司业务涉及中、高档小区等，在武汉房地产市场具有一定知名度。主要业务模式为：公司通过出让方式获得开发的土地资源储备，并进行开发建设，通过商品房销售和施工安装来实现收入。

2017年至2019年，发行人完成的销售面积分别为21.23万平方米、58.36万平方米和42.78万平方米，实现房地产销售收入分别为218,671.12万元、451,448.27万元和506,286.95万元，占营业收入的比例分别为16.86%、28.47%和26.60%。近三年营业收入逐年增长，主要系多个房地产开发项目交房确认收入所致。近三年房地产业务的毛利率分别为36.35%、37.86%和47.42%，均保持在较高水平。

近年来，公司建设完工的房地产项目包括都市经典三、四组团项目、水印桃源项目、名都花园北区项目、名都花园城投瀚城项目、名都花园摩卡公馆、临空投空港中心、七星欢乐苑、金雅大厦、金色雅

园、天兴花园、立城中心商务楼、立城福地、武汉国博新城、国博洲际酒店、武汉控股大厦、金沙泊岸等。

### (五) 其他业务

2017年至2019年，除上述业务收入外，发行人的营业收入还包括公房租赁收入、物业管理收入、展馆收入、水表销售收入、燃气具销售收入等，涉及领域较多，单项业务规模较小，在营业收入中占比较低，是公司经营收入来源的有益补充。2017年至2019年，发行人其他业务实现收入合计分别为164,291.60万元、131,872.56万元和138,749.92万元，占营业收入的比重分别为12.67%、8.32%和7.29%。

公司近三年其他业务收入构成表

单位：万元、%

年份	业务板块	营业收入		营业成本		毛利润		毛利率
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	
2019年	公房租赁业务	4,564.01	0.24	2,059.53	0.14	2,504.49	0.56	54.87
	物业管理业务	8,819.94	0.46	8,533.19	0.59	286.75	0.06	3.25
	展馆业务	10,754.32	0.56	4,233.54	0.29	6,520.78	1.46	60.63
	水表销售业务	9,220.20	0.48	6,676.43	0.46	2,543.77	0.57	27.59
	燃气具销售业务	2,271.47	0.12	1,717.57	0.12	553.90	0.12	24.39
	租赁业务	11,111.56	0.58	6,286.38	0.43	4,825.18	1.08	43.42
	其他	92,008.42	4.83	82,643.26	5.67	9,365.16	2.10	10.18
	其他业务合计	<b>138,749.92</b>	<b>7.29</b>	<b>112,149.90</b>	<b>7.69</b>	<b>26,600.02</b>	<b>5.96</b>	<b>19.17</b>
2018年	公房租赁业务	3,759.82	0.24	2,098.03	0.17	1,661.79	0.43	44.20
	物业管理业务	8,694.28	0.55	8,265.44	0.69	428.84	0.11	4.93
	展馆业务	10,848.11	0.68	4,367.54	0.36	6,480.57	1.68	59.74
	水表销售业务	6,491.33	0.41	4,908.32	0.41	1,583.01	0.41	24.39
	燃气具销售业务	2,815.06	0.18	2,231.53	0.19	583.53	0.15	20.73
	租赁业务	12,279.98	0.77	9,175.25	0.76	3,104.73	0.81	25.28
	其他	86,983.98	5.49	69,820.07	5.82	17,163.91	4.45	19.73
	其他业务合计	<b>131,872.56</b>	<b>8.32</b>	<b>100,866.18</b>	<b>8.40</b>	<b>31,006.38</b>	<b>8.05</b>	<b>23.51</b>
2017年	公房租赁业务	3,355.04	0.26	1,905.21	0.19	1,449.83	0.48	43.21
	物业管理业务	7,745.45	0.60	6,862.14	0.69	883.31	0.29	11.40
	展馆业务	9,826.26	0.76	5,194.80	0.52	4,631.46	1.54	47.13
	水表销售业务	5,361.47	0.41	4,207.09	0.42	1,154.38	0.38	21.53

燃气具销售业务	2,490.37	0.19	1,898.98	0.19	591.39	0.20	23.75
租赁业务	11,147.03	0.86	6,846.02	0.69	4,301.01	1.43	38.58
土地业务	31,017.82	2.39	16,440.67	1.65	14,577.15	4.85	47.00
其他	93,348.16	7.20	74,998.15	7.53	18,350.01	6.10	19.66
其他业务合计	<b>164,291.60</b>	<b>12.67</b>	<b>118,353.06</b>	<b>11.88</b>	<b>45,938.54</b>	<b>15.28</b>	<b>27.96</b>

## 二、发行人主营业务模式

### (一) 水务业务

武汉市政府赋予发行人自来水供应及污水处理等公用事业的经营职能。公司的水务业务主要由全资子公司水务集团及长江现代水务发展有限公司经营，该公司主要从事自来水的生产、销售、给排水、污水处理的投资建设与运营，通过收取水费和污水处理费的方式来实现营业收入。

#### 1、供水业务

根据武汉市人民政府于 2016 年 3 月 21 日印发的《市人民政府关于授予市自来水有限公司供水特许经营权的通知》（武政〔2016〕14 号），授予发行人子公司水务集团下属的全资公司武汉市自来水有限公司供水特许经营权。发行人供水业务在武汉市处于自然垄断状态，除武钢自建给排水系统以外，武汉城区的供水均由其负责。

2017 年至 2019 年，公司供水销售收入分别为 122,979.73 万元、130,133.95 万元和 149,785.15 万元，供水总量分别为 104,192 万立方米、107,637 万立方米和 110,569 万立方米，售水量分别为 78,068 万立方米、80,746 万立方米和 83,075 万立方米，水质合格率均达到 100.00%。公司年售水量和售水收入总体呈稳定增长态势，主要是由于随着武汉城市人口的增加和生活水平的提高，生活用水量有所增

长，同时武昌、沌口等区域工业增长速度较快，公司售水总量基本保持稳定，并逐步有所增长。

### 供水业务主要指标数据

项目	单位	2017年	2018年	2019年
供水部分	供水能力	万立方米/日	385	395
	平均日供水量	万立方米	285	295
	供水总量	万立方米	104,192	107,637
	管网漏损率	%	16.04	16.18
	DN75 及以上供水管网长度 <sup>3</sup>	公里	5,527	5,743
	管网压力合格率平均值	%	99.70	99.80
	管网水质综合合格率平均值	%	100.00	100.00
	电耗平均值	度/千吨	264	270
用水部分	售水量	万立方米	78,068	80,746
	其中：工业用水	万立方米	8,311	8,990
	居民用水	万立方米	51,344	52,659
	其他用水	万立方米	18,413	19,097
	本部售水单价	元/立方米	1.63	1.66
	用水人口（供水人口）	万人	703	706
	自来水用户数	万户	153.52	157.45
				210.88

水费结算方式上，通常为先用水后收费的模式，由发行人子公司直接向用户收取水费。目前主要有以下六种水费缴费方式：（1）营业大厅收费。用户通过营业大厅办理现金缴费或刷卡缴费；（2）银行代扣代收。用户可携带本人身份证件、银行存折（卡）、最近一次水费通知单，到可办理储蓄代扣、代收的银行办理；（3）银行托收。用户可持水费通知单和自来水公司在银行的开户号，到辖区营业大厅办理手续，签定特约委托收款协议；（4）代收点缴费。用户可凭客户代码到中百超市、中百仓储、武商量贩、邮政便民服务站等代收点缴纳水费；（5）网上缴费。用户可通过银行网站、支付宝、腾讯通、

<sup>3</sup> 2017年至2018年采用的管网统计口径为“DN100以上供水管网长度”，2019年按照最新的行业标准要求，管网部针对DN75-DN100的庭院管、立管进行统计，因此统计口径改为“DN75以上供水管网长度”。

微信等方式缴费；（6）电话缴费。用户可拨打相应银行服务电话或通过银联客户端缴纳水费。

### 武汉市水价变化情况

单位：元/吨

自来水价格（元 / 立方米）	居民用户			工业用户	商业用户
	第1级	第2级	第3级		
2006/5/1 之前	0.70			1.00	1.70
2006/5/1-2013/2/1	1.10	1.65	2.20	1.65	2.35
2013/2/1/-2015/9/30	1.52	2.28	3.04	2.35	2.35
2015/10/1 至今	1.37	2.05	2.74	2.12	2.12

注：1、2006年5月1日起居民生活用水开始实行阶梯水价。

2、根据湖北省财政厅、省物价局和省地方税务局联合发布的《关于取消和暂停征收部分涉企行政事业性收费和政府性基金项目的通知》（鄂财综发〔2015〕39号），自2015年10月1日起，暂停征收由供水企业代收的按照水费10%的市政公用事业附加。

3、发行人按主管机关核定的自来水价格直接向用户收取水费，武汉市政府暂未对发行人供水业务给予补贴。

截至2019年末，发行人已完工的自来水厂10座，分别是汉口地区的宗关水厂、堤角水厂；武昌地区的白沙洲水厂、余家头水厂、平湖门水厂；汉阳地区的琴断口水厂；武汉经济开发区的沌口水厂；东西湖区的白鹤嘴水厂；新洲阳逻开发区的阳逻水厂以及江夏区的金口水厂。截至2019年末，公司日综合供水能力达420万立方米，DN75及以上供水管网总长约10,333公里，公司供水面积1,180余平方公里，发行人综合供水能力在全国供水行业中居第四位，承担武汉城区接近77%的供水任务，在当地市场具有绝对主导地位，区域内规模优势和竞争优势显著。水厂情况如下：

### 发行人下属水厂及供水能力情况表

水厂名称	厂址	供水能力（万吨/日）
琴断口水厂	汉阳区大屋基场特1号	40

水厂名称	厂址	供水能力(万吨/日)
平湖门水厂	武昌区临江大道15号	20
白沙洲水厂	洪山区建和一路1号	80
余家头水厂	武昌区德平路8号	40
堤角水厂	江岸区新湖街165号	20
宗关水厂	武汉市硚口区沿河大道388号	105
白鹤嘴水厂	武汉市东西湖区临空港大道5号	25
沌口水厂	武汉经济技术开发区沌口路27号	30
阳逻水厂	新洲区阳逻街平江西路阳逻电厂南侧	10
金口水厂	江夏区疏港大道特1号	50
合计		420

水务集团各水厂采用的制水工艺基本相同。即：利用浮船、井筒等取水设施将长江或汉江的源水通过浑水管输送至厂内净化系统，源水在投加氯气后分别进入反应沉淀池，投加混凝剂经过絮凝反应、沉淀后进入滤池，滤后水再次经过加氯，进入送水系统，通过送水机组将清水送至千家万户。

## 2、污水处理

武汉市城市排水发展有限公司于1995年9月经市政府批准成立，主要负责城市污水处理、排水工程建设、运行维护、咨询服务等，根据武政〔2001〕58号文件精神，还承担污水处理费收费管理职能。

根据武汉市人民政府《关于授予武汉市城市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权的通知》，武汉市政府授权武汉市水务局与武汉市城市排水发展有限公司（以下简称“排水公司”）签署污水处理特许经营协议，约定特许经营范围为排水公司名下的黄浦路等9处污水处理厂污水处理服务区域及水行政主管部门确定的其他服务区域的污水处理服务业务。特许经营期限自2012年4月起计算至30周年止。

2017年至2019年，公司污水处理收入分别为102,531.74万元、

117,041.05万元和129,368.98万元，处理污水量分别为60,283万立方米、68,413万立方米和74,487万立方米，污水处理排放水质综合合格率均在99.00%以上。

### 污水处理业务主要指标数据

项目		单位	2017年	2018年	2019年
污水部分	污水处理能力	万立方米/日	191	206	216
	污水处理量	万立方米	60,283	68,413	74,487
	日均处理量	万立方米	165.20	187.43	204.07

2017年，公司污水处理量为60,283万立方米，污水处理能力达191万立方米/日；2018年，公司污水处理量为68,413万立方米，污水处理能力达206万立方米/日；2019年，公司污水处理量为74,487万立方米，污水处理能力达216万立方米/日。2017年至2019年，污水处理厂稳定达标排放，达到环保在线监测的要求。

自2014年8月武汉市污水处理费调整后，公司污水处理费保持不变，具体情况如下表所示：

### 武汉市污水处理费收费标准

单位：元/吨

污水处理费（元/立方米）	居民用户	工业用户	商业用户
2013/2/1-2014/7	0.80	0.80	0.80
2014/8/1至今	1.10	1.37	1.37

截至2019年末，公司下辖管理11座污水处理厂，分别为南太子湖污水处理厂、三金潭污水处理厂、黄浦路污水处理厂、落步嘴污水处理厂、二郎庙污水处理厂、沙湖污水处理厂、龙王嘴污水处理厂、汤逊湖污水处理厂、黄家湖污水处理厂、武汉市东西湖污水处理厂、宜都城西污水处理厂；管理58座泵站（含市水务局委托运营的32座）和393公里管网（自管管网长度为198公里）。污水处理厂情况简介

如下：

### (1) 南太子湖污水处理厂

南太子湖污水处理厂位于武汉市沌口经济开发区，服务范围北抵汉江、东临长江，西临中环线、南达南太子湖，服务面积约  $122\text{km}^2$ 。该厂权属面积 306 亩，设计规模 35 万吨/日，分四期建设，其中一期工程设计规模 10 万吨/日，采用改良型氧化沟处理工艺，于 2002 年底开工，2005 年 7 月通水运行；二期扩建 10 万吨/日二级污水处理厂，于 2008 年底开工，2011 年 5 月建成投产；三期工程为将已有的 20 万吨/日一级 B 排放标准污水处理厂升级为一级 A 排放标准，采用氧化沟+高效澄清池精密过滤器工艺，出水达一级 A 排放标准，于 2015 年初动工，2016 年 10 月份投入调试运行；四期扩建工程于 2017 年 3 月份动工，2018 年 11 月 10 日通水调试运行，设计规模为 15 万吨/日，出水水质达一级 A 标准。排放口位于沌口水厂取水口下游约 3.8km 处，尾水经消毒后排放入长江。

### (2) 三金潭污水处理厂

三金潭污水处理厂位于东西湖区金银潭大道 132 号，主要服务范围东至长江，西至新华路和武胜路，南至解放大道及汉水，北至府河，服务面积约  $76\text{km}^2$ ，服务人口 105.1 万人。该厂权属面积 350 亩，设计规模 50 万吨/日，分两期建设，其中一期处理规模 30 万吨/日，采用 A/O 处理工艺，于 2004 年 3 月开工，2007 年 3 月建成投入运行，建有 1.4 万吨蛋形消化池两座，具备污泥厌氧消化功能，对剩余污泥进行中温厌氧消化处理；二期建设内容为扩建 20 万吨/日工程，采用

MBR 膜处理，2014 年 4 月开工建设，2015 年 8 月建成投运，2016 年 4 月，启动升级原 30 万吨/日工程，采用絮凝、沉淀等深度处理工艺，2017 年 6 月完工投运，全厂 50 万吨/日出水水质均达到一级 A 标准。该厂尾水排放口位于府河公园北边院墙上游约 20m，尾水经接触消毒后排入府河。

### (3) 黄浦路污水处理厂

武汉市城市排水发展有限公司黄浦路污水处理厂位于武汉市江岸区沿江大道 133 号，办公位置在汉口江滩二期，服务范围东至长江，西至汉水，南至友谊路，北至解放大道，服务面积约 7.48km<sup>2</sup>。厂区占地面积约 18 亩，设计规模 10 万吨/日，分三期建设，其中一期工程于 1998 年 3 月开工，1999 年 5 月投产运行；二期工程为将原 10 万吨/日预处理工艺改建为同等规模的二级处理工艺，于 2015 年 9 月底完工，出水达到一级 B 排放标准；三期改造工程于 2016 年底完工，采用高效沉淀+生物滤池工艺，目前出水达一级 A 排放标准。尾水采用深排江扩散方式，排污口位于长江二桥下游 200 米处，利用长江水体自净能力降低环境影响，消除岸边污染带。

### (4) 落步嘴污水处理厂

落步嘴污水处理厂位于武汉市洪山区厂前团结大道特 1 号，服务范围东至工业港、21 号公路和王青公路，西至罗家港，南至东湖落雁风景区，北至长江，服务面积约 30.1km<sup>2</sup>，服务人口为 39 万人。该厂权属面积 239 亩，设计规模 12 万吨/日，采用前置厌氧化沟处理工艺，于 2007 年 6 月开工，2009 年 12 月投产，设计出水达到一级 B

排放标准。通过加强调度、优化工艺运行，目前 COD、氨氮、总磷等重要指标达到或优于一级 A 排放。尾水排放口位于友谊大道南侧沙湖港，最终流入长江。

#### (5) 二郎庙污水处理厂

二郎庙污水处理厂位于洪山区团结大道 1018 号，服务范围东至罗家港，西至蛇山南，南至东湖，北邻临江大道，服务面积约面积 32.3km<sup>2</sup>，服务人口约 74 万人。该厂权属面积 428 亩，设计规模 24 万吨/日，分两期建设，一期设计规模 18 万吨/日，采用一级处理工艺，于 1998 年底开工，2002 年底投入运行；二期改扩建工程为将原有系统改扩建为 24 万吨/日二级处理厂，于 2007 年 9 月开工，2009 年底建成投产，采用 A/A/O 工艺，设计出水达到一级 B 排放标准。通过加强调度、优化工艺运行，目前 COD、氨氮、总磷等部分指标达到或优于一级 A 排放。尾水经接触消毒池消毒后由尾水管道排入沙湖港，再通过罗家港流入长江。

#### (6) 沙湖污水处理厂

沙湖污水处理厂位于武汉市武昌区兴国南路 5 号，沙湖污水处理厂服务范围沙湖以南、珞珈路以北、东湖以西、大东门以东的地区，服务面积约 16.9km<sup>2</sup>，服务人口 30 万。该厂权属面积 120 亩，设计规模 15 万吨/日，分三期建设，一期设计规模为 5 万吨/日，采用二级处理工艺，于 1984 年开工建设，1993 年建成通水，采用倒置 A2O 工艺；二期处理工艺于 2003 年建成通水，设计规模 5 万吨/日；三期工程于 2005 年进行升级扩建改造，2006 年 3 月建成通水，二、三期工

程设计规模 10 万吨/日，采用鼓风曝气 A2O 工艺，实现二级处理运行，设计出水达到一级 B 排放标准。通过加强调度、优化工艺运行，COD、氨氮、总磷等重要指标达到或优于一级 A 排放。

#### (7) 龙王嘴污水处理厂

龙王嘴污水处理厂位于东湖新技术开发区关山村刘家咀 555 号，服务范围东至长山路和三环辅路，西至抵石牌岭和南湖，南至武黄高速，北至小洪山和南望山，服务面积约 51km<sup>2</sup>。该厂权属面积 179 亩，设计规模 30 万吨/日，分三期建设。一期工程为新建 15 万吨/日一级污水处理工艺，于 1999 年底开工，2003 年 7 月投产运行。二期工程为将一期 15 万吨/日一级处理工艺升级为同等规模的二级处理工艺，于 2004 年 5 月开工，2006 年 6 月投入运行。三期工程为将已有系统改扩建为 30 万吨/日、一级 A 排放标准的污水处理工艺，于 2012 年底开工，2014 年 4 月投入试运行，采用 A/A/O 工艺+D 型滤池工艺，出水达一级 A 排放标准。尾水排放口位于南湖洪山中学西侧约 300 米，出厂尾水经消毒后排放至南湖。

#### (8) 汤逊湖污水处理厂

汤逊湖污水处理厂位于武汉市东湖高新区光谷大道 134 号，服务范围东至光谷二路，西至汤逊湖，南至武汉绕城高速，北至三环线，主要收集、处理关山、庙山、流芳和藏龙岛等地区排向汤逊湖的污水，服务面积约 42.2km<sup>2</sup>，服务人口近期为 26 万人，2020 年将达 35 万人。该厂权属面积 159 亩，设计规模 10 万吨/日，分两期建设，一期设计规模 5 万吨/日，采用 DE 氧化沟处理工艺，由凯迪电力在

2003 年以 BOT 方式建成，2005 年 4 月转让给排水公司，2006 年 4 月投产运行，出水达到一级 B 排放标准；二期工程为将已有污水厂改扩建至 10 万吨/日污水处理厂，采用 A/A/O+高效澄清池+精密过滤器工艺，出水达一级 A 排放标准，工程于 2014 年 3 月开工，2015 年底完工。目前该厂正在进行三、四期扩建工程，设计规模 10 万吨/日，采用“高密度沉淀池+曝气生物滤池”工艺，出水执行 GB18918-2002 一级 A 排放标准。设备主要按近期 5 万立方米/天规模安装，预留远期 10 万立方米/天规模。预计工程完工后该厂设计规模达 20 万吨/日。汤逊湖厂尾水消毒后经尾水排放口进入水体，该厂两处尾水排放口，一处通过藏龙大道和滨湖路交叉口进入汤逊湖水系，另一处通过厂内排江泵站排入长江。

#### (9) 黄家湖污水处理厂

黄家湖污水处理厂位于洪山区张家湾烽胜路 61 号，服务范围东至南湖与汤逊湖，西至长江，南含青菱湖和黄家湖组团，北至珞珈路，服务面积约 130km<sup>2</sup>，服务人口 85 万人。该厂权属面积 134 亩，设计规模 20 万吨/日，分两期建设，一期设计规模 10 万吨/日，采用前置厌氧氧化沟二级处理工艺，于 2004 年 3 月开工，2007 年 7 月投入运行，设计出水达一级 B 排放标准；二期设计规模 10 万吨/日，采用 A/A/O+深度处理工艺，2017 年 6 月已完工投运，出水水质达一级 A 排放标准。该厂尾水排放口位于烽胜路过青菱河桥上游约 30 米处，尾水经消毒后排入青菱河最终汇入长江，出水为一级 A 排放标准。目前正在实施该厂三期扩建项目，设计规模为 20 万吨/日，预计 2020

年完工。

#### (10) 武汉市东西湖污水处理厂

武汉市东西湖污水处理厂一期建设工程项目位于东西湖东吴大道以北、南十四支沟与南十二支沟之间，总用地面积为 351.09 亩（约 234,060 平方米），其中一期用地面积 124.05 亩（约 82,700 平方米），设计日处理规模为一期 10 万吨/日，二期 20 万吨/日，远期 50 万吨/日。2018 年 9 月 7 日东西湖区水务局对东西湖污水处理厂一期出水流量计底数进行了确认，该项目总投资 26,444.55 万元。项目服务范围为东西湖区中部地区，服务总面积约 112 平方公里，服务人口约 37.2 万人。

武汉市济泽污水处理有限公司东西湖污水处理厂目前设计日处理规模为 10 万立方米，处理后的水排放至南十四支沟。污水处理采用改良型 A2/O 工艺+混合（微絮凝）+过滤+UV 消毒工艺；污泥处理采用“机械浓缩—机械脱水—干化”工艺；再生水处理采用“二级处理出水—微孔过滤（微絮凝）—再生水调节池（次氯酸钠消毒）—供水泵房”工艺；污水处理厂出水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准。

#### (11) 宜都城西污水处理厂

宜都城西污水处理厂位于宜都市姚家店镇刘家嘴村，项目占地 19,639.96 平方米（约 29.46 亩），其中一期占地约 15 亩，服务于宜都市姚家店镇和陆城城西片区，范围北至清江，南底十里铺大道，西达渔洋河，东到五宜大道，服务面积 14.18 平方公里。

2015年4月，北京碧水源科技股份有限公司和武汉三镇实业控股股份有限公司组成联合体，以1.09元/吨的污水处理服务费价格中标。2016年11月底项目进场开工，2017年12月底主体工程完工，2018年11月3日项目通过环保验收，经宜都市政府批准污水厂2019年1月1日起开始商业运营。

项目设计远期建设规模3万吨/天，一期工程1万吨/天，主体工艺采用AAO生物处理池、MBR膜生物反应器、紫外消毒工艺，COD、氨氮、SS等主要指标优于一级A排放。

总体看，公司供水和污水处理总量和效率稳步提升，售水规模逐年增大；但由于电耗等成本的上升，水务板块毛利率有所下降。随着武汉推进“两型社会”建设、强劲的经济发展、人口的不断增加、水的总需求量的不断增加、公司自身供水和污水处理能力的不断提升和武汉市供排水价格向上调整的逐步推进，公司的供水和污水处理业务盈利水平继续提升的空间较大。

## （二）燃气业务

公司燃气板块主要由全资子公司燃气集团经营，燃气集团成立于2001年12月，主要经营武汉城区的燃气热力供应销售、燃气热力设备及用具销售、燃气表具检定测试（膜式煤气表）等业务。

我国燃气公司主要集中于中石油、中石化和中海油三家垄断性的石油公司采购气源，通过城市的管网系统到达燃气用户，液化气通过公路运输的方式到达用户地点，完成燃气的销售过程。公司近三年燃气业务主要经营指标情况如下：

### 发行人近三年燃气业务经营指标情况

项目	2017年	2018年	2019年
管道燃气销售量(万立方米)	177,383	197,070	208,455
液化气销售量(吨)	53,837	59,141	58,726
管道燃气累计用户数(户)	2,295,920	2,472,542	2,614,966
累计罐装气居民用户数(户)	297,065	302,945	305,660
燃气管道长度(公里)	8,330	8,872	9,574

从燃气成本来看，燃气业务的主要成本为上游的石油化工类原材料供应，占燃气成本的 80%左右。从气源来看，公司与上游天然气供应商中石油西南公司建立了稳固的供应关系，同时积极同中石化接触，利用中石化“川气东送”管道在武汉市通过的优势，2010 年 1 月开始从上游接收天然气，随着运行的逐步稳定，中石化川气东送管道已对公司提供稳定的供应，有效规避单一气源经营风险。结算方面，公司与上游供应商每日根据供应计划支付预付款给供气单位，月末双方对账核对一致后开票结算。

发行人一般与管道燃气居民用户签订协议，因绝大多数居民用户属于 IC 卡用户，即预存气费用户；少量机械表用户是根据抄表量结算，委托银行每月自动扣款。工商业户一般收取相当于 1 个月用气量的预收气款，同时根据用气量大小不同，按供气合同中约定的 1 周-1 个月结算期进行结算，当用户无法按时缴款时，先行从预收款中抵收气款，收款风险可控。

从燃气收入来看，公司燃气收入的关键因素为燃气价格，而燃气业务的价格标准则由政府相关部门确定。燃气价格调整是影响公司燃气板块经营业绩的关键因素，而燃气业务的价格标准则由政府相关部门确定。2015 年至今，公司天然气销售价格多次调整。调价具体情

况如下：

1、2015年12月16日，根据《武汉市发展改革委关于降低我市非居民用天然气价格有关问题的通知》（武发改价格〔2015〕550号）文件通知，武汉城市天然气高压管网有限公司居民用天然气销售价格为2.0226元/立方米，非居民用天然气销售价格为2.3075元/立方米；工、商业用天然气销售价格为3.493元/立方米，电厂发电用气为2.372元/立方米，输配气非民用为2.51元/立方米；上述价格从2015年11月20日起执行。武汉市输配气供CNG价格为2.11元/立方米，压缩天然气母站为2.69元/立方米，车用天然气销售价格为4.10元/立方米，从2015年12月22日起执行。将非居民用气由最高销售价格改为基准销售价格管理。降低后的销售价格为销售基准价，供需双方可以基准价为基础，在上浮20%、下浮不限的范围内协商确定具体价格。方案实施时销售基准价暂不上浮，自2016年11月20日起允许上浮。

2、2015年12月31日，根据《市发展改革委关于建立我市中心城区居民生活用天然气阶梯价格制度的通知》（武发改价格〔2015〕597号）文件通知，武汉市中心城区（包括开发区、功能区和东西湖区）居民生活用天然气实行阶梯价格制度。阶梯价格按年度用气量计算，第一档年用气量为0-360（含）立方米/户，每立方米价格为2.53元；第二档年用气量为360-600（含）立方米/户，每立方米价格为2.78元；第三档年用气量600立方米/户以上，每立方米价格为3.54元。阶梯价格实施范围为我市中心城区管道天然气居民用户。居民用户原则上以住宅为单位，一个房产证明对应为一个居民户；没有房产证明

的，以当地供气企业为居民安装的气表为单位。学校、养老福利机构、社区组织工作用房执行居民气价的非居民用户，按照第一档和第二档平均气价执行，销售价格为 2.66 元/立方米。执行周期以日历年（每年 1 月 1 日-12 月 31 日）为周期执行居民阶梯气价，用气量在年度周期之间不累计、不结转。后付费抄表结算用户，按燃气经营企业累计抄见气量执行阶梯气价；购买气量的卡表用户按用户累计购气量执行阶梯气价。居民用户用气地址对应户籍人口多于 4 人的（以户口本、暂住证和居住地社区证明为准），按各档气量 4 人的平均气量，以实际人口数计算各档气量。具体见下表：

一户多人口气量计算表

单位：立方米/年

人口数 阶梯	5人			6人			以此类推，按各档人均气量以实际 户籍人口数增加计算。
	一档	二档	三档	一档	二档	三档	
气量	0-450	450-750	750 以上	0-540	540-900	900 以上	

实行阶梯气价后供气企业增加的收入，用于“一户一表”改造、弥补居民基本生活用气供应和储气调峰成本，以及减少与工商业交叉补贴等方面。燃气经营企业应设立专户管理增加收入，严格按照规定用途开支。上述价格自 2016 年 1 月 1 日起执行。

3、由于天然气上游企业实行冬季价格上浮政策，武汉城市天然气高压管网有限公司天然气销售价格联动调整为 2.397 元/立方米（综合销售价格），从 2016 年 11 月 1 日起执行至 2017 年 3 月 31 日止；2017 年 3 月 23 日，根据武汉市人民政府办公厅《关于调整我市非居民用天然气价格的签报》，武汉市工、商及其他用气销售价格为 3.704 元/立方米，发电用气为 2.583 元/立方米，输配气非民用为 2.721 元/

立方米，车用天然气价格不作调整，从 2016 年 11 月 1 日起执行至 2017 年 3 月 15 日止。

4、2017 年 9 月 13 日，根据《武汉市发展改革委关于降低我市非居民用天然气价格的通知》（武发改价格〔2017〕636 号）文件，武汉城市天然气高压管网有限公司非居民用天然气基准销售价格为 2.2009 元/立方米；武汉市工、商业用天然气基准销售价格为 3.362 元/立方米，电厂发电用气为 2.261 元/立方米，输配气非民用为 2.396 元/立方米，从 2017 年 9 月 1 日起执行；武汉市输配气供 CNG 价格为 2.004 元/立方米，压缩天然气母站销售价格为 2.573 元/立方米，车用天然气销售价格为 3.96 元/立方米，从 2017 年 9 月 13 日 24 时起执行。

5、2018 年 7 月 31 日，根据《市发展改革委关于联动调整我市非居民用天然气价格的通知》（武发改价格〔2018〕584 号）文件，启动武汉市非居民用天然气销售价格联动机制，调整时间为 2018 年 11 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日。第一步先疏导以上游基准门站价格上涨 20% 部分，即联动期间非居民天然气销售价格按每立方上涨不超过 0.38 元的基础上，由各经营企业与下游用户平等协商非居民天然气销售价格。第二步 2019 年 3 月 31 日后，再组织对联动期间门站及用气情况进行清算，对超过门站价格 20% 的部门，拟定后期价格疏导方案报武汉市政府同意后实施。

6、2018 年 11 月 21 日，根据《市发展改革委关于联动调整我市非居民用天然气价格的通知》（武发改价格〔2018〕584 号）文件，

启动武汉市非居民用天然气销售价格联动机制，调整时间为 2018 年 11 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日。第一步先疏导以上游基准门站价格上浮 20% 部分，即联动期间非居民天然气销售价格按每立方上涨不超过 0.38 元的基础上，由各经营企业与下游用户平等协商非居民天然气销售价格。2019 年 6 月 12 日，市发改委下发《关于继续联动调整我市非居民用天然气销售价格的通知》(武发改价格〔2019〕277 号)，文件明确 2019 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日销售价格上涨 0.5 元/立方米。9 月 27 日，市发改委发布了《关于调整我市非居民天然气基准销售价格的通知》(武发改价格〔2019〕436 号)。从 2019 年 9 月 30 日起：

(1) 武汉市工商业用气基准销售价格由 3.294 元/立方米调整为 3.094 元/立方米。

(2) 简化用气价格分类。燃气电厂、输配气非民用、输配气民用、输配气供 CNG 均属于转供批发性质，现行价格分别为：2.213 元/立方米、2.346 元/立方米、1.93 元/立方米、1.962 元/立方米，统一调整为 2.021 元/立方米。

## 7、2020 年阶段性降低销售价格如下：

序号	用户类别	2020 年 1 月 1 日-2 月 21 日及 4 月 1 日-5 月 31 日期间	2020 年 2 月 22 日-3 月 31 日期间	2020 年 6 月 1 日-6 月 30 日期间	2020 年 7 月 1 日-9 月 30 日期间
1	居民	第一阶 (0-360 立方米)	2.53	2.53	2.53
		第二阶 (360-600 立方米)	2.78	2.78	2.78
		第三阶 (600 立方米以上)	3.54	3.54	3.54

		学校、幼儿园、福利院	2.66	2.66	2.66	2.66
2	工商户	中小微企业工业用气、商贸流通在营保供企业(医药、食品、餐饮、配送流通等)生产经营用气	3.235	3.211	2.785	2.785
		个体工商户(商贸流通、餐饮食品、旅游住宿、交通运输等行业)、执行工业用气价格的民办教育机构生产经营用气	3.235	3.211	2.785	3.094
		其他工商业	3.594	3.211	3.094	3.094
3	输配气	输配气-居民	2.021	2.021	2.021	2.021
		输配气-CNG-出租车	2.021	2.021		
		输配气-供中小微企业工业用气、商贸流通在营保供企业(医药、食品、餐饮、配送流通等)、个体工商户(商贸流通、餐饮食品、旅游住宿、交通运输等行业)、执行工业用气价格的民办教育机构生产经营用气	2.471	2.138		
		输配气-其他	2.521	2.138		
		输配气-电厂类中小微企业工业用气	2.269	2.138	1.819	1.819
4	直供用户	直接与上游门站供气企业购气的大用户配气价格	0.12	0.12	0.12	0.12

总体看，受益于武汉市稳定的经济增长和人口增加，公司燃气用户整体稳定增长，公司天然气覆盖范围逐年扩展，上游的石油化工原材料来源渠道逐渐拓宽和多元化，公司的燃气板块整体较为稳定，规模较大，收入增长稳健；但天然气价格由政府部门制定，且近年来武汉市天然气价格调整频繁，对公司收入与盈利能力影响较大。

### (三) 工程建设业务

发行人工程建设板块收入主要为下属子公司的工程承包施工、市

政工程勘察、设计和监理咨询等方面取得的收入。发行人工程建设板块的业务模式为：下属子公司通过投标等方式获得项目，项目中标后，下属子公司签订业务合同，按照约定进行建设。项目建设过程中，按照施工进度付款，项目完工并经过结算审计后支付项目尾款。2017年至2019年，发行人的工程建设业务收入分别为270,292.79万元、304,646.02万元和451,861.65万元，其中工程结算业务收入分别为210,728.80万元、241,207.68万元和353,661.52万元，勘察设计监理收入分别为59,563.99万元、63,438.34万元和98,200.13万元。

公司目前从事工程建设业务的下属子公司及其主要业务范围如下：

### 1、武汉市水务建设工程有限公司

该公司具备市政公用工程施工总承包一级资质，主要从事市政工程供水设施勘察设计施工、机电设备安装、供水设施检修、承包市政建设工程等。目前业务涵盖供水用户报装、供水工程、排水工程以及其他市政工程等方面。

### 2、武汉誉城千里建工有限公司

武汉誉城千里建工有限公司（原名：武汉市燃气热力工程有限公司）是发行人下属武汉誉城建设集团施工板块的核心企业，具备国家市政公用工程施工总承包一级、管道工程专业承包一级、房屋建筑工程施工总承包二级、机电设备安装工程专业承包二级等多项资质，业务领域涉及市政道路、桥梁、给排水、燃气、机电安装、园林绿化、房屋建筑等工程施工，业务范围辐射九省十三市。

### 3、武汉市工程设计研究院有限责任公司

该公司具备建筑行业、水利行业、公路行业、市政公用工程咨询、勘察、咨询、设计、监理等甲级资质，业务涵盖市政公用工程，包含道路、园林建筑、水利、建筑等方面的勘察、设计、咨询和监理服务。

#### 发行人部分主要工程建设情况表

单位：万元

序号	项目名称	合同金额	工程合规文件是否齐全	是否签订施工合同
1	白沙洲水厂改扩建工程	30,544.25	是	是
2	红安县乡镇生活污水治理工程项目	33,880.22	是	是
3	金口水厂二期工程	24,944.57	是	是
4	黄梅县乡镇污水处理设施工程项目	28,845.50	是	是
5	汤逊湖污水处理厂改扩建工程（三期）项目	30,275.83	是	是
6	黄家湖大道跨三环通道工程	13,270.00	是	是
7	光谷一路-高新四路排水通道工程	46,708.00	是	是
8	江汉六桥汉阳岸接线工程	9,200.00	是	是
9	武汉市天然气液化存储基地扩建项目建安工程（储罐外）（B 标）	4,488.00	是	是
-	合计	222,156.37	-	-

部分主要建设项目介绍如下：

##### 1、白沙洲水厂扩建工程

本项目合同金额 30,544.25 万元，白沙洲水厂现状供水规模为 80 万吨/日。本工程对白沙洲水厂进行改扩建，新增 20 万吨/日供水规模，改扩建后总供水规模达到 100 万吨/日。同时新建区域营业及维修中心，主要内容包括新建 100 万吨/日规模应急处理设施，以应对原水突发污染对供水安全的影响。该项工程由发行人下属武汉市水务建设工程有限公司负责施工建设。

##### 2、红安县乡镇生活污水治理工程项目

本项目合同金额 33,880.22 万元，项目建设包括污水处理厂厂内

工程及配套收集污水管网的设计和建设，涉及红安县城关镇、太平桥镇、八里湾镇、高桥镇等九个乡镇的污水处理厂和配套污水管网；污水处理设计总规模为 15,500.00 吨/日，配套污水收集管网总长度为 463.00 千米。由发行人下属武汉市水务集团有限公司和红安县城投资集团有限公司共同出资成立红安既济水务环境科技有限公司来主要负责红安县乡镇生活污水治理工程项目，包括 9 个乡镇污水处理厂和配套的污水管网建设、运营、维护和移交。

### 3、金口水厂二期工程

本项目合同金额 24,944.57 万元，建设地点在军山长江大桥武昌桥头以南的金口水厂现状厂区范围内。金口水厂现状供水规模为 25 万吨/日进行改扩建，主要建设内容包括新建二期工程净水设施、改扩建一期工程部分设施、新改建配套设施，改扩建后新增供水规模 25 万吨/日，总规模达到 50 万吨/日，由发行人的子公司武汉市水务建设工程有限公司负责施工建设。

### 4、黄梅县乡镇污水处理设施工程项目

本项目合同金额 28,845.50 万元，包括完善县域 14 个乡镇（不含城区与小池）污水管网系统工程，并在孔垄、濯港、新开、蔡山、停前、下新、分路、独山、柳林、苦竹、刘佐等 11 个乡镇新建污水处理厂（站），下新社区、白湖社区、洪楼社区等 3 个农村社区新建污水处理设施及管网系统，并在大河新建 1 座污水提升泵站。由发行人下属武汉三镇实业控股股份有限公司、武汉市水务建设工程有限公司与黄梅县综合投资有限责任公司，共同成立了黄梅济泽水务环境科技

有限公司，并由其负责项目的投资、融资、建设、运营、维护和移交。

### 5、黄家湖大道跨三环通道工程

本项目合同金额 13,270 万元，黄家湖大道北起滨河路，南至洪山江夏交界处，道路实施全长 1,494.97m，道路红线宽 40m-60m，道路等级为城市主干路。道路沿线分别与滨河路、三环线、青菱河、青菱南路及环校北路相交。道路利用三环线现状桥梁下穿跨越青菱河，新建桥梁一座，桥长 106.04m，桥宽 43m，本项目由发行人子公司武汉誉城千里建工有限公司负责施工建设。

### 6、光谷一路-高新四路排水通道工程

本项目合同金额 46,708.00 万元，本项目排水通道起点为光谷一路与黄龙山北路道口，沿光谷一路向南后至高新四路，再沿高新四路向西至关谷大道接入秀湖泵站，并最终排入红旗渠，由发行人子公司武汉誉城千里建工有限公司负责施工建设。

### 7、江汉六桥汉阳岸接线工程

本项目合同金额 9,200 万元，本项目位于武汉市汉阳区，向东距二环线约 1.9km，向西距三环线 2.3km，北接江汉六桥汉阳接线一期工程，南接规划龙阳湖东路龙阳湖桥，全长 1,316.04m，红线控制宽度 50m，主要建设内容包括道路、桥梁、排水、交通、景观绿化、照明以及相关的征地及拆迁工程等，施工期为 2 年，运维期 10 年，由发行人的子公司武汉市燃气热力建设工程有限公司负责施工建设。

## （四）房地产业务

发行人目前有多家子公司从事房地产开发业务，主要有武汉城投

联合集团、武汉新城国博、武汉市水务集团全资子公司武汉三镇实业房地产开发有限责任公司等，上述地产公司业务涉及中、高档小区等，在武汉房地产市场具有一定知名度。主要业务模式为：公司通过出让方式获得开发的土地资源储备，并进行开发建设，通过商品房销售和施工安装来实现收入。发行人房地产业务经营资质情况如下：

**发行人房地产业务经营资质情况一览表**

序号	被许可单位	资质证书	有效期
1	武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	武房开(2001)30563号(三级资质)	2020年4月28日(正办理资质升级相关手续)
2	武汉立城建设发展有限公司	武房开暂(2013)00869号(暂定级)	2021年4月18日
3	武汉大桥实业集团有限公司	武房开(2006)20041号(二级资质)	2021年8月6日
4	武汉临空经济区建设投资开发有限公司	武房开暂(2017)02085号(暂定级)	2021年7月5日
5	武汉桥建集团有限公司	武房开(1998)20207号(二级资质)	2019年11月12日(正办理资质升级相关手续)
6	武汉新城国际博览中心有限公司	武房开(2007)20222号(二级资质)	2022年4月25日
7	武汉城投置业投资控股有限公司	武房开暂(2017)02049号(暂定级)	2023年7月7日
8	武汉新区建设开发投资有限公司	武房开(2009)20261号(二级资质)	2020年11月14日(正在办理资质升级相关手续)
9	武汉城投房地产开发有限公司	武房开(2001)20004号(二级资质)	2022年8月2日
10	武汉国博文化旅游发展有限公司	武房开(2013)20333号(二级资质)	2022年3月23日

近年来，公司建设完工的房地产项目包括都市经典三、四组团项目、水印桃源项目、名都花园北区项目、名都花园城投瀚城项目、临空投空港中心项目、七星欢乐苑、金雅大厦、天兴花园、立城中心商务楼、武汉国博新城、金沙泊岸等。2017年公司房地产销售收入21.87亿元，完成销售面积21.23万平方米；2018年公司房地产销售收入为

45.14亿元，完成销售面积58.36万平方米；2019年公司房地产销售收入为50.63亿元，完成销售面积42.78万平方米。

### 截至2019年末公司已完工房地产项目

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积	项目类型	总投资金额	已投资额	已回款	未回款
1	都市经典三、四组团项目	武昌区徐东大街158号	12.62	住宅开发建设	5.10	5.10	8.02	0.00
2	水印桃源项目	武汉市东西湖区环湖路与环湖一路	17.00	住宅开发建设	6.15	6.15	6.55	0.00
3	名都花园北区项目	洪山区雄楚大街450号	29.00	住宅开发建设	7.70	7.70	9.60	0.00
4	名都花园城投瀚城	洪山区雄楚大街450号	50.00	住宅开发建设	30.93	30.93	39.09	0.00
5	名都花园摩卡公馆	洪山区雄楚大街450号	3.68	住宅开发建设	1.36	1.36	2.45	0.00
6	临空投空港中心项目	盘龙城经济开发区延喜路以东、景云路以北、宾连路以西	8.30	商业办公楼(部分自持)	3.72	3.42	1.73	3.24
7	七星欢乐苑	徐东大街与欢乐大道交汇处，靠近岳东路东侧	3.07	住宅开发建设、保障性住宅开发建筑	2.70	2.66	2.16	0.97
8	金雅大厦	常青三路与新湾二路交汇处	1.72	商服楼	1.17	1.17	0.73	0.09
9	金色雅园	江汉区红旗渠路88号	50.00	住宅开发建设	9.60	9.60	14.58	0.13
10	天兴花园	青山建设十一路	36.09	保障性住宅开发建筑	8.01	8.01	7.14	0.28
11	立城中心商务楼	武汉市江岸区后湖塔子湖组团	2.78	商业办公楼(部分)	2.67	2.67	1.71	0.12

2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

				自持)				
12	立城福第	洪山区卓刀泉小何村 85 号地块	3.43	住宅开发建设	3.09	2.32	4.69	0.04
13	武汉国博新城 C3	武汉市汉阳区新五里地区	22.99	住宅开发建设	11.49	11.49	12.91	1.17
14	武汉国博新城 C7	武汉市汉阳区新五里地区	15.98	住宅开发建设	9.08	9.08	10.72	0.76
15	武汉国博新城 C6	武汉市汉阳区新五里地区	16.80	住宅开发建设	14.14	14.14	15.44	1.73
16	武汉国博新城 C5	武汉市汉阳区新五里地区	13.68	住宅开发建设	8.05	8.05	11.68	2.17
17	国博洲际酒店	晴川大道 666 号	19.00	商业综合体(自持运营)	18.64	18.64	0.00	0.00
18	武汉控股大厦	武汉市武昌区中北路 151 号	3.90	商业办公楼	3.41	3.41	4.36	0.00
19	金沙泊岸	武汉市洪山区洪山乡余家湖村	34.56	住宅开发建设	42.50	29.50	58.90	1.20
合计			344.60		189.51	175.40	212.46	11.90

截至 2019 年末，公司主要在建房地产项目包括住宅开发建设、商务办公综合建设等，公司房地产在建项目预计投资总额为 403.65 亿元，已累计投资 206.93 亿元，后续投资支出仍较大；已回款 162.16 亿元，根据剩余可售面积和当前的销售均价测算，公司预计未来还将获得回款 296.28 亿元。具体在建项目情况如下：

**截至 2019 年末公司在建房地产项目**

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积	项目类型	总投资金额	已投资额	已回款	未回款
1	丰山府	盈龙城丰山路	24.26	住宅、商	20.36	7.59	0.00	24.90

2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

				业和商务				
2	立城囍居	硚口古田四路	11.20	住宅	13.30	8.11	0.00	15.08
3	四新之光	武汉市汉阳区 四新大道以南、连通港西路以西	71.75	住宅商服 大型综合体建设	47.30	32.10	41.80	22.80
4	福汉地块	洪山区白沙洲 四坦路8号	17.79	住宅	28.95	12.24	0.00	26.70
5	江南岸	洪山区武金堤路以东，白沙四路以北，夹套河路以西	45.40	住宅、商服、科教、公园与绿地	54.57	29.64	0.00	61.20
6	华发越秀 悦府	盈龙城航城东路	23.14	住宅开发建设	17.70	9.19	2.21	17.68
7	都市泾水 澜苑	径河街金北二路（原三店北路）以北、径西六路（原宾城路）以西	19.09	住宅开发建设	17.22	8.62	0.00	17.48
8	国博新城 D9项目	博览南二巷以东、四新南路以南、博览路以西	26.79	住宅开发建设	25.01	15.68	28.19	0.80
9	国博新城 D10项目	博览南巷以东、四新南路以南、博览路以西	40.79	住宅开发建设	28.89	14.79	33.26	10.42
10	国博新城 D14项目	东临国博大道，南临三环线	30.15	公共设施与居住	20.40	7.22	0	23.43
11	新城阳光 国际广场 C、D地块	武汉汉阳四新大道与芳草路交汇处	41.75	商业综合体	24.90	15.92	5.72	20.17
12	城投秀水 青城	武汉市青山区建十一路	28.89	住宅开发建设	18.05	10.27	7.78	15.51
13	城投·瀚城 (瀚城璞岸)	位于雄楚大街与卓刀泉大街路口交汇处	34.10	住宅开发建设	44.90	16.11	25.12	34.00
14	大桥龙城	位于盈龙城经济开发区楚天大道以北，宋家岗东路以东	16.10	住宅开发建设	14.10	7.42	0.00	14.20
15	时代财富	位于雄楚大街	10.58	公共建筑	6.50	1.03	0.00	4.00

	中心	与卓刀泉大街路口交汇处		(商业及写字楼)				
16	凤凰小城	汉阳区梅子北三街与梅子西路交叉口以北	6.53	住宅开发建设	6.00	5.20	7.17	0.23
17	空港中心项目(二期)	盘龙城经济开发区延喜路以东、景云路以北、宾连路以西	4.72	公寓、商墅	2.00	1.34	1.05	3.07
18	临空香庭	盘龙城经济开发区宋家岗东路以西、华云路以南、宾连路以西、霞飞路以北	24.00	住宅	13.50	4.46	9.86	8.04
<b>合计</b>		-	<b>477.04</b>	-	<b>403.65</b>	<b>206.93</b>	<b>162.16</b>	<b>319.71</b>

## 1、四新之光项目

城投·四新之光由武汉城投置业投资控股有限公司下属公司投资建设，项目位于武汉四新生态新城国际博览中心 T 型总部核心区，由四新大道、连通港、四新南路、子期路围成的矩形区域，净用地面积合计 313.25 亩。项目总建筑规模约 100.00 万方，其中地上建筑面积约 71.75 万方，按用地性质分，住宅建筑面积 38.25 万平方米；商业办公建筑面积 33.50 万平方米。

## 2、国博新城 D9 项目

国博新城 D9 项目由武汉新城国际博览中心有限公司开发，该项目位于武汉市汉阳区新五里地区博览南二巷以东、四新南路以南、博览路以西，该地块按照用地性质进行住宅开发建设。项目规划占地面积 111.90 亩，规划建筑面积约 26.79 万平方米，容积率 2.65，项目预计总投资 25.01 亿元。预计 2021 年可销售完毕。

### 3、空港中心二期

空港中心二期由武汉临空经济区建设投资开发有限公司开发，该项目位于武汉市黄陂区盘龙城经济开发区延喜路以东、景云路以北、宾连路以西，拟对该地块进行商务兼部分住宅的开发建设。项目规划占地面积 67.49 亩，规划建筑面积 4.72 万平方米。该项目综合容积率 1.13，预计项目总投资 2.00 亿元。2017 年 11 月，该项目已开始对外销售，预计 2020 年可销售完毕。

总体看，房地产已完工项目投资规模较大，回款较为稳定，在建项目投资进展顺利，但未来所需资金规模较大。

## 三、发行人所在行业情况

### (一) 所在行业现状和前景

#### 1、水务行业

##### (1) 我国水务行业的现状与前景

水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本服务行业之一，城市水务行业的产业链涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回收及水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公用事业。

改革开放以来，随着我国经济持续增长和城市人口的不断增加，水务行业作为国民经济中重要的基础设施产业得到了快速发展。根据《2019 年国民经济和社会发展统计公报》，我国全年水资源总量 28,670 亿立方米。全年总用水量 5,991 亿立方米，比上年下降 0.4%。其中，生活用水增长 1.9%，工业用水下降 2.1%，农业用水下降 0.5%，生态

补水增长 0.5%。我国水资源总量虽然大，但由于我国人口众多，且水资源分布不平衡，导致我国约四分之一的省份面临严重缺水问题。近年来，随着我国城镇化进程的加快和人们生活水平的提高，对于洁净水的需求日益增加，水资源需求与供给之间的不平衡使我国面临较严重的水资源短缺问题。

我国目前城市供排水问题仍然较为突出，其严重性和重要性已成为社会各界共识，中央和地方各级政府部门均将解决城市供排水问题视为工作的重点之一。国家“十一五”规划就明确提出要加强市政公用事业建设，加强城市供排水中水管网改造和建设，增强安全供水能力，扩大再生水使用范围。2010 年 12 月 31 日党中央国务院发布了《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》，明确指出我国应强化城乡水资源统一管理，对城乡供水、水资源综合利用、水环境治理和防洪排涝等实行统筹规划、协调实施，促进水资源优化配置；积极推进集中供水工程建设，提高农村自来水普及率，有条件的地方延伸集中供水管网，发展城乡一体化供水；大力推进污水处理回用。

2014 年 3 月 5 日，李克强总理在十二届全国人大二次会议中指出“推进资源性产品价格改革，建立健全居民用水、用气阶梯价格制度”、“强化节水、节材和资源综合利用”。2015 年 4 月，国务院出台《水污染防治行动计划》（以下简称“水十条”）明确提出，到 2020 年，全国水环境质量得到阶段性改善，污染严重水体较大幅度减少，饮用水安全保障水平持续提升，地下水超采得到严格控制，地下水污染加剧趋势得到初步遏制。到 2030 年，力争全国水环境质量总体改善，

水生态系统功能初步恢复。到本世纪中叶，生态环境质量全面改善，生态系统实现良性循环。

此外，随着我国供水量的稳步增加，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势，水体污染问题日益突出。2016年12月，发改委、住建部联合发布《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，要求到2020年底，实现城镇污水处理设施全覆盖。城市污水处理率达到95%，其中地级及以上城市建成区基本实现全收集、全处理；县城不低于85%，其中东部地区力争达到90%；建制镇达到70%，其中中西部地区力争达到50%；京津冀、长三角、珠三角等区域提前一年完成。到2020年底，城市和县城再生水利用率进一步提高。京津冀地区不低于30%，缺水城市再生水利用率不低于20%，其他城市和县城力争达到15%。“十三五”期间，新增污水处理设施规模5,022万立方米/日。其中，设市城市2,856万立方米/日，县城1,071万立方米/日，建制镇1,095万立方米/日。

可以预见，随着我国城镇化的持续推进和“两型社会”的不断建立，我国水务市场将呈现出持续快速发展态势，并逐步进入改革与发展的黄金期。

## （2）武汉市水务行业的现状与前景

武汉市位于长江中游江汉平原东部，区域内河流湖泊密布，形成了庞大发达的河湖水网。武汉市现有水面总面积2,117.6平方公里，占全市国土面积约25.0%。武汉市5千米以上的河流有165条；境内共有大小湖泊166个，水面面积779.6平方公里，湖泊总容积为19.5

亿立方米；全市有大、中、小型水库 272 座，其中大型水库 3 座，中型水库 6 座。

据《2019 年武汉市国民经济和社会发展统计公报》显示，2019 年武汉市全年水资源总量 31.07 亿立方米，供水总量 13.90 亿吨，居民用水总量 6.63 亿吨。全年新增排水干网 11,106.71 公里，新增污水处理能力 13.0 万吨/日。目前，武汉市供水的压力日渐增大，居民对供水的需求随着城市的发展不断增长。其中，武汉市武昌区供水能力已达到饱和，随着武汉科技新城、大桥新区和武汉火车站等新需求区域的形成，供需矛盾日渐突出；汉口地区供水管网损坏、老化程度较严重，管网亟待得到改造；汉阳地区管网系统不够完善，部分高地势处的水量、水压都不能满足用户用水要求；老城区的用水需求已基本饱和，但新城区用水量却增加迅速，其中经济技术开发区的水量缺口较大。

另一方面，随着长江上游城市化进程的快速发展以及农牧业的深度开发，武汉市唯一排污通道长江水源及其支流汉江水源，水质均呈下降趋势。因此，武汉市对污水处理的需求随之不断提高。

经过 2003 年、2006 年、2013 年的价格调整以及 2015 年 10 月起暂停征收城市公用事业附加费改革，目前武汉市一般居民用水价格范围为 1.37 元-2.74 元/立方米，非居民用水价格为 2.12 元/立方米、特种行业用水价格为 8.1 元/立方米。根据中国水网公布的全国水价来看，截至 2018 末，全国 36 个大城市居民用水平均价格为 2.26 元/立方米，武汉市目前的水价仍处于相对较低水平。武汉市目前的分级水

价情况如下表：

武汉市分级水价情况表

用水类别			供水 价格	污水 处理 费	到户 价格	
居民生活 用水阶梯 式计算水 价		按户计算方式（对象： 家庭户籍人口4人及4 人以内）	按人计算方式（对象： 家庭户籍人口5人及5 人以上）	单位：元/立方米		
	第一 级	户月用水量中25立 方米（含本数）以内的水 量	月人均用水量中6.25立 方米（含本数）以内的水 量	1.37	1.1	2.47
	第二 级	户月用水量中25立 方米（不含本数）至33 立方米（含本数）的水 量	月人均用水量中6.25立 方米（不含本数）至8.25 立方米（含本数）的水 量	2.05	1.1	3.15
	第三 级	户月用水量中超过33 立方米（不含本数）的水 量	月人均用水量中超过 8.25立方米（含本数） 以内的水量	2.74	1.1	3.84
非居民用水			2.12	1.37	3.49	
特种行业用水			8.1	1.37	9.47	

数据来源：武汉水务网

未来，武汉市将坚持地面设施与地下设施并举，统筹推进排水、排污、供水、电力、通讯等设施建设。随着武汉推进“两型社会”建设、强劲的经济发展、人口的不断增加、水需求量的不断增加，发行人的供水和污水处理业务仍具有较大的提升空间。

## 2、燃气行业的现状与前景

### （1）我国燃气行业的现状与前景

天然气与煤炭、石油能源相比，具有使用安全、热值高、洁净等优势，在环保要求日益提高、环保意识不断增强的背景下，天然气需求增长快速，成为越来越多的城市的选择。天然气需求保持稳定增长，在城市用气中所占比重日益增加，正逐步成为城市燃气的主要来源之一。同时，天然气相对于其他汽油、燃油等能源，具有明显的价格优

势，在产生相同热值的情况下，天然气的国际价格相对汽油、柴油要低 30%至 50%。因此天然气具有明显的经济性，为国家重点发展的主要清洁能源之一。

受益于城镇化进程的快速发展，我国城镇天然气需求增长较快，供求矛盾进一步紧张。2019 年，中国天然气产量 1761.74 亿立方米，同比增长 10.00%。2019 年我国天然气进口量为 9,656 万吨，同比增长 6.9%。整体而言，我国燃气供应行业仍蕴藏着较大的发展空间。

2017 年 6 月，国家发改委印发了《关于加强配气价格监管的指导意见》（发改价格〔2017〕1171 号），初步建立起输配领域全环节的价格监管体系，与此同时，一些省份也按照国家要求制定了省内输配价格监管规则，并降低了省内管道运输价格和配气价格。同年 8 月，国家发改委又核定了长输管道运输价格，核定后的管道运输平均价格下降了 15%左右。

2017 年 7 月，国家 13 部委出台了《加快推进天然气利用的意见》，明确提出，逐步将天然气培育成为我国现代清洁能源体系的主体能源之一，实施城镇燃气工程、天然气发电工程、工业燃料升级工程、交通燃料升级工程，加快推进天然气的大规模高效科学利用。我国将大力实施城镇燃气、天然气发电、工业燃料升级、交通燃料升级等四项重大工程，将天然气在一次能源结构中的比重从 6%提高至 2020 年的 10%和 2030 年的 15%。《加快推进天然气利用的意见》的出台，顺应了我国社会经济与能源发展大势，确立了天然气在能源中的地位，明确了发展目标与路径，并且制定了改革措施与保障支持办法，将在

未来较长一段时期内对我国天然气的发展起到重要的引领作用。

未来一段时间，随着城市化进程的加速，城市人口将保持较快增长速度，在国家加快发展城市燃气和节能政策的指导下，以天然气为主的城市燃气市场需求广阔，我国燃气基础设施前景看好。

## (2) 武汉市燃气行业的现状与前景

随着“1+8”城市圈建设的逐步深入，武汉市实际城区范围将进一步扩张，武汉市常住人口将逐步增多，对天然气的市场需求也会进一步增多。2017年6月13日，武汉市人民政府印发《武汉市能源发展“十三五”规划》（武政〔2017〕15号）指出，能源消费需求压力。武汉市资源禀赋为“无煤、无油、无气”，仍然处于工业化阶段，能源消费将保持一定增速，煤炭、油品及天然气等主要能源应急储备能力建设的压力不断加大。武汉市煤炭、天然气、原油等能源需从外地调入，在经济社会发展继续保持较高速度增长的背景下，能源对外依存度将进一步提高。

“十三五”时期能源发展的基本原则是，坚持优化结构、清洁发展。优化一次能源结构，控煤增气、择优扶新，大力争取外来电、天然气、新能源等清洁、低碳能源的供应，严格控制煤炭消费增长。结构目标是，调整优化能源结构，着力提高清洁能源、可再生能源和新能源的利用比重。煤炭和原油在全市能源消费总量中的占比大幅下降，电力、天然气和新能源消费量将有较大幅度的增长。同时，优化电源和电网、气源和气网等布局结构，进一步完善多气源格局。推进液化天然气加气站建设和站点布局。到2020年，全市建成高压管道696.6公里，

中压干管 3,187 公里，各类天然气场站 265 座，完成投资 113 亿元，形成以天然气高压外环线为骨干、中低压管网辐射延伸、安山和白浒山储气库等 2 大储气库为支撑的全市“一张网”供气格局。

当前，在武汉市燃气市场上，天然气的供给占绝大多数，除了部分老城区、社区尚未用上天然气而继续使用液化石油气、人工煤气之外，绝大多数老城区及新建社区都已经输送了天然气。在未来武汉进行老城区的拆迁改造后，天然气占比将会进一步提高，并且在 2010 年至 2017 年期间武汉市多次调整天然气价格，灵活的价格调整模式也为发行人燃气业务的运营提供了保证，因此武汉燃气行业拥有持久的发展前景。

### 3、城市基础设施建设行业

#### （1）我国城市基础设施建设行业的现状与前景

城市基础设施是现代城市赖以生存和发展的基本条件，是城市形成和发展的基础，是城市社会经济事业发展的载体，是实现城市现代化的重要物质条件。

城市基础设施建设行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，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。城市基础设施建设作为政府投资的一部分，是政府实施积极财政政策的重要手段，对拉动国民经济发展具有加速作用。城市基础设施建设行业的发展已成为我国国民经济发展的重要载体。然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求

仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺，中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。中国国务院于2013年9月6日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。据国务院发展研究中心预计，到2050年我国城市化率将达到60%至70%，城市化率以每年1.20%的速度提升。

总体来看，随着中国经济持续稳定的快速发展和各级政府财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

## （2）武汉市城市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，武汉市依托其丰富的资源、广阔的市场和良好的经济基础，抓住机遇，以建设国家中心城市和国际化大都市的目标为导向，大力调整经济结构，积极扩大开放，深化体制改革，加快基础设施建设。武汉市城市建设规模空前，城市面貌发生根本性变化。地铁从无到有，目前已开通线路运营里程达318公里。中心城区快速路网基本形成，建成武汉大道、二七长江大桥、鹦鹉洲长江大桥，开工建设四

环线。综合交通枢纽地位巩固提升，“米”字形高铁中心正在形成；武汉长江中游航运中心建设纳入国家战略，阳逻港迈入世界内河集装箱港口第一方阵。建成武汉市民之家、辛亥革命博物馆、光谷国际网球中心、武汉国际博览中心、楚河汉街等一批城市新地标。持续完善路网体系，提升居民出行质量，一是首条穿越长江的公铁隧道（7号线一期）开通试运营，轨道交通12号线等项目将陆续开工建设，地铁成环、通达三镇；二是市政项目建设步伐全面提速，二环线全面贯通，东湖隧道、江汉六桥、中法友谊大桥、鹦鹉洲长江大桥等市政项目建成通车，三环线、中南路、中北路、21号公路、青王公路、长丰大道等完成改造同时新开工汉江大道、青山长江大桥等项目。

根据《武汉市城市总体规划（2010-2020）》，武汉经济社会发展目标是：坚持可持续发展战略，完善城市功能，发挥中心城市作用，将武汉市建设成为经济实力雄厚、科学教育发达、产业结构优化、服务体系先进、社会就业充分、空间布局合理、基础设施完善、生态环境良好的现代化城市，成为促进中部地区崛起的重要战略支点和龙头城市、全国“两型社会”建设典型示范区，为建设现代化国际性城市奠定基础；积极转变经济发展方式，开拓国际、国内市场，增强交通、流通优势，提高自主创新能力，调整优化产业结构，坚持走新型工业化和创新型发展道路，突出商贸城市的职能，形成以高新技术产业为先导、先进制造业和现代服务业为支撑的产业发展格局。

根据《武汉市城市总体规划（2010-2020）》，武汉市的主要职能是湖北省政治、经济、文化、科技中心，我国中部地区的中心城市，

全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉城市建设的主要目标是：加快城市建设现代化进程，提供多元化、多层次的公共服务和现代化的交通与基础设施体系，普遍提高人民居住水平，创造高质量的居住生活环境，建设宜居城市；调整优化城市产业布局，建设先进制造业基地，构筑“高增值、强辐射、广就业”的现代服务体系，成为对资本和人才最具吸引力的创业城市；保护“江、湖、山、田”的自然生态格局，构成合理的生态框架，建成山清水秀、人与自然和谐、具有滨江滨湖特色的生态城市；保护历史文化名城，彰显城市文化内涵，建设高品质的文化城市。依据《武汉市城市总体规划（2010-2020）》，武汉市将继续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年武汉市的基础设施建设将得到更大的发展。

#### 4、房地产行业

##### （1）我国房地产行业的现状与前景

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用，因此也成为我国国民经济的支柱产业之一。

2016年12月，召开的中央经济工作会议明确指出促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。2017年7月，中共中央政

治局召开会议，会议强调，要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。2017 年 12 月，中央经济工作会议指出要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。2018 年 5 月，住建部发文指出坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松。

2017 年，商品房销售面积为 169,408 万平方米，同比增长 7.7%。其中，住房销售面积增长 5.3%。商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%。2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，其中住宅销售面积增长 2.2%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，其中住宅销售额增长 14.7%。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，其中住宅销售面积增长 1.5%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，其中住宅销售额增长 10.3%。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

## （2）武汉市房地产行业的现状与前景

武汉市场地产开发投资持续上涨，2006-2011 的五年间，武汉房

地产开发投资金额涨至 1,274.17 亿元，增长幅度达到 200%。即使面临了 2008 年金融危机和 2010 年的限购，房地产投资规模依然较快增长，平均房价也维持了增长的势头，说明武汉房地产市场整体保持平稳的发展态势，开发投资平稳增长。2019 年，武汉房地产开发投资同比增长 6.7%，增速较上年提高 3.2 个百分点；全市房屋施工面积 13,556.46 万平方米，比上年增长 15.3%；新建商品房销售 242,057 套，销售面积 2,625.28 万平方米，环比增长 11.92%，同比增长 20.20%；新建商品住房销售 209,101 套，销售面积 2,346.51 万平方米，环比增长 11.41%，同比增长 30.05%；新建商品房批准预售 276,424 套，批准预售面积 3,140.97 万平方米，环比增长 16.37%，同比增长 1.44%。

### 2019 年武汉区域房地产销售 TOP10

项目	企业名称	销售金额（亿元）
1	武汉万科	167.22
2	保利发展控股	137.01
3	金地集团	110.06
4	中建三局地产	106.46
5	联投置业	94.47
6	碧桂园控股	92.66
7	福星惠誉	85.63
8	远洋集团	81.80
9	恒大集团	77.26
10	华发股份华中区域	65.87
合计		1,018.44

数据来源：亿房研究中心

武汉作为国家战略聚焦的中心城市，在“一带一路”建设和长江经济带发展等国家战略中承担重要作用，其战略意义和政策优势明显。而 2019 年武汉城市建设正逐渐迎来收获期，随着长江主轴、长江文明之心、长江新城的持续建设，武汉加速迈入长江时代。从军运会焕

发城市活力，再到城市排名全面腾飞，这些都有利于为武汉房地产市场平稳发展营造良好环境。武汉经济始终保持较高增速，为房地产的发展奠定了稳固的基础；武汉的对内及对外交通格局将会在未来几年内出现较大的飞跃，对于房地产投资有明显的促进作用。受房地产调控政策影响，武汉市土地市场存在波动，2018年土地价格出现小幅回落，2019年有所转暖。2019年，武汉市住宅用地土地供应量加大，多宗优质地块的集中供应拉高整体单价，房企拿地较为踊跃，市场需求基本正常，武汉房地产行业保持平稳健康的发展态势。

## （二）发行人的行业地位及竞争优势

### 1、行业地位

发行人是武汉市大型国有资产投资运营主体，承担着武汉市公用事业和基础设施资产的运营及相关开发。公司业务主要集中在水务、燃气、城市基础设施项目实施和房地产四个领域，在武汉市水务、燃气等公用事业领域中处于行业领先地位；在房地产领域中也占有重要地位。

#### （1）水务行业地位

发行人供水业务在武汉市处于领先地位，武汉城区的供水均由其负责。由于水务项目投资规模大、回收期长，该行业具有典型的垄断性和规模经济效应，因此行业内的竞争不激烈，盈利较为稳定。发行人综合供水能力在全国供水行业中居第四位，承担武汉城区接近77%的供水任务，在当地市场具有绝对主导地位，区域内规模优势和竞争优势显著。

### (2) 燃气行业地位

发行人的燃气业务在武汉城区居龙头地位，在液化气和天然气领域市场占有率均较高。随着“1+8”城市圈建设的逐步深入，武汉市实际城区范围将进一步扩张，对天然气的市场需求也会进一步增多，因此发行人的燃气业务在武汉地区经营上具有绝对的竞争优势。

### (3) 城市基础设施建设行业地位

发行人在武汉市公用事业及基础设施方面居领先地位。近年来投资实施了大量项目，主要包括天兴洲公铁两用长江大桥工程、武汉二七长江大桥、三环线道路工程等，这些项目的建设有力促进了武汉市经济社会的发展，为加快“两型社会”建设奠定了坚实的基础。

### (4) 房地产行业地位

发行人目前有多家子公司从事房地产开发业务，主要有武汉城投联合集团、武汉新城国博、武汉市水务集团全资子公司武汉三镇实业房地产开发有限责任公司等，上述地产公司业务涉及中、高档小区等，在武汉房地产市场具有较高的知名度和美誉度。

## 2、竞争优势

### (1) 区位优势

公司区位优势明显，因而具有广阔的发展空间。“十一五”和“十二五”期间，得益于国家“中部崛起”战略以及武汉城市圈“两型社会”建设综合配套改革试验总体方案的获批，武汉市逐步成为中国最大的集水、陆、空于一体的交通枢纽之一。2016年3月，武汉新港空港综合保税区获批；2016年9月，中国（湖北）自由贸易试验区获批，

湖北成为第三批自贸试验区的一员，至此武汉拥有两个综合保税区；2016年12月，经国务院批复同意，国家发改委正式发布的《促进中部地区崛起“十三五”规划》明确指出，支持武汉建设国家中心城市，武汉发展进入快通道；武汉市作为国家中心城市及武汉城市圈的龙头，其中心城市地位将得到进一步提升，武汉市的快速发展将带动城市基础设施建设的迅速发展。

#### （2）行业竞争优势

发行人综合供水能力在全国供水行业中居第四位，承担武汉城区接近77%的供水任务，在当地市场具有绝对主导地位。发行人的燃气业务在武汉城区居龙头地位，在液化气和天然气领域市场占有率均较高，具有绝对的竞争优势。下属的施工企业具有完备的资质，丰富的施工经验，工程结算收入也较为稳定。此外，发行人所开发的楼盘定位于中、高档，在武汉房地产行业具有较高的知名度和竞争优势。

#### （3）政策支持优势

发行人作为武汉市重要的国有资产运营主体之一，在项目建设、融资等方面均得到了武汉市政府的大力支持。由于武汉城投建设运营的项目投资金额较大且投资周期较长，公司每年会收到一定的财政性资金。2017年至2019年，政府拨付财政性资金分别为39.64亿元、66.83亿元和62.28亿元，同时加大对公司优良资产和资本金的注入力度。

#### （4）管理优势

发行人具有规范的内部管理制度、科学的决策程序，拥有一大批

从业经历丰富、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。

发行人已形成了较为完整的项目建设管理办法，并在实践中得到了有效的运用。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”的资金管理制度，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，有效弥补了管理漏洞，提高了投资效益。

#### 四、发行人地域经济情况

##### (一) 武汉市发展概况

武汉市位于中国中部，是湖北省省会和政治、经济及文化中心。世界第三大河长江及其最大的支流汉水在此相汇，武汉市区由隔江鼎立的武昌、汉口、汉阳三部分组成，通称武汉三镇。截至 2019 年末，全市下辖 13 个区和 3 个国家级开发区（武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、武汉临空港经济技术开发区），总面积 8,569.15 平方公里，全市常住人口 1,121.20 万人，常住人口城镇化率 80.49%，户籍人口 906.40 万人。

根据《2019 年武汉市国民经济和社会发展统计公报》，2019 年度，武汉市全年实现地区生产总值 16,223.21 亿元，比上年增长 7.40%。其中，第一产业增加值 378.99 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 5,988.88 亿元，增长 6.5 %；第三产业增加值 9,855.34 亿元，增长 8.2%。

三次产业构成为 2.3: 36.9: 60.8。2019 年全年一般公共预算总收入 2,912.11 亿元，比上年增长 0.4%，其中地方一般公共预算收入 1,564.12 亿元，增长 2.3%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 1,320.34 亿元，增长 2.0%。一般公共预算支出 2,237.10 亿元，增长 15.9%。

武汉市地理位置优越，历来被称为“九省通衢”之地，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽。辖区内交通网络发达，铁路网线主要有：京广铁路、京九铁路、汉丹铁路（丹江口）、武九高铁、武杭高铁和沪汉蓉高铁等；公路网线主要有：京港澳高速公路、大广高速公路、沪渝高速公路、福银高速公路和沪蓉高速公路等多条高速公路，另有 107、318 等多条国道和省道贯穿；航空运输方面，武汉天河国际机场是全国八大区域性枢纽机场之一，是华中地区唯一可办理落地签证的出入境口岸，可直航北京、台北、澳门、广州、香港、上海、深圳等 90 余个主要国内城市和巴黎、东京、旧金山、大阪、首尔、新加坡、曼谷等 40 余个国外城市。根据中国民航局发布的《2019 年民航机场生产统计公报》显示，2019 年武汉天河机场旅客吞吐量达 2,715 万人次，跃居全国机场第 14 位；另外武汉港是国内最大的内河港口之一，是我国长江流域重要的枢纽港和对外开放港口，货运量居长江水系前列，货轮可直达俄罗斯、日本、韩国、东南亚及港澳地区。

武汉市作为华中地区重要的工业城市，经过多年建设已发展成为我国重要的以钢铁、机械、轻纺为主，化工、医药、电子、建材具有一定规模的综合性工业生产基地。自 1992 年 5 月国务院正式批准武汉市为金融对外开放城市后，武汉市正逐步发展成为我国光纤、微电

予、激光、汽车工业、生物工程、新材料等新兴产业基地之一。二十世纪九十年代，中国以上海浦东开发、三峡工程开工和开放沿江 14 个城市为标志，启动了长江开发战略。武汉市是沿江 14 个开放城市之一，设立了东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、武汉临空港经济技术开发区三个国家级开发区。

2019 年，武汉市实现地区生产总值 16,223.21 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.4%。分产业看，第一产业实现增加值 378.99 亿元，同比增长 3.0%；第二产业实现增加值 5,988.88 亿元，同比增长 6.5%；第三产业实现增加值 9,855.34 亿元，同比增长 8.2%。第一、第二、第三产业比重由 2017 年的 3.0：43.7：53.3 调整为 2.3：36.9：60.8。

固定资产投资方面，2019 年，武汉市完成全社会固定资产投资同比增长 9.8%。分产业看，第一产业投资同比增长 84.5%；第二产业投资同比增长 11.8%；第三产业投资同比增长 8.7%，其中基础建设投资增长 12.9%。

总体来看，武汉市经济规模较大，发展情况良好，经济实力较为强劲。

## （二）发行人区域及行业排名情况

根据 Wind 资讯，以 2019 年度审计报告数据为基准，选取中部六省（山西、河南、湖北、安徽、湖南、江西）Wind 行业分类中所属行业为综合类行业的已发债国有企业，共计 83 家（含发行人），发行人资产规模排名第 1 位，其中前十名列示具体信息如下：

单位：亿元、%

2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

名称	2019年末总资产	2019年末净资产	2019年度主营业务收入	2019年度净利润	2019年末资产负债率	主体评级	实际控制人
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	3,254.33	1,067.66	190.36	11.26	67.19	AAA	武汉市人民政府国有资产监督管理委员会
中原豫资投资控股集团公司	2,734.90	845.57	23.04	3.79	69.08	AAA	河南省财政厅
阳泉煤业(集团)有限责任公司	2,466.47	575.32	1,760.07	2.55	76.67	AAA	山西省人民政府
上饶投资控股集团有限公司	2,335.42	1,271.51	105.36	12.12	45.56	AAA	上饶市人民政府
湖北省联合发展投资集团有限公司	2,095.98	635.96	203.72	5.51	69.66	AAA	湖北省人民政府国有资产监督管理委员会
安徽省投资集团控股有限公司	1,974.08	833.55	126.18	67.10	57.78	AAA	安徽省人民政府国有资产监督管理委员会
郑州航空港兴港投资集团有限公司	1,779.33	565.77	303.96	14.34	68.20	AAA	郑州市航空港经济综合实验区管理委员会
河南投资集团有限公司	1,724.32	530.21	265.46	20.76	69.25	AAA	河南省人民政府
中建三局集团有限公司	1,708.22	387.14	2,304.20	52.12	77.34	AAA	国务院国有资产监督管理委员会

数据来源：Wind

以 2019 年度审计报告数据为基准，选取湖北省内主体评级为 AAA 的地方国有企业，共计 10 家（含发行人），发行人 2019 年末资产规模排名第 3 位，具体信息如下：

单位：亿元

序号	企业名称	主体评级	控股股东	2019年末总资产
1	湖北省交通投资集团有限公司	AAA	湖北省国资委	4,403.33
2	武汉地铁集团有限公司	AAA	武汉市国资委	3,425.35
3	武汉市城市建设投资开发集团有限公司	AAA	武汉市国资委	3,254.33
4	湖北省联合发展投资集团有限公司	AAA	湖北省联投控股有限公司（实际控制人为湖北省国资委）	2,095.98
5	湖北省长江产业投资集团有限公司	AAA	湖北省国资委	1,843.40

2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

6	武汉城市建设集团有限公司	AAA	武汉市国资委	1,792.94
7	湖北省科技投资集团有限公司	AAA	武汉东湖新技术开发区管理委员会	1,589.81
8	汉江国有资本投资集团有限公司	AAA	襄阳市国资委	1,514.82
9	武汉金融控股(集团)有限公司	AAA	武汉市国资委	1,311.15
10	武汉国有资产经营公司	AAA	武汉市国资委	596.61

### (三) 武汉市主要大型市属国有企业发行企业债券情况

截至 2020 年 9 月末，武汉市已发行企业债券的主要大型市属国有企业共 5 家，分别为发行人、武汉地铁集团有限公司、武汉城市建设集团有限公司、武汉金融控股(集团)有限公司和武汉国有资产经营公司。截至 2020 年 9 月末，上述公司企业债券发行情况如下：

### 武汉市主要大型市属国有企业发行企业债券情况

单位：亿元

企业名称	2019年末资产规模	债券全称	发行规模	债券余额	债项评级	发行日期	期限
发行人	3,254.33	2005 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券	10.00	10.00	AAA	2005.12.26	15 年
		2007 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券	6.00	6.00	AAA	2007.6.27	15 年
		2020 年武汉三镇实业控股股份有限公司绿色债券	8.70	8.70	AA+	2020.3.9	5 年
武汉地铁集团有限公司	3,425.35	2015 年武汉地铁集团有限公司公司债券	18.00	18.00	AAA	2015.4.14	5+5+5
			15.00	6.00	AAA	2015.4.14	7
		2016 年第一期武汉地铁集团有限公司可续期公司债券	20.00	20.00	AAA	2016.9.27	3+3+3+N
		2017 年第一期武汉地铁集团有限公司可续期公司债券	15.00	0.00	AAA	2017.6.15	3+3+3+N
		2017 年第一期武汉地铁集团有限公司绿色债券	30.00	30.00	AAA	2017.8.22	10+5
		2018 年第一期武汉地铁集团有限公司绿色债券	20.00	20.00	AAA	2018.4.11	10+5
		2018 年第二期武汉地铁集团有限公司绿色债券	21.30	21.30	AAA	2018.8.21	7

2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

		2019 年第一期武汉地铁集团有限公司绿色债券	20.00	20.00	AAA	2019.9.23	10+5+5
		2020 年第一期武汉地铁集团有限公司绿色债券	15.00	15.00	AAA	2020.03.31	10+5+5
		2020 年第一期武汉地铁集团有限公司绿色可续期公司债券	15.00	15.00	AAA	2020.08.28	5+N
武汉城市建设集团有限公司 <sup>4</sup>	1,792.94	2013 年武汉地产开发投资集团有限公司公司债券	16.00	0.00	AA+	2013.3.22	6 年, 后 4 年提前还本
武汉金融控股(集团)有限公司 <sup>5</sup>	1,311.15	2011 年武汉经济发展投资(集团)有限公司公司债券	5.00	0.00	AAA	2011.2.14	3+3 年
武汉国有资产经营公司	596.61	2011 年武汉国有资产经营公司企业债券	3.00	0.00	AA+	2011.6.17	5+2 年
		2016 年武汉国有资产经营公司企业债券	7.00	7.00	AA+	2016.4.19	5+2 年
合计	-	-	215.00	167.00	-	-	-

与上述企业相比, 截至 2019 年末, 武汉城投的总资产规模为 3,254.33 亿元, 排名第 2 位。

<sup>4</sup> 2020 年 9 月 25 日, 武汉地产开发投资集团有限公司更名为“武汉城市建设集团有限公司”。

<sup>5</sup> 2015 年 8 月 8 日, 武汉经济发展投资(集团)有限公司更名为“武汉金融控股(集团)有限公司”。

## 第十条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年度和 2018 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字〔2018〕010131 号和众环审字〔2019〕010129 号）。根据武汉市国资委关于审计机构承担同一家市出资企业决算审计业务连续审计年限不超过 5 年的相关要求，发行人采取遴选方式确定了中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字〔2020〕1886 号）。本部分所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告。2020 年 1-9 月的数据未经审计。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人主要财务数据

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总计	33,838,096.42	32,543,330.85	29,679,783.37	27,603,802.08
流动资产总计	10,770,256.40	10,104,412.34	9,046,257.49	8,069,635.27
非流动资产总计	23,067,840.02	22,438,918.50	20,633,525.89	19,534,166.81
负债合计	22,736,497.45	21,866,765.06	20,019,159.75	19,079,268.67
流动负债合计	8,431,463.43	7,487,207.92	7,476,531.01	5,479,119.23
非流动负债合计	14,305,034.03	14,379,557.14	12,542,628.74	13,600,149.44
所有者权益合计	11,101,598.97	10,676,565.78	9,660,623.62	8,524,533.41

## (二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	1,157,473.12	1,903,632.27	1,585,781.77	1,296,685.78
营业成本	941,478.92	1,457,471.33	1,200,405.32	996,111.46
营业利润	58,449.79	153,004.83	144,451.71	132,550.07
利润总额	63,816.06	166,315.62	160,136.31	166,627.44
净利润	26,950.43	112,627.01	115,607.81	118,115.75

## (三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	119,326.67	-215,484.81	-39,634.34	164,209.01
投资活动产生的现金流量净额	-748,052.19	-1,338,277.92	-543,604.43	-1,202,967.90
筹资活动产生的现金流量净额	904,587.94	1,358,935.03	696,150.56	1,370,040.11
现金及现金等价物净增加额	275,861.13	-194,826.82	112,914.34	331,278.10

## (四) 财务会计制度

1、发行人 2017 年度报告会计政策变更、会计估计变更及前期重大事项调整情况如下：

### (1) 会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第 42 号》），自 2017 年 5 月 28 日起施行；5 月 10 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第 16 号》），自 2017 年 6 月 12 日起施行。

发行人自 2017 年 1 月 1 日起执行上述新发布的《企业会计准则第 42 号》和修订后的《企业会计准则第 16 号》，并导致发行人相应重要会计政策变更，具体内容如下：

①在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止

经营损益。

②与资产相关的政府补助，取得时冲减相关资产的账面价值。

③与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

④与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益，计入其他收益的，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。

《企业会计准则第 42 号》规定，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。《企业会计准则第 16 号》规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此，上述会计政策变更均不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响发行人本报告期的净利润。

## (2) 会计估计变更

发行人在报告期内无会计估计变更事项。

## (3) 前期重大事项调整

发行人在报告期内无前期重大事项调整事项。

2、发行人 2018 年度报告会计政策变更、会计估计变更及前期重大事项调整情况如下：

### (1) 会计政策变更

财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），发行人根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：1) 原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；2) 原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；3) 原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；4) 原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；5) 原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；6) 原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；7) 原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；8) 进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；9) 在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；10) 股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本集团合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

### (2) 会计估计变更

发行人在报告期内无会计估计变更事项。

### (3) 前期重大事项调整

发行人在报告期内无前期重大事项调整事项。

3、发行人 2019 年度报告会计政策变更、会计估计变更及前期重大事项调整情况如下：

#### (1) 会计政策变更

1) 执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求，相关修订适用于2019年1月1日之后的交易。

该项会计政策变更对发行人合并财务报表和母公司财务报表相关期末或期间的合并及母公司所有者权益总额和合并及母公司净利润金额无影响。

#### 2) 财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，发行人已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主

要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；C、将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

## （2）会计估计变更

发行人2019年度无应披露会计估计变更事项。

## （3）重要期初更正

发行人母公司和子公司武汉市燃气热力集团有限公司调整以前年度财务报表，对2018年度合并财务报表的调整如下：

应收账款调整增加9,489,254.01元，其他应收款调整增加29,645,791.68元，存货调整减少25,725,287.15元，固定资产调整增加78,124,202.37元，在建工程调整减少4,051,765.96元，递延所得税资产调整增加202,363.37元，应付账款调整增加204,007.32元，预收账款调整减少39,000,691.49元，应交税费调整增加20,933,211.88元，其他应付款调整减少55,742,527.21元，盈余公积调整增加6,946,817.99元，未分配利润调整增加154,343,739.83元，营业收入调整增加8,433,020.91元，营业成本调整增加10,507,671.76元，税金

及附加调整增加 142,429.78 元，管理费用调整增加 1,026,205.74 元，财务费用调整减少 7,234,412.40 元，资产减值损失调整增加 422,010.53 元，其他收益调整增加 27,627,300.00 元，所得税费用调整增加 7,799,103.88 元。

上述调整共调整增加净利润和归母净利润 23,397,311.62 元，调整增加所有者权益和归属母公司所有者权益 161,290,557.82 元。

**(五) 发行人 2017 年至 2019 年经审计的合并报表及 2020 年最近一期未经审计的合并财务报表（见附表二至附表七）**

## 二、发行人财务分析

### (一) 偿债能力分析

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.28	1.35	1.21	1.47
速动比率（倍）	0.94	0.99	0.97	1.23
资产负债率（%）	67.19	67.19	67.45	69.12
EBITDA 利息倍数	3.66	4.97	5.67	6.33

注：1. 流动比率=流动资产合计 / 流动负债合计

2. 速动比率=速动资产 / 流动负债合计，其中速动资产=流动资产合计-存货

3. 资产负债率=（负债合计 / 资产总计）×100%

4. EBITDA 利息倍数=EBITDA/计入财务费用的利息支出

从短期偿债能力指标来看，2017 年至 2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的流动比率和速动比率分别为 1.47、1.21、1.35、1.28 和 1.23、0.97、0.99、0.94。发行人近三年的流动比率和速动比率有所波动。2018 年流动比率和速动比率均较 2017 年小幅下降，主要是由于研发投入增加所致。2019 年流动比率和速动比率均较 2018 年小幅增加，主要原因是发行人预付款项、其他应收款、存货等增加导致流动资产上升，而流动负债相较于流动资产的增幅较小。总体而言，发行

人各项短期偿债指标处于行业平均水平，短期偿债能力有良好的基础。

从长期偿债能力指标来看，2017年至2019年末及2020年9月末，发行人资产负债率分别为69.12%、67.45%、67.19%和67.19%，总体呈下降趋势。2018年末发行人资产负债率较上年末下降，主要原因是2018年度武汉市政府通过财政拨入资金等方式扩充发行人资本公积，增加了发行人资产规模，同时负债规模增速有所放缓。2019年末及2020年9月末，发行人资产负债率保持相对稳定。未来随着发行人长期借款的陆续到期以及大量工程建设项目开展，可能面临较大偿债压力。

总体来说，发行人是武汉市重要的城市基础设施建设和公用事业的建设和运营主体，得到了武汉市政府及相关部门在政策和资金上的大力支持。同时，由于武汉“1+8”城市圈的快速发展，发行人的水务、燃气和工程建设等业务具有长远的发展空间，其未来的经营收入将会持续增加，这为发行人的债务偿还提供可靠保证。此外，发行人多年来与多家银行保持着长期良好的合作关系，拥有优良的信用记录，充足的银行授信和畅通的融资渠道对于发行人偿还债务有较强保障。

## （二）营运能力分析

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
存货周转率(次/年)	0.45	0.65	0.77	0.81
应收账款周转率(次/年)	3.62	4.66	4.29	4.35
总资产周转率(次/年)	0.05	0.06	0.06	0.05
净资产周转率(次/年)	0.14	0.19	0.17	0.17

注：1. 存货周转率=营业成本/平均存货余额

2. 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

- 
3. 总资产周转率=营业收入/平均资产总计
  4. 净资产周转率=营业收入/平均所有者权益合计
  5. 上述营运能力指标均经年化处理

2017年至2019年及2020年1-9月，发行人的存货周转率分别为0.81、0.77、0.65和0.45，发行人报告期内的存货周转率处于较低水平，主要是因为公司存货主要是房地产开发成本，其周转速度受宏观政策、房地产市场、土地出让市场影响较大，导致存货周转率较低。

2017年至2019年及2020年1-9月，发行人应收账款周转率分别为4.35、4.29、4.66和3.62，2017年至2018年呈下降态势，主要是因为发行人应收账款逐年增加所致。2019年较2018年有所增加，主要是因为发行人营业收入增加、应收账款减少所致。

2017年至2019年及2020年1-9月，发行人的总资产周转率分别为0.05、0.06、0.06和0.05，净资产周转率分别为0.17、0.17、0.19和0.14，均处于较低水平，主要是由于发行人主营业务具有投资规模大、回收期较长、投资回报慢的特点，且多项工程项目处于在建状态，使得公司的总资产及净资产规模不断扩大。

总体看来，目前发行人营运能力指标相对较低，符合发行人的行业特点，但随着发行人各大板块加速发展、相关基建工作的逐步完成，公司未来营业收入有望继续增长，营运能力有望继续提高。

### (三) 盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	1,157,473.12	1,903,632.27	1,585,781.77	1,296,685.78
营业成本	941,478.92	1,457,471.33	1,200,405.32	996,111.46
营业利润	58,449.79	153,004.83	144,451.71	132,550.07
利润总额	63,816.06	166,315.62	160,136.31	166,627.44

2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

净利润	26,950.43	112,627.01	115,607.81	118,115.75
项目	2020 年 1-9 月 /2020 年 9 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
所有者权益	11,101,598.97	10,676,565.78	9,660,623.62	8,524,533.41
所有者权益收益率	0.33	1.11	1.27	1.53

注：1. 所有者权益收益率=（净利润/平均所有者权益合计）×100%

2. 2020 年 1-9 月所有者权益收益率经年化处理

公司的营业收入主要源于水务业务、燃气业务、工程建设业务和房地产业务等。2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 1,296,685.78 万元、1,585,781.77 万元、1,903,632.27 万元和 1,157,473.12 万元，其中 2018 年和 2019 年营业收入增长率分别为 22.29% 和 20.04%，主要得益于水务业务、燃气业务和房地产业务收入的逐年增长。

2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月，公司营业成本分别为 996,111.46 万元、1,200,405.32 万元、1,457,471.33 万元和 941,478.92 万元，公司近三年的营业成本呈逐年增长态势，2018 年和 2019 年营业成本增长率分别为 20.51% 和 21.41%，与营业收入的变动趋势一致。

2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月，公司的营业利润分别为 132,550.07 万元、144,451.71 万元、153,004.83 万元和 58,449.79 万元，净利润分别为 118,115.75 万元、115,607.81 万元、112,627.01 万元和 26,950.43 万元，整体保持稳定态势。2020 年 1-9 月，公司的营业利润和净利润同比下降幅度分别为 46.05% 和 68.75%，主要系受疫情影响，收入下降所致。

随着武汉城市圈的扩大，发行人的水务、燃气、工程结算和房地产业务收入水平将进一步增强。并且武汉房地产行业依然有充裕的发

展空间，发行人大量基建项目积累下来的经验有利于进一步整合优质资源，降低成本。总体看来，发行人本身的项目可以带来稳定的经营性收益。同时大量基建项目的开展可以获得政府的一定补贴。发行人的水务、燃气、基建和房地产板块可以实现联动发展并进行互补，从而实现公司的可持续发展。

#### (四) 现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	119,326.67	-215,484.81	-39,634.34	164,209.01
投资活动产生的现金流量净额	-748,052.19	-1,338,277.92	-543,604.43	-1,202,967.90
筹资活动产生的现金流量净额	904,587.94	1,358,935.03	696,150.56	1,370,040.11
现金及现金等价物净增加额	275,861.13	-194,826.82	112,914.34	331,278.10

2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 164,209.01 万元、-39,634.34 万元、-215,484.81 万元和 119,326.67 万元。2018 年经营活动产生的现金流量净额较上年下降，主要是由于支付其他与经营活动有关的现金增加所致。2019 年经营活动产生的现金流量净额较上年下降，主要是由于购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流净额分别为 -1,202,967.90 万元、-543,604.43 万元、-1,338,277.92 万元和 -748,052.19 万元，主要原因是随着武汉市加大城市基础设施建设力度，公司承担的项目在数量和投资规模上均较大，导致公司投资活动现金流出额较大。

2017 年至 2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流净额分别为 1,370,040.11 万元、696,150.56 万元、1,358,935.03 万元

和 904,587.94 万元。2018 年度筹资活动产生的现金流净额有所下降，主要原因是发行人当年度融资活动有所放缓。2019 年度筹资活动产生的现金流净额较上年大幅增加，主要原因是公司投资规模大，经营活动产生的现金流量净额无法覆盖投资活动对资金的需求，公司增加了外部融资规模。

总体来看，受基础设施大规模建设时期影响，公司投资活动产生的现金流量缺口，需要筹资活动产生的资金来弥补。随着发行人相关基础设施建设和水务、燃气行业的扩建完成，发行人存在广阔的盈利空间，通过经营活动及投资活动获取现金的能力将大幅增强，其长期借款及其他债务的偿还将得到有效保障。

## (五) 资产负债结构分析

单位：万元、%<sup>6</sup>

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	<b>10,770,256.40</b>	<b>31.83</b>	<b>10,104,412.34</b>	<b>31.05</b>	<b>9,046,257.49</b>	<b>30.48</b>	<b>8,069,635.27</b>	<b>29.23</b>
货币资金	3,208,409.90	9.48	2,935,573.31	9.02	3,112,089.01	10.49	2,999,174.67	10.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	241.61	-	-	-	-	-
应收票据	2,441.35	0.01	1,366.07	0.00	1,009.74	0.00	1,132.35	0.00
应收账款	448,692.42	1.33	404,002.69	1.24	412,260.81	1.39	327,611.36	1.19
预付款项	460,671.43	1.36	426,877.68	1.31	388,458.12	1.31	358,246.30	1.30
其他应收款	3,614,820.58	10.68	3,456,274.12	10.62	3,202,716.31	10.79	2,946,911.44	10.68
存货	2,819,213.13	8.33	2,707,144.94	8.32	1,785,515.98	6.02	1,321,564.48	4.79
其他流动资产	216,007.59	0.64	172,931.92	0.53	144,207.51	0.49	114,994.66	0.42
非流动资产合计	<b>23,067,840.02</b>	<b>68.17</b>	<b>22,438,918.50</b>	<b>68.95</b>	<b>20,633,525.89</b>	<b>69.52</b>	<b>19,534,166.81</b>	<b>70.77</b>
可供出售金融资产	239,765.29	0.71	192,665.29	0.59	195,585.09	0.66	194,219.66	0.70

<sup>6</sup> 2017 年和 2018 年财务数据分别采用 2018 年度审计报告（众环审字〔2019〕010129 号）的期初数和期末数；2019 年财务数据采用 2019 年审计报告（勤信审字〔2020〕1886 号）的期末数。

2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

长期应收款	18,936.04	0.06	15,819.83	0.05	8,640.46	0.03	-	-
长期股权投资	177,235.22	0.52	109,996.11	0.34	94,452.69	0.32	73,391.20	0.27
投资性房地产	396,867.71	1.17	379,278.78	1.17	241,485.62	0.81	239,652.26	0.87
固定资产	1,675,953.92	4.95	1,896,751.96	5.83	1,763,063.25	5.94	1,621,704.78	5.87
在建工程	20,359,419.73	60.17	19,650,119.09	60.38	18,191,192.30	61.29	17,266,963.07	62.55
无形资产	157,365.72	0.47	158,023.61	0.49	113,946.93	0.38	115,557.84	0.42
商誉	21,558.70	0.06	21,558.70	0.07	13,217.51	0.04	13,217.51	0.05
长期待摊费用	10,668.94	0.03	5,431.61	0.02	3,110.59	0.01	3,162.11	0.01
递延所得税资产	7,958.61	0.02	7,163.39	0.02	6,962.76	0.02	5,076.03	0.02
其他非流动资产	2,110.14	0.01	2,110.14	0.01	1,868.68	0.01	1,222.35	0.00
<b>资产总计</b>	<b>33,838,096.42</b>	<b>100.00</b>	<b>32,543,330.85</b>	<b>100.00</b>	<b>29,679,783.37</b>	<b>100.00</b>	<b>27,603,802.08</b>	<b>100.00</b>
<b>流动负债合计</b>	<b>8,431,463.43</b>	<b>37.08</b>	<b>7,487,207.92</b>	<b>34.24</b>	<b>7,476,531.01</b>	<b>37.35</b>	<b>5,479,119.23</b>	<b>28.72</b>
短期借款	284,073.00	1.25	443,386.81	2.03	418,192.87	2.09	392,165.16	2.06
应付票据	26,245.16	0.12	79,359.17	0.36	8,724.35	0.04	28,217.20	0.15
应付账款	884,666.23	3.89	926,134.54	4.24	769,705.50	3.84	640,358.36	3.36
预收账款	1,975,755.54	8.69	1,908,615.48	8.73	1,730,350.69	8.64	1,399,302.99	7.33
应付职工薪酬	35,108.94	0.15	46,971.23	0.21	48,103.52	0.24	41,577.65	0.22
应交税费	131,791.78	0.58	129,008.81	0.59	66,276.60	0.33	40,279.50	0.21
其他应付款	1,951,901.67	8.58	1,826,712.91	8.35	1,555,724.02	7.77	1,314,874.52	6.89
一年内到期的非流动负债	3,138,946.54	13.81	2,124,746.88	9.72	2,828,237.34	14.13	1,622,335.18	8.50
其他流动负债	2,974.57	0.01	2,272.08	0.01	51,216.12	0.26	8.69	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>14,305,034.03</b>	<b>62.92</b>	<b>14,379,557.14</b>	<b>65.76</b>	<b>12,542,628.74</b>	<b>62.65</b>	<b>13,600,149.44</b>	<b>71.28</b>
长期借款	6,004,759.00	26.41	6,431,649.47	29.41	5,151,348.55	25.73	4,930,900.27	25.84
应付债券	6,662,847.39	29.30	6,632,906.04	30.33	5,807,716.62	29.01	7,069,956.11	37.06
长期应付款	1,322,209.16	5.82	1,003,496.88	4.59	1,092,603.72	5.46	1,116,181.89	5.85
预计负债	849.16	0.00	849.16	0.00	872.85	0.00	357.1	0.00
递延收益	2,596.50	0.01	2,735.92	0.01	8,346.33	0.04	2,251.70	0.01
递延所得税负债	107,363.83	0.47	103,510.67	0.47	76,931.68	0.38	75,293.37	0.39
其他非流动负债	204,409.00	0.90	204,409.00	0.93	404,809.00	2.02	405,209.00	2.12
<b>负债合计</b>	<b>22,736,497.45</b>	<b>100.00</b>	<b>21,866,765.06</b>	<b>100.00</b>	<b>20,019,159.75</b>	<b>100.00</b>	<b>19,079,268.67</b>	<b>100.00</b>

## 1、资产结构分析

从资产总体结构来看，公司资产主要以非流动资产为主。2017 年至 2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动资产分别为 8,069,635.27 万元、9,046,257.49 万元、10,104,412.34 万元和 10,770,256.40 万元，占总资产的比例分别为 29.23%、30.48%、31.05% 和 31.83%，流动资产占总资产的比例相对较低。2017 年至 2019 年末及 2020 年 9 月末，

公司非流动资产分别为 19,534,166.81 万元、20,633,525.89 万元、22,438,918.50 万元和 23,067,840.02 万元，占资产总额的比例分别为 70.77%、69.52%、68.95% 和 68.17%。截至 2019 年末，发行人的非流动资产主要由固定资产和在建工程构成，分别占总资产的 5.83% 和 60.38%。

### (1) 货币资金

2017 年至 2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人货币资金分别为 2,999,174.67 万元、3,112,089.01 万元、2,935,573.31 万元和 3,208,409.90 万元，占资产总额的比例分别为 10.87%、10.49%、9.02% 和 9.48%。公司近三年货币资金有所波动，整体保持在较高水平。2018 年末，发行人货币资金较上年末增加 112,914.34 万元，增幅为 3.76%，小幅增长。2019 年末，发行人货币资金较上年末减少 176,515.70 万元，降幅为 5.67%，小幅下降。

### (2) 应收账款

2017 年至 2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应收账款分别为 327,611.36 万元、412,260.81 万元、404,002.69 万元和 448,692.42 万元，其占资产总额的比例分别为 1.19%、1.39%、1.24% 和 1.33%。公司近三年应收账款有所波动，2018 年末发行人应收账款较 2017 年增加 84,649.45 万元，增幅 25.84%，主要是由于公司近两年应收污水处理费、工程款等增加所致。2019 年末发行人应收账款较 2018 年减少 8,258.12 万元，降幅 2.00%，变化幅度较小。

### (3) 其他应收款

2017年至2019年末及2020年9月末，发行人的其他应收款分别为2,946,911.44万元、3,202,716.31万元、3,456,274.12万元和3,614,820.58万元，其占资产总额的比例分别为10.68%、10.79%、10.62%和10.68%。公司近三年的其他应收款逐年上升，2018年末的其他应收款较2017年末增加255,804.87万元，增幅为8.68%，2019年末的其他应收款较2018年末增加253,557.81万元，增幅为7.92%，主要是公司往来款增加所致。

#### (4) 存货

公司的存货主要是房地产开发成本。2017年至2019年末及2020年9月末，发行人的存货分别为1,321,564.48万元、1,785,515.98万元、2,707,144.94万元和2,819,213.13万元，占资产总额的比例分别为4.79%、6.02%、8.32%和8.33%。2018年末公司存货较2017年末增加463,951.50万元，增幅为35.11%；2019年末公司存货较2018年末增加921,628.96万元，增幅为51.62%。近三年增长的主要原因是近年来武汉市房地产市场保持平稳发展，公司房地产业务投资规模逐年增大。

#### 截至2019年末发行人存货项下开发成本明细表

单位：万元

项目名称或待开发地块名称	2019年末账面价值	项目性质	项目类别	项目进展
江南岸	290,156.68	合作开发	住宅、商业	在建未售
樾江府	158,544.37	合作开发	住宅、商业	待开发
利璟凉都	9,136.95	自建开发	住宅、商业	在建未售
利天下	65,949.46	自建开发	住宅、商业	待开发
四新之光B包	203,637.89	合作开发	住宅、商业	预售
四新之光A包	85,424.13	合作开发	住宅、商业	预售

2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

瀚城璞岸	149,493.05	合作开发	住宅	预售
名都花园	8,220.77	合作开发	住宅	有零星商铺车位未售
光谷香恋	76,856.00	自建开发	住宅	在建未售
城投·大桥龙城	68,410.85	自建开发	住宅	预售
东方领誉	69,447.06	合作开发	住宅	在建未售
秀水青城	73,146.52	自建开发	住宅	预售
欢乐苑	4,755.48	自建开发	住宅、写字楼	少量写字楼未售
七星天兴花园	3,031.15	自建开发	住宅	有零星商铺未售
环球新城 A5	27,459.80	自建开发	住宅、商业	待开发
武汉新城国际博览中心有限公司 A6	81,189.09	自建开发	住宅、商业	待开发
武汉新城国际博览中心有限公司 A7	26,401.34	自建开发	住宅、商业	待开发
武汉新城国际博览中心有限公司 D8	9,453.84	自建开发	公共设施用地	待开发
国博新城 C2	29,674.74	自建开发	住宅、商服用地	待开发
国博新城 C3	18,964.73	自建开发	住宅	少量商铺及车位未售
国博新城 C4	24,986.27	自建开发	住宅	待开发
国博新城 C5	6,835.14	自建开发	住宅、商服用地	少量商铺及车位未售
国博新城 C6	3,112.80	自建开发	住宅	少量商铺及车位未售
国博新城 C7	4,945.92	自建开发	住宅	少量商铺及车位未售
国博新城 D9	111,069.19	自建开发	住宅	预售
国博新城 D10	131,944.15	自建开发	住宅	预售
国博新城 D11	28.12	自建开发	住宅	待开发
国博新城 D12	36.59	自建开发	住宅	待开发
国博新城 D13	36,832.50	自建开发	住宅	待开发
国博新城 D14	48,546.58	自建开发	商业、公寓、写字楼、住宅用地	在建未售
立城囍居	90,076.99	自建开发	住宅、商业	在建未售
立城福第	13,029.18	自建开发	住宅	售罄
立城丰山府	187,659.14	自建开发	住宅、商业	在建未售
凤凰小城	10,536.20	自建开发	住宅	预售
新城阳光国际广场 C 地块	78,163.85	自建开发	商业金融	在建预售
新城阳光国际广场 D 地块	72,778.39	自建开发	商业金融	在建预售
都市径水澜苑	85,939.13	自建开发	住宅	在建未售
华发越秀悦府	91,796.43	合作开发	住宅	预售
其他	52,361.45	-	-	-
合计	<b>2,510,031.92</b>	-	-	-

上述开发成本所涉及的土地使用权共计 1,888,709.30 万元，具体

情况如下所示：

## 截至 2019 年末发行人存货中的土地使用权明细表

序号	土地证号	使用权人	坐落位置	取得方式	入账方式	证载使用权类型	是否缴纳土地出让金	缴纳出让金(万元)	土地面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	用途	性质	是否抵押
1	鄂(2019)第1591号	武汉城鑫联房地产开发有限公司	洪山区武金堤以东、白沙四路以北、夹套河路以西	招拍挂	成本法	出让	是	243,520.00	140,886.00	290,156.68	居住、商业、科教、公园绿地	商业用地、居住用地	否
2	鄂(2020)第0447号	武汉城鑫联房地产开发有限公司	洪山区武金堤以东、白沙四路以北、夹套河路以西	招拍挂	成本法	出让	是	133,860.00	56,309.69	158,544.37	居住、商业、科教、公园绿地	商业用地、居住用地	否
3	鄂(2019)利川市不动产权第0002300号	利川宏大置业有限公司	利川市东城街道办事处城隍村(利璟凉都)	招拍挂	成本法	出让	是	8,008.00	39,498.78	8,329.87	商业用地、居住用地	商业用地、居住用地	否
4	鄂(2019)利川市不动产权第0007176号	利川宏大置业有限公司	利川市都亭办事处教场村(利·天下地块一)	招拍挂	成本法	出让	是	24,581.00	63,595.36	25,564.24	商业用地、居住用地	商业用地、居住用地	否
5	鄂(2019)利川市不动	利川宏大置业	利川市都亭办事处教场	招拍	成本	出让	是	5,014.00	12,973.38	5,214.56	商业用地、居住	商业用地、居住	否

	产权第 0007178号	有限公司	村(利·天下 地块二)	挂 法						用地	用地	
6	鄂(2019) 利川市不动 产权第 0007179号	利川宏 大置业 有限公 司	利川市都亭 办事处教场 村(利·天下 地块三)	招 拍 挂	成 本 法	出让	是	2,766.00	7,155.44	2,876.64	商业用 地、居住 用地	商业用 地、居住 用地 否
7	鄂(2019) 利川市不动 产权第 0007175号	利川宏 大置业 有限公 司	利川市都亭 办事处教场 村(利·天下 地块四)	招 拍 挂	成 本 法	出让	是	30,639.00	79,269.50	31,864.56	商业用 地、居住 用地	商业用 地、居住 用地 否
8	鄂(2016) 武汉市市不 动产权第 0001005号	武汉新 天澜置 业投资 开发有 限公司	汉阳区四新 大道以南、 连通港西路 以西	招 拍 挂	成 本 法	出让	是	113,160.00	130,546.93	118,234.22	商业用 地、居住 用地	商业用 地、居住 用地 否
9	鄂(2016) 武汉市市不 动产权第 0001002号	武汉新 天岳置 业投资 开发有 限公司	汉阳区四新 大道以南、 连通港西路 以西	招 拍 挂	成 本 法	出让	是	51,920.00	78,123.73	54,173.96	商业用 地、居住 用地	商业用 地、居住 用地 否
10	武国用 (2004)字 2710号	武汉城 投房地 产开发 有限公 司	洪山区洪山 乡卓刀泉村	协 议 出 让	成 本 法	出让	是	70,964.02	268,082.60	70,964.02	城镇住 宅、安置 房、公租 房	居住用 地 否
11	洪国用	武汉城	洪山区洪山	协	成	出让	是	1,885.65	24,576.19	1,885.65	城镇住	居住用 否

	(2011)字 007号	投房地 产开发 有限公 司	乡卓刀泉村 (雄楚大街 南边)	议 出 让	本 法					宅、金融 商服	地		
12	鄂(2020) 武汉市东开 不动产权第 0006468号	武汉城 投瀚城 置业有 限公司	东湖新技术 开发区汤逊 湖北路以 南、橡树路 以西	招 拍 挂	成 本 法	出让	是	76,856.00	30,899.33	76,856.00	城镇住 宅用地	居住用 地	否
13	鄂(2019) 武汉市黄陂 不动产权第 0008078号	武汉大 桥龙城 地产有 限公司	黄陂区盘龙 城经济开发 区楚天大道 以北，宋家 岗东路以东	招 拍 挂	成 本 法	出让	是	59,500.00	56,650.19	61,919.79	城镇住 宅用地	住宅用 地	否
14	鄂(2018) 武汉市新洲 不动产权第 00024842号	武汉临 江璟城 房地产 开发有 限公司	新洲区阳逻 街万山村	招 拍 挂	成 本 法	出让	是	30,905.00	104,420.00	68,664.60	城镇住 宅用地	住宅用 地	否
15	鄂2017 (2017)第 0600号	武汉大 桥实业 集团有 限公司	青山区建设 十一路	招 拍 挂	成 本 法	出让	是	42,142.18	43,843.18	43,803.84	城镇住 宅、安置 房、公租 房	居住用 地	是
16	武国用 (2014)第 228号	武汉新 城国际 博览中	武汉市汉阳 区新五里地 区	招 拍 挂	成 本 法	出让	是	23,886.76	36,548.37	24,986.27	城镇住 宅用地	城镇住 宅用地	是

		心有限公司											
17	武国用 (2014)第 60号	武汉新城国际博览中心有限公司	武汉市汉阳区新五里地区	招拍挂	成本法	出让	是	26,212.80	63,496.84	27,459.80	城镇住宅、商服用地	城镇住宅、商服用地	否
18	武国用 (2012)第 81号	武汉新城国际博览中心有限公司	武汉市汉阳区新五里地区	招拍挂	成本法	出让	是	8,793.43	18,250.83	9,228.01	商服用地	商服用地	否
19	武国用 (2010)第 632号	武汉新城国际博览中心有限公司	武汉市汉阳区新五里地区	招拍挂	成本法	出让	是	50,440.85	102,768.19	53,022.50	城镇住宅用地	城镇住宅用地	是
20	鄂(2017) 武汉市不动 产权第 0000728号	武汉新城国际博览中心有限公司	武汉市汉阳区新五里地区	招拍挂	成本法	出让	是	53,193.66	108,166.74	55,558.24	城镇住宅用地	城镇住宅用地	是
21	鄂(2018) 武汉市不动 产权第 0001068号	武汉新城国际博览中心有限公司	武汉市汉阳区新五里地区	招拍挂	成本法	出让	是	36,556.01	90,635.50	39,661.38	城镇住宅用地	城镇住宅用地	否

		公司											
22	武国用 (2014)第 64号	武汉国 博文化 旅游发 展有限 公司	武汉市汉阳 区新五里地 区	招 拍 挂	成 本 法	出 让	是	23,361.71	48,321.00	29,290.73	城镇住 宅用地， 商业金 融用地	城镇住 宅用地， 商业金 融用地	是
23	鄂(2019) 武汉市市不 动产权第 0000933	武汉新 城国际 博览中 心有限 公司	武汉市汉阳 区新五里地 区	招 拍 挂	成 本 法	出 让	是	78,010.49	137,553.58	81,185.53	城镇住 宅用地、 商业服 务	城镇住 宅用地、 商业服 务	否
24	鄂(2019) 武汉市市不 动产权第 0000932	武汉新 城国际 博览中 心有限 公司	武汉市汉阳 区新五里地 区	招 拍 挂	成 本 法	出 让	是	25,366.86	61,375.46	26,401.34	城镇住 宅用地、 商业服 务	城镇住 宅用地、 商业服 务	是
25	鄂(2019) 武汉市市不 动产权第 0000384	武汉新 城国际 博览中 心有限 公司	武汉市汉阳 区新五里地 区	招 拍 挂	成 本 法	出 让	是	33,699.23	67,860.91	35,078.04	城镇住 宅用地	城镇住 宅用地	否
26	鄂(2019) 武汉市市不 动产权第 0000523号	武汉立 城建设 发展有 限公司	硚口区古田 四路西侧、 长安路北侧	招 拍 挂	成 本 法	出 让	是	81,140.00	39,464.97	84,385.60	城镇住 宅用地、 公园与 绿地	住宅用 地	是
27	鄂(2016)	武汉立	洪山区卓刀	招	成	出 让	是	8,557.77	10,354.98	8,900.08	城镇住	住宅用	否

	武汉市不动产权第0000050号	城福第置业有限公司	泉小何村85号	拍挂	本法					宅用地	地		
28	鄂(2020)武汉市黄陂不动产权第0015022号	武汉立城北上置业有限公司	黄陂区盘龙城经济开发区楚天大道以南、宋家岗东路以西	招拍挂	成本法	出让	是	108,480.00	64,259.52	112,819.20	城镇住宅用地	城镇住宅用地	是
29	鄂(2019)武汉市黄陂不动产权第0034583号	武汉立城北上置业有限公司	黄陂区盘龙城经济开发区楚天大道以南、宋家岗东路以西	招拍挂	成本法	出让	是	75,900.00	63,179.57	78,936.00	城镇住宅用地、商业	城镇住宅用地、商业	是
30	武国用(2013)第208号	武汉力旗开发建设有限公司	汉阳区芳草北二街以南、四新大道以北、芳草路西路以东、芳草路以西	招拍挂	成本法	出让	是	22,446.00	38,277.06	23,430.39	商务金融用地	商服用地	否
31	武国用(2013)第205号	武汉力冠开发建设有限公司	汉阳区芳草北二街以南、四新大道以北、芳草路西路以东、芳草路	招拍挂	成本法	出让	是	28,509.00	46,884.27	29,763.20	商务金融用地	商服用地	否

			以西										
32	鄂(2019)武汉市东西湖不动产权第0003594号	武汉楚润置业有限公司	东西湖区三店北路以北、宾城路以西	招拍挂	成本法	出让	是	80,150.00	46,060.80	80,150.00	城镇住宅用地	城镇住宅用地	否
33	鄂(2018)武汉黄陂不动产权第0036383号	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉市黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南、宋家岗东路以东	招拍挂	成本法	出让	是	69,400.00	118,620.22	69,400.00	城镇住宅用地、科教用地	城镇住宅用地、科教用地	否
合计								1,729,825.42	2,298,909.11	1,888,709.30			

### (5) 固定资产

公司的固定资产主要是由房屋、建筑物和机器设备等构成。2017年至2019年末及2020年9月末，发行人的固定资产分别为1,621,704.78万元、1,763,063.25万元、1,896,751.96万元和1,675,953.92万元，占资产总额的比例分别为5.87%、5.94%、5.83%和4.95%。2018年末和2019年末固定资产的增长率分别为8.72%和7.58%，主要是公司持续进行业务相关的固定资产投资增加所致。

截至2019年末，发行人固定资产中房屋建筑物账面价值为836,382.67万元，占固定资产账面价值的比例为44.10%。其中，房屋账面价值为379,813.95万元，建筑物账面价值为456,568.73万元。具体情况如下所示：

**2019年末发行人房屋建筑物具体情况表**

项目	已办理产权证情况		未办理产权证情况		账面价值合计 (万元)
	数量 (套/幢)	账面价值 (万元)	数量 (套/幢)	账面价值(万 元)	
房屋	647	144,795.14	349	235,018.81	379,813.95
建筑物	194	199,356.16	1,620	257,212.57	456,568.73
合计	<b>841</b>	<b>344,151.30</b>	<b>1,969</b>	<b>492,231.38</b>	<b>836,382.68</b>

### (6) 在建工程

2017年至2019年末及2020年9月末，发行人在建工程分别为17,266,963.07万元、18,191,192.30万元、19,650,119.09万元和20,359,419.73万元，占总资产的比例分别为62.55%、61.29%、60.38%和60.17%，占比较高。2018年末和2019年末在建工程增长率分别为5.35%和8.02%，主要是近年来公司持续推进基建项目建设，项目投资增加所致。

## 2019年末发行人主要在建工程情况表

单位：万元

序号	项目名称	2019年末账面余额	减值准备	2019年末账面价值	项目类型	建设期限
1	天兴洲大桥项目	1,084,554.47	-	1,084,554.47	道路桥梁隧道工程	2005年9月-2009年9月
2	鹦鹉洲长江大桥	1,087,766.30	-	1,087,766.30	道路桥梁隧道工程	2010年8月-2014年12月
3	武汉二七长江大桥	759,761.36	-	759,761.36	道路桥梁隧道工程	2008年10月-2011年12月
4	支铁等项目	752,247.49	-	752,247.49	基础设施	2006年至今
5	雄楚大街改造工程	806,989.21	-	806,989.21	道路桥梁隧道工程	2013年6月-2017年12月
6	武汉新区四新片区基础设施和环境整治项目	691,959.88	-	691,959.88	基础设施	2004年5月-2020年12月
7	汉口火车站周边道路及广场建设工程	373,503.89	-	373,503.89	基础设施	2008年3月-2015年1月
8	武汉国际博览中心展馆项目	360,780.37	-	360,780.37	基础设施	2009年6月-2011年9月
9	武汉大道	346,307.83	-	346,307.83	道路桥梁隧道工程	2010年3月-2012年6月
10	杨泗港快速通道四新段	352,340.81	-	352,340.81	道路桥梁隧道工程	2012年4月-2017年8月
合计		6,616,211.62	-	6,616,211.62	-	-

截至2019年末，发行人在建工程账面价值为19,650,119.09万元，发行人基建项目的主要模式为：根据武汉市政府年度投资计划，通过招投标或委托方式确定施工单位，建设项目均经行业主管部门批复同意后正式开工建设，项目资金由发行人按照相关规定统一管理和支付。

上述基建项目未与政府等相关部门签署相关协议，作为武汉市公用事业及城市基础设施投资运营的重要主体，由于所承担的基建项目投资规模较大，发行人持续获得了武汉市政府资金、政策和资源支持。

目前发行人的基建项目资金来源主要包括政府债券及财政性资金注入等。政府对发行人的支持力度较大，2017年至2019年，发行人资本公积分别增长178.84亿元、112.65亿元和75.56亿元，主要系财政拨入的城建资金、专项资金等。截至2019年末，发行人获得的由武汉市财政局转贷的地方政府债券余额为611.66亿元。整体来看，上述基建项目将通过政府置换债券及财政性资金注入等多渠道逐步实现资金平衡。

总体上看，发行人的资产结构符合其所处的行业特性，资产规模较大，且以非流动资产为主。随着发行人各项业务的逐步发展以及基础设施项目投资的持续增加，发行人的资产规模将进一步扩大。

## 2、负债结构分析

2017年至2019年末及2020年9月末，公司负债总额分别为19,079,268.67万元、20,019,159.75万元、21,866,765.06万元和22,736,497.45万元，报告期内呈增长态势。2017年至2019年末及2020年9月末，公司的流动负债分别为5,479,119.23万元、7,476,531.01万元、7,487,207.92万元和8,431,463.43万元，占负债总额的比例分别为28.72%、37.35%、34.24%和37.08%，占比较低，主要是因为基础设施项目投资大、建设周期长，发行人融资以中长期为主。2017年至2019年末及2020年9月末，发行人的负债以非流动负债为主，分别为13,600,149.44万元、12,542,628.74万元、14,379,557.14万元和14,305,034.03万元，占负债总额的比例分别为71.28%、62.65%、65.76%和62.92%。截至2019年末，公司的非流动负债主要由长期借款、应付

债券和长期应付款构成，分别占负债总额的29.41%、30.33%和4.59%。

### (1) 短期借款

2017年至2019年末及2020年9月末，发行人短期借款分别为392,165.16万元、418,192.87万元、443,386.81万元和284,073.00万元，占负债总额的比例分别为2.06%、2.09%、2.03%和1.25%，占比较低。2018年末和2019年末，公司短期借款分别较上年末增加26,027.71万元和25,193.94万元，增幅分别为6.64%和6.02%，主要系发行人为补充营运资金新增短期借款所致。

### (2) 预收账款

2017年至2019年末及2020年9月末，发行人预收账款分别为1,399,302.99万元、1,730,350.69万元、1,908,615.48万元和1,975,755.54万元，占负债总额的比例分别为7.33%、8.64%、8.73%和8.69%。公司近三年的预收账款呈逐年增长趋势。2018年末和2019年末，预收账款较上年末分别增加331,047.70万元和178,264.79万元，增幅分别为23.66%和10.30%，主要系公司预收工程款和房地产预售款增加所致。

### (3) 其他应付款

2017年至2019年末及2020年9月末，发行人其他应付款分别为1,314,874.52万元、1,555,724.02万元、1,826,712.91万元和1,951,901.67万元，占负债总额的比例分别为6.89%、7.77%、8.35%和8.58%，总体呈增长趋势。2018年和2019年末较上年末分别增加240,849.50万元和270,988.89万元，增幅分别为18.32%和17.42%，

主要原因是房地产开发项目应付联营资金及往来款增加。

#### (4) 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债系一年内到期的长期借款、应付债券及长期应付款。2017年至2019年末及2020年9月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,622,335.18万元、2,828,237.34万元、2,124,746.88万元和3,138,946.54万元，占负债总额的比例分别为8.50%、14.13%、9.72%和13.81%。2018年末较上年末增加1,205,902.16万元，增幅为74.33%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。2019年末较上年末减少703,490.46万元，降幅为24.87%，主要系偿还长期应付款和到期应付债券所致。

#### (5) 长期借款

2017年至2019年末及2020年9月末，发行人长期借款分别为4,930,900.27万元、5,151,348.55万元、6,431,649.47万元和6,004,759.00万元，占负债总额的比例分别为25.84%、25.73%、29.41%和26.41%。2018年末，公司长期借款较2017年末增加220,448.28万元，增幅为4.47%，2019年末，公司长期借款较2018年末增加1,280,300.92万元，增幅为24.85%，主要系为满足业务发展需要，当年新增了中长期银行贷款。

#### (6) 应付债券

2017年至2019年末及2020年9月末，发行人应付债券分别为7,069,956.11万元、5,807,716.62万元、6,632,906.04万元和6,662,847.39万元，占负债总额的比例分别为37.06%、29.01%、30.33%和29.30%。

2018年末应付债券较上年末减少1,262,239.49万元，降幅为17.85%，主要系部分债券临近到期日转入一年内到期的非流动负债所致。2019年末应付债券较上年末增加825,189.42万元，增幅为14.21%，主要系公司发行中期票据以及新增武汉市财政局转贷的地方政府置换债券所致。

#### (7) 长期应付款

2017年至2019年末及2020年9月末，发行人长期应付款分别为1,116,181.89万元、1,092,603.72万元、1,003,496.88万元和1,322,209.16万元，占负债总额的比重分别为5.85%、5.46%、4.59%和5.82%，发行人近三年长期应付款呈下降态势。2018年末较上年末下降23,578.17万元，降幅为2.11%，变动不大，主要系部分融资租赁款项临近到期日转入一年内到期的非流动负债所致。2019年末较上年末下降89,106.84万元，降幅为8.16%，主要系部分借款及融资租赁款项临近到期日转入一年内到期的非流动负债所致。

从负债结构来看，发行人的负债以长期负债为主，债务结构与行业特征一致，债务结构与资金需求较为匹配，能够为公司各项业务的开展提供有力的资金支持。

### 三、资产情况分析

#### (一) 土地使用权分析

截至2019年末，发行人计入无形资产的土地使用权账面价值为127,057.45万元，计入投资性房地产的土地使用权账面价值为822.77万元，计入存货的土地使用权账面价值为1,888,709.30万元，合计金

额为 2,016,589.52 万元，占发行人 2019 年末资产总额的比重为 6.20%。

### 2019 年末发行人土地使用权分类汇总情况

单位：万元

类型	账面价值	宗数	土地出让金缴纳情况		权证获取情况		抵质押情况
			已缴纳出让金的土地宗数	已缴纳出让金的土地账面价值	已获取权证的宗数	已获取权证的土地账面价值	
出让地	1,969,648.65	113	85	1,969,329.20	99	1,891,265.08	已抵押土地 590,120.84 万元
划拨地	46,739.69	117	/	/	86	22,595.92	未抵押
国有土地租赁	201.18	1	/	/	1	201.18	未抵押
合计	<b>2,016,589.52</b>	<b>231</b>	<b>85</b>	<b>1,969,329.20</b>	<b>186</b>	<b>1,914,062.18</b>	-

截至 2019 年末，公司共有土地 231 宗，账面价值为 2,016,589.52 万元，其中已获取权证 186 宗，账面价值为 1,914,062.18 万元。从土地类型来看，出让地共计 85 宗，账面价值为 1,969,648.65 万元，其中已获取权证 99 宗，账面价值为 1,891,265.08 万元，已缴纳出让金 85 宗，账面价值为 1,969,329.20 万元；划拨地共计 117 宗，账面价值为 46,739.69 万元，其中已获取权证 86 宗，账面价值为 22,595.92 万元；国有土地租赁共计 1 宗，账面价值为 201.18 万元，已获取权证；发行人不涉及储备地。

### (二) 投资性房地产分析

发行人投资性房地产主要为已出租的房屋、建筑物和持有并准备增值后转让的土地使用权等。截至 2019 年末，发行人投资性房地产账面价值为 379,278.78 万元，占发行人总资产的比重为 1.17%。

### (三) 应收款项明细

2017年至2019年末，发行人应收账款分别为327,611.36万元、412,260.81万元和404,002.69万元，其占资产总额的比例分别为1.19%、1.39%和1.24%。2017年至2018年公司应收账款保持增长趋势，主要是由于公司近两年应收污水处理费、工程款等增加所致。

### 2019年末发行人前五大应收账款明细

单位：万元

序号	债务单位名称	账面余额	款项性质	是否是经营性款项	回款情况
1	应收污水处理费	235,168.50	特许经营服务费	是	履约情况正常
2	武汉地铁集团有限公司	8,236.49	迁改工程进度款	是	履约情况正常
3	武汉市土地整理储备中心	6,644.80	管理费	是	履约情况正常
4	武汉地产开发投资集团有限公司 <sup>7</sup>	6,277.95	工程款	是	履约情况正常
5	中建武汉桥隧发展有限公司	5,363.51	工程款	是	履约情况正常
合计		261,691.25	-	-	-

2017年至2019年末，发行人的其他应收款分别为2,946,911.44万元、3,202,716.31万元和3,456,274.12万元，其占资产总额的比例分别为10.68%、10.79%和10.62%。公司近三年的其他应收款逐年上升，2018年末的其他应收款较上年末增加255,804.87万元，增幅为8.68%，2019年末的其他应收款较上年末增加253,557.81万元，增幅为7.92%，主要是公司往来款增加所致。

### 2019年末发行人前五大其他应收账款明细

单位：万元

<sup>7</sup> “武汉地产开发投资集团有限公司”于2020年9月25日更名为“武汉城市建设集团有限公司”。

序号	债务单位名称	账面余额	款项性质	是否是经营性款项	回款情况
1	武汉市人民政府城市建设基金管理办公室	990,848.50	往来款	否	履约情况正常
2	武汉市武昌区人民政府	922,418.56	往来款	是	履约情况正常
3	武汉市土地整理储备中心（城铁项目）	592,355.66	往来款	是	履约情况正常
4	武汉市土地整理储备中心（立城项目）	127,993.03	往来款	是	履约情况正常
5	武汉市城乡建设委员会	76,911.22	往来款	否	履约情况正常
合计		2,710,526.97	-		

2017年至2019年末，发行人的长期应收款分别为0.00万元、8,640.46万元和15,819.83万元，其占资产总额的比例分别为0.00%、0.03%和0.05%，占比较小。发行人2018年至2019年末形成的长期应收款均为提供劳务产生的分期收款，为经营性款项。

根据公司规定，往来款项由相关经办部门按实际需求发起申请，首先由公司内控部门对申请事项进行法律、法规审查，再由相关业务部门提出审核意见，最后报经营层、董事会研究、审批。前述决策程序完成后，由经办部门、内控部门、财务部门共同完成合同拟订，按公司规定的合同审批流程报批后，由经办部门组织签订合同并按合同内容执行。往来款合同签订后，由经办部门及时跟进资金使用情况，由经办部门、审计部门定期或不定期检查合同执行情况，并按协议约定回收款项。

发行人的其他应收款构成主要为公司与武汉市人民政府城市建设基金管理办公室的往来款。武汉市人民政府城市建设基金管理办公室主要负责各类财政资金等资金的管理和归集，公司与武汉市人民政

府城市建设基金管理办公室之间的往来款依法合规，有相应的协议，且履约正常。发行人其他应收款的债务人主要是政府部门，回收风险不大。

截至 2019 年 12 月 31 日，武汉市城市建设投资开发集团有限公司对地方政府及政府部门的主要应收账款、其他应收款和长期应收款合计为 3,083,545.73 万元，占净资产的比例为 28.88%。

#### （四）公益性资产分析

截至 2019 年 12 月 31 日，武汉市城市建设投资开发集团有限公司资产总计为 32,543,330.85 万元，政府未将学校、幼儿园、事业单位等公益性资产注入公司。

### 四、负债情况分析

#### （一）有息债务总余额

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人有息债务总余额为 17,860,120.24 万元，具体情况如下：

单位：万元，%

序号	项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比
1	短期借款	284,073.00	1.59	443,386.81	2.59
2	其他应付款（有息部分）	336,200.00	1.88	381,987.00	2.23
3	一年内到期的非流动负债	3,138,946.54	17.58	2,124,746.88	12.40
4	其他流动负债(应付短期融资券)	-	-	-	-
5	长期借款	6,004,759.00	33.62	6,431,649.47	37.55
6	应付债券	6,662,847.39	37.31	6,632,906.04	38.72
7	长期应付款	1,228,894.31	6.88	910,055.68	5.31
8	其他非流动负债	204,400.00	1.14	204,400.00	1.19
-	合计	<b>17,860,120.24</b>	<b>100.00</b>	<b>17,129,131.88</b>	<b>100.00</b>

注：上表中其他流动负债（应付短期融资券）金额系计入其他流动负债科目的应付短期融资券金额。

发行人有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、其他非流动负债和其他应付款（有息部分），债务融资方式较为多样，融资渠道畅通，应付债券和银行借款是发行人有息负债的主要构成部分。

截至 2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人有息债务期限结构如下：

单位：万元，%

序号	项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比
1	一年内到期的有息债务	3,759,219.54	21.05	2,950,120.69	17.22
2	一年以上到期的有息债务	14,109,900.70	78.95	14,179,011.19	82.77
-	合计	<b>17,869,120.24</b>	<b>100.00</b>	<b>17,129,131.88</b>	<b>100.00</b>

截至 2019 年末和 2020 年 9 月末，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

单位：万元，%

序号	项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比
1	信用借款	14,188,780.66	79.44	13,582,909.58	79.30
2	保证借款	1,407,351.96	7.88	1,374,098.13	8.02
3	质押借款	1,334,790.52	7.47	1,353,510.52	7.90
4	抵押借款	929,197.09	5.20	818,613.66	4.78
-	合计	<b>17,860,120.23</b>	<b>100.00</b>	<b>17,129,131.89</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年 9 月末，信用借款占发行人期末有息债务信用融资与担保融资余额的 79.44%，是公司债务融资的主要方式。

## （二）债务偿还压力测算

## 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
有息负债当年偿付规模	3,131,966	3,460,822	2,209,963	1,885,626	1,310,746	821,834	1,015,770	1,176,884	1,222,731	385,167
其中：										
银行借款偿还规模	1,090,634	1,228,394	782,207	414,824	289,092	280,528	231,360	696,467	217,427	88,967
信托计划偿还规模	757,385	732,735	106,250	291,000	46,750	52,000	137,250	247,150	64,550	-
已发行债券偿还规模	105,000	310,000	50,000	800,000	267,000	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	1,178,947	1,189,693	1,271,506	379,801	707,904	489,306	647,160	233,266	940,754	296,200
本期债券偿付规模										100,000
合计	<b>3,131,966</b>	<b>3,460,822</b>	<b>2,209,963</b>	<b>1,885,626</b>	<b>1,310,746</b>	<b>821,834</b>	<b>1,015,770</b>	<b>1,176,884</b>	<b>1,222,731</b>	<b>485,167</b>

## 五、或有事项情况分析

### (一) 对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径对外担保情况如下所示：

#### 发行人 2020 年 9 月末对外担保情况

单位：万元

提供担保方	2020 年 9 月 担保余额	担保项 目	是否关 联方	被担保方	担保类型
武汉立城	5,000.00	银行贷 款	否	武汉临空经济区建设投 资开发有限公司	保证担保
武汉立城	7,840.00	银行贷 款	否	武汉临空经济区建设投 资开发有限公司	保证担保
武汉立城	40,000.00	银行贷 款	否	武汉临空经济区建设投 资开发有限公司	保证担保
武汉城投	194,500.00	银行贷 款	是	武汉市人民政府城市建 设基金管理办公室	保证担保
武汉城投	2,500.00	银行贷 款	是	武汉市人民政府城市建 设基金管理办公室	保证担保
武汉城投	100,000.04	银行贷 款	是	武汉市人民政府城市建 设基金管理办公室	保证担保
合计	<b>349,840.04</b>	-	-	-	-

除上述已披露事项外，发行人不存在其他对外担保情况、不存在对外承担差额补偿义务的情况。

### (二) 重大仲裁及诉讼事项

发行人 2020 年 7 月 8 日发布公告披露武汉鹦鹉洲长江大桥工程项目建设合同结算争议仲裁，因发行人和原告武汉鹦鹉洲长江大桥有限公司对武汉鹦鹉洲长江大桥工程项目建设合同约定的结算事项认定存在争议，无法协商达成一致，武汉鹦鹉洲长江大桥有限公司按照合同约定，向武汉仲裁委员会提请工程建设合同争议仲裁，请求确定钢梁价格并计入合同总价款以及确定利息计息方式，涉及争议金额为 43,254 万元，目前此案正在仲裁中。本次仲裁不会对发行人生产经营、

财务状况及偿债能力产生影响。

除此之外，报告期内，发行人不存在尚未了结的将会实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大未决诉讼和仲裁事项。

## 六、受限资产情况

截至 2019 年末，发行人所有权受限的资产金额为 906,250.42 万元，具体情况如下：

### 2019 年末发行人受限资产明细

单位：万元

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
货币资金	1,775.41	银行冻结
应收账款	15,819.83	应收款项质押
存货	645,907.50	借款抵押等
投资性房地产	57,384.18	借款抵押等
固定资产	154,965.68	借款抵押等
无形资产	17,168.65	借款抵押等
在建工程	13,229.17	借款抵押等
合计	<b>906,250.42</b>	

## 七、关联交易情况

### (一) 母公司情况

发行人由武汉市国资委代表武汉市政府行使出资人职权。

公司名称	注册地	与发行人关系	对发行人持股比例	对发行人表决权比例
武汉市人民政府国有资产监督管理委员会	湖北省武汉市江汉区唐家墩路 32 号	母公司	100.00%	100.00%

### (二) 子公司情况

### 截至 2019 年末发行人二级子公司情况

单位：万元、%

名称	注册资本	持股比例	业务性质
武汉市燃气热力集团有限公司	56,935.00	100.00	燃气销售经营
武汉桥建集团有限公司	39,550.00	100.00	房地产开发

2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

武汉市水务集团有限公司	127,000.00	100.00	城市供水及污水处理经营
武汉城投车站资产经营管理有限公司	1,600.00	100.00	商铺、房屋出租
武汉市信息管网投资有限公司	2,000.00	100.00	信息管网投资建设
武汉大桥实业集团有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发
武汉城投停车场投资建设管理有限公司	5,000.00	100.00	停车场建设管理
武汉立城建设发展有限公司	10,200.00	98.04	市政建设、房地产
武汉城市公共设施运营发展有限公司	6,000.00	100.00	城市基础设施管理
武汉城投文化产业投资发展有限公司	5,000.00	100.00	文化会展项目投资及经营
武汉城投联合开发集团有限公司	200,000.00	100.00	房地产开发
武汉长江现代水务发展有限公司	20,000.00	100.00	自来水生产与供应
武汉城投房产集团有限公司	3,700.00	62.03	公房出租管理与建筑施工
武汉新区建设开发投资有限公司	15,000.00	60.00	新区建设
武汉新城国际博览中心有限公司	50,000.00	70.00	博览中心
武汉建兴城市资源运营管理有限公司	2,912.90	90.73	城市基础设施运营
武汉市政工程设计研究院有限责任公司	1,712.89	47.38	市政公用行业工程设计
武汉光谷智能科技有限公司	3,000.00	40.00	计算机系统集成开发与咨询
武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司	100,000.00	75.00	城市铁路资产运营开发、房地产开发
武汉誉城建设集团有限公司	100,000.00	100.00	工程建设，监理及咨询

### (三) 合营及联营企业情况

#### 截至 2019 年末发行人主要合营及联营企业情况

单位：万元、%

序号	被投资单位	注册资本	注册地	持股比例
<b>一、合营企业</b>				
1	武汉建投铁路运输有限公司	5,081.55	武汉市	19.68
2	武汉玫瑰天城置业有限公司	1,000.00	武汉市	38.00
3	武汉临空经济区建设投资开发有限公司	10,000.00	武汉市	49.00
<b>二、联营企业</b>				
1	武汉市燃气热力学校	53.74	武汉市	-
2	武汉武煤百江燃气有限公司	8,000.00	武汉市	50.00
3	武汉晨鸣乾能热电有限责任公司	8,823.50	武汉市	49.00
4	湖北华电创意天地新能源有限公司	3,255.00	武汉市	20.00
5	武汉汉西污水处理有限公司	33,000.00	武汉市	20.00

2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

6	武汉碧水科技有限责任公司	4,000.00	武汉市	50.00
7	武汉新绿置业有限公司	15,000.00	武汉市	49.00
8	武汉光谷信息管网投资有限公司	2,000.00	武汉市	35.00
9	武汉长丰二手车市场有限公司	4,421.05	武汉市	38.00
10	武汉智城科技有限公司	4,285.00	武汉市	28.00
11	武汉新博新能源投资有限公司	7,500.00	武汉市	30.00
12	武汉立城百步亭开发有限公司	10,000.00	武汉市	49.00
13	中建三局武汉江汉六桥工程接线建设运营有限公司	8,300.00	武汉市	28.00
14	武汉首京建投城市发展合伙企业(有限合伙)	-	武汉市	-
15	中建武汉杨泗港路桥建设运营有限公司	50,000.00	武汉市	20.00
16	武汉江汉七桥建设发展有限公司	20,000.00	武汉市	10.00
17	中建三局湖北大东湖深隧工程建设运营有限公司	30,000.00	武汉市	10.00
18	武汉青烽建设投资有限公司	8,000.00	武汉市	10.00
19	武汉新武金堤建设投资有限公司	40,000.00	武汉市	30.77
20	武汉速泊商业运营管理有限公司	3,000.00	武汉市	35.00
21	武汉中铁武九北综合管廊建设运营有限公司	40,000.00	武汉市	10.00
22	中建武汉黄孝河机场河水环境综合治理建设运营有限公司	95,500.00	武汉市	20.00
23	武汉瑞度房地产开发有限责任公司	1,000.00	武汉市	49.00
24	武汉城地宏融置业有限公司	5,000.00	武汉市	25.10

#### (四) 关联方交易

报告期内，发行人无重大关联方销售货物或是提供劳务行为、无重大关联方采购货物或提供劳务行为。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2020 年 9 月末，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的企业债券规模为 24.70 亿元，公司债券规模为 23.50 亿元，中期票据规模为 67.00 亿元，定向债务融资工具为 48.00 亿元，有关情况如下所示：

### 发行人及下属子公司已发行尚未兑付企业债券情况

单位：亿元

债券名称	发行期限	发行日	发行金额	待偿还余额	票面利率
2005 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券	15 年	2005.12.26	10.00	10.00	4.70%
2007 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券	15 年	2007.6.27	6.00	6.00	5.03%
2020 年武汉三镇实业控股股份有限公司绿色债券	5 年	2020.3.9	8.70	8.70	3.60%
<b>合计</b>	-	-	<b>24.70</b>	<b>24.70</b>	-

注：2009 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券已于 2019 年 5 月 25 日全额兑付。2013 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券已于 2020 年 3 月 8 日全额兑付。

### 发行人及下属子公司已发行尚未兑付公司债券情况

单位：亿元

债券名称	发行期限	发行日	发行金额	待偿还余额	票面利率
武汉市城市建设投资开发集团有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）	7 年	2017.6.12	20.00	20.00	4.99%
武汉三镇实业控股股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）	5 年	2016.6.23	3.50	3.50	3.60%
<b>合计</b>	-	-	<b>23.50</b>	<b>23.50</b>	-

### 发行人及下属子公司已公开发行尚未兑付中期票据情况

单位：亿元

债券名称	发行期限	发行日	发行金额	待偿还余额	票面利率
武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2012 年度第二期中期票据	5+5 年	2012.10.16	20.00	20.00	5.30%
武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2014 年度第一期中期票据	5+5 年	2014.2.12	20.00	20.00	4.80%
武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2016 年度第一期中期票据	5+N 年	2016.10.19	7.00	7.00	3.54%
武汉市水务集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	5 年	2019.5.21	15.00	15.00	4.50%
武汉市水务集团有限公司 2019 年度第二期中期票据	5 年	2019.8.21	5.00	5.00	4.08%
合计	-	-	67.00	67.00	-

### 发行人及下属子公司已发行尚未兑付 PPN 情况

单位：亿元

债券名称	发行期限	发行日	发行金额	待偿还余额	票面利率
武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	5 年	2019.8.8	20.00	20.00	4.25%
武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	5 年	2019.12.2	10.00	10.00	4.18%
武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	5 年	2020.3.10	6.20	6.20	3.70%
武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	5 年	2020.5.14	11.80	11.80	3.84%
合计	-	-	48.00	48.00	-

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在高利融资情况。

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人及下属子公司已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人已发行的企业债券有 4 只，分别为 10 亿元的 2005 年武汉市城市建设投资开发集团有限公

司公司债券（简称“05 武城投债”）、6 亿元的 2007 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券（简称“07 武城投债”）、15 亿元的 2009 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券（简称“09 武城投债”）、12 亿元的 2013 年武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券（简称“13 武城投债”）。截至本期债券募集说明书出具之日，05 武城投债、07 武城投债、09 武城投债和 13 武城投债募集资金均已使用完毕，与募集说明书约定的用途保持一致。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金投向情况

本期债券募集资金为10亿元，全部用于补充营运资金。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房之外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策相关领域，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于金融板块的业务投资，不用于境外收购。

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人依法不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集说明书披露用途使用募集资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，发行人已制定相应流程规范本期债券募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

### **(一) 募集资金使用计划**

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金需求。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

### **(二) 募集资金的存放**

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人设立募集资金使用专户。

### **(三) 募集资金使用情况的监督**

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

## 第十三条 偿债保证措施

### 一、偿债资金来源

#### (一) 发行人较强的盈利能力是本期债券本息偿付的基础

发行人是武汉市大型国有资产投资运营主体，承担着武汉市公用事业和基础设施资产的运营及相关开发。公司业务主要集中在水务、燃气、工程建设和房地产等领域，并且在多个领域具有行业领先地位。2017年至2019年，发行人营业收入分别为1,296,685.78万元、1,585,781.77万元和1,903,632.27万元，净利润分别为118,115.75万元、115,607.81万元和112,627.01万元，经营活动现金流入分别为2,339,940.36万元、2,645,727.96万元和2,731,765.96万元。公司良好的经营状况以及较为充沛的现金流为本期债券本息的偿付提供了坚实的保障。

未来发行人将以建设城市、经营城市和服务城市为宗旨，全面深化基础建设、水务环保、清洁能源、综合地产、资产经营和智慧城市六大产业板块。随着发行人经营业务的多元化发展和资产结构的调整，发行人未来盈利能力将进一步得到提升，本期债券本息偿付将得到有力保障。

#### (二) 持续的政策支持为本期债券的偿付提供了有力支撑

发行人作为武汉市重要的国有资产运营主体之一，在项目建设、融资等方面均得到了武汉市政府的大力支持。由于武汉城投建设运营的项目投资金额较大且投资周期较长，公司每年会收到一定的财政性

资金。2017 年至 2019 年，政府拨付财政性资金分别为 39.64 亿元、66.83 亿元和 62.28 亿元，同时加大对公司优良资产和资本金的注入力度。

### **(三) 强大的融资能力为本期债券本息偿付提供了重要支持**

发行人资信状况良好，与各大银行等金融机构保持了良好的长期合作关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 9 月末，发行人共获得国家开发银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、交通银行、光大银行、民生银行等国内主要银行授信额度 2,319.28 亿元，未使用授信额度 967.37 亿元。公司间接融资渠道通畅，外部资金支持充裕，不仅能保证正常资金需求，也为本期债券本息偿付提供了保障。

### **(四) 其他偿债措施安排**

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

## **二、本期债券的偿债计划和安排**

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定

专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

### **(一) 偿债计划的人员安排**

从本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。由专业的职能部门相关专业人员负责执行还本付息工作，人员安排较为稳定。

自本期债券付息日或兑付日之前的7个工作日（T-7日）起至付息日或兑付日结束，偿付工作职能部门全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

### **(二) 偿债计划的财务安排**

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

同时，公司在正常经营的基础上，将依托稳健的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，其中包括：其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、直接融资等手段融入外部资金。

### **(三) 偿债保障制度性安排**

#### **1、聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》**

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人聘请了海通证券作为本期债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，制定了《债

券持有人会议规则》。

## 2、聘请账户及资金监管人

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人为本期债券聘请了账户及资金监管人，并与账户及资金监管人和债权代理人签署《账户及资金监管协议》。发行人将于账户及资金监管人处设立本期债券的募集资金使用专户和偿债资金专户，并按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管人的监管。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### (一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本期债券主承销商及其他承销商将积极促进债券场外交易的进行。

#### (二) 偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

对策：本期债券筹集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已经监管部门批准。同时，公司将进一步提高项目管理

与经营效率，严格控制成本支出，保证工期，争取早日建成并创造效益，为本期债券本息偿付提供资金保证。发行人及其下属企业良好的资产流动性和强大的融资能力为本期债券本息偿付提供了有力的保障。

### （三）流动性风险

由于本期债券的具体交易流通事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，主承销商将协助发行人尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商将促进本期债券交易的进行。同时，随着债券市场的发展，公司债券交易日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

### （四）违规使用债券资金的风险

由于本期债券申报、发行及募集资金到位过程中需要耗费一定的时间，发行人可能会通过其他渠道筹集资金，待募集资金到位后将募集资金用于置换前期其他渠道筹集的资金，或者直接将募集资金用于其他项目和投资的情形。

对策：发行人已为本期债券聘请了账户及资金监管人。待本期债券募集资金到位后，账户及资金监管人将对发行人募集资金使用专户

和偿债资金专户进行监管，督促发行人按照协议的约定接收、存储及划转相关资金，同时主承销商也将切实履行监督职责，确保募集资金的合规使用。

### （五）偿债保障措施相关风险

本期债券募集资金期限较长，虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本期债券本息的偿付。

对策：公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债计划。同时在本期债券存续期间，发行人还将进一步加强自身经营能力，确保有足够的资金来偿付本期债券的本息。

### （六）募投项目投资风险

本期债券募投项目投资规模大、建设工期较长，建设期内的施工受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种不确定因素影响，项目实施过程中有可能面临超出投资预算及工期延期等风险。

对策：发行人具有完善的项目管理制度，公司在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了可能出现的突发情况，综合考虑了各方面因素。对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

## 二、与发行人有关的风险

### （一）财务风险

1、定价风险。公司的营业收入主要来源于水务、燃气、工程结算和房地产销售收入，其中水务和燃气的收费标准及价格调整均由政府相关部门确定，定价机制市场化程度较低，这些都会对发行人的盈利带来不利的影响。

对策：发行人在保证水务、燃气正常运营的同时，积极开展其他城市综合资源开发，逐步实现收入方式的多元化，提高自身的盈利能力。此外，水务、燃气等公共事业的特性也使得发行人可以争取更多政策和资金上的支持，进一步降低财务风险。

2、偿债压力较大风险。最近三年，公司流动比率和速动比率等短期偿债能力指标有所波动，公司资产负债率分别为 69.12%、67.45% 和 67.19%，虽然发行人通过优化债务结构和动态债务管理，使公司的资产负债率呈现了一定的下降趋势，但其整体仍处于较高水平，可能对公司经营带来负面影响，从而影响本期债券的偿还。

对策：发行人比较重视负债规模的管理，近三年流动比率和速动比率符合行业特性，资产负债率有所下降。此外，发行人也通过可续期债券等可计入其他权益工具的品种进行融资，在满足合理资金需求的同时，达到控制资产负债率上升的目的。

3、未来资本支出较大的风险。公司作为武汉市的城市基础设施建设的投资运营主体，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。随着武汉市基础设施建设步伐的加快，公司的基础设施建设项目支出将继续增加，未来可能造成公司的资金缺口较大，给公司带来一定资金压力，可能导致公司的

还款能力下降。

对策：发行人将根据未来项目建设规划、资金需求等建立较为合理的融资规划，使项目建设资金及偿付资金得到保证，降低可能的资金匹配风险。此外，由于发行人工程项目带有公共产品和准公共产品性质，武汉市政府对发行人给予了优惠政策支持，这也在一定程度上降低了发行人的财务风险。

4、受限资产规模较大风险。为支持发行人城市基础设施建设，发行人以应收账款、存货及固定资产等作为质押物，从银行获得融资。截至 2019 年末，发行人所有权受限的资产金额为 906,250.42 万元。上述资产受限可能影响发行人未来对企业资产的整体运作。

对策：发行人及其下属公司与各大银行等金融机构有着良好的合作关系，发行人将在综合考虑资金需求的基础上，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，使后续资金支出合理化，确保财务管理的稳健和韧性。

5、对外担保规模较大风险。截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径对外担保余额为 349,840.04 万元，规模相对较大，如被担保人的经营或财务状况出现不利变化，则发行人存在一定的代偿风险。

对策：发行人对外担保的债务人均为国有企事业单位，目前经营正常，运作情况良好，短期内出现不利变化的可能性较低。除此之外，发行人不存在其他对外担保情况、不存在对外承担差额补偿义务的情况。

## 6、经营性净现金流下降风险

2017年至2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为164,209.01万元、-39,634.34万元和-215,484.81万元，虽然整体上公司近年经营获现能力较强，但经营性净现金流呈现一定下降趋势。如该趋势未得到有效控制，将对发行人债务偿还造成一定压力。

对策：发行人将持续做好周期性资金筹划，通过经营性项目板块轮动促进主营业务的可持续发展。

## （二）经营风险

1、公共关系风险。发行人在经营过程中，建立起了一系列合理的经营管理制度，拥有较强的处理公共关系能力。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，如果发行人没有相应的应急措施，可能会给公司的声誉和未来盈利能力造成影响。

对策：发行人在经营过程中针对可能的公共关系风险，制定了一系列健全的应急措施和风险防范机制。在进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度的同时，提高自身处理突发事件的预警和防范能力。

2、地方政府干预风险。发行人作为武汉市国资委的全资企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

对策：发行人今后将进一步加强与政府部门的沟通、协商，在了解政府政策动向的前提下，争取得到政府部门的大力政策支持，不断

加强管理、提高整体运营实力。同时，发行人将大力引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应，加大对被投资企业监管力度，防范经营过程中的政策风险，保证公司的健康发展。

3、房地产行业政策风险。公司经营板块中涉及房地产行业。国家近年来一直根据宏观经济形势、房地产行业走势等实施针对性的房地产调控政策。房地产新政的陆续出台将可能影响公司房地产业务板块的经营。

对策：发行人未来将在加强水务、燃气业务发展的同时，坚持房地产业务的稳健发展，逐步降低因房地产行业政策变动给发行人带来的不利影响。

#### 4、外部融资依赖风险

虽然发行人经营活动产生较大的现金净流入，但仍无法覆盖对资金的总需求，对外部融资的依赖性仍较强。如果国家货币政策和信贷政策有所调整，均有可能降低发行人获得外部融资的规模，若发行人无法持续获得外部融资，可能对发行人持续经营能力产生不利影响。

对策：发行人及其下属公司与各大银行等金融机构有着良好的合作关系，发行人将在综合考虑资金需求的基础上，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，确保财务管理的稳健和韧性。

### （三）其他风险

发行人 2019 年度审计报告的出具机构由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人会计师事务所发生变更，可能会导致发行人财务信息发生较大调整，影响发行人日常经营活动及本期债券发行。

对策：发行人审计机构变更事项系武汉市国资委要求对所属出资企业会计师事务所定期进行的正常更换。变更后的中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）已出具关于武汉市城市建设投资开发集团有限公司重大追溯调整的专项说明。发行人会计政策变更、会计差错更正不构成重大调整。除此之外，发行人不存在因会计政策变更、会计估计变更以及重要前期差错更正引起的追溯调整/重述事项，不存在同一控制下企业合并等追溯调整/重述事项。发行人报告期内更换审计机构不会对发行人日常经营及本次发行造成不利影响。

### 三、政策风险

发行人涉及水务、燃气、工程建设、房地产以及城市综合资源开发等，涉及产业较多，国家宏观经济政策的变化可能会在不同程度上影响发行人的经营状况。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府的产业政策会有不同程度的调整，可能对公司的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

## 第十五条 信用评级

### 一、评级报告内容概要

#### (一) 信用等级的符号及定义

##### 1、主体信用等级的符号及定义

等级符号	含义
<b>AAA</b>	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
<b>AA</b>	发行人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。
<b>A</b>	发行人偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
<b>BBB</b>	发行人偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
<b>BB</b>	发行人偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
<b>B</b>	发行人偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
<b>CCC</b>	发行人偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
<b>CC</b>	发行人在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
<b>C</b>	发行人不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

##### 2、债券信用等级的符号及定义

等级符号	含义
<b>AAA</b>	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
<b>AA</b>	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
<b>A</b>	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
<b>BBB</b>	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
<b>BB</b>	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
<b>B</b>	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
<b>CCC</b>	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
<b>CC</b>	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
<b>C</b>	不能偿还债券本息。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

#### (二) 基本观点

通过对发行人及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，上

海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“上海新世纪”）给予发行人 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性极强，并给予本期债券 AAA 信用等级。

### （三）主要优势

1、区域环境优势。武汉市是湖北省省会，是我国中西部地区的中心城市，全国重要的工业基地和综合交通枢纽，经济和财政实力很强，为武汉城投发展提供了良好的外部环境。

2、地方政府支持。武汉城投作为武汉市城市基础设施的主要投资运营主体之一，近年来持续获得较多的政府补贴和财政拨款。

3、区域专营及规模优势。武汉城投公用事业区域专营及规模优势较明显，为公司提供了稳定的收益来源。

4、货币资金存量充裕和融资渠道畅通。武汉城投目前仍有充裕的货币资金存量，融资渠道畅通，剩余大量未使用的银行授信额度，可为公司的债务偿付提供较好保障。

### （四）主要风险

1、投融资压力仍较大。武汉城投承担大量武汉市基础设施建设项目，项目投资建设周期较长，且未来仍有较大规模的资本性支出计划，公司持续面临较大的投融资压力。

2、房地产去化压力。近年来武汉城投的房地产业务投资规模较大且不断增加，需关注国家房地产政策调控对后续房地产业务的影响。

3、刚性债务偿付压力仍较大。近年来武汉城投债务规模持续上

升，资产负债率仍处于较高水平，并已积累了较重的刚性债务负担，面临较大的刚性债务偿付压力。

4、其他应收款回笼风险。近年来武汉城投的其他应收款规模较大且持续增加，主要是与市城建基金办等政府部门之间的往来款，关注后续回收情况及对公司资金周转的影响。

5、或有负债风险。目前武汉城投对外担保金额仍较大，存在一定或有负债风险。关注公司未决诉讼事项进展和实际损失情况。

## 二、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本次企业债存续期（本次企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

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，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

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。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

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、发行人信用评级情况

发行人近三年在境内公开发行的其他债券的评级情况如下：

债券名称	发行日	主体级别	债项级别	评级机构
武汉市城市建设投资开发集团有限公司公开发行2017年公司债券（第一期）	2017.6.12	AAA	AAA	联合信用评级有限公司

发行人本期债券的主体信用等级为 AAA，与发行人近三年在境内公开发行的其他债券、债务融资工具委托进行资信评级的主体评级结果无差异，不存在债项评级高于主体评级的情况。

### 四、发行人银行授信情况

截至 2020 年 9 月末，发行人共获得国家开发银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、交通银行、光大银行、民生银行等国内主要银行授信额度 2,319.28 亿元，未使用授信额度 967.37 亿元。

### 五、发行人信用记录

发行人信用记录良好，最近三年不存在债务违约记录。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请湖北珞珈律师事务所作为 2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券发行（以下简称“本期债券”）之专项法律顾问。

该所对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，出具了《湖北珞珈律师事务所关于 2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券发行的法律意见书》，认为：

（一）发行人依法成立并有效存续，具备本期债券发行的主体资格。

（二）发行人本期债券发行已经履行了必备的授权及批准程序。

（三）发行人本期债券发行符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）和《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806 号）等相关法律、行政法规及规范性文件规定的企业债券发行的实质条件。

（四）本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》及《进一步改进企业债券发行审核工作的通知》（发改办财金〔2013〕957 号）、《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）、《关于简化企业债

券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》(发改办财金〔2015〕3127号)及《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》(发改财金〔2018〕1806号)等法律、行政法规和规范性文件的规定。

(五) 截至法律意见书出具之日,除《审计报告》已有记载和发行人已依法披露外,发行人不存在对本次发行构成实质性不利影响的产权纠纷、产权受限和重大债权债务情况。

(六) 海通证券作为本期债券发行的牵头主承销商,中信建投证券股份有限公司作为联席主承销商,具备《债券条例》、《债券管理通知》及相关法律、行政法规和规范性文件规定的承销资质。本期债券承销方式及程序符合有关规定,《承销协议》合法有效。

(七) 本期债券发行的中介机构符合《债券条例》及相关规范性文件规定的资质条件。

(八) 发行人就本期债券签署的《债权代理协议》、《持有人会议规则》和《账户及资金监管协议》相关文件中投资者保护条款约定充分、合规。上述《债权代理协议》、《持有人会议规则》和《账户及资金监管协议》合法有效,对协议签署各方具有约束效力。

(九) 《募集说明书》及其摘要与法律意见书不存在矛盾。律师对发行人在《募集说明书》及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议。律师确认《募集说明书》及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对《募集说明书》及其摘要所引用内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

(十) 截至法律意见书出具之日，不存在对发行人本期债券发行有重大影响的法律问题或法律障碍。

综上所述，律师认为，本期债券发行符合《证券法》、《债券条例》、《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）、《债券管理通知》、《进一步强化企业债券风险防范的通知》、《进一步改进企业债券发行审核工作的通知》、《关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》、《关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》及《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》等相关法律、行政法规以及规范性文件规定的各项条件，不存在未披露的潜在法律风险；发行人具备发行本期债券的主体资格和实质条件；《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当，发行人发行本期债券不存在法律障碍。

## 第十七条 其他应说明事项

### 一、流动性安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门申请交易流通。

### 二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 三、发行条件

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人承诺本期债券发行条件符合《证券法》、《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》和《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》等法律、法规、规章及规范性文件的相关规定，具体如下：

#### (一) 健全且运行良好的组织机构

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人董事会成员7名，达到《公司章程》所规定的董事会人数要求。发行人监事会目前正在完善中，监事会完善前由武汉市国资委作为出资人履行监管与考核的职责，此种情况未对公司的治理结构、规范管理和正常生产经营造成重大不利影响，也不会对发行人本期债券的注册发行构成实质性不利影响。

总体上，发行人法人治理结构运行良好，各层次在各自的职责、

权限范围内，各司其职，各负其责，能够确保公司的规范运作。发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第（一）项、《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条的规定。

### **（二）最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息**

根据《审计报告》，发行人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度净利润分别为 118,115.75 万元、115,607.81 万元和 112,627.01 万元，发行人最近三个会计年度连续盈利。最近三年平均净利润为 115,450.19 万元，按照当前市场合理利率水平计算，足以支付本期债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第（二）项、《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条等规定。

### **（三）合理的资产负债结构和正常的现金流量**

根据发行人 2017 年度至 2019 年度《审计报告》，发行人近三年资产负债率分别为 69.12%、67.45% 和 67.19%，属于行业正常水平；近三年经营活动现金流入分别为 233.99 亿元、264.57 亿元和 273.18 亿元，呈上升趋势。报告期内发行人资产负债结构合理，现金流量正常，符合《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条的规定。

### **（四）募集资金的投向**

本期债券募集资金为 10 亿元，全部用于补充营运资金。募集资金投向符合本期债券注册通知的用途范围，符合国家宏观调控政策和产业政策，符合《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项

的通知》第二条规定。

### (五) 财务会计制度

根据发行人 2017 年度至 2019 年度《审计报告》，发行人财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人 2017 年度至 2019 年度的财务状况以及经营成果和现金流量。发行人的财务会计制度符合国家有关规定，符合《管理条例》第十二条第二项的规定。

### (六) 本期债券的利率

本期债券为 10 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次发行的利率不会超过国务院限定的利率水平，符合《管理条例》第十八条、《企业债券管理工作的通知》第八条的规定。

### (七) 发行人偿债资金来源 70%以上（含 70%）来自自身收益。

公司业务主要集中在水务、燃气、工程建设和房地产等领域，并且在多个领域具有行业领先地位。

根据审计报告，2017 年至 2019 年，发行人营业收入分别为 1,296,685.78 万元、1,585,781.77 万元和 1,903,632.27 万元，发行人 2017 年至 2019 年获得政府补贴分别为 21,135.16 万元、19,709.93 万元和 17,113.58 万元，占营业收入的比例分别为 1.63%、1.24% 和 0.90%，

符合“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求，符合《投融资平台公司发行债券通知》的规定。

#### （八）发行人本次发行符合财政预算管理要求

发行人本次发行经国家发展和改革委员会注册，本次发行募集资金用途符合国家产业政策。发行人本次发行符合政府财政预算管理要求，符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于试行国有资本经营预算的意见》（国发〔2007〕26号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）文件等规定。

#### （九）发行人本次发行不属于地方政府债务

在严格遵守本期债券募集资金使用的正负面清单基础上，发行人本次发行募集资金将全部用于补充营运资金，发行人已在募集说明书中承诺“发行人依法不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。”本次发行募集资金用途不属于地方政府债务。

#### （十）发行人主体信用等级达到AAA

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AAA，评级展望为稳定。

#### （十一）主要经营财务指标处于行业或区域领先地位

发行人行业分类为综合类，根据优质企业经营财务指标参考标准，需满足资产总额大于1,000亿元、营业收入大于100亿元、资产负债率原则上不得超过85%的标准。截至2019年末，发行人资产总额为3,254.33亿元、资产负债率为67.19%，2019年度营业收入为190.36亿元，符合前述标准。

## (十二) 生产经营符合国家产业政策和宏观调控政策

发行人的主营业务包括水务、燃气、工程建设和房地产销售等多项业务，生产经营符合国家产业政策和宏观调控政策。

## (十三) 禁止发行企业债券的情形

发行人不存在《证券法》、《管理条例》及《企业债券管理工作通知》等规定的如下情形：

- 1、前一次公开发行的公司债券尚未募足等情形；
- 2、已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；
- 3、违反法律规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途；
- 4、最近三年存在重大违法违规行为，纳入失信黑名单；
- 5、存在重大诉讼、仲裁、行政处罚或其它可以预见的影响发行人偿付本期债券能力的情形。

综上，发行人发行本期债券符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》、《事项通知》、《工作通知》等法律、法规和规范性文件规定的公司发行债券的实质条件。

## 四、重大期后事项说明

发行人已经《国家发展改革委关于武汉市城市建设投资开发集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2020〕195号）注册，可发行不超过100亿元企业债券。发行人对领取上述文件之日起至本募集说明书出具之日的期后事项进行了审慎核查，未发生影响发行人本期债券发行和投资者判断的重大事项，具体如下：

序号	内容	是否发生所述情况
1	发行人生产经营状况（包括但不限于名称、经营方针、经营反馈或者生产经营外部条件等）发生重大变化	否
2	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否
3	发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组	否
4	发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
5	发行人发生未能清偿到期债务的违约情形	否
6	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分	否
7	发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进行破产程序	否
8	发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者其他违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动	否
9	发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更	否
10	发行人主体或者债券信用评级发生变化	否
11	其他对投资者做出投资决策有重大影响的事项	否

综上所述，发行人自领取本期债券注册通知书起至本期债券募集说明书出具之日止，未发生实质性影响发行人本期债券发行和投资者判断的重大事项。

## 五、其他事项

发行人承诺，经《国家发展改革委关于武汉市城市建设投资开发集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2020〕195号）注册的不超过100亿元公司债券批文项下最终发行规模用于项目和补充营运资金的占比符合企业债券管理的相关要求，依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件；
- (二) 《2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2017年至2019年审计报告及2020年最近一期未经审计财务报表；
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 湖北珞珈律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《本期债券债权代理协议》；
- (七) 《本期债券持有人会议规则》；
- (八) 《本期债券账户及资金监管协议》。

### 二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 发行人：武汉市城市建设投资开发集团有限公司  
住所：汉阳区晴川街解放一村8号  
法定代表人：李兵  
联系人：张斌斌  
联系地址：湖北省武汉市洪山区团结大道1020号  
联系电话：027-84710549

传真：027-84710549

邮政编码：430050

(二)牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、江艳、解佳转、胡雅雯

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

(三)联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王怡多、王璐瑶

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-86451457

传真：010-65608445

邮政编码：100010

投资者也可以在本期债券发行期内到国家发展和改革委员会网站（[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)）、中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查询本期债券募集说明书全文。

附表一：

**2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券发行  
网点**

序号	主承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司 ▲	债券融资总部	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层	宋文雯	010-88027229
2	中信建投证券股份有限公司	债券承销部	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层	王璐瑶	010-86451457

## 附表二：

## 发行人 2017 年至 2019 年经审计合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	2,935,573.31	3,112,089.01	2,999,174.67
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	241.61	-	-
应收票据	1,366.07	1,009.74	1,132.35
应收账款	404,002.69	412,260.81	327,611.36
预付款项	426,877.68	388,458.12	358,246.30
其他应收款	3,456,274.12	3,202,716.31	2,946,911.44
存货	2,707,144.94	1,785,515.98	1,321,564.48
其他流动资产	172,931.92	144,207.51	114,994.66
<b>流动资产合计</b>	<b>10,104,412.34</b>	<b>9,046,257.49</b>	<b>8,069,635.27</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	192,665.29	195,585.09	194,219.66
长期应收款	15,819.83	8,640.46	-
长期股权投资	109,996.11	94,452.69	73,391.20
投资性房地产	379,278.78	241,485.62	239,652.26
固定资产	1,896,751.96	1,763,063.25	1,621,704.78
在建工程	19,650,119.09	18,191,192.30	17,266,963.07
无形资产	158,023.61	113,946.93	115,557.84
商誉	21,558.70	13,217.51	13,217.51
长期待摊费用	5,431.61	3,110.59	3,162.11
递延所得税资产	7,163.39	6,962.76	5,076.03
其他非流动资产	2,110.14	1,868.68	1,222.35
<b>非流动资产合计</b>	<b>22,438,918.50</b>	<b>20,633,525.89</b>	<b>19,534,166.81</b>
<b>资产总计</b>	<b>32,543,330.85</b>	<b>29,679,783.37</b>	<b>27,603,802.08</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	443,386.81	418,192.87	392,165.16
应付票据	79,359.17	8,724.35	28,217.20
应付账款	926,134.54	769,705.50	640,358.36
预收款项	1,908,615.48	1,730,350.69	1,399,302.99
应付职工薪酬	46,971.23	48,103.52	41,577.65
应交税费	129,008.81	66,276.60	40,279.50
其他应付款	1,826,712.91	1,555,724.02	1,314,874.52
一年内到期的非流动负债	2,124,746.88	2,828,237.34	1,622,335.18
其他流动负债	2,272.08	51,216.12	8.69
<b>流动负债合计</b>	<b>7,487,207.92</b>	<b>7,476,531.01</b>	<b>5,479,119.23</b>

2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

<b>非流动负债：</b>			
长期借款	6,431,649.47	5,151,348.55	4,930,900.27
应付债券	6,632,906.04	5,807,716.62	7,069,956.11
长期应付款	1,003,496.88	1,092,603.72	1,116,181.89
预计负债	849.16	872.85	357.1
递延收益	2,735.92	8,346.33	2,251.70
递延所得税负债	103,510.67	76,931.68	75,293.37
其他非流动负债	204,409.00	404,809.00	405,209.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>14,379,557.14</b>	<b>12,542,628.74</b>	<b>13,600,149.44</b>
<b>负债合计</b>	<b>21,866,765.06</b>	<b>20,019,159.75</b>	<b>19,079,268.67</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本（或股本）	390,000.00	390,000.00	390,000.00
其他权益工具	70,000.00	70,000.00	70,000.00
资本公积	8,405,131.68	7,649,531.94	6,523,034.21
其他综合收益	177,878.86	122,357.34	121,690.87
专项储备	3,314.98	2,953.34	4,431.13
盈余公积	46,880.29	42,016.78	40,040.50
未分配利润	710,891.24	633,970.64	568,265.61
归属于母公司所有者权益合计	9,804,097.05	8,910,830.04	7,717,462.31
少数股东权益	872,468.73	749,793.58	807,071.10
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,676,565.78</b>	<b>9,660,623.62</b>	<b>8,524,533.41</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>32,543,330.85</b>	<b>29,679,783.37</b>	<b>27,603,802.08</b>

## 附表三：

## 发行人 2017 年至 2019 年经审计合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,903,632.27</b>	<b>1,585,781.77</b>	<b>1,296,685.78</b>
<b>二、营业成本</b>	<b>1,457,471.33</b>	<b>1,200,405.32</b>	<b>996,111.46</b>
税金及附加	93,231.19	80,516.74	45,119.97
销售费用	47,456.07	46,826.91	42,642.95
管理费用	98,287.23	81,239.79	77,157.23
研发费用	7,426.23	7,291.33	7,424.52
财务费用	60,747.51	50,233.16	30,397.43
资产减值损失	-	10,312.96	8,019.42
加：公允价值变动收益	7,651.99	3,478.38	5,259.71
其他收益	14,183.99	16,875.62	18,054.90
投资收益	13,742.56	8,218.09	11,014.71
资产减值损失	-25,258.04		
资产处置收益	3,671.63	6,924.07	8,407.93
<b>三、营业利润</b>	<b>153,004.83</b>	<b>144,451.71</b>	<b>132,550.07</b>
加：营业外收入	15,767.82	18,358.83	35,914.40
减：营业外支出	2,457.02	2,674.23	1,837.02
<b>四、利润总额</b>	<b>166,315.62</b>	<b>160,136.31</b>	<b>166,627.44</b>
减：所得税费用	53,688.62	44,528.50	48,511.70
<b>五、净利润</b>	<b>112,627.01</b>	<b>115,607.81</b>	<b>118,115.75</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	80,162.96	71,893.32	70,726.32
少数股东损益	32,464.05	43,714.50	47,389.43
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>69,373.03</b>	<b>807.40</b>	<b>-21,868.37</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	55,521.52	666.47	-21,868.37
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	55,521.52	666.47	-21,868.37
<b>七、综合收益总额</b>	<b>182,000.04</b>	<b>116,415.21</b>	<b>96,247.37</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	135,684.48	72,559.79	48,857.95
归属于少数股东的综合收益总额	46,315.57	43,855.42	47,389.43

## 附表四：

## 发行人 2017 年至 2019 年经审计合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,956,844.82	1,814,066.33	1,660,470.08
收到的税费返还	5,247.07	3,491.16	4,960.92
收到其他与经营活动有关的现金	769,674.06	828,170.47	674,509.36
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,731,765.96</b>	<b>2,645,727.96</b>	<b>2,339,940.36</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,358,583.23	1,171,531.10	1,146,037.43
支付给职工以及为职工支付的现金	262,200.86	227,034.69	224,853.12
支付的各项税费	158,645.73	159,919.77	128,347.30
支付其他与经营活动有关的现金	1,167,820.95	1,126,876.75	676,493.50
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,947,250.77</b>	<b>2,685,362.30</b>	<b>2,175,731.35</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-215,484.81</b>	<b>-39,634.34</b>	<b>164,209.01</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	19,600.00	156,348.88	128,604.00
取得投资收益收到的现金	1,546.75	753.07	1,437.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,778.29	40,124.02	17,400.89
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	191,189.98	234,074.37	229,251.58
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>226,115.02</b>	<b>431,300.33</b>	<b>376,694.45</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,232,669.46	567,179.31	1,012,101.13
投资支付的现金	78,404.38	242,252.94	442,978.26
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	66,125.29	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	187,193.81	165,472.51	124,582.97
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,564,392.94</b>	<b>974,904.76</b>	<b>1,579,662.35</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,338,277.92</b>	<b>-543,604.43</b>	<b>-1,202,967.90</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	27,294.35	1,190.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	26,924.17	1,190.20
取得借款收到的现金	3,400,655.22	2,222,563.02	4,129,048.70
发行债券收到的现金	500,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	952,999.54	1,272,989.82	2,403,846.47
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,853,654.75</b>	<b>3,522,847.20</b>	<b>6,534,085.36</b>

2021年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书

偿还债务支付的现金	2,831,448.80	2,145,142.36	4,355,621.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	645,749.47	551,734.50	722,896.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	46,735.14	30,814.25	17,222.10
支付其他与筹资活动有关的现金	17,521.45	129,819.77	85,527.36
筹资活动现金流出小计	<b>3,494,719.72</b>	<b>2,826,696.63</b>	<b>5,164,045.25</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>1,358,935.03</b>	<b>696,150.56</b>	<b>1,370,040.11</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	<b>0.88</b>	<b>2.56</b>	<b>-3.13</b>
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-194,826.82</b>	<b>112,914.34</b>	<b>331,278.10</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,112,089.01	2,999,174.67	2,667,896.57
六、期末现金及现金等价物余额	<b>2,917,262.19</b>	<b>3,112,089.01</b>	<b>2,999,174.67</b>

## 附表五：

## 发行人 2020 年 9 月末未经审计合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月末	项目	2020年9月末
货币资金	3,208,409.90	短期借款	284,073.00
应收票据	2,441.35	应付票据	26,245.16
应收账款	448,692.42	应付账款	884,666.23
预付款项	460,671.43	预收款项	1,975,755.54
其他应收款	3,614,820.58	应付职工薪酬	35,108.94
存货	2,819,213.13	应交税费	131,791.78
划分为持有待售的资产	-	其他应付款	1,951,901.67
一年内到期的非流动资产	-	一年内到期的非流动负债	3,138,946.54
其他流动资产	216,007.59	其他流动负债	2,974.57
<b>流动资产合计</b>	<b>10,770,256.40</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>8,431,463.43</b>
可供出售金融资产	239,765.29	长期借款	6,004,759.00
持有至到期投资	-	应付债券	6,662,847.39
长期应收款	18,936.04	长期应付款	1,322,209.16
长期股权投资	177,235.22	长期应付职工薪酬	-
投资性房地产	396,867.71	预计负债	849.16
固定资产	1,675,953.92	递延收益	2,596.50
在建工程	20,359,419.73	递延所得税负债	107,363.83
无形资产	157,365.72	其他非流动负债	204,409.00
商誉	21,558.70	<b>非流动负债合计</b>	<b>14,305,034.03</b>
长期待摊费用	10,668.94	<b>负债合计</b>	<b>22,736,497.45</b>
递延所得税资产	7,958.61	实收资本（股本）	420,000.00
其他非流动资产	2,110.14	其他权益工具	70,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>23,067,840.02</b>	其中：优先股	-
		永续债	70,000.00
		资本公积	8,646,653.20
		其他综合收益	186,517.65
		专项储备	3616.370909
		盈余公积	46,880.29
		未分配利润	714,936.57
		归属于母公司所有者权益合计	10,088,604.08
		少数股东权益	1,012,994.88
		<b>所有者权益合计</b>	<b>11,101,598.97</b>
<b>资产总计</b>	<b>33,838,096.42</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>33,838,096.42</b>

## 附表六：

## 发行人 2020 年 1-9 月未经审计合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
<b>一、营业收入</b>	<b>1,157,473.12</b>
<b>二、减：营业成本</b>	<b>941,478.92</b>
税金及附加	31,105.87
销售费用	28,762.11
管理费用	57,958.49
研发费用	4,775.17
财务费用	46,538.98
加：其他收益	13,626.07
投资收益（损失以“-”号填列）	-757.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-767.89
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-72.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,316.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,117.38
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>58,449.79</b>
加：营业外收入	6,218.52
减：营业外支出	852.25
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>63,816.06</b>
减：所得税费用	36,865.63
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>26,950.43</b>
归属于母公司所有者的净利润	3,730.92
少数股东损益	23,219.51
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>12,402.44</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>39,352.87</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,369.71
归属于少数股东的综合收益总额	26,983.15

## 附表七：

## 发行人 2020 年 1-9 月未经审计合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	1,119,128.10
收到的税费返还	3,598.31
收到的其他与经营活动有关的现金	647,251.65
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,769,978.06</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	786,051.11
支付给职工以及为职工支付的现金	175,157.83
支付的各项税费	135,335.90
支付的其他与经营活动有关的现金	554,106.54
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,650,651.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>119,326.67</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	89,700.00
取得投资收益收到的现金	450.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,678.90
收到的其他与投资活动有关的现金	156,807.93
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>250,636.92</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	616,789.84
投资支付的现金	252,204.29
支付的其他与投资活动有关的现金	129,694.99
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>998,689.11</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-748,052.19</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
吸收投资收到的现金	79,897.21
取得借款收到的现金	2,494,326.10
收到其他与筹资活动有关的现金	383,132.84
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2957356.142</b>
偿还债务支付的现金	1,703,800.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	322,718.43
支付的其他与筹资活动有关的现金	26,248.82
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,052,768.20</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>904,587.94</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-1.29</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>275,861.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,917,262.19
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,193,123.32</b>

(本页无正文，为《2021 年第一期武汉市城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)

