



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 募集说明书

本期债券发行金额：不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）

担保情况：本期债券无担保

信用评级结果：主体评级为 AA+，债项评级为 AA+

发行人：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

主承销商/受托管理人：长江证券股份有限公司

信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司



签署日期：2021 年 11 月 12 日

声明

本募集说明书及摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议（如有）、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）等主体权利义务的相关约定。

《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行上市前，发行人最近一期末的净资产为 52.37 亿元（2021 年 9 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 63.94%，母公司口径资产负债率为 61.05%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.28 亿元（2018-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

二、评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本次债券的主体评级为AA+，债项评级为AA+，有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，上海新世纪将持续关注本期债券发行人经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等情况。在本期公司债券存续期内，上海新世纪将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。跟踪评级结果将在评级机构网站和交易所网站予以公布，并同时报送发行人及相关监管部门。在发生可能影响发行人信用质量的等重大事项时，上海新世纪将启动本次债券不定期跟踪评级程序，发行人应当根据上海新世纪的要求提供相应资料。上海新世纪的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款：

（一）债券期限：本期债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（二）调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第25个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（三）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第3个计息年度的投资者回售

登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

四、设置保证担保、抵押、质押等增信措施的具体安排及相关风险

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

五、存货周转率较低

最近三年及一期末,发行人存货账面价值分别为431,640.20万元、468,589.01万元、477,713.39万元以及482,483.25万元,在流动资产中的占比分别为61.46%、63.51%、56.01%和60.89%。存货是发行人最主要的流动资产。2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末发行人存货周转率分别为0.12、0.18、0.18和0.01,低于行业平均指标,原因主要是由于公司所投资的项目周期长,公司拥有体量较大的项目正处于准备阶段或者开工建设阶段,尚未能产生收入。随着公司营业收入稳步增长和项目陆续完工,公司的存货周转率将有所改善。

六、其他应收款较高

最近三年及一期末,发行人的其他应收款分别为51,049.52万元、72,645.87万元、118,402.85万元和134,129.40万元,在流动资产中的占比分别为7.27%、9.85%、13.88%和16.93%。截至2021年6月末,发行人非经营性往来占款和资金拆借为61,290.35万元,占总资产的比例为4.60%。发行人的其他应收款主要是发行人及各子公司对外的往来款,给发行人带来了较大的资金占用和回收的风险,可能影响发行人的运营效率和偿债能力。

七、预付款项较高

最近三年及一期末,发行人的预付款项分别为107,222.57万元、72,306.33万元、62,162.16万元和67,725.21万元,在总资产中占比分别为8.35%、5.43%、4.25%和4.79%。发行人的预付款项主要系发行人预付的工程款和购房款。虽然发行人与预付款项的对手方保持了良好的业务关系,预付款项发生坏账损失的可能性较低,但

若发行人的预付款项未及时完成结算，可能给发行人的业务发展带来一定的影响，进而对发行人的盈利能力产生一定的影响。

八、投资性房地产公允价值波动风险

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产分别为395,685.30万元、407,027.58万元、424,947.56万元和433,429.23万元，投资性房地产占总资产的比例为30.81%、30.54%、29.06%和30.68%，发行人的投资性房地产主要由出租的房屋、商铺、土地使用权构成，其中房屋、商铺的占比较大，且发行人对投资性房地产主要采取公允价值模式计量，房屋建筑物以及土地使用权受经济发展、宏观政策调控和物价波动等因素的影响较大，未来若发行人的投资性房地产公允价值出现下降，将导致发行人的盈利水平下降，发行人的融资能力也将受到影响。

截至2021年6月末，发行人投资性房地产中存在部分未办理权证的情况，未办理产权证的投资性房地产账面价值合计为35,615.77万元，占比8.22%。未办理权证房产主要系部分划拨房产年限较久，由于历史原因，暂未办理相关权证。发行人作为负责江岸区国有资产经营管理的国有企业，其名下的投资性房地产主要以保值增值为主，报告期内主要对外出租，暂无对外转让的安排，若未来根据区政府的统一规划需进行对外转让，发行人将在转让前办理好相关权证。若未来发行人无法办理相关权证，将对其出租、转让造成一定不利影响。

九、资产负债率可能增加的风险

最近三年及一期末，发行人有息负债总额分别为472,300.00万元、472,050.00万元、448,400.00万元和431,275.00万元，资产负债率分别为62.58%、61.45%、64.32%和62.90%。发行人重视对资产负债率的管理，报告期内，发行人的有息债务规模有所减少。若未来随着发行人的经营发展，有息债务增加，发行人偿债压力可能增加，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。

十、有息负债规模增加的风险

截至2021年6月末，发行人于2022年和2023年到期的有息负债余额分别为70,000.00万元和135,100.00万元，占有息负债的比例分别为16.23%和31.33%。上述即将到期的部分债务发行人已做了融资安排，未来发行人将进一步优化债务期限结构，提前做好相关年度的投融资规划，并根据实际需要适当控制该年度项目投资的规模和进度，保障存续债务按时还本付息。但若随着发行人业务规模的不断扩大，

发行人对经营资金及长期资金的需求日益增大，导致有息负债规模有所增加，偿债压力有所增加，可能给公司的偿债能力带来一定的不利影响。

十一、毛利率下降的风险

最近三年及一期，发行人营业收入分别为61,010.50万元、96,451.10万元、97,710.72万元和8,856.11万元，营业成本分别为49,048.58万元、82,098.46万元、85,172.86万元和5,104.37万元，毛利率分别为19.61%、14.88%、12.83%和42.36%。最近三年，公司毛利率持续下降，主要系发行人作为江岸区城市建设的重要载体，为保障军运会顺利举行，在2019年度承接了多个毛利率较低的军运会项目导致发行人收入占比较高的建筑安装板块毛利率有所下降所致，2021年1-6月发行人毛利率较高主要系毛利率较低的建筑安装业务确认收入较少，随着年末发行人确认相关建筑安装收入，发行人毛利率会有所下降。随着军运会相关项目的陆续完工，发行人将凭借自身优势积极参与江岸区老旧小区改造、亮点片区和花漾街区建设，并继续拓展湖北省其他地区以及省外建筑安装业务，预计毛利率水平将逐步提升。若发行人未来经营情况不及预期，可能将对其盈利能力造成一定的影响。

十二、公允价值损益波动较大

最近三年及一期，发行人公允价值变动损益分别为43,363.31万元、3,851.38万元、-597.30万元和0.00万元，变动较大，主要系发行人以公允价值计量的投资性房地产价值波动所致。未来若房地产市场行情或是宏观政策调控等因素影响，导致发行人投资性房地产公允价值出现大幅下跌，可能给发行人的盈利能力带来不利影响。

十三、经营性活动现金流波动较大

最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为21,331.80万元、16,860.05万元、158,093.55万元和-40,673.68万元，波动较大。2019年发行人经营活动现金流量净额较2018年减少4,471.75万元，主要系2019年末发行人支付了工程款增加所致。2020年发行人经营活动现金流量净额较2019年增加141,233.50万元，主要系2020年发行人收到汉口历史风貌街区旧城改造资金、工程款以及收到外部单位的往来款项增加所致，2021年1-6月经营活动现金流量净额为负主要系发行人上半年建筑安装确认收入较少，因此回款较少。发行人承担了江岸区旧城改造等项目，项目投入与项目回款时间无法完全匹配，因此使得发行人经营活动现金流量净额具

有一定波动性。未来随着发行人项目回款的陆续增加，预计发行人的经营活动现金流将得到进一步的改善。

十四、筹资活动现金流波动较大

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为21,340.80万元、2,671.11万元、-49,368.88万元和-45,079.85万元，波动较大，其中筹资活动产生的现金流入分别为184,072.00万元、49,956.27万元、186,041.10万元和59,000.00万元，筹资活动产生的现金流出分别为162,731.20万元、47,285.17万元、235,409.98万元和104,079.85万元。2019年筹资活动产生的现金流量净额与2018年相比减少18,669.69万元，主要系2018年发行人为满足项目建设、偿还债务的需求，通过发行中期票据、公司债券、获得进出口银行的借款等方式筹集的资金较多，从而使得筹资活动产生的现金净流量较大，而2019年度发行人无较大规模的项目建设资金需求，且当年度到期债务压力不大，对资金的需求不多，因此主动取得借款收到的现金相比2018年度减少。2020年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系2020年发行人自有资金较充裕，可以满足公司项目建设及偿还债务的资金需求，因此通过筹资活动筹集的资金减少所致。发行人一向重视融资渠道的建设及资金的使用效率，直接融资渠道和间接融资渠道畅通，在需要时可以通过直接融资或间接融资获取所需的资金。若未来发行人的资信情况发生不利变化，可能会对发行人的筹资能力带来不利的影响。

十五、董事和监事缺位情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事会在职董事4名，监事会目前在职监事3名，另余1名董事和2名监事待江岸区国资局委派。发行人部分董事、监事人员缺位，影响公司治理结构的完整性，可能会对发行人的日常经营管理造成一定的影响。

十六、银行授信情况

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

十七、报告期内评级变动情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司2018年4月27日出具的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一

期）信用评级报告》，发行人的主体信用评级由原来的AA上调至AA+。发行人主体信用评级上调事项不会对发行人还本付息能力产生不利影响。

十八、新冠肺炎疫情影响

2020年1月国内爆发新型冠状病毒疫情，由于发行人注册地和主要经营场所均处于疫情最严重的湖北省武汉市，2020年度发行人营业利润为1,270.05万元，净利润为1,252.71万元，对比去年同期分别下降81.11%和75.27%，发行人生产经营情况受到了一定的不利影响。但发行人按照中央及地方各级政府出台的政策要求，积极做好疫情防控各项工作并提前对公司下一时期的生产经营工作作出预判分析及安排部署，努力减少疫情带来的负面影响，做到了及时复工复产，疫情对发行人的影响整体可控。

十九、债券受托管理协议

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了长江证券担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意本期债券《债券受托管理协议》。

二十、持有人会议规则

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。

二十一、投资者适当性

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

二十二、上市安排情况

本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

二十三、本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

二十四、发行人已披露2021年三季度财务报表，详情请参见上海清算所网站(<https://www.shclearing.com/>)。截至2021年9月末，发行人总资产为145.23亿元，净资产为52.37亿元，资产负债率为63.94%。2021年1-9月，发行人营业总收入为1.32亿元，净利润为-0.02亿元，其中净利润较2020年1-9月增长90.36%。2021年1-9月发行人生产经营正常，业绩未出现大幅下滑；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他重大不利变化；截至本募集说明书出具之日，发行人仍符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法规规定的发行条件。

二十五、截至本募集说明书签署日，发行人存在董事及总经理变动的情形，根据发行人股东武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局出具的《关于邹鹏海、胡磊同志职务任免的函》及发行人董事会决议，决定由邹鹏海同志担任发行人副董事长、总经理，胡磊不再担任发行人副董事长、总经理。发行人已于2021年7月14日公告上述事项。本次发行人董事及总经理的变动系发行人正常运行过程中管理层的正常变动，符合公司法和公司章程的规定，不会对发行人日常经营、生产经营及还本付息能力产生不利影响。

目 录

声明.....	2
释义.....	14
第一节 风险提示及说明.....	16
一、本期债券相关的投资风险.....	16
二、发行人相关风险.....	17
第二节 发行概况.....	25
一、本期发行的基本情况.....	25
二、认购人承诺.....	27
第三节 募集资金的运用.....	29
一、募集资金运用计划.....	29
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	31
三、前次发行公司债券募集资金的使用.....	31
第四节 发行人基本情况.....	33
一、发行人概况.....	33
二、发行人历史沿革.....	33
三、发行人控股股东和实际控制人.....	35
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	35
五、发行人的治理结构及独立性.....	40
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	45
七、发行人主要业务情况.....	45
八、媒体质疑事项.....	64
九、发行人内部管理制度.....	64
十、发行人违法违规及受处罚情况.....	65
第五节 财务会计信息.....	66
一、会计政策和会计估计调整对财务报表的影响.....	66
二、合并报表范围的变化.....	67
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	68
四、报告期内主要财务指标.....	76
五、管理层讨论与分析.....	77
六、公司有息债务的情况.....	107

七、关联方及关联交易.....	108
八、重大或有事项或承诺事项.....	110
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	111
第六节 发行人及本期债券的资信状况.....	112
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	112
二、信用评级报告的主要事项.....	112
三、其他重要事项.....	113
四、发行人的资信情况.....	113
第七节 增信机制.....	118
第八节 税项.....	119
第九节 信息披露安排.....	121
第十节 投资者保护机制.....	125
一、偿债计划.....	125
二、偿债资金来源.....	125
三、偿债应急保障措施.....	125
四、偿债保障措施.....	127
五、发行人违约情形及违约责任.....	131
六、债券持有人会议.....	132
七、债券受托管理人.....	141
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系.....	162
一、本期债券发行的有关机构.....	162
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	163
第十二节 发行人、中介机构和相关人员声明.....	164
一、发行人声明.....	165
二、发行人全体董事、监事和高级管理人员声明.....	166
三、主承销商声明.....	169
四、债券受托管理人声明.....	170
五、发行人律师声明.....	171
六、审计机构的声明.....	172
七、资信评级机构声明.....	173
第十三节 备查文件.....	174
一、备查文件内容.....	174

二、备查文件查阅地点及查询网站.....	174
三、备查文件查询网站.....	174

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/发行人简称	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
我国/中国	指	中华人民共和国
本次债券	指	发行额度不超过 10 亿元，期限不超过 5 年的“武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券		发行额度不超过 5 亿元，期限不超过 5（3+2）年的“武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本期发行	指	本期债券的发行
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商/债券受托管理人	指	长江证券股份有限公司
会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	湖北得伟君尚律师事务所
资信评级机构/评级机构简称	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
《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》
《债券管理办法》/《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司与长江证券股份有限公司之 2021 年公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》

公司章程	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司章程
股东	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司股东
董事会	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司董事会
最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年半年度
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

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

第一节 风险提示及说明

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本期债券发行结束后发行人将尽快申请在深圳证券交易所上市。但由于具体上市事宜需要在本期债券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证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交，不能以合适价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本金及利息的按时足额支付。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管发行人已

根据实际情况安排了诸如设置专项偿债账户等多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的偿付风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，自成立以来能按约定偿付银行贷款本息。截至本募集说明书签署之日发行人不存在银行贷款延期偿付及债券本息偿付违约的情况。自成立以来，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约行为。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。如果发行人因客观原因而导致资信状况发生不利变化，将可能导致本期债券投资者面临发行人的资信风险。

二、发行人相关风险

（一）行业风险

发行人的主营业务是建筑安装、房产租赁和交易，与宏观经济发展周期密切相关。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业信贷和税收等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的主营业务和未来发展将可能受到不利影响。

（二）财务风险

1、存货规模较大的风险

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为431,640.20万元、468,589.01万元、477,713.39万元和482,483.25万元，在流动资产中的占比分别为61.46%、63.51%、56.01%和60.89%。存货是发行人最主要的流动资产。2018年末、2019年末和2020年末发行人存货周转率分别为0.12、0.18和0.18，低于行业平均指标，原因主要是由于公司所投资的项目周期长，公司拥有体量较大的项目正处于准备阶段或者开工建设阶段，尚未能产生收入。随着公司营业收入稳步增长和项目陆续完工，

公司的存货周转率将有所改善。

2、存货跌价风险

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为431,640.20万元、468,589.01万元、477,713.39万元和482,483.25万元。报告期内发行人存货账面价值不断增加，主要是由于发行人项目的不断投入，开发成本不断增加，若未来项目无法及时结算回款，发行人将面临存货跌价的风险，其盈利能力或将受到不利影响。

3、公司债务结构的风险分析

最近三年及一期末，发行人有息负债总额分别为472,300.00万元、477,050.00万元、448,400.00万元和431,275.00万元，资产负债率分别为62.58%、61.45%、64.32%和62.90%。发行人重视对资产负债率的管理，报告期内，发行人的有息债务规模有所减少。若未来随着发行人的经营发展，有息债务增加，发行人偿债压力可能增加，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。

截至2021年6月末，发行人于2022年和2023年到期的有息负债余额分别为70,000.00万元和135,100.00万元，占有息负债的比例分别为16.23%和31.33%。上述即将到期的部分债务发行人已做了融资安排，未来发行人将进一步优化债务期限结构，提前做好相关年度的投融资规划，并根据实际需要适当控制该年度项目投资的规模和进度，保障存续债务按时还本付息。

4、投资性房地产公允价值波动及部分权证未办理的风险

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产分别为395,685.30万元、407,027.58万元、424,947.56万元和433,429.23万元，投资性房地产占总资产的比例为30.81%、30.54%、29.06%和30.68%，发行人的投资性房地产主要由出租的房屋、商铺、土地使用权构成，其中房屋、商铺的占比较大，且发行人对投资性房地产主要采取公允价值模式计量，房屋建筑物以及土地使用权受经济发展、宏观政策调控和物价波动等因素的影响较大，未来若发行人的投资性房地产公允价值出现下降，将导致发行人的盈利水平下降，发行人的融资能力也将受到影响。

截至2021年6月末，发行人投资性房地产中存在部分未办理权证的情况，未办理产权证的投资性房地产账面价值合计为35,615.77万元，占比8.22%。未办理权证房产主要系部分划拨房产年限较久，由于历史原因，暂未办理相关权证。发行人作为负责江岸区国有资产经营管理的国有企业，其名下的投资性房地产主要以保值增

值为主，报告期内主要对外出租，暂无对外转让的安排，若未来根据区政府的统一规划需进行对外转让，发行人将在转让前办理好相关权证。若未来发行人无法办理相关权证，将对其出租、转让造成一定不利影响。

5、其他应收款回收风险

最近三年及一期末，发行人的其他应收款分别为 51,049.52 万元、72,645.87 万元、118,402.85 万元和 134,129.40 万元，在流动资产中的占比分别为 7.27%、9.85%、13.88%和 16.93%。截至 2021 年 6 月末，发行人非经营性往来占款和资金拆借为 61,290.35 万元，占总资产的比例为 4.60%。发行人的其他应收款主要是发行人及各子公司对外的往来款，给发行人带来了较大的资金占用和回收的风险，可能影响发行人的运营效率和偿债能力。

6、预付款项回收风险

最近三年及一期末，发行人的预付款项分别为 107,222.57 万元、72,306.33 万元、62,162.16 万元和 67,725.21 万元，在总资产中占比分别为 8.35%、5.43%、4.25%和 4.79%。发行人的预付款项主要系发行人预付的工程款和购房款。虽然发行人与预付款项的对手方保持了良好的业务关系，预付款项发生坏账损失的可能性较低，但若发行人的预付款项未及时完成结算，可能给发行人的业务发展带来一定的影响，进而对发行人的盈利能力产生一定的影响。

7、营业收入及毛利率波动的风险

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 61,010.50 万元、96,451.10 万元、97,710.72 万元和 8,856.11 万元，营业成本分别为 49,048.58 万元、82,098.46 万元、85,172.86 万元和 5,104.37 万元，毛利率分别为 19.61%、14.88%、12.83%和 42.36%。近三年，公司毛利率持续下降，主要系发行人作为江岸区城市建设的重要载体，为保障军运会顺利举行，在 2019 年度承接了多个毛利率较低的军运会项目导致发行人收入占比较高的建筑安装板块毛利率有所下降所致，2021 年 1-6 月发行人毛利率较高主要系毛利率较低的建筑安装业务确认收入较少，随着年末发行人确认相关建筑安装收入，发行人毛利率会有所下降。随着军运会相关项目的陆续完工，发行人将凭借自身优势积极参与江岸区老旧小区改造、亮点片区和花漾街区建设，并继续拓展湖北省其他地区以及省外建筑安装业务，预计毛利率水平将逐步提升。若发行人未来经营情况不及预期，可能将对其的盈利能力造成一定的影响。

8、公允价值损益变动风险

最近三年及一期，发行人公允价值变动损益分别为 43,363.31 万元、3,851.38 万元、-597.30 万元及 0.00 万元，变动较大，主要系发行人以公允价值计量的投资性房地产价值波动所致。未来若房地产市场行情或是宏观政策调控等因素影响，导致发行人投资性房地产公允价值出现大幅下跌，可能给发行人的盈利能力带来不利影响。

9、经营活动现金流波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 21,331.80 万元、16,860.05 万元、158,093.55 万元和 -40,673.68 万元，波动较大。2019 年发行人经营活动现金流量净额较 2018 年减少 4,471.75 万元，主要系 2019 年末发行人支付了应付的军运会项目工程款所致。2020 年发行人经营活动现金流量净额较 2019 年增加 141,233.50 万元，主要系 2020 年发行人收到汉口历史风貌街区旧城改造专项资金、军运会项目工程款以及收到部分外部单位的往来款项增加所致。报告期内，发行人经营活动现金流量净额波动较大，但一直处于净流入状态。2021 年 1-6 月经营活动现金流量净额为负主要系发行人上半年建筑安装确认收入较少，因此回款较少。发行人承担了江岸区部分基础设施建设和旧城改造项目，工程款支付与项目回款时间无法完全匹配，因此使得发行人经营活动现金流量净额具有一定波动性，可能会对发行人日常经营活动产生一定影响。

9、筹资活动产生的现金流量净额持续下降的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 21,340.80 万元、2,671.11 万元、-49,368.88 万元和 -45,079.85 万元，波动较大，其中筹资活动产生的现金流入分别为 184,072.00 万元、49,956.27 万元、186,041.10 万元和 59,000.00 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 162,731.20 万元、47,285.17 万元、235,409.98 万元和 104,079.85 万元。2019 年筹资活动产生的现金流量净额与 2018 年相比减少 18,669.69 万元，主要系 2018 年发行人为满足项目建设、偿还债务的需求，通过发行中期票据、公司债券、获得进出口银行的借款等方式筹集的资金较多，从而使得筹资活动产生的现金净流量较大，而 2019 年度发行人无较大规模的项目建设资金需求，且当年度到期债务压力不大，对资金的需求不多，因此主动取得借款收到的现金相比 2018 年度减少。2020 年度和 2021 年上半年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系当期发行人自有资金较充裕，可以满足公司项目建设及偿

还债务的资金需求，因此通过筹资活动筹集的资金减少所致。发行人一向重视融资渠道的建设及资金的使用效率，直接融资渠道和间接融资渠道畅通，在需要时可以通过直接融资或间接融资获取所需的资金。若未来发行人的资信情况发生不利变化，可能会对发行人的筹资能力带来不利的影响。

（三）经营风险

1、项目建设风险

建筑安装行业资金投入量大，建设周期长，是一项复杂的系统工程，涉及到项目定位、规划设计、拆迁、施工和配套设施的完善、销售策划等许多方面，公司大量基础设施建设项目正处于开工建设阶段，在项目建设期间，不仅承受着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种突发事件的影响（譬如材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等），从而面临着项目延迟交付、质量不高、降低资源使用效率等风险，对发行人的经营产生不良影响。

2、项目不具有可持续性风险

建筑安装业务是发行人最主要的业务板块，截至 2021 年 6 月末主要在建项目较少且暂无储备项目，主要系发行人建筑板块的业务主要是通过投标参与相关项目建设，由于近年参与多个军运会相关项目建设，加之 2020 年疫情的影响，发行人目前暂未投标新的项目，随着军运会项目完工，发行人子公司建筑公司作为江岸区主要的国有企业，将凭借自身优势参与到江岸区老旧小区改造、亮点片区和花漾街区建设中，目前政府正在拟定相关计划，届时建筑公司将参与投标，同时建筑公司将继续拓展湖北省其他地区以及省外业务。若发行人未来无法中标新的项目，建筑安装业务将不具备可持续性。

3、土地、原材料及劳动力成本上升风险

发行人营业成本主要由建筑材料以及劳务支出构成。近年来，受到国内外经济形势的影响，工程项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了公司盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、市场竞争风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，建筑安装企业优胜劣汰的趋势正逐

步显现。除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入建筑安装行业。同时，随着前两年全国房价的较大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策不断出台和完善，建筑安装行业正向规模化、品牌化、规范化运作转型，行业竞争日趋激烈，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。

4、工程质量风险

建筑工程项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，一旦出现纰漏将可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

5、施工安全风险

建筑安装作业主要在露天、高空作业，面临建筑安装作业的固有危险，加之技术操作等问题，施工环境存在一定的危险性。发行人非常注重施工安全管理，具备完善的工程管理制度，并充分贯彻执行。但如果因上述原因导致风险发生，则可能导致重大的人、财、物方面的损失。

6、合同履约风险

作为以建筑施工为主业的企业，发行人需要签订诸多合同，包括总承包合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，合同体系较为复杂。此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿赔偿责任、因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能引发诉讼事项，从而影响发行人的生产经营。

（四）管理风险

1、内控管理风险

发行人已建立了较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。另外，发行人孙公司较多，管理上存在一定的难度，对内部控制制度的有效性有较高要求，

可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致公司战略难以如期实施。

2、投融资管理风险

发行人投资运营的项目具有投入资金量大，投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着武汉市整体经济和城市建设的快速发展，带动江岸区经济和城市建设的发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，同时发行人投融资计划与城市建设计划密切相关，增加了发行人投融资管理及经营的难度和风险。

3、安全生产管理风险

建筑安装主要在露天、高空等危险地带作业，面临土方塌陷、工业意外、火灾及爆炸风险等危险；同时设备失灵、操作不当等施工问题也可能导致人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、污染及环境破坏事故。发行人十分重视施工安全管理，制定了完善的工程管理规章制度，并根据国家规定对所有工程购买了建筑职工意外伤害险。但如果上述事故发生，仍有可能影响工期、损害公司信誉和盈利能力。安全生产是发行人正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。虽然发行人在主营业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素很多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然灾害等外部因素，一旦发生安全生产事故，将对发行人正常生产经营造成不利影响。

4、工程质量管理风险

发行人在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，但由于建筑项目施工环节多、施工技术复杂、原材料品质要求高、项目组织系统性强，因此管理、资金、人文环境、自然条件或其他条件的变化都会影响工程质量。若发行人在项目管理方面存在问题，未能确保原材料以及施工技术符合业主及国家标准的要求，发行人承建的工程可能出现质量问题，使公司面临修复及索赔的风险，不仅影响公司收益，还将损害公司的声誉，不利于公司市场的开拓。

（五）政策风险

1、外部经济环境变化的风险

发行人经营所处的武汉市虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，

尤其是发行人的建筑安装、房屋交易等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

2、国家宏观政策变化的风险

建筑安装行业与国民经济的联系非常紧密，如果国家宏观调控政策趋紧，不论是城市基础设施建设，还是房地产市场，都将面临不同程度的紧缩，随着市场需求被压缩以及供给调整的滞后，将使发行人面临产品同质竞争和价格竞争的格局，从而给项目效益带来一定的不确定性。

3、地方政府产业政策变化的风险

由于发行人经武汉市江岸区人民政府授权从事国有资本的投资和运营，公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整将对公司未来经营产生一定影响。

建筑安装业务与房地产业务紧密相关。2010 年 4 月以来国家对房地产市场实施了以遏制房价过快上涨为中心的调控，密集出台了一系列调控政策，房地产市场在政府监管、金融、税收、土地交易、房源供应、需求管理等多个方面出现了诸多变化。未来国家仍可能进一步加强对房地产行业的调控，将可能对公司的经营成果和未来发展产生一定的不利影响。

（六）突发事件的风险

除此以外，发行人如遇突发事件，例如自然灾害、社会异常事故、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到严重影响，公司资产安全、人员生命财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，从而对发行人的经营可能造成不利影响。

第二节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本期发行的内部批准情况及注册情况

2021年3月1日，公司董事会通过董事会决议，同意以武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司为发行主体公开发行公司债券。

2021年3月12日，公司股东会作出股东会决议，同意发行人发行不超过人民币10亿元公司债券，授权发行人董事会办理与本次债券发行的有关事项。

本公司于2021年6月15日获得中国证券监督管理委员会《关于同意武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2021】2045号）。同意面向专业投资者发行面值不超过（含）10亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期公司债券主要条款

发行主体：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司。

债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期发行的公司债券总额不超过人民币5亿元（含）。

债券期限：本期债券发行期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

债券票面金额：100元

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率或其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者中的机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致

网下配售原则：与发行公告一致

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 11 月 25 日

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本次公司债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 25 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进

行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期:自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售登记期不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

拟上市交易场所:深圳证券交易所

募集资金用途:本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将用于偿还有息债务。

募集资金专项账户:本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定,指定专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人:长江证券股份有限公司。

联席主承销商:无

质押式回购安排:本公司主体信用等级为 AA+, 本期债券信用等级为 AA+, 本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

(三) 本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排:

发行公告刊登日期: 2021 年 11 月 23 日

发行首日: 2021 年 11 月 25 日

预计发行期限: 2021 年 11 月 25 日, 共 1 个交易日

网下发行期限: 2021 年 11 月 25 日

2、本期债券上市安排

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

二、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）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）投资者认购本期债券视作同意长江证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）投资者认购本期债券视作同意发行人与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》。

第三节 募集资金的运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东大会和董事会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可【2021】2045 号），本次债券注册总额为不超过 10.00 亿元，采取分期发行，本期债券发行规模为不超过 5 亿元。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过 5 亿元（含 5 亿元），扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务。

根据发行人自身财务状况及到期债务情况，公司拟定偿还计划，具体如下表所示：

单位：万元

序号	拟偿还公司债券	本金	利息	到期时间	拟投入募集资金额度
1	21 江岸国资 SCP001 本金	50,000.00	-	2021-11-29	50,000.00
	合计				50,000.00

（三）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人承诺募集资金按本募集说明书所列用途使用。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，可调整偿债明细。

（四）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将于本期债券发行前开立募集资金专户和偿债资金专户，分别用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。两个账户可以为同一账户，但须独立于其他账户。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1. 募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易

管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2. 债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、深圳证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（五）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以2021年6月30日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率保持不变。

2、对于发行人短期偿债能力的影响

以2021年6月30日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人流动比率等短期偿债指标将有所上升，发行人合并报表的流动比率将由截至2021年6月30日的1.28增加至1.39，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（六）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将按照《募集说明书》有关募集资金的约定使用募集资金，并承诺加强本期债券募集资金管理；承诺本次公开发行公司债券的募集资金不涉及新增地方政府债务；承诺本期债券拟偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务；承诺不用于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制；承诺本期债券不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；承诺本次募集资金不用于房地产开发或购置土地；承诺不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

发行人承诺本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用，确保募集资金用于中国证监会同意注册的用途。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设条件下变动：

- 1、相关财务数据的基准日为2021年6月30日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为5亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额5亿元全部计入2021年6月30日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金5亿元全部用于偿还有息债务；

基于上述假设，本期债券的发行后对公司资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	发行前（2021年6月30日）	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	792,337.09	792,337.09	-
非流动资产	620,396.68	620,396.68	-
资产总额	1,412,733.77	1,412,733.77	-
流动负债	618,989.83	568,989.83	-50,000.00
非流动负债	269,557.88	319,557.88	+50,000.00
负债总额	888,547.72	888,547.72	-
流动比率（倍）	1.28	1.39	+0.11
资产负债率（%）	62.90%	62.90%	-

三、前次发行公司债券募集资金的使用

发行人前次公司债于 2017 年 2 月 9 日经中国证券监督管理委员会“证监许【2017】195 号”核准，2017 年-2019 年每年各发行一期，分别为“17 岸资 01”、“18 岸资 01”和“19 岸资 01”公司债券。其中“17 岸资 01”已于 2020 年 6 月 16 日兑付摘牌。

前次募集资金使用情况如下：

证券名称	发行日期	发行期限（年）	发行规模（亿）	当前余额（亿）	募集资金使用情况
17 岸资 01	2017-06-15	5（3+2）	2.00	0.00	已使用完毕

18 岸资 01	2018-05-21	5（3+2）	5.90	5.51	已使用完毕
19 岸资 01	2019-01-16	5（3+2）	2.10	2.10	已使用完毕
合计			10.00	7.61	

截至本募集说明书签署之日，前次募集资金已经全部使用完毕。上述公司债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付均在专项账户内进行，运作规范。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

法定代表人：王浩

注册资本：171,509.036万元

实缴资本：171,509.036万元

成立日期：2008年5月14日

统一社会信用代码：91420102672795838W

住所：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

邮政编码：430014

联系电话：027-82833833

传真：027-82814419

办公地址：武汉市江岸区洞庭街45号

信息披露事务负责人：宋卫平

信息披露事务负责人联系方式：027-82833833

所属行业：租赁和商务服务业

经营范围：国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理；物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资及投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

网址：暂无网址

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司是经中共武汉市江岸区委办公室武汉市江岸区人民政府江岸办文字（2008）21号文件批准，由武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局（原武汉市江岸区国有资产监督管理办公室）出资组建，

发行人于 2008 年 5 月 14 日在武汉市工商行政管理局注册登记。

发行人成立时的注册资本为 50,000.00 万元，此次出资已经武汉华中会计师事务所有限责任公司审验，并于 2010 年 5 月 28 日出具武华验【2010】002 号验资报告。

（二）发行人历史沿革情况

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

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

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

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人注册资本为人民币 1,715,090,360.00 元，实收资本为人民币 1,715,090,360.00 元。控股股东仍然是武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局。

2021 年 6 月，国开发展基金有限公司与武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局签订股权转让协议，国开发展基金有限公司同意将其持有的国资公司 1.28% 股权 2200 万元出资转让给武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局，转让后国资公司注册资本为人民币 1,715,090,360.00 元。变更后，发行人股东为武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局。7 月 28 日，武汉市江岸区行政审批局向本公司换发了《营业执照》。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为人民币 1,715,090,360.00 元，实收资本为人民币 1,715,090,360.00 元，控股股东和实际控制人均为武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局。

（三）最近三年及一期内实际控制人变化情况

发行人最近三年及一期内实际控制人未发生改变，为武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局（原武汉市江岸区国有资产监督管理办公室）。

（四）发行人重大资产重组情况

发行人最近三年及一期内无重大资产重组事项。

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局（原武汉市江岸区国有资产监督管理办公室），持有发行人 100.00% 的股份。

（二）实际控制人

截至本募集说明书签署之日，发行人实际控制人为武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局（原武汉市江岸区国有资产监督管理办公室）。

（三）股权质押及其他争议情况说明

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人的控股股东和实际控制人未将持有的发行人股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

发行人受武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局（原武汉市江岸区国有资产监督管理办公室）委托，管理运营国有资产，同时负责区属投资建设项目运作。截至目前发行人股权结构如下表：

发行人股权结构表

股东名称	出资额（万元）	出资比例
武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局	171,509.04	100.00%

（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1. 主要子公司以及其他有重要影响的参股公司基本情况及主营业务

纳入发行人合并范围的控股子公司情况

单位：%

序号	公司名称	主 经 营地	注册地	业务性质	持 股 比例	表决权 比例	取得 方式
----	------	-----------	-----	------	-----------	-----------	----------

1	武汉市江岸区房地产公司	武汉	江岸区洞庭街 35 号 3 栋 1-3 层 1 室	国有公房管理、房地产开发、建筑安装等	100.00	100.00	设立
2	武汉众治社区服务有限公司	武汉	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 2 层 1 室	房地产中介服务、物业管理	100.00	100.00	设立
3	武汉市西江防汛物资仓储有限公司	武汉	武汉市江岸区后湖街金桥大道 20 号(御景东方)商网 1 层 1 室	装卸搬运和仓储业	100.00	100.00	设立

（1）武汉市江岸区房地产公司

武汉市江岸区房地产公司成立于 1992 年 4 月 15 日，注册资本 8,600 万元人民币，经营范围为房地产经营（三级）、旧房改造；丙级建筑工程设计；房地产综合开发（贰级）；公司自用建筑材料供应；土石方工程；房屋拆迁、安置代办；物业管理服务。（国家有专项规定的项目，须经审批后或凭有效许可证方可经营）

截至 2020 年 12 月 31 日，武汉市江岸区房地产公司资产总额为 283,116.04 万元，负债总额为 189,453.93 万元，所有者权益为 93,662.10 万元。武汉市江岸区房地产公司 2020 年营业收入为 90,777.05 万元，净利润为 1,324.27 万元。

（2）武汉众治社区服务有限公司

武汉众治社区服务有限公司成立于 2017 年 7 月 27 日，注册资本人民币 500 万元，经营范围为物业管理；商业运营管理；房地产中介服务；房地产买卖、租赁、调换等流通领域中经纪及代理活动；为老人提供上门看护服务；家政服务；美容美发服务；日用品零售；餐饮管理(不含餐饮服务)；健康管理咨询(不含诊疗)；仓储服务；绿化工程；保洁服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，武汉众治社区服务有限公司资产总额为 1,016.44 万元，负债总额为 1,433.52 万元，所有者权益为-417.08 万元。武汉众治社区服务有限公司 2020 年营业收入为 854.45 万元，净利润为-96.27 万元。武汉众治社区服务有限公司仍处于亏损状态，主要系从事的物业服务业务毛利率很低，且部分项目处于建设发展阶段，管理费用支出较多而业务模式较为单一，收入有限所致。

（3）武汉市西江防汛物资仓储有限公司

武汉市西江防汛物资仓储有限公司成立于 2005 年 4 月 12 日，是发行人全资子公司。该公司注册资本为 200.00 万元，营业执照经营范围：仓储服务；纺织品；五金交电；日用杂货；建筑材料批零兼营；物业管理（国家有专项规定的项目经审

批后或凭有效许可证方可经营）。

该公司成立以来未进行实质性经营，目前名下仅有一块土地资产。截至 2020 年末，该公司总资产 11,276.89 万元，净资产 4,327.92 万元。

2.主要子公司以及其他有重要影响的参股公司财务情况

发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司 2020 年度主要财务数据如下：

发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司的主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
1	武汉市江岸区房地产公司	283,116.04	189,453.93	93,662.10	90,777.05	1,324.27
2	武汉众治社区服务有限公司	1,016.44	1,433.52	-417.08	854.45	-96.27
3	武汉市西江防汛物资仓储有限公司	11,276.89	6,948.97	4,327.92	-	-

（三）发行人合营、联营公司情况

1.合营、联营公司基本情况及主营业务

发行人合营、联营公司情况

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	会计处理方法
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	武汉	武汉市江岸区洞庭街 35 号	历史风貌区的保护开发建设	45.00	权益法
武汉吉庆民俗街商业管理有限公司	武汉	武汉市江岸区大智路 1 号吉庆民俗街一期 2 区 1 栋 7 层 10 商室	商业运营管理	35.00	权益法
武汉东方飞马企业管理有限公司	武汉	武汉市江岸区上海街黎黄陂路 7 号 1 栋 2 层	企业管理咨询	30.00	权益法
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	武汉	武汉市江岸区上海街青岛路 10 号	房地产开发管理咨询	35.00	权益法
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	武汉	武汉市江岸区胜利街 257 号	房地产策划物业管理	30.00	权益法
长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	武汉	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 2 层 1 室	房地产开发经营、商品房销售	30.00	权益法

（1）武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司

武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司成立于 2013 年 6 月 4 日，注册资本 20,000 万元人民币。经营范围为历史风貌区的保护开发建设、历史风貌建筑的修缮和装饰装修；历史风貌区的保护利用策划；历史风貌文化的交流、咨询，市场推广，宣传策划；历史风貌建筑腾迁、整修和环境建设；历史风貌建筑的收购、租赁、转让；文化创意产业、文化投资；与保护利用历史风貌区有关的其他活动；房屋征收服务；房屋拆迁手续代办。（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 2020 年 12 月 31 日，武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司资产总额为 938,863.46 万元，负债总额为 778,246.69 万元，所有者权益为 160,616.77 万元。武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司 2020 年营业收入为 804.73 万元，净利润为-150.35 万元。该公司 2020 年净利润出现亏损主要系管理费用大幅增加所致。

（2）武汉吉庆民俗街商业管理有限公司

武汉吉庆民俗街商业管理有限公司成立于 2016 年 10 月 27 日，注册资本 800 万元人民币。经营范围为企业企业管理咨询；商业运营管理；企业营销策划；品牌策划；商品房销售；物业管理；会展服务；服饰、家电、日用品销售；文化艺术交流活动组织与策划；房屋租赁；停车管理服务。（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 2020 年 12 月 31 日，武汉吉庆民俗街商业管理有限公司资产总额为 3,402.23 万元，负债总额为 838.00 万元，所有者权益为 2,564.23 万元。武汉吉庆民俗街商业管理有限公司 2020 年营业收入为 1,939.96 万元，净利润为 587.72 万元。

（3）武汉东方飞马企业管理有限公司

武汉东方飞马企业管理有限公司成立于 2017 年 5 月 19 日，注册资本 100 万元人民币。经营范围为企业企业管理咨询；企业营销策划；会务服务；公关活动组织；物业管理；创意服务。（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 2020 年 12 月 31 日，武汉东方飞马企业管理有限公司资产总额为 181.96 万元，负债总额为 65.92 万元，所有者权益为 116.05 万元。武汉东方飞马企业管理有限公司 2020 年营业收入为 285.26 万元，净利润为 19.14 万元。

（4）武汉平和仓企业管理咨询有限公司

武汉平和仓企业管理咨询有限公司成立于 2017 年 5 月 11 日，注册资本 300 万元人民币。经营范围为科技企业孵化器的技术开发及相关技术服务；企业管理咨询；企业营销策划；物业管理；会议会务服务；展览展示服务；组织各类文化艺术交流活动；广告设计、代理、制作、发布；图文设计制作；销售文化用品（不含图书、报刊、音像制品和电子出版物）、电子产品；对房地产业、科技行业项目的投资；房地产开发、建设、销售、管理、咨询；房屋租赁、房地产中介服务、房地产营销；经营停车场；软件研发、销售和技术服务；计算机软硬件的开发销售、技术服务及系统集成；计算机信息系统、通讯技术、软件开发技术咨询；办公设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，武汉平和仓企业管理咨询有限公司资产总额为 686.77 万元，负债总额为 680.92 万元，所有者权益为 5.86 万元。武汉平和仓企业管理咨询有限公司 2020 年营业收入为 826.62 万元，净利润为-19.83 万元。受新冠疫情的影响，2020 年该公司收入有所下降，出现亏损。

（5）武汉市文产谷企业管理咨询有限公司

武汉市文产谷企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 5 月 7 日，注册资本 400 万元人民币。经营范围为企业企业管理咨询；商品房销售；房地产开发；房地产营销策划；物业管理；室内外装饰工程设计、施工；计算机软硬件研发、销售和技术服务；计算机信息系统集成服务；通讯设备技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，武汉市文产谷企业管理咨询有限公司资产总额为 314.75 万元，负债总额为 39.89 万元，所有者权益为 274.86 万元。武汉市文产谷企业管理咨询有限公司 2020 年营业收入为 121.24 万元，净利润为-94.71 万元。受新冠疫情的影响，2020 年该公司收入有所下降，亏损幅度增大。

（6）长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司

长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司成立于 2020 年 4 月 26 日，注册资金为 10,000 万元，经营范围为房地产开发、商品房销售、物业管理、房屋出租（租赁）信息服务、商铺租赁、房地产中介服务、房地产经纪服务、房地产居间代理服务、提供房地产信息咨询服务、市政工程、园林景观工程施工、建筑材料批发兼零售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。成立时发行人为该

公司唯一股东，9 月 16 日该公司完成增资扩股，引入股东湖北天创房地产开发有限公司及长江建投集团（武汉）地产开发有限公司，分别持有 35%的股权，并于 9 月 30 日完成工商登记变更手续，发行人持股比例由成立时的 100%下降至 30%。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司未经审计总资产 328,140.11 万元，负债总额 318,418.16 万元，所有者权益 9,721.95 万元，2020 年该公司营业收入为 0，净利润 -278.05 万元。该公司为项目公司，开发的银博扩大地块保障房项目尚未产生收入，但有管理费用的支出，因此净利润为负。

2、合营、联营公司财务情况

发行人合营、联营公司 2020 年度主要财务数据如下：

发行人合营、联营公司的主要财务数据

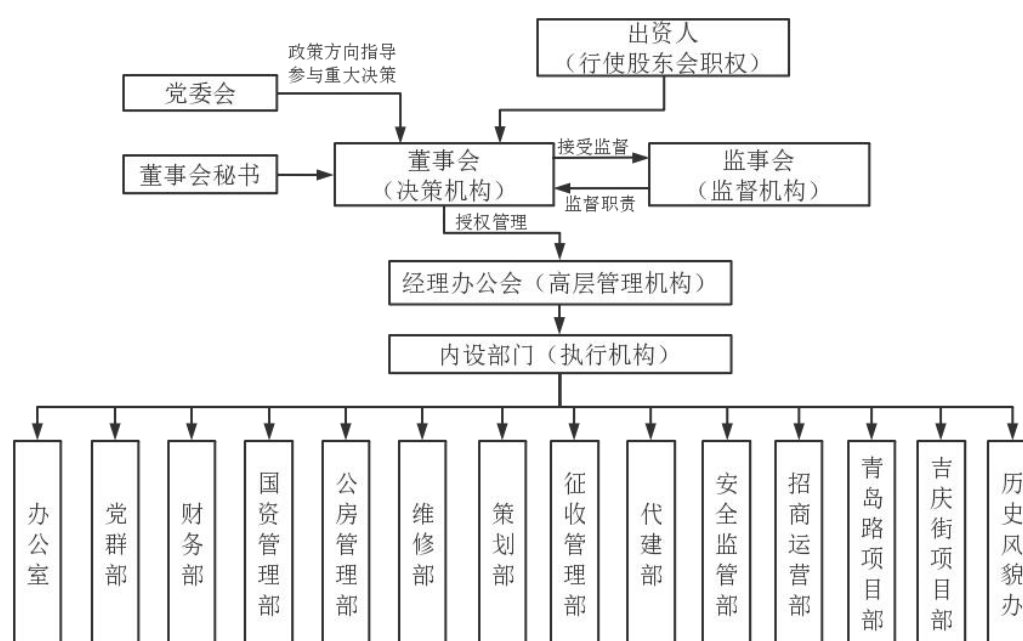
单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
1	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	938,863.46	778,246.69	160,616.77	804.73	-150.35
2	武汉吉庆民俗街商业管理有限公司	3,402.23	838.00	2,564.23	1,939.96	587.72
3	武汉东方飞马企业管理有限公司	181.96	65.92	116.05	285.26	19.14
4	武汉平和仓企业管理咨询有限公司	686.77	680.92	5.86	826.62	-19.83
5	武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	314.75	39.89	274.86	121.24	-94.71
6	长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	328,140.11	318,418.16	9,721.95	-	-278.05

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

公司内部组织结构图



发行人为依照《公司法》和其他有关规定成立的国有独资公司，区人民政府授权武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局（以下简称“区国资局”）为公司的出资人，代表区人民政府履行出资人职责，依法享有所有者的各项权利，公司是国有独资公司，有独立的法人财产，享有法人财产权，并以其全部财产对公司债务承担责任。为维护公司及出资人和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《企业国有资产监督管理暂行条例》及其它有关法律、法规的规定，发行人结合公司的实际情况，制定了《公司章程》，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，设有董事会、监事会、总经理及其他高级管理人员，公司不设股东会，区国资局作为出资人，行使股东会职权。具体的法人治理结构和内部控制制度如下：

1、公司不设股东会，区国资局作为出资人，行使股东会职权，依法享有下列职权：

- （1）了解公司经营和财务状况，决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，提名任免或选聘公司高级管理人员；决定有关董事、监事的薪酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会或者监事的报告；

- (5) 查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；
- (6) 批准公司年度财务预、决算报告和利润分配方案，弥补亏损方案；
- (7) 对公司发行公司债券作出决议；
- (8) 决定公司重大投资、借贷、融资、担保、资产处置和关联交易，并监督实施；
- (9) 审核公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算、增加或者减少注册资本等方案，并报区人民政府审批；
- (10) 决定公司所属子公司、控股公司、有实际控制权的参股公司调整、合并、分立、解散方案；
- (11) 通过统计、稽核、委托审计等方式对公司资产保值增值情况进行监管；
- (12) 批准公司章程和公司修改章程修改方案；
- (13) 法律法规规定的其他应由出资人行使的权利；

2、公司设董事会，成员为 5 人。其中：由区国资局委派 4 人；职工代表董事 1 人由公司职工代表大会选举产生后报区国资局审核备案。董事任期三年，任期届满，可连任。

董事会设董事长一人，副董事长一人，由区国资局从董事会成员中指定。董事会目前在职的董事为 4 名，另余 1 名董事名额正由区国资局按相关程序进行遴选，将于遴选程序结束后及时委派至公司履职。

董事会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券方案；
- (5) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司所属子公司、控股公司、有实际控制权的参股公司对外投资、借贷、融资、担保以及资产处置和关联交易；
- (7) 审核公司所属子公司、控股公司、有实际控制权的参股公司调整、合并、分立、解散方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据出资人和总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、其他高级管理人员及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）决定本章程规定的出资人职权范围外公司经营管理事项，以及出资人授权的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

3、公司设监事会，成员 5 人，其中 3 名由区国资局委派，2 名职工代表监事由公司职工代表大会选举产生后报国资办审核备案。监事会设主席一人，由区国资局从监事会成员中指定。监事会中出资人代表监事与职工代表监事的比例为 3：2。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事会目前在职的监事为 3 名，另余 2 名监事名额正由区国资局按相关程序进行遴选，将于遴选程序结束后及时委派至公司履职。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、总经理、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、公司章程或者出资人会决议的董事、总经理、高级管理人员提出罢免的建议或要求其辞职；

（3）当董事、总经理、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、总经理、高级管理人员予以纠正；

（4）区人民政府、区国资局授权及本章程规定的其他职权；

（5）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事长、总经理、高级管理人员提起诉讼；

（6）公司章程规定的其他职权；

（7）监事对出资人负责，并有权对董事会决定的事项提出质询或建议。。

4、公司设总经理一名，副总经理若干。总经理、副总经理任期三年，任期届满，可连任。公司董事长和总经理分设。总经理列席董事会会议：

（1）主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理及公司其他高级管理人员；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员及其报酬事项；

（8）本章程或董事会授予的其他职权。

（二）发行人的独立性

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

1、资产独立情况

公司具有独立的企业法人资格，自主经营能力。公司不存在资产、资金被控股股东、实际控制人违规占用而损害公司利益的情况，公司与控股股东、实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

2、人员独立情况

公司在劳动和人事方面独立，公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等规定的程序选举或聘任产生，并按照公司章程等相关规定独立履行职责。

3、机构独立情况

公司依法设立董事会、监事会等机构，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构。

4、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体

系；独立开立银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情形。

5、业务经营独立情况

发行人拥有独立的业务，建有完整的业务经营体系，自主经营，自负盈亏。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由公司业务人员以公司名义办理相关事宜。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

公司董事、监事和高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任期起始日期
王浩	董事长、党委书记	2018 年 8 月至今
邹鹏海	副董事长、总经理	2021 年 7 月至今
赵岚	董事、党委副书记	2012 年 9 月至今
汪克新	职工董事	2017 年 12 月至今
李巍	监事会主席	2020 年 7 月至今
李锋	职工监事	2019 年 10 月至今
万亚麒	职工监事	2019 年 10 月至今
方健	总工程师	2012 年 5 月至今
张瑾	总经济师	2015 年 1 月至今
黄正	副总经理	2017 年 6 月至今
宋卫平	副总经理	2018 年 8 月至今

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

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

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

1、建筑业

（1）行业概况

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。

建筑业是国民经济的重要支柱性产业，与宏观经济形势具有高度的相关性，固定资产投资规模对建筑业发展的影响最为直接和突出，在固定资产投资的拉动下，2006-2011 年我国建筑业总产值增长率均保持在 20%以上。随着我国国民经济增速放缓，固定资产投资规模增长速度有所下降，建筑业发展速度也随之减缓，2015 年增速仅为 2.29%。2016 年开始建筑业总产值增速大幅回升，完成总产值 19.36 万亿元，增速达 7.09%；2017 年完成总产值 21.40 万亿元，增速为 10.53%，2018 年完成总产值 23.50 万亿元，增速为 9.90%；2019 年完成总产值 24.84 万亿元，增速为 5.68%。尽管建筑业行业竞争不断加剧，资金周转问题也日益突出，钢材、水泥等建材价格的波动以及劳动力成本的上升加大了建筑企业成本控制难度，并对其盈利产生一定影响，但至 2019 年，建筑行业劳动生产率明显提高，增速放缓的趋势开始回转。虽然 2020 年疫情的发生使得我国经济下行压力有所增大，然而随着疫情及时有效地控制，建筑企业产值得到迅速恢复。整体上看，本次疫情对建筑行业影响有限，2020 年上半年建筑行业整体实现稳中有升。头部建筑企业于 2 月伊始就在满足疫情防控的情况下，积极推进复工复产，并且快速建成了火神山医院、雷神山医院、大规模改建 16 座方舱医院等，不仅对抗击疫情做出重要贡献，同时也是建筑业高质高速发展的最好证明，积极推进了建筑行业的生产经营和业绩稳步回升。

从国内来看，疫情短期我国经济正在稳步发展，城镇化如火如荼，基础设施建设方兴未艾。同时，为了振兴经济，国家特别提出要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度，这也是近期行业关注的热点，将成为下一步工程建设领域的投资热点，给建筑业带来重大发展机遇。从国际环境来看，拉美、东南亚、非洲等发展中国家经济表现较为景气，国内基础设施建设需求高涨，为中国建筑企业“走出去”提供了重大机遇。从中长期看来，我国建筑业的国民经济支柱产业地位稳固，建筑业在国内外仍具有较大发展机遇。

2010-2020 年全国建筑业概况

单位：家、亿元、万人、万元/人

年度	企业个数	从业人数	总产值	签订合同额	本年新签合同额	按总产值计算的劳动生产率
2010 年	71,863	4,160.44	96,031.13	172,604.07	110,358.89	23.08
2011 年	72,280	3,852.50	116,463.32	210,117.35	128,794.35	30.23
2012 年	75,280	4,267.24	137,217.86	247,339.52	146,784.87	32.16
2013 年	78,919	4,499.31	160,366.06	289,423.26	174,957.37	35.64
2014 年	81,141	4,536.97	176,713.40	323,613.77	184,683.31	38.95
2015 年	80,911	5,093.67	180,757.47	338,001.42	184,401.54	35.49
2016 年	83,017	5,185.24	193,566.78	374,272.24	212,768.30	37.33
2017 年	88,059	5,536.90	213,953.96	439,524.36	254,665.71	38.64
2018 年	95,400	5,563.30	235,086.00	494,409.05	272,854.07	37.32
2019 年	103,814	5,427.37	248,445.77	545,038.89	289,234.99	45.78
2020 年	116,716	5,366.92	263,947.04	595,576.76	325,174.42	42.29

自 2010 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.6% 以上。2020 年达到了 7.18% 的近十年最高点，在 2015、2016 年连续两年下降后连续三年出现回升，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。



图：2008-2020 年建筑业增加值占国内生产总值比重

（2）行业发展特征

目前我国建筑行业总体竞争激烈，市场化程度较高，表现出以下特点：

①呈现总体市场完全竞争、细分市场竞争不均衡的特点。

中国建筑市场准入门槛较低，建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，导致中低端建筑市场竞争非常激烈，利润水平较低；但高端建筑市场产能仍显不足，竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

②呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。

中国建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

③呈现大型建筑企业的竞争优势较为明显的特点。

从总体上来看，具备技术管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业占据较大市场份额。发达地区、建筑强省的大中型建筑企业占据了一定的市场份额，主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

④呈现高债务水平的特点

由于建筑企业在项目建设过程中垫资压力较大，产生大量的应收账款，企业为满足资金周转需求而选择大量举债，导致建筑行业资产负债率在重点行业中处于较高水平。

⑤资产呈现轻资产运行，资产以存货和应收账款为主的特点

建筑行业是一个轻资产行业，典型的建筑施工企业流动资产中存货、应收款项占比高。其中存货主要包括建筑工程的原材料、工程项目的开发成本和已完工尚未结算款项。应收款项主要为应收取的已结算工程合同款。

⑥现金流呈现季节性波动特点

不同于其他生产性行业全年会产生稳定的现金流，建筑行业现金流受到施工周期影响，现金流周期性明显。年初企业集中签订新合同，进入到垫资投入阶段，对应前三季度的经营性现金流出和筹资性现金流入规模较大。四季度集中回款期，行业经营性现金流由负转正，筹资性现金流相应收缩。

（3）行业面临的挑战

建筑工程所需钢材、水泥等原材料占生产成本比例较高，由于建筑行业的生产经营周期较长，原材料价格波动对建筑企业盈利水平带来一定影响。同时建筑行业具有劳动力密集的特性，近年来全国劳动力的地域性、产业性转移，社会进入老年化、生活成本提高、劳动力社会保障提高等因素，增加了建筑业劳动力的成本。近年来，全国 30 个主要城市建筑人工日均成本呈不断增长趋势，“民工荒”问题也给建筑企业的用工带来一定困难。

随着经济发展的需要，建筑行业市场得到不断细化，工业项目的比重逐渐增大，同时在科学技术不断提高的背景下，智能建筑近几年迅速发展，大量发包项目归属高附加值方向，我国工业建筑领域纷纷转向高技术、尖端和新兴行业。这些因素促使承包从单纯的土木工程转向以技术为主的成套设备的工程建设，由劳动向技术密集型转化，工程承包范围已超出过去单纯的工程施工和安装，逐步成为货物、技术和服务贸易的综合载体。且国家积极推动新型基础设施建设。2020 年新冠疫情发生以来，国家提出：加快城市轨道交通、特高压、5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。要加快推进国家规划已明确的重大工程和基础设施建设，要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。传统基础设施与新型基础设施的协调发展将成为新的挑战。

（4）行业发展前景

①国内形势

一是城镇化建设带来建筑市场的持续增长。2019 年中国城镇化率为 60.6%，而发达国家平均约 80%，中国还有很大空间，但城镇化的人口将更多聚集到城市群都市圈。我们预测，到 2030 年中国城镇化率达 71%时，新增 2 亿城镇人口的 80%将集中在 19 个城市群，60%将在长三角、粤港澳、京津冀等 7 个城市群，未来上述地区的轨道交通、城际铁路、教育、医疗、5G 等基础设施将面临严重短缺。2020 年 2 月 14 日，中央全面深化改革委员会第十二次会议审议了《关于推动基础设施高质量发展的意见》，会议提出：基础设施是经济社会发展的重要支撑，要以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。

二是国家积极构建区域协调发展的新机制，国内建筑业面临区域性市场新机遇。2020 年 5 月 11 日，国务院《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》提出：完善产业政策和区域政策体系，构建区域协调发展新机制，完善雄安新区、海南自贸区、东北振兴发展、京津冀协同发展、长江经济带发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大区域战略推进实施机制，形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的区域经济布局。

三是国家推进西部大开发形成新格局，基础设施将是重点投资领域。2020 年 5

月 17 日，中共中央、国务院印发了《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，要求强化基础设施规划建设，加快推进西部地区绿色发展。提高基础设施通达度、通畅性和均等化水平，推动绿色集约发展。

②区域情况

根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《湖北建筑业发展“十三五”规划纲要》，2016-2020 年全省建筑业的发展目标是建筑业总产值年均增长 8%，建筑业增加值年均增长 6.5%；全省建筑企业对外工程承包营业额年均增长 6%。在经济发展新常态下，着力发挥好建筑业作为全省重要支柱产业的作用，产值增速超过全省 GDP 的合理增速，确保产值规模名列全国第三、中部第一的位次。以空前力度加快市场拓展步伐，有重点有目标有计划地扶持一批湖北建筑业企业加快进入国内国外高端市场，打造“中国建造”的湖北品牌。大力发展工程总承包，从重点企业入手，培育一批工程总承包骨干企业。湖北省建筑业良好的发展前景和较大的发展空间将为发行人的快速发展助力。

发行人所处的武汉市近年来发展迅速。一带一路、长江经济带、国家创新型城市试点等国家战略在武汉叠加，军运会在汉举办助力武汉发展，将为武汉建筑业发展提供重大机遇。《武汉市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出，要依托临空港经济技术开发区、汉口主城区和江北新城部分区域，推动国家级新区“长江新区”落地，努力打造长江经济带和“一带一路”的战略承载区。积极融入“一带一路”、长江经济带等国家战略，推动产业转移和调整。加强与国内外创新城市和区域的合作，支持建设国际合作研发机构、孵化器、科技园区等，打造全球创新网络的重要节点城市。临空港经济区产业的快速发展，将为发行人未来发展带来新的业务机会。

2、租赁行业

发行人所处的租赁行业主要是公司自营项目中的商铺出租行业。与宏观经济发展具有周期性一样，商铺出租行业的景气程度也具有一定的周期性。固定资产投资的波动要高于 GDP 的波动，商铺出租行业的波动整体上大于固定资产投资的波动。一般而言，商铺项目成熟周期为 2.5 年左右，在投资建设初期往往面临资金投入大、收入较少的现象，在建设后期资金投入相对较少而收入大量增加。同时，商铺出租的供求状况主要受当地经济发展水平和消费水平的影响，商铺出租的定价受当地经

济发展水平和居民生活消费等因素影响较大。商铺出租正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，行业优势向具有品牌、资金优势的商业地产集中，行业竞争也变得日益激烈。

（1）有利因素

①国民经济的持续健康稳定发展

未来几年我国国内生产总值保持较快速增长，宏观经济的持续、健康、稳定发展将成为该行业快速发展的动力。

②城市化进程的加快能产生巨大的商业地产消费需求。

城镇化是不可抗拒的经济和社会发展规划。与我国迅速发展的工业化进程相比，以城镇人口占总人口的比例来衡量，我国的城市化进程明显滞后。我国城镇人口占总人口比例远低于世界发达国家水平。从潜在需求看，到实现“全面小康”的 2020 年，我国城市化水平将达到 55%-60%，城镇居民将增长到 8.5 亿人。因此，城市化进程的加快，伴随农村劳动力向城市的转移，必然带动商铺出租业务的持续发展。

（2）不利因素

①进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对规模化商铺出租的商业群体资金实力的要求越来越高，新进入者将面临较高的行业壁垒。

②行业竞争加剧

由于商铺出租业务行业利润较高，不少公司和个人通过各种途径进入该行业，商铺出租市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

（二）公司所处行业地位

发行人作为江岸区进行国有资产管理的国有企业，是承担江岸区城市建设、城市街区改造、公租房、廉租房等国有资产的经营管理的重要载体，对促进城市健康快速发展起到重要作用。发行人在武汉市江岸区内的土地整理、老旧小区改造、国有资产经营管理中保持市场垄断地位，在推动地方经济发展方面一直拥有政府广泛持续的支持。

（三）公司面临的主要竞争状况

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，建筑安装企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基

金和开发商也积极介入建筑安装行业。同时，随着前两年全国房价的较大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策不断出台和完善，建筑安装行业正向规模化、品牌化、规范化运作转型，行业竞争日趋激烈，公司在面临的市场竞争环境中具有如下优势：

（1）区位优势

发行人所在的武汉市江岸区是中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，是全市的政治、经济、文化、信息中心。

江岸区位于武汉市中心城区，基础条件优良，交通便利，距阳逻深水良港 15 公里，武汉天河机场 25 公里，与京珠、沪蓉高速公路等连通十分方便，长江二桥、二七长江大桥、天兴洲长江大桥、长江隧道等“三桥一隧”沟通大江两岸，形成了“水陆空”多功能、快速通畅的立体交通体系。江岸区是武汉金融商贸繁荣的缩影，银行、钱庄高度集中，历史上拥有美国花旗银行、英国汇丰银行等 28 家外国银行和 40 家本地钱庄，是当时世界知名的重要进出口商埠，具备优越的区位优势、雄厚的商贸基础和良好投资环境。2020 年完成地区生产总值 1247.04 亿元，比上年下降 8%；服务业增加值 1034.19 亿元，下降 7.7%，在新冠肺炎疫情之下保持了经济的韧性。随着新冠肺炎疫情影响的消散，江岸区经济的将更加稳定发展，为发行人的发展提供了良好的环境。

（2）政策环境优势

发行人作为江岸区重要的国有控股公司，在发展过程中得到政府大力支持。为做大发行人规模，有效使发行人发挥国有资产保值增值功能，江岸区政府先后向发行人拨付货币资金增资，截至 2021 年 6 月末，发行人注册资本为 17.15 亿元。未来伴随江岸区经济发展，预计政府将向发行人持续注入优质资产，并陆续将更多动迁及建筑安装业务委托至发行人，为发行人业务发展提供稳定基础。

（3）高等级的建筑安装资质优势

发行人全资子公司建筑公司拥有建筑工程施工总承包一级资质（证书编号 D142026931），地基基础工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包贰级资质等（编号 D242028664），电力工程施工总承包叁级等资质（编号 D342012341）

建筑公司属国有壹级综合性施工企业，被武汉市建筑业协会评选“AAA”信誉企业，2008 年已通过 GB/T19001-2000《质量管理体系——要求》、GB/T24001-2004《环境管理体系——规范及使用指南》、GB/T28001-2001《职业健康安全管理体系

系——规范》的认证。

（4）较好的人力资源优势和管理优势

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度、科学的决策程序，拥有一大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为发行人管理及运作提供了良好的人力资源支持。发行人技术力量雄厚，现有员工 1000 多人，各类专职建筑、结构、暖通、给排水、电气、装饰设计等专业技术人员 300 多人，其中壹级注册建造师 12 人，二级注册建造师 10 人，高级工程师 22 人，拥有大、中型机械设备 300 余台套。

同时，发行人形成了一套适合工程建设管理办法，建立了项目前期工作项目库，推行了工程管理制度，充分发挥所属单位的管理能力，确保了工程质量、进度与安全；建立了工程项目监督的全过程跟踪审计制度，进一步加大了项目监管力度，有效杜绝了管理漏洞，提高了效益。

（5）较强的融资优势

发行人在逐步扩大资产规模的同时，不断优化资产结构，积极拓展多元化的融资渠道，充分利用商业银行贷款、银行间市场发债、交易所市场发债等多种方式筹措建设资金。在业务的发展过程中，发行人与国家开发银行、中国进出口银行、工商银行、交通银行等建立了良好的合作关系。截至 2021 年 6 月末，发行人获得各银行授信总额 239,000.00 万元，已使用授信额度 88,000.00 万元，未使用授信额度 151,000.00 万元。

随着江岸区经济实力的稳步提升，地区财政总量的不断增加，经营规模不断扩大，发行人经营实力持续增强，在区域经济运行中发挥着重要作用，尤其是主营业务在行业内具有不可替代的地位，具有广阔的市场空间和良好的发展前景，这为发行人未来经营收益的稳定性和成长性提供了有力保障。

（四）公司主营业务情况

1、公司经营范围及主营业务

发行人的经营范围为：国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理、物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资及投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。（国家有专项规定的项目，经审批后或凭有效许可证方可经营）。

发行人主营业务收入主要来自于建筑安装、房屋租赁和房产交易业务；最近三年及一期，其他业务占当年营业总收入的比例分别为 3.06%、14.52%、2.26%和 2.10%。

2、公司报告期内主营业务收入构成

（1）营业收入

最近三年及一期，发行人营业收入总计分别为 61,010.50 万元、96,451.10 万元、97,710.72 万元和 8,856.11 万元。其中，主营业务收入分别为 59,144.65 万元、82,445.04 万元、95,502.66 万元和 8,670.17 万元，占当年营业总收入的比例分别为 96.94%、85.48%、97.74%和 97.90%，基本保持稳定，发行人主营业务收入主要来自于建筑安装、房屋租赁和房产交易业务；其他业务占当年营业总收入的比例分别为 3.06%、14.52%、2.26%和 2.10%。

发行人最近三年及一期营业收入情况

单位：万元，%

板块	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	8,670.17	97.90	95,502.66	97.74	82,445.04	85.48	59,144.65	96.94
建筑安装	1,822.55	20.58	70,022.60	71.66	55,201.57	57.23	34,447.57	56.46
房屋租赁	4,431.76	50.04	7,153.83	7.32	10,021.02	10.39	8,420.93	13.80
房屋交易	-	-	9,157.67	9.37	8,952.09	9.28	10,709.24	17.55
物业管理	1,498.64	16.92	3,533.83	3.62	3,511.30	3.64	2,193.77	3.60
动迁服务	60.51	0.68	3,743.41	3.83	2,899.03	3.01	1,960.50	3.21
中介服务	856.71	9.67	403.27	0.41	669.55	0.69	937.81	1.54
其他	-	-	1,488.05	1.52	1,190.48	1.23	474.83	0.78
其他业务	185.95	2.10	2,208.06	2.26	14,006.06	14.52	1,865.85	3.06
合计	8,856.11	100.00	97,710.72	100.00	96,451.10	100.00	61,010.50	100.00

（2）营业成本

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 49,048.58 万元、82,098.46 万元、85,172.86 万元和 5,104.37 万元。发行人营业成本主要由建筑安装成本构成，与营业收入的规模相吻合。其中，建筑安装成本分别为 32,373.50 万元、53,529.40 万元、68,053.81 万元和 1,715.38 万元，占营业成本的 66.00%、65.20%、79.90%和 33.61%；房产租赁业务成本分别为 1,812.29 万元、1,511.81 万元、1,092.27 万元和 639.97 万元，分别占营业成本的 3.69%、1.84%、1.28%和 12.54%，主要为房屋维修等成本，占比较小；近三年及一期，房屋交易业务成本分别为 9,051.33 万元、7,675.05 万元、

7,870.60 万元和 307.46 万元，占营业成本的 18.45%、9.35%、9.24%和 6.02%。

发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元，%

板块	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	5,102.28	99.96	83,903.42	98.51	69,687.60	84.88	47,692.59	97.24
建筑安装	1,715.38	33.61	68,053.81	79.90	53,529.40	65.20	32,373.50	66.00
房屋租赁	639.97	12.54	1,092.27	1.28	1,511.81	1.84	1,812.29	3.69
房屋交易	307.46	6.02	7,870.60	9.24	7,675.05	9.35	9,051.33	18.45
物业管理	1,609.68	31.54	3,186.69	3.74	3,155.99	3.84	2,173.41	4.43
动迁服务	60.51	1.19	2,252.30	2.64	2,550.21	3.11	1,446.82	2.95
中介服务	566.89	11.11	237.91	0.28	344.29	0.42	354.23	0.72
其他	202.39	3.97	1,209.84	1.42	920.84	1.12	481.01	0.98
其他业务	2.09	0.04	1,269.44	1.49	12,410.86	15.12	1,355.99	2.76
合计	5,104.37	100.00	85,172.86	100.00	82,098.46	100.00	49,048.58	100.00

（3）毛利情况

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 11,961.92 万元、14,352.64 万元、12,537.86 万元和 3,751.75 万元，其中主营业务毛利润分别为 11,452.06 万元、12,757.44 万元、11,599.24 万元和 3,567.89 万元。

近三年及一期建筑安装业务毛利润分别为 2,074.07 万元、1,672.17 万元、1,968.79 万元和 107.18 万元，占毛利润总额的比例分别为 17.34%、11.65%、15.70%和 2.86%，建筑安装业务虽然为营业收入的主要组成部分，但由于毛利率不高，相应贡献的毛利润较小。近三年及一期房产租赁业务毛利润分别为 6,608.64 万元、8,509.21 万元、6,061.56 万元和 3,791.79 万元，占毛利润总额的比例分别为 55.25%、59.29%、48.35%和 101.07%，在毛利润中占比最高。2020 年发行人毛利润有所下降主要系受新冠疫情的影响，发行人响应政策号召，“对承租国有资产类经营用房的中小企业，3 个月房租免收、6 个月房租减半”使得房屋租赁业务毛利润下降所致。

发行人最近三年及一期毛利润情况

单位：万元，%

板块	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务	3,567.89	95.10	11,599.24	92.51	12,757.44	88.89	11,452.06	95.74
建筑安装	107.18	2.86	1,968.79	15.70	1,672.17	11.65	2,074.07	17.34
房屋租赁	3,791.79	101.07	6,061.56	48.35	8,509.21	59.29	6,608.64	55.25
房屋交易	-	-	1,287.06	10.27	1,277.04	8.90	1,657.91	13.86

动迁服务	0.00	0.00	1,491.11	11.89	348.82	2.43	513.68	4.29
物业管理	-111.05	-2.96	347.14	2.77	355.31	2.48	20.36	0.17
中介服务	289.82	7.72	165.36	1.32	325.26	2.27	583.58	4.88
其他	-	-	278.21	2.22	269.64	1.88	-6.18	-0.05
其他业务	183.86	4.90	938.62	7.49	1,595.20	11.11	509.86	4.26
合计	3,751.75	100.00	12,537.86	100.00	14,352.64	100.00	11,961.92	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 19.61%、14.88%、12.83%和 42.36%，主营业务毛利率分别为 19.36%、15.47%、12.15%和 41.15%。近三年及一期，发行人营业毛利率持续下降，主要系发行人作为江岸区城市建设的重要载体，为保障武汉市军运会顺利举行，在 2019 年度承接了多个毛利率较低的军运会项目导致发行人收入占比较高的建筑安装板块毛利率有所下降所致，2021 年 1-6 月发行人毛利率较高主要系毛利率较低的建筑安装业务确认收入较少，随着年末发行人确认相关建筑安装收入，发行人毛利率会有所下降。随着军运会相关项目的陆续完工，发行人将凭借自身优势积极参与江岸区老旧小区改造、亮点片区和花漾街区建设，并继续拓展湖北省其他地区以及省外建筑安装业务，预计毛利率水平将逐步提升。

发行人最近三年及一期毛利率情况

板块	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
主营业务	41.15%	12.15%	15.47%	19.36%
建筑安装	5.88%	2.81%	3.03%	6.02%
房屋租赁	85.56%	84.73%	84.91%	78.48%
房屋交易	-	14.05%	14.27%	15.48%
动迁服务	0.00%	39.83%	12.03%	26.20%
物业管理	-7.41%	9.82%	10.12%	0.93%
中介服务	33.83%	41.00%	48.58%	62.23%
其他	-	18.70%	22.65%	-1.30%
其他业务	98.88%	42.51%	11.39%	27.33%
合计	42.36%	12.83%	14.88%	19.61%

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

1、建筑安装业务

建筑安装业务是发行人最主要的业务板块。由于建筑安装业务承接和建设均具有一定的周期性，该板块业务收入呈现较大的波动性。最近三年及一期，发行人的建筑安装业务收入分别为 34,447.57 万元、55,201.57 万元、70,022.60 万元和 1,822.55 万元，占同期营业收入的比重分别为 56.46%、57.23%、71.66%和 20.58%，2020 年建筑安装业务占比较高，主要系发行人承接的项目陆续完工所致；2021 年度发

行人建筑安装板块下降较大主要系发行人部分项目建设未结算结转收入所致。

（1）经营资质

建筑公司拥有建筑工程施工总承包一级资质（证书编号 D142026931），地基基础工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包贰级资质等（编号 D242028664），电力工程施工总承包叁级等资质（编号 D342012341）。建筑公司技术力量雄厚，现有员工 1000 多人，各类专职建筑、结构、暖通、给排水、电气、装饰设计等专业技术人员 300 多人，其中壹级注册建造师 12 人，二级注册建造师 10 人，高级工程师 22 人，拥有大、中型机械设备 300 余台套，属国有壹级综合性施工企业，被武汉市建筑业协会评选“AAA”信誉企业，2008 年已通过 GB/T19001-2000《质量管理体系——要求》、GB/T24001-2004《环境管理体系——规范及使用指南》、GB/T28001-2001《职业健康安全管理体系——规范》的认证。公司下设第一、二、三、五、六分公司、海南分公司、综合服务公司（包含土建、水电项目承接）、装饰项目部、市场经营管理部、工程部（包含预算部、材料管理部）资产经营管理部、人事综合办公室、财务部。

（2）业务模式

建筑公司主要通过总承包的方式承接项目，不存在参与 PPP、BT、BOT 等特殊形式承接工程的情况。具体业务模式如下：

建筑公司通过国家规定的招标公告发布媒体如政府采购网、武汉建设新型网等，获取公开招标信息，对符合公司自身经营情况和特点的项目进行筛选，然后组织人员进行投标策略分析，其中包括项目概况、业主实力、企业自身实力和竞争对手等。确定参与投标后，按要求进行报名，通过资格预审后领取招标文件。针对招标文件的内容和要求，建筑公司在标前分析研究的基础上，进一步分析项目特点，并进行现场踏勘，研究切实可行的施工组织方案，测算合理报价，综合拟定投标策略，制作、报送投标文件，按时投标，在网上查看中标结果。

项目中标后，建筑公司作为承包人，与发包人签署《项目合同》，合同一般由合同协议书、通用条款、专用合同条款三个部分构成。签署项目合同后，建筑公司或组建项目部进行项目承建工作，依靠公司的专业团队和技术实力对所承接工程的生产要素、施工现场、项目信息、项目合同等实行全流程管理，严格管控施工质量、施工进度、施工成本和施工安全，通过项目经营核算对项目成本的控制和收入的确

认；或通过分包的方式，根据不同的工程项目情况采用招投标或竞争性谈判选择资质等级高、信誉良好、业绩优良的分包商，对分包工程的工期、质量、安全实行全过程管控，公司按一定比例提取管理费用作为公司收入。

在建筑安装业务结算模式上，前期建筑资金由建筑公司垫付，建筑公司一般于每月 25 日左右上报当月完成工程进度，经监理人、造价师、发包人审核，按当月完成总进度 80%支付工程款，工程审计核算完成后 1 个月内支付结算总价的 97%工程款，尾款保修期满后 5 天内一次性付清。

（3）建筑安装业务主要项目情况

建筑公司为中型施工企业，施工地点主要分布在武汉、恩施、海口、三亚等城市。自成立至今在省内外承建了多项重要工程，如湖北省国家安全厅、吉庆街商圈改造、大光明剧院装修、恩施柑子槽经适房、海南文昌市锦山镇保障性住房、海南澄迈县欧洲风情镇“西班牙小区”及“意大利泰西诺堡风情小区”、荆州日月星国际华侨城、湖北润潜农业发展有限公司仓储项目、深莞城工商贸专业市场工程、宏阳阿卡迪亚小区建设项目、海口南希科技苑 B 栋、三亚用友软件园等。其中“华清园”建筑面积 137,000 平方米，为武汉市旧城改造第一工程，“湖北大学知行学院”建筑面积 45,000 平方米，相继被评为“武汉市结构样板工程”，2006 年竣工的解放公园路商住楼被评为湖北省楚天杯奖，“黄埔人家·长江明珠”经济适用房工程，总建筑面积 70,000 平方米，被评为湖北省建筑结构优质工程，通过了建设部“国家康居示范工程”评审，是湖北第一个获得此项殊荣的经济房小区。发行人二级子公司岸房建筑工程有限公司曾连续三年被评为武汉地区建筑行业先进企业，并被武汉市建筑协会评选为“AAA”信誉企业、“行业十佳企业”及“优秀企业家”等称号。

截至 2021 年 6 月末，发行人主要已完工项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目业主单位	开工时间	完工时间	预计总投资	已投资	累计已确认收入	累计回款金额
1	军运会配套整治提升项目一期	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	2018 年	2020 年	36,997.05	24,949.84	26,072.38	28,679.62
2	军运会配套整治提升项目二期	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	2019 年	2020 年	17,606.81	12,588.80	13,603.52	14,227.44

3	军运会配套整治提升项目三期	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	2019 年	2021 年	51,362.04	20,690.67	21,908.77	31,934.40
4	军运会江岸区配套整治提升项目卓越示范片区综合改造工程施工	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	2019 年	2021 年	40,049.46	23,526.09	25,836.79	28,162.10
5	东西湖区妇幼保健业务用房维修工程、吴家山社区卫生服务中心维修项目设计采购施工一体化招标（EPC）	武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司	2019 年	2021 年	8,961.65	5,766.87	5,971.17	6,508.58
	合计				154,977.01	87,522.27	93,392.63	109,512.14

截至 2021 年 6 月末，发行人主要在建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计完工时间	预计总投资	已投资	累计已确认收入	累计回款金额
1	环卫集团业务用房改造提升	2020 年	2021 年	292.00	158.16	160.73	175.20

发行人建筑板块的业务主要是通过投标参与相关项目建设，由于近年参与多个军运会相关项目建设，加之 2020 年疫情的影响，发行人目前暂未投标新的项目，随着军运会项目完工，发行人子公司建筑公司作为江岸区主要的国有企业，将凭借自身优势参与到江岸区老旧小区改造、亮点片区和花漾街区建设中，目前政府正在拟定相关计划，届时建筑公司将参与投标，同时建筑公司将继续拓展湖北省其他地区以及省外业务。

2、房屋租赁业务

（1）业务模式

发行人房产租赁业务分为自有房产租赁和经租房（国有公房）租赁两个板块。其中，自有房产租赁板块，发行人主要通过政府划拨、购置、自建等方式获得房产。购置方式取得房产，主要为发行人自主购买房产获得产权；自建方式取得房产，主要为发行人自行开发并最终自持自营而取得的房产。

发行人自有房产租赁收入主要来源于自有商铺。发行人利用自身优势，充分将商铺物业与历史人文景观相结合，着力于增加商铺的附加价值，提高商铺档次。发行人的商铺位置较为分散，以散户出租为主，大多系市场客户，租赁价格主要根据

市场价和评估价予以确定，租赁期限一般为 1-3 年。

经租房（国有公房）租赁为政府委托发行人及其子公司管理经营国有公房，发行人及其子公司按照规定签订租约手续，并按国有公房管理规定收取一定的租金。

（2）发行人租赁业务经营情况

发行人最近三年及一期房产租赁业务收入、成本、毛利润情况表

单位：万元、%

		2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入	自有房产租赁	4,021.62	90.75	5,378.21	75.18	8,551.06	85.33	6,288.50	74.68
	经租房（公房）租赁	410.14	9.25	1,775.63	24.82	1,469.96	14.67	2,132.42	25.32
	合计	4,431.76	100.00	7,153.83	100.00	10,021.02	100	8,420.92	100
成本	自有房产租赁	407.46	63.67	173.53	15.89	979.89	64.82	935.6	51.63
	经租房（公房）租赁	232.50	36.33	918.74	84.11	531.92	35.18	876.69	48.37
	合计	639.97	100.00	1,092.27	100.00	1,511.81	100	1,812.29	100
毛利润	自有房产租赁	3,614.16	95.32	5,204.67	85.86	7,571.17	88.98	5,352.90	81.00
	经租房（公房）租赁	177.63	4.68	856.89	14.14	938.04	11.02	1,255.73	19.00
	合计	3,791.79	100.00	6,061.56	100.00	8,509.21	100	6,608.63	100

最近三年及一期，发行人分别实现房产租赁收入 8,420.92 万元、10,021.02 万元、7,153.83 万元和 4,431.76 万元，占营业总收入的比重分别为 13.80%、10.39%、7.32%和 50.04%。房产租赁收入主要来自自有房产租赁收入，最近三年分别实现收入 6,288.50 万元、8,551.06 万元、5,378.21 万元和 4,021.62 万元。最近三年及一期，发行人经租房（公房）租赁业务收入分别为 2,132.42 万元、1,469.96 万元、1,775.63 万元和 410.14 万元，是发行人租赁业务收入的重要补充。

2020 年，房屋租赁业务板块收入有所下降，主要系根据《武汉市人民政府办公厅关于印发应对新冠肺炎疫情支持中小企业经营发展有关政策措施的通知》（武政办〔2020〕11 号）要求，“对承租国有资产类经营用房的中小企业，3 个月房租免收、6 个月房租减半”，从而导致发行人该业务收入减少，但从总体趋势来看，发行人所管理的房产主要分布于江岸区各中心地区，整体所处地理位置较好，未来租赁收入有望在经济恢复正常运转后，继续保持增长，2021 年上半年发行人房屋租赁业务已显著恢复。

最近三年及一期，发行人房产租赁业务总成本分别为 1,812.29 万元、1,511.81 万元、1,092.27 万元和 639.97 万元，租赁成本主要为商铺维修和保护支出，按实际发生的维修费用确认，波动较大。

3、房屋交易业务

发行人房屋交易业务主要由发行人本部及子公司区房地产公司经营。发行人及其子公司持有武房开暂[2009]01190 号房地产开发企业暂定资质证书、武房开[2002]20269 号房地产开发资质证书（贰级）、武房开暂[2016]01722 号房地产开发企业暂定资质证书。

（1）业务模式

发行人房屋交易业务主要为房屋销售，主要是经济适用房、保障性住房以及政策允许范围内的国有公房的交易等，盈利模式主要是房屋成本收入差。近年来发行人房屋交易业务主要涉及其在以前年度开发的楼盘。报告期内，发行人无在建或拟建的房地产开发项目。

发行人在房产交易业务的经营方针为：在充分保证项目质量的基础上，提高项目的附加值，对项目均采用严格的质量审核标准和质量控制流程。基于对前几年国家相关政策的尊重和响应，公司房地产业务以保障房、安置房、经济适用房为主。公司在对项目的选取、定位、考核等流程上都基于审慎的态度。公司选取目标地块后，一般优先对地块的改造成本做基本评估，随后进入项目收入评估，最终对其盈利能力和风险做一个整体评估。评估工作基本完成后，公司才会进入实际操作和项目争取和项目管理阶段，并在保证项目质量的前提下提高项目建设进度，项目完工后将其销售给符合购买保障性住房条件的个人。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司前期开发的楼盘基本已经完成销售，并逐年确认收入。报告期内，发行人无在建或拟建的房地产开发项目。

（2）发行人房屋交易业务经营情况

最近三年及一期，发行人房屋交易收入分别为 10,709.24 万元、8,952.09 万元、9,157.67 万元和 0.00 万元，分别占当年主营业务收入的 17.55%、9.28%、9.37%和 0.00%。近年来，发行人无新开发房产项目，房产销售收入主要来源于前期预收房款确认销售实现的收入，预计未来该板块收入不会持续增长。

（3）房产交易业务主要项目情况

近三年及一期发行人实现收入的主要房地产项目基础情况

单位：亿元，万平方米

项目	项目性质	建设起止日	投资总额	建筑面积	可售面积（m²）	已售面积（m²）	2021 年 1-6 月确认收入	2020 年确认收入	2019 年确认收入	2018 年确认收入
长江明珠	经济适用房	2008.8-2009.12	5.56	22.03	203,378.7	203,378.7	0.00	0.92	0.88	0.98

经核查，发行人及项目主体均具备相关资质。发行人房产交易业务板块经营诚信合法，不存在主管部门认定的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为。

4、其他业务

发行人其他业务包含动迁业务、物业管理服务和中介服务等。

（1）动迁服务

最近三年及一期，发行人分别实现动迁服务收 1,960.50 万元、2,899.03 万元、3,743.41 万元和 60.51 万元，在发行人营业收入中占比较小。其业务模式如下：

发行人动迁服务业务主要由武汉岸房动迁有限公司及发行人本部营运。发行人与业主签订《动迁/征收委托协议》，由发行人根据项目成立动迁小组驻扎于需要拆迁的片区，成立拆迁办，最终由业主方向发行人支付服务费。发行人根据业主方要求，负责以下工作：按照业主要求和征收政策对该项目进行调查摸底、征求意见、协助评估等工作；与征收红线内企事业单位及个人谈判协商、与被征收人签订征收补偿协议；征收补偿款的发放和房源的分配；承担征收红线内的房屋等建筑物附属物附着物的拆迁工作；协助业主做好征收户的维稳工作；征收过程中的资料汇总和档案整理，审计完成后交业主方存档；征收范围内的销户、清场等工作，按时将土地交付给业主。

（2）物业管理

发行人物业管理板块主要由武汉信腾台北物业管理有限公司运营，物业管理业务范围包括华清园、长江明珠、黄埔人家、台北沁园、惠民居、科技局、科技大厦等小区。最近三年及一期，该板块实现物业管理收入分别为 2,193.77 万元、3,511.30 万元、3,533.83 万元和 1,498.64 万元，收入持续增长。

5、报告期内主要客户及主要供应商情况

（1）主要客户情况

发行人营业收入主要来源于建筑安装业务、房屋租赁、房屋交易业务。其中建筑安装业务均通过市场化招标程序承接建筑安装项目，客户集中度较低，不存在严重依赖于少数客户的情况。

租赁业务收入主要来源于将自有商铺出租给承租人，发行人商铺分布较为分散，承租人多为个人及个人工商户，不存在严重依赖于少数客户的情况。

房屋交易业务主要涉及其在以前年度开发的楼盘，对手方主要为个人购房者，亦不存在严重依赖于少数客户的情况。最近三年发行人前五大项目客户的情况如下：

发行人 2020 年度收入前五大项目情况

单位：万元，%

项目	收入金额	客户	占营业收入比例
军运会江岸区配套整治提升项目卓越示范片区综合改造工程	25,836.79	江岸区政府	26.44
长江明珠售房款	9,347.20	购房客户	9.57
军运会配套整治提升项目三期	9,174.31	江岸区政府	9.39
军运会配套整治提升项目二期	8,757.60	江岸区政府	8.96
东西湖区妇幼保健业务用房、吴家山卫生服务中心一体化工程	5,971.17	武汉东西湖城市建设投资发展有限公司	6.11
合计	59,087.07		60.47

发行人 2019 年度收入前五大项目情况

单位：万元，%

项目	收入金额	客户	占营业收入比例
长江明珠项目	8,773.39	购房客户	9.10
军运会配套整治提升项目一期	16,577.64	江岸区政府	17.19
军运会配套整治提升项目二期	4,845.91	江岸区政府	5.02
军运会配套整治提升项目三期	10,864.03	江岸区政府	11.26
日月星国际华侨城建筑安装	4,794.14	武汉石桥房地产有限公司荆州分公司	4.97
合计	45,855.11		47.54

发行人 2018 年度收入前五大项目情况

单位：万元，%

项目	收入金额	客户	占营业收入比例
----	------	----	---------

长江明珠项目	9,860.16	购房客户	16.16
汉阳区磨山村改造项目	3,425.01	武汉祥泰源置业有限公司	5.61
中山大道综合改造项目	2,426.12	武汉市汉口历史文化风貌街区 经营管理有限责任公司	3.98
深莞城一期 B 区项目	1,735.29	钟祥楚商工业发展有限公司	2.84
三亚用友软件园项目	1,428.01	三亚用友软件科技有限公司	2.34
合计	18,874.59		30.93

注 1：“长江明珠项目”为长江明珠（经济适用房）预收账款结转确认收入；

注 2：其他项目均为建筑公司所承接的建筑安装项目。

（2）主要供应商情况

发行人建筑安装业务的工程物资材料主要包括钢材、水泥、沥青、碎石、沙子及木材，主要在工程当地物资批发市场进行采购，供应商较为零散，集中度较低，不存在严重依赖于少数供应商的情况。租赁业务和房屋交易业务主要为将自有房产出租或出售，不存在上游供应商。

（六）报告期的重大资产重组情况

发行人最近三年及一期内无重大资产重组事项。

八、媒体质疑事项

发行人最近三年及一期内无媒体质疑事项。

九、发行人内部管理制度

发行人根据《公司法》明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事的职责及决议程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

为了加强内部管理，公司自成立以来一直注重内部控制制度的建设，通过强化内部科学管理，有效降低企业运营风险。公司按照国家法律法规和国资委相关条例的要求，建立健全了一套完整合理涵盖了会计核算、财务管理、投融资管理制度、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等涉及整个公司经营管理过程内部控制制度，并根据实际运作情况，保持对现有制度及时进行修订，对不健全的管理制度及时补充和完善，在经营实践中取得了良好效果。

发行人现有内部管理制度满足发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得

到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

为防范经营、财务风险，规范公司大额资金使用，公司制定了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司关于加强资金管理的暂行规定》以及《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司财务开支审批制度》。该制度明确资金管理的内容、加强对资金业务的监督和控制，确保资金的安全及有效使用，按制度相关规定，单笔发生金额在1000万元以下的投资、入股、联营等资金使用事项应严格遵循以下流程：经办部门向管理层汇报，就该事项是否执行作出决议，会后由经办部门提出专项付款申请——职能部门会签——财务部门审核——财务负责人审签——公司负责人签批——董事长批准——财务部门办理支付手续——有关部门整理档案资料。预算内单项1000万以上的各种投资、入股、联营等资金使用事项必须经董事会研究决定。公司应将大额资金使用及拆借所依据的合同文本、会议纪要等审签文件，作为重要档案予以妥善保存。

十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节 财务会计信息

本募集说明书中发行人的年度财务数据来源于发行人2018年、2019年、2020年经审计的年度财务报表和发行人2021年半年度未经审计财务报表。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对本公司2018年、2019年和2020年的合并及母公司会计报表进行了审计，并出具了众环审字[2019]011292号、众环审字[2020]011351号审计报告和众环审字[2021]0101351号，审计报告意见类型为标准无保留意见。

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

一、会计政策和会计估计调整对财务报表的影响

发行人2018年、2019年、2020年和2021年半年度的会计报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》及具体企业会计准则等规定进行编制。

（一）2018年会计政策和会计估计变更

无

（二）2019年会计政策和会计估计变更

1、会计政策变更

（1）非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于2019年5月发布了《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》(财会[2019]18号)，该准则的主要修订内容是:明确准则的适用范围;保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点:增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订(企业会计准则第12号--债务重组)的通知》(财会[2019]9号)，该准则主要内容修订是:修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待:保持准则体系内在协调:将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权

人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产(金融资产除外)的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

上述准则的修订未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

（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]16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，本公司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。本集团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

无。

（三）2020年会计政策和会计估计变更

无。

（四）2021年1-6月会计政策和会计估计变更

无。

二、合并报表范围的变化

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

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

子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表

时，按照母公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

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

（一）财务报表合并范围

截至2021年6月30日，纳入发行人合并财务报表范围的主要子公司共有3家，具体情况如下表：

截至 2021 年 6 月 30 日发行人财务报表合并范围

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	武汉市江岸区房地产公司	8,600	100%
2	武汉众治社区服务有限公司	500	100%
3	武汉市西江防汛物资仓储有限公司	200	100%

（二）财务报表合并范围变化情况

2018 年发行人合并报表范围情况

单位：万元

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

2019 年和 2020 年发行人合并报表范围情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	武汉市江岸区房地产公司	8,600	100%
2	武汉众治社区服务有限公司	500	100%
3	武汉市西江防汛物资仓储有限公司	200	100%

2019年度发行人合并报表范围增加1家，系武汉市西江防汛物资仓储有限公司。2020年及2021年1-6月发行人合并报表范围未发生变化。

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

发行人最近三年及一期末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：					
货币资金	136,318.27	93,647.86	179,425.32	106,700.73	94,869.87
应收账款	4,332.06	3,906.60	4,034.59	4,728.18	4,311.73
预付款项	62,565.72	67,725.21	62,162.16	72,306.33	107,222.57
其他应收款	126,939.20	134,129.40	118,402.85	72,645.87	51,049.52
存货	486,681.00	482,483.25	477,713.39	468,589.01	431,640.20
其他流动资产	9,935.70	10,444.77	11,185.88	12,843.79	13,202.33
流动资产合计	826,771.95	792,337.09	852,924.20	737,813.92	702,296.22
非流动资产：					
可供出售金融资产	37,111.39	37,111.39	37,111.39	37,116.39	37,149.02
长期股权投资	106,469.38	106,654.18	106,654.18	104,039.28	103,465.31
投资性房地产	437,958.30	433,429.23	424,947.56	407,027.58	395,685.30
固定资产	6,615.50	6,646.35	6,569.02	12,245.06	9,470.94
在建工程	192.21	181.58	72.05	-	1,944.38
无形资产	8.57	8.57	8.57	13.66	18.60
商誉	14,536.21	14,536.21	14,536.21	14,536.21	14,536.21
长期待摊费用	7.26	-	-	0.58	7.48
递延所得税资产	916.99	916.99	929.44	759.52	598.33
其他非流动资产	21,701.79	20,912.18	18,796.84	19,160.43	19,207.01
非流动资产合计	625,517.58	620,396.68	609,625.25	594,898.69	582,082.58
资产总计	1,452,289.53	1,412,733.77	1,462,549.45	1,332,712.61	1,284,378.80
流动负债：					
短期借款		-	5,000.00	24,000.00	10,000.00
应付账款	27,531.74	27,538.73	41,710.67	20,612.41	4,518.53
预收款项	93,027.51	86,700.21	71,803.76	92,565.92	98,392.37
应付职工薪酬	444.18	454.29	521.99	762.31	587.66
应交税费	917.80	906.68	2,100.37	661.82	1,204.79
其他应付款	482,717.05	448,389.92	484,593.15	343,151.87	341,916.17
一年内到期的非流动负债		-	12,625.00	44,000.00	-
其他流动负债	55,000.00	55,000.00	45,586.50	-	-
流动负债合计	659,638.28	618,989.83	663,941.44	525,754.33	456,619.52
非流动负债：					

项目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期借款	40,375.00	40,375.00	45,875.00	42,050.00	118,300.00
应付债券	176,100.00	176,100.00	180,000.00	200,000.00	179,000.00
长期应付款	11,305.00	11,305.00	11,305.00	11,305.00	11,305.00
递延收益	1,527.54	1,527.54	1,527.54	1,558.88	1,577.31
递延所得税负债	19,083.27	19,096.37	19,017.16	18,946.02	17,555.17
其他非流动负债	20,523.06	21,153.97	19,038.62	19,402.21	19,448.79
非流动负债合计	268,913.88	269,557.88	276,763.32	293,262.11	347,186.27
负债合计	928,552.15	888,547.72	940,704.76	819,016.44	803,805.79
所有者权益：					
实收资本	171,509.04	171,509.04	171,509.04	171,509.04	171,509.04
资本公积	257,650.35	257,986.63	255,557.04	248,663.08	222,286.00
其他综合收益	2,900.21	2,900.21	2,900.21	2,166.44	220.75
盈余公积	7,942.07	7,942.07	7,945.05	7,676.49	5,603.78
未分配利润	73,464.21	73,341.38	72,838.55	72,676.31	70,100.55
归属于母公司所有者权益合计	513,465.87	513,679.34	510,749.89	502,691.35	469,720.12
少数股东权益	10,271.50	10,506.72	11,094.79	11,004.82	10,852.89
所有者权益合计	523,737.38	524,186.06	521,844.69	513,696.17	480,573.01
负债和所有者权益合计	1,452,289.53	1,412,733.77	1,462,549.45	1,332,712.61	1,284,378.80

发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	13,248.89	8,856.11	97,710.72	96,451.10	61,010.50
其中：营业收入	13,248.89	8,856.11	97,710.72	96,451.10	61,010.50
二、营业总成本	14,037.42	9,580.86	95,062.92	93,779.81	59,436.00
其中：营业成本	6,977.94	5,104.37	85,172.86	82,098.46	49,048.58
营业税金及附加	894.14	579.92	2,139.83	3,146.45	2,254.27
销售费用	7.75	4.60	17.08	140.68	50.71
管理费用	5,647.08	3,760.92	7,069.70	7,750.05	7,291.48
财务费用	438.34	131.05	663.46	644.17	438.17
资产减值损失	72.16	-	-679.82	-655.33	352.79
加：公允价值变动净收益（损失以“-”	-	-	-597.30	3,851.38	43,363.31

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
号填列)					
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-108.79	650.86	442.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-155.48	272.73	413.47
其他收益	-	-	8.16	204.49	241.50
资产处置收益	-	-	-	0.02	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-788.53	-724.74	1,270.05	6,722.71	45,622.00
加：营业外收入	657.29	651.90	795.77	2.16	376.46
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-	0.07
减：营业外支出	45.61	3.28	83.23	283.47	47.02
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-	7.3
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-176.85	-76.13	1,982.59	6,441.40	45,951.45
减：所得税费用	20.79	9.11	729.88	1,376.75	12,135.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-197.63	-85.24	1,252.71	5,064.65	33,815.82
归属于母公司所有者的净利润	625.66	502.84	1,158.88	4,853.86	32,450.67
少数股东损益	-823.29	-588.07	93.83	210.78	1,365.15
六、综合收益总额	-197.63	-85.24	2,056.59	7,010.33	33,815.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	625.66	502.84	1,892.65	6,799.55	32,450.67
归属于少数股东的综合收益总额	-823.29	-588.07	163.94	210.78	1,365.15

发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	36,574.62	29,592.75	31,117.03	24,891.73	47,787.39
收到的税费返还	21.11	20.95	246.58		0.06
收到其他与经营活动有关的现金	114,978.12	56,376.70	262,794.89	110,331.74	150,647.30
经营活动现金流入小计	151,573.86	85,990.40	294,158.50	135,223.47	198,434.76
购买商品、接受劳务支付的现金	33,206.53	26,481.31	54,817.65	58,035.38	103,959.27
支付给职工以及为职工支付的现金	7,136.00	4,819.00	8,540.96	7,739.11	7,098.48
支付的各项税费	3,824.26	3,130.16	4,701.18	6,145.02	5,649.31

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与经营活动有关的现金	98,975.79	92,233.61	68,005.16	46,443.91	60,395.90
经营活动现金流出小计	143,142.58	126,664.08	136,064.95	118,363.42	177,102.97
经营活动产生的现金流量净额	8,431.27	-40,673.68	158,093.55	16,860.05	21,331.80
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		-	40.97	32.63	1,945.00
取得投资收益收到的现金	360.92	123.17	210.68	601.58	138.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.31	0.30	-	8,514.76	1,400.51
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1.87	1.87	161,910.98	2,548.98	658.92
投资活动现金流入小计	363.09	125.34	162,162.63	11,697.95	4,143.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	170.14	147.03	425.72	15,662.45	10,533.66
投资支付的现金	-	0.00	4,000.00	350.00	33,119.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3.94	2.24	193,737.00	2,500.00	-
投资活动现金流出小计	174.09	149.27	198,162.72	18,512.45	43,653.65
投资活动产生的现金流量净额	189.00	-23.94	-36,000.09	-6,814.50	-39,510.55
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	4,000.00	4,000.00	200.00	4,000.00	15,072.00
取得借款所收到的现金	55,000.00	55,000.00	83,000.00	44,882.00	169,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	102,841.10	1,074.27	-
筹资活动现金流入小计	59,000.00	59,000.00	186,041.10	49,956.27	184,072.00
偿还债务所支付的现金	92,225.00	92,225.00	105,350.00	23,600.00	139,300.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	18,375.84	11,728.37	23,688.98	23,682.78	21,726.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-		46.15	-
支付其他与筹资活动有关的现金	126.48	126.48	106,371.00	2.39	1,704.58
筹资活动现金流出小计	110,727.32	104,079.85	235,409.98	47,285.17	162,731.20
筹资活动产生的现金流量净额	-51,727.32	-45,079.85	-49,368.88	2,671.11	21,340.80
四、汇率变动对现金及现金等价物					

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	-43,107.05	-85,777.46	72,724.59	12,716.67	3,162.04
加：期初现金及现金等价物余额	179,425.32	179,425.32	106,057.26	93,340.60	90,178.56
六、期末现金及现金等价物余额	136,318.27	93,647.86	178,781.85	106,057.26	93,340.60

发行人最近三年及一期末的母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产					
货币资金	85,999.80	44,346.46	124,149.95	39,740.42	65,350.63
应收账款	1,953.00	1,953.00	1,953.00	2,243.75	2,332.55
预付款项	46,461.17	55,945.49	49,041.83	57,640.62	87,384.84
其他应收款	111,656.99	117,672.39	105,338.80	83,355.83	46,779.16
存货	428,273.69	425,713.51	426,209.86	409,793.73	364,292.21
其他流动资产	4,571.46	5,052.06	5,073.21	5,373.76	5,706.14
流动资产合计	678,916.12	650,682.90	711,766.64	598,148.11	571,845.53
非流动资产：					
可供出售金融资产	36,915.99	36,915.99	36,915.99	36,915.99	36,915.99
长期股权投资	180,628.74	180,813.54	180,813.54	178,198.64	169,518.67
投资性房地产	353,347.73	348,619.98	340,138.31	328,848.91	329,057.17
固定资产	43.00	40.87	47.65	60.21	75.66
无形资产	7.18	7.18	7.18	11.28	15.38
递延所得税资产	450.36	450.36	450.36	372.09	300.52
其他非流动资产	166.08	166.08	166.08	166.08	166.08
非流动资产合计	571,559.07	567,014.00	558,539.10	544,573.20	536,049.47
资产总计	1,250,475.19	1,217,696.90	1,270,305.74	1,142,721.31	1,107,895.00
流动负债：					
短期借款	-	-	5,000.00	24,000.00	10,000.00
应付账款	2,152.06	2,033.06	1,846.94	1,931.91	2,838.18
预收款项	888.44	146.35	144.85	157.60	257.65
应交税费	80.89	94.56	841.65	144.14	77.52
应付利息	-	-	-	-	-
其他应付款	465,690.01	433,522.78	471,416.54	336,196.96	333,429.74
一年内到期的非流动负债	-	-	12,625.00	44,000.00	-
其他流动负债	55,000.00	55,000.00	45,586.50		
流动负债合计	523,811.40	490,796.75	537,461.48	406,430.61	346,603.10
非流动负债：					
长期借款	40,375.00	40,375.00	45,875.00	42,050.00	118,300.00

项 目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产					
应付债券	176,100.00	176,100.00	180,000.00	200,000.00	179,000.00
专项应付款	11,305.00	11,305.00	11,305.00	11,305.00	11,305.00
递延所得税负债	11,632.87	11,632.87	11,632.87	12,020.14	11,055.14
其他非流动负债	186.77	186.77	186.77	186.77	186.77
非流动负债合计	239,599.64	239,599.64	248,999.64	265,561.91	319,846.91
负债合计	763,411.04	730,396.39	786,461.12	671,992.52	666,450.00
所有者权益：					
实收资本	171,509.04	171,509.04	171,509.04	171,509.04	171,509.04
资本公积	270,491.15	270,491.15	267,938.76	254,631.97	229,288.21
其他综合收益	220.75	220.75	220.75	220.75	220.75
盈余公积	7,945.05	7,945.05	7,945.05	7,676.49	5,603.78
未分配利润	36,898.15	37,134.51	36,231.02	36,690.54	34,823.22
所有者权益合计	487,064.15	487,300.51	483,844.62	470,728.79	441,445.00
负债和所有者权益总计	1,250,475.19	1,217,696.90	1,270,305.74	1,142,721.31	1,107,895.00

发行人最近三年及一期的母公司利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	4,575.79	3,177.60	6,138.99	16,388.91	5,452.21
减：营业成本	1,728.70	1,227.97	1,176.46	12,071.58	2,057.20
营业税金及附加	542.08	309.34	270.12	830.57	609.84
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	1,571.51	1,093.11	1,781.48	1,771.32	1,453.27
财务费用	635.57	237.51	901.52	757.74	557.40
资产减值损失	-	-	-313.10	286.25	173.09
加：公允价值变动净收益	-	-	-1,549.09	3,860.00	26,332.63
投资收益	-	-	-13.00	1,074.41	413.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-155.48	272.73	413.47
二、营业利润	97.92	309.68	134.22	5,605.86	27,347.50
加：营业外收入	594.00	594.00	702.41	-	170.82
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-	-
减：营业外支出	0.37	0.18	-15.54	273.94	19.62

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-	-
三、利润总额	691.55	903.49	852.17	5,331.92	27,498.70
减：所得税费用	24.42	-	315.04	1,186.50	6,793.82
四、净利润	667.13	903.49	537.13	4,145.42	20,704.87

发行人最近三年及一期的母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金	5,104.90	2,853.55	5,099.44	7,516.21	6,324.27
收到的其他与经营活动有关的现金	115,633.77	63,325.46	286,873.51	121,775.18	163,945.51
经营活动现金流入小计	120,738.67	66,179.01	291,972.95	129,291.39	170,269.78
购买商品、接受劳务支付的现金	3,513.89	579.42	5,774.20	20,419.03	72,205.22
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	15.90	52.24	13.72
支付的各项税费	1,547.20	1,219.18	818.99	1,280.13	834.07
支付的其他与经营活动有关的现金	102,321.42	99,151.07	114,844.54	81,839.31	78,261.10
经营活动现金流出小计	107,382.51	100,949.68	121,453.62	103,590.70	151,314.12
经营活动产生的现金流量净额	13,356.16	-34,770.66	170,519.32	25,700.69	18,955.66
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金	-	-	40.97	-	945.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.30	0.30	-	8,889.97	1,400.51
取得投资收益收到的现金	280.69	95.89	210.68	459.01	109.40
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	160,386.31	1.24	658.92
投资活动现金流入小计	280.99	96.19	160,637.96	9,350.23	3,113.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	138.01	127.21	641.89	63,028.39	10,403.92
投资所支付的现金	-	-	3,000.00	350.00	30,119.99
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	193,737.00	-	-
投资活动现金流出小计	138.01	127.21	197,378.89	63,378.39	40,523.90
投资活动产生的现金流量净额	142.98	-31.02	-36,740.92	-54,028.16	-37,410.04
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金	4,000.00	4,000.00	200.00	4,000.00	15,072.00

取得借款收到的现金	55,000.00	55,000.00	83,000.00	44,882.00	169,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	102,841.10	1,074.27	-
筹资活动现金流入小计	59,000.00	59,000.00	186,041.10	49,956.27	184,072.00
偿还债务所支付的现金	92,225.00	92,225.00	105,350.00	23,600.00	139,300.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	18,297.80	11,650.33	23,688.98	23,636.63	21,718.45
支付的其他与筹资活动有关的现金	126.48	126.48	106,371.00	2.39	1,704.58
筹资活动现金流出小计	110,649.28	104,001.81	235,409.98	47,239.01	162,723.03
筹资活动产生的现金流量净额	-51,649.28	-45,001.81	-49,368.88	2,717.26	21,348.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-38,150.14	-79,803.49	84,409.52	-25,610.21	2,894.60
加：期初现金及现金等价物余额	124,149.95	124,149.95	39,740.42	65,350.63	62,456.03
六、期末现金及现金等价物余额	85,999.80	44,346.46	124,149.95	39,740.42	65,350.63

四、报告期内主要财务指标

发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 9 月 30 日 /2021 年 1-9 月	2021 年 6 月 30 日 /2021 年 1-6 月	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
流动比率 ¹	1.25	1.28	1.28	1.40	1.54
速动比率 ²	0.52	0.50	0.57	0.51	0.59
资产负债率 ³	63.94%	62.90%	64.32%	61.45%	62.58%
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	-	-	0.29	0.53	4.61
应收账款周转率 ⁵	3.17	2.23	22.30	21.34	6.67
存货周转率 ⁶	0.01	0.01	0.18	0.18	0.12
总资产周转率 ⁷	0.01	0.01	0.07	0.07	0.05
净利润率 ⁸	-1.49%	-0.96%	1.28%	5.25%	55.43%
净资产收益率 ⁹	-0.04%	-0.02%	0.24%	1.02%	7.41%
总资产收益率 ¹⁰	-0.01%	-0.01%	0.09%	0.39%	2.82%
贷款偿还率 ¹¹	100%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率 ¹²	100%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：上述各指标的具体计算公式如下（半年度相关财务指标未经年化处理）：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销）/（利息费用+资本化利息支出）
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 8、净利润率=净利润/营业收入
- 9、净资产收益率=净利润/平均净资产
- 10、总资产收益率=净利润/平均总资产
- 11、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 12、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

五、管理层讨论与分析

（一）合并报表资产结构分析

最近三年末发行人合并报表资产结构情况

单位：万元，%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	93,647.86	6.63	179,425.32	12.27	106,700.73	8.01	94,869.87	7.39
应收账款	3,906.60	0.28	4,034.59	0.28	4,728.18	0.35	4,311.73	0.34
预付款项	67,725.21	4.79	62,162.16	4.25	72,306.33	5.43	107,222.57	8.35
其他应收款	134,129.40	9.49	118,402.85	8.10	72,645.87	5.45	51,049.52	3.97
存货	482,483.25	34.15	477,713.39	32.66	468,589.01	35.16	431,640.20	33.61
其他流动资产	10,444.77	0.74	11,185.88	0.76	12,843.78	0.96	13,202.33	1.03
流动资产合计	792,337.09	56.09	852,924.20	58.32	737,813.91	55.36	702,296.22	54.68
非流动资产：								
可供出售金融资产	37,111.39	2.63	37,111.39	2.54	37,116.39	2.79	37,149.02	2.89
长期股权投资	106,654.18	7.55	106,654.18	7.29	104,039.28	7.81	103,465.31	8.06
投资性房地产	433,429.23	30.68	424,947.56	29.06	407,027.58	30.54	395,685.30	30.81
固定资产	6,646.35	0.47	6,569.02	0.45	12,245.06	0.92	9,470.94	0.74
在建工程	181.58	0.01	72.05	0.00	-	-	1,944.38	0.15
无形资产	8.57	0.00	8.57	0.00	13.66	0.00	18.6	0.00
商誉	14,536.21	1.03	14,536.21	0.99	14,536.21	1.09	14,536.21	1.13
长期待摊费用	-	-	-	-	0.58	0.00	7.48	0.00
递延所得税资产	916.99	0.06	929.44	0.06	759.52	0.06	598.33	0.05

其他非流动资产	20,912.18	1.48	18,796.84	1.29	19,160.43	1.44	19,207.01	1.50
非流动资产合计	620,396.68	43.91	609,625.25	41.68	594,898.69	44.64	582,082.58	45.32
资产总计	1,412,733.77	100.00	1,462,549.45	100.00	1,332,712.61	100.00	1,284,378.80	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为1,284,378.80万元、1,332,712.61万元、1,462,549.45万元和1,412,733.77万元。其中，流动资产总额分别为702,296.22万元、737,813.91万元、852,924.20万元和792,337.09万元，占总资产比例分别为54.68%、55.36%、58.32%和56.09%。非流动资产分别为582,082.58万元、594,898.69万元、609,625.25万元和620,396.68万元，占总资产比例分别为45.32%、44.64%、41.68%和43.91%。公司资产构成中以货币资金、其他应收款、预付款项、存货、投资性房地产、可供出售的金融资产和长期股权投资为主，其他资产占资产总额比例较低。

1、流动资产

公司流动资产主要包括货币资金、预付款项、其他应收款和存货，其他项目占流动资产比例较低。

（1）货币资金

发行人经营状况一直保持较好的水平，历年来都注重流动性管理，货币资金都较为充足。

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为94,869.87万元、106,700.73万元、179,425.32万元和93,647.86万元，分别占同期总资产的比例为7.39%、8.01%、12.27%和6.63%。2019年末发行人货币资金余额较2018年末增加11,830.86万元，增幅12.47%，主要系发行人2019年度投资支付的现金相比上年度减少所致。2020年末发行人货币资金余额较2019年末增加72,724.59万元，增幅68.16%，主要系本年度经营活动产生的现金流量净额大幅增加所致。2021年6月末发行人货币资金余额较2020年末减少85,777.46万元，降幅47.81%，主要系偿还债务等支付现金所致。

最近三年及一期末发行人货币资金构成

单位：万元，%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	2.40	0.00	2.37	0.00	2.40	0.00	2.40	0.00
银行存款	93,645.46	100.00	178,779.47	99.64	106,054.86	99.39	93,338.20	98.39
其他货币资金	-	0.00	643.47	0.36	643.47	0.60	1,529.28	1.61

合计	93,647.86	100.00	179,425.32	100.00	106,700.73	100	94,869.87	100.00
----	-----------	--------	------------	--------	------------	-----	-----------	--------

(2) 预付款项

发行人预付账款主要为预付建筑安装项目工程款及购买房产所支付的购房款，发行人购置房产主要是购买作为动迁安置房的房产。最近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为107,222.57万元、72,306.33万元、62,162.16万元和67,725.21万元，分别占同期总资产的8.35%、5.43%、4.25%和4.79%。报告期内发行人预付款项呈下降趋势主要系部分预付的购房款已办理权证并完成结算。

最近三年及一期末发行人预付款项账龄构成

单位：万元，%

账龄	2020 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内(含1年)	10,220.18	15.09	3,254.71	5.24	7,779.90	10.76	34,228.06	31.92
1至2年(含2年)	7,267.84	10.73	7,267.84	11.69	19,320.51	26.72	17,203.14	16.04
2至3年(含3年)	18,882.21	27.88	19,010.64	30.58	3,913.91	5.41	30,542.68	28.49
3年以上	31,354.98	46.30	32,628.98	52.49	41,292.02	57.11	25,248.69	23.55
合计	67,725.21	100.00	62,162.16	100.00	72,306.33	100.00	107,222.57	100.00

发行人 2019 年末预付款项前五大客户

单位：万元

单位名称	账龄	账款性质	金额	占预付账款的比例
湖北福星惠誉金桥置业有限公司	3 年以上	房款	27,786.10	38.43%
和平打包厂项目	1-2 年	工程款	14,161.78	19.59%
六合路停车场项目	1-2 年	工程款	3,782.52	5.23%
八七会址	3 年以上	拆迁款	1,981.21	2.74%
江岸区废旧物资回收公司	3 年以上	金三角拆迁企业房产	1,150.17	1.59%
小计	-	-	48,861.78	67.58%

发行人 2020 年末预付款项前五大客户

单位：万元

单位名称	账龄	账款性质	金额	占预付账款的比例
湖北福星惠誉金桥置业有限公司	3 年以上	房款	17,786.10	28.61%
和平打包厂项目	1 年以内， 2-3 年	工程款	15,200.14	24.45%
六合路停车场项目	1 年以内， 2-3 年	工程款	3,795.30	6.11%
八七会址	3 年以上	拆迁款	1,981.21	3.19%
江岸区废旧物资回收公司	3 年以上	金三角拆迁企业房产	1,150.17	1.85%
小计	-	-	39,912.91	64.21%

发行人 2021 年 6 月末预付款项前五大客户

单位：万元

单位名称	账龄	账款性质	金额	占预付账款的比例
湖北福星惠誉金桥置业有限公司	3 年以上	房款	17,786.10	26.26%
和平打包厂项目	1 年以内， 2-3 年	工程款	15,330.46	22.64%
六合路停车场项目	1 年以内， 2-3 年	工程款	3,942.68	5.82%
八七会址	3 年以上	拆迁款	1,981.21	2.93%
江岸区废旧物资回收公司	3 年以上	金三角拆迁企业房产	1,150.17	1.70%
小计	-	-	40,190.62	59.34%

(3) 其他应收款

其他应收款主要为发行人参与投标项目所缴纳的土地或工程保证金及对相关单位往来款。最近三年及一期末，发行人其他应收款（含应收股利）分别为51,049.52万元、72,645.87万元、118,402.85万元和134,129.40万元，分别占同期总资产的3.97%、5.45%、8.10%和9.49%。2019年末发行人其他应收款较2018年末增加了21,596.35万元，增幅42.30%，主要系增加江岸区劳动街道办事处垫付腾退款所致；2020年末发行人其他应收款较2019年末增加了45,756.98万元，增幅62.99%，主要原因系增加了对项目公司长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司的资金借款。长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司成立于2020年4月26日，为发行人联营公司，股东包括发行人（持股比例30%）、长江建投集团（武汉）地产开发有限公司（持股比例35%）及湖北天创房地产开发有限公司（持股比例35%），主要负责开发银博扩大地块保障房项目。截至2021年6月30日，发行人对其其他应收款余额为27,087.00万元，主要系为应对项目建设的资金需求，发行人向其提供了资金拆借。双方就借款事项签署了借款协议，利率为7%，该笔款项预计将于2023年前陆续回款。2021年6月末发行人其他应收款较2020年末增加了15,726.55万元，增幅13.28%，幅度较小。

最近三年末发行人其他应收款分类构成

单位：万元

类别	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-
组合 1	4,056.25	1,767.63	2,288.63	12,822.96	1,419.14	11,403.81
组合 2	115,914.23	-	115,914.23	61,042.06	-	61,042.06
合计	119,970.48	1,767.63	118,202.85	73,865.02	1,419.14	72,445.87

最近三年末发行人其他应收款分类构成（续表）

单位：万元

类别	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款			
组合 1	4,967.38	910.81	4,056.57
组合 2	46,532.40	-	46,532.40
合计	51,499.77	910.81	50,588.96

最近三年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	700.21	3.50	0.5	8,263.81	41.32	0.5
1 年至 2 年（含 2 年）	297.16	8.91	3	628.26	18.85	3
2 年至 3 年（含 3 年）	562.87	56.29	10	580.74	58.07	10
3 年至 4 年（含 4 年）	411.93	82.39	20	668.46	133.69	20
4 年至 5 年（含 5 年）	667.93	200.38	30	2,163.52	649.06	30
5 年以上	1,416.16	1,416.16	100	518.15	518.15	100
合计	4,056.25	1,767.63		12,822.96	1,419.14	

最近三年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续表）

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	879.75	4.40	0.5
1 年至 2 年（含 2 年）	598.23	17.95	3
2 年至 3 年（含 3 年）	687.45	68.75	10
3 年至 4 年（含 4 年）	2,164.12	432.82	20
4 年至 5 年（含 5 年）	358.47	107.54	30
5 年以上	279.36	279.36	100
合计	4,967.38	910.81	

截至2019年12月31日其他应收款前五大明细

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	占比	是否关联方	形成原因
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	12,357.41	1-5 年以上	16.73%	是	往来款
江岸区人民政府劳动街道办事处	6,671.00	1 年以内	9.03%	否	往来款
江岸区财政局	1,133.09	1 年以内	1.53%	否	往来款
江岸区二七街道办事处	964.00	4-5 年	1.31%	否	往来款
三亚用友软件科技有限公司	604.86	2-4 年	0.82%	否	代付执行款
合计	21,730.37	-	29.42%	-	

截至2020年12月31日其他应收款前五大明细

单位：万元

债务人名称	账面余额	账龄	占比	是否关联方	形成原因
长投金岸（武汉）地产开发有限公司	38,247.00	1 年以内	32.30%	是	资金拆借
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	15,013.84	1-5 年	12.68%	是	资金拆借款利息及往来款
江岸区人民政府劳动街道办事处	6,671.00	1-2 年	5.63%	否	往来款
武汉市江岸区二七街办事处	964.00	5 年以上	0.81%	否	垫付腾退款
三亚用友软件科技有限公司	942.37	1 年以内、1-2 年	0.80%	否	代付执行款
合 计	61,838.21		52.23%		

截至2021年6月末其他应收款前五大明细

单位：万元

债务人名称	账面余额	账龄	占比	是否关联方	形成原因
长投金岸（武汉）地产开发有限公司	27,087.00	1 年以内	20.19%	是	资金拆借
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	26,568.35	1-5 年	19.81%	是	资金拆借款利息及往来款
江岸区人民政府劳动街道办事处	6,671.00	1-2 年	4.97%	否	往来款
武汉市江岸区一元街办事处	1,217.84	1 年以内、1-2 年	0.91%	否	代付执行款
武汉市江岸区二七街办事处	964.00	5 年以上	0.72%	否	垫付腾退款
合 计	62,508.19		46.60%		

发行人经营性其他应收款主要为与发行人存在业务联系的企业往来款。发行人非经营性其他应收款主要为资金拆借款。

截至 2020 年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性划分，具体分类情

况如下：

截至2020年末发行人其他应收款经营性分类情况

单位：万元、%

款项性质	账面余额	占比
经营性	59,630.31	50.36
非经营性	58,772.54	49.64
合计	118,402.85	100.00

截至 2020 年末，发行人非经营性往来占款合计为 58,772.54 万元，占同期末经审计总资产的比例为 4.02%。

截至 2021 年 6 月末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性划分，具体分类情况如下：

截至2021年6月末发行人其他应收款经营性分类情况

单位：万元、%

款项性质	账面余额	占比
经营性	72,839.05	54.31
非经营性	61,290.35	45.69
合计	134,129.40	100.00

截至 2021 年 6 月末，发行人非经营性往来占款合计为 61,290.35 万元，占同期末总资产的比例为 4.34%。

截至 2021 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款基本情况如下表所示：

2021年6月30日非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元、%

单位名称	2021 年 6 月末	账龄	占其他应收款总额的比例	形成原因	回款安排
长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	27,087.00	一年以内	20.19	临时资金拆借	预计将于 2023 年前陆续回款
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	26,568.35	1-5 年	19.81	资金拆借	目前账面余额仅为借款本息，会陆续回款。
江岸区人民政府劳动街道办事处	6,671.00	1-2 年	4.97	垫付腾退款	预计将于 2021 年陆续回款。
武汉市江岸区二七街办事处	964.00	5 年以上	0.72	购房款	权属变更尚在办理中

合计	61,290.35		45.69		
----	-----------	--	-------	--	--

截至2021年6月末，发行人对江岸区劳动街道办事处其他应收款6,671.00万元，系发行人代江岸区劳动街道办事处垫付的腾退款项，预计将于2021年底陆续回款。

截至2021年6月末，发行人对汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司其他应收款26,568.35万元，目前账面余额为发行人对其拆借资金的本金及利息，将按期陆续回款。

截至2021年6月末，发行人对长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司其他应收款27,087.00万元，主要系为应对银博扩大地块保障房项目建设的资金需求，发行人向其提供了资金拆借，该笔款项预计将于2023年前陆续回款。

对于非关联方形成的非经营性其他应收款，发行人参照《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司关于加强资金管理的暂行规定》以及《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司财务开支审批制度》，公司对外拆借金额在1,000万元以上，应当经过公司董事会审核批准，对于涉及金额重大的事项，按照内部控制流程将相关事项提交股东批准后实施。审批通过后同资金拆借方签订相关借款协议，明确双方的权利义务、定价原则及法律责任。双方的定价机制主要为：有政府定价的执行政府定价；没有政府定价、但存在活跃市场的按市场价格定价；没有政府定价、也不存在活跃市场的，参照实质上相同或相似交易的市场价格定价；不具备上述任何条件之一的，按成本加合理利润确定交易价格。

报告期内发行人非经营性往来不涉及公司股东及其他关联方违规占用公司资金的情形，不违反现行法律法规及公司财务内控制度之规定。

（4）存货

发行人的存货主要包括开发成本和开发产品。开发成本主要是发行人正在开发的青岛路项目、牛奶厂项目、交易街项目、新兴街二期等的开发成本，库存产品主要系以上项目分期完成后结转所致。最近三年及一期末，发行人存货为431,640.20万元、468,589.01万元、477,713.39万元和482,483.25万元，分别占同期总资产的比例为33.61%、35.16%、32.66%和34.15%，是发行人最主要的流动资产。2019年末，发行人存货较2018年末增加了36,948.81万元，增幅8.56%，主要原因系牛奶厂项目、交易街项目和新兴街二期等项目开发投入增加所致。2020年末，发行人存货较2019年末增加了9,124.38万元，增幅1.95%，变化不大。2021年6月末，发行人存货较2020年末增加了4,769.86万元，增幅1.00%，增幅较小。

最近三年及一期末发行人存货明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
1、开发成本、在产品	454,502.11	94.20	449,176.55	94.03	440,634.48	94.03	401,254.75	92.96
2、库存商品（开发产品）	27,890.75	5.78	28,478.30	5.96	27,870.42	5.95	30,324.83	7.03
3、低值易耗品	90.39	0.02	58.55	0.01	84.12	0.02	60.61	0.01
4、生产费用（材料款）	-	0.00						
合计	482,483.25	100.00	477,713.39	100.00	468,589.01	100.00	431,640.20	100.00

截至2020年12月31日存货中前五大开发成本与在产品明细表

单位：万元，%

项目名称	项目地址	账面余额	在存货中占比
青岛路项目	武汉市江岸区青岛路片	115,790.27	24.24
交易街项目	湖北省武汉市江岸区球场街	98,898.82	20.70
新兴街二期项目	武汉市江岸区新兴街	78,398.57	16.41
原收容所项目	武汉市江岸区球场街	61,689.19	12.91
牛奶厂项目	武汉市江岸区惠济路四路	53,126.34	11.12
合计		407,903.18	85.39

截至2020年12月31日存货中前五大开发成本与在产品明细表（续）

单位：万元，%

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	截至 2020 年末完工百分比
青岛路项目	2009 年	2022 年	343,000.00	314,415.85	91.67
交易街项目	2017 年	2021 年	79,306.07	98,898.82	92.58
新兴街二期项目	2017 年	2022 年	71,796.45	78,398.57	91.05
原收容所项目	2017 年	2022 年	60,286.23	61,689.19	89.04
牛奶厂项目	2016 年	2022 年	150,200.00	53,126.34	35.37
合计	-	-	704,588.75	606,528.76	

发行人的青岛路项目为旧城改造项目，建设地点位于长江隧道沿线，南至青岛路、北至天津路、西至中山大道、东至沿江大道。该项目涉及地块较多，其中部分已完工，剩余部分正在建设中。该项目将建成一个保护历史文化遗产的特色风景区，发行人未来拟通过寻求外部开发商共同开发旅游资源的方式，获取景区管理、旅游、

餐饮收入及通过土地出让方式实现收益。

发行人的交易街项目为棚户区改造项目，位于江岸区大智路（过江通道）与铭新街交汇处，东临大智路，南临铭新街，西临瑞祥街，北临交易横街。改造范围内宗地面积25,600平方米（约38.40亩），项目区内地上建筑物主要为老居民区，待征收总建筑面积38,030平方米，总征收户数为487户。该项目已于2017年开始动工，目前已基本建设完成，预计2021年可完工，发行人将通过土地出让方式实现收益。

发行人的原收容所项目为棚户区改造项目，于江岸区解放大道与球场横街交汇处，东临球场横路，南临解放南路，西临接头绿化用地，北临解放大道。总占地面积约17亩，总征收户数429户，房屋总征收面积约2.99万平方米。该项目已于2017年开始动工，目前已基本建设完成，建设进度与预期计划相符，预计2022年前可完工。待该项目完工后，发行人将通过土地出让方式实现收益。

发行人的新兴街二期项目为棚户区改造项目，位于江岸区中山大道与新兴街交汇处，东临中山大道，南临市八医院，西临未来家园居住小区，北临新兴街。改造范围内宗地面积16,164.10平方米（约24.25亩），项目区内地上建筑物主要为居民社区及社区底商，待征收总建筑面积 35,977.86平方米，其中住宅31,153.12平方米，商业4,824.74平方米，现状毛容积率为2.22，总征收户数为353户。目前已基本建设完成，建设进度与预期计划相符，预计2022年前可完工。待该项目完工后，发行人将通过土地出让方式实现收益。

牛奶厂项目为旧城改造项目，位于武汉市江岸区建设大道和江大路交汇处，包含牛奶厂厂区、宿舍区、消防器材厂宿舍区、农商行大楼四个区域。项目主要涵盖牛奶厂片区的征收工作。该项目于2016年开始动工，目前已基本建设完成，建设进度与预期计划相符，预计2022年前可完工。待该项目完工后，发行人将通过土地出让方式实现收益。

上述项目已基本投资到位，后续投资额较少。交易街项目、新兴街二期项目和原收容所项目已投资额超过总投资主要系已投资额中包含了融资成本。

经核查，发行人房产交易业务板块经营诚信合法，不存在主管部门认定的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为。

2、非流动资产

发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产、长期股权投资，

其他项目占非流动资产比例较低。

（1）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产为37,149.02万元、37,116.39万元、37,111.39万元和37,111.39万元，占总资产比例分别为2.89%、2.79%、2.54%和2.63%，主要系对武汉城际铁路投资有限公司、武汉城市铁路建设投资开发有限公司、国华人寿保险股份有限公司等公司的股权投资，报告期内基本保持稳定。

发行人最近三年及一期末可供出售金融资产账面余额情况表

单位：万元

被投资单位名称	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
武汉城际铁路投资有限公司	13,688.00	13,688.00	13,688.00	13,688.00
武汉城市铁路建设投资开发有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
国华人寿保险股份有限公司	9,999.99	9,999.99	9,999.99	9,999.99
黄浦科技发展公司	3,028.00	3,028.00	3,028.00	3,028.00
其他	792.51	792.51	797.51	830.14
合计	37,508.50	37,508.50	37,513.50	37,546.13

（2）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产分别为395,685.30万元、407,027.58万元、424,947.56万元和433,429.23万元，分别占同期总资产比例分别为30.81%、30.54%、29.06%和30.68%，主要为发行人现有的吉庆街一期商铺门面等。报告期内发行人投资性房地产持续增加主要系通过购置、自用房地产转入等方式增加部分投资性房地产所致。

最近三年及一期末发行人投资性房地产情况表

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、原价合计	361,397.89	352,916.22	334,398.93	326,908.02
1. 房屋、建筑物	361,397.89	352,916.22	334,398.93	326,908.02
二、公允价值变动合计	72,031.35	72,031.35	72,628.65	68,777.27
1. 房屋、建筑物	72,031.35	72,031.35	72,628.65	68,777.27
三、投资性房地产账面价值合计	433,429.23	424,947.56	407,027.58	395,685.30
1. 房屋、建筑物	433,429.23	424,947.56	407,027.58	395,685.30

发行人所拥有的投资性房地产基本上处于武汉市江岸区，武汉市江岸区处于武汉的核心地带，毗邻长江，拥有大量文物保护建筑，房地产市场稳中有升，且具有

较大的升值空间。发行人依据众联资产评估有限公司投资性房地产评估咨询报告（众联评咨字（2021）第1003号、众联评咨字（2021）第1004号）确认了投资性房地产的公允价值，评估值与账面价值之间的差额计入公允价值变动损益。根据众联资产评估有限公司出具的评估报告，评估师在对评估对象进行了细致的观察后，在对市场充分调查的基础上，最终以市场法确定了投资性房地产价值。考虑到投资性房地产基本上处于武汉市江岸区，根据武汉市江岸区近年来房屋销售价格统计数据，江岸区的房产价格处于不断上升的过程，投资性房地产大幅下跌的风险较低。

截至2021年6月末，发行人投资性房地产明细如下：

截至2021年6月末发行人投资性房地产情况表

单位：万元，%

街道	类型	建筑面积 (m ²)	出租面积 (m ²)	出租率	单位租金 (元/平方米/月)	2021年6 月末投资 性房地产 价值
江岸区车站街	商业/办公	17,050.96	15,623.24	91.63%	0.80-101.15	15,683.59
江岸区车站街	仓库	454.13	388.02	85.44%	5.24-50.00	460.09
江岸区车站街	住宅	2,726.91	2,756.91	100.00%	5.17-57.91	4,394.14
江岸区车站街	其他	7,663.64	7,636.59	99.65%	21.21-50.00	7,830.51
江岸区谌家矶街	商业/办公	11,228.43	11,228.43	100.00%	13.42-53.78	8,941.93
江岸区谌家矶街	住宅	1,048.82	1,048.82	100.00%	18.94-44.14	1,185.17
江岸区大智街	商业/办公	78,828.82	67,282.10	85.35%	24.15-149.42	151,969.55
江岸区大智街	仓库	2,766.35	2,766.35	100.00%	10-25.97	712.93
江岸区大智街	住宅	1,546.80	1,546.80	100.00%	31.14-76.56	383.31
江岸区丹水池街	商业	41,547.32	-	-	-	11,328.46
江岸区二七街	商业	16,823.40	16,823.40	100.00%	3.65-48.93	26,882.23
江岸区二七街	住宅	192.30	192.30	100.00%	109.2-119.81	329.16
江岸区公安路	商业	34.12	34.12	100.00%	55.69	63.29
江岸区后湖街	商业/办公	49,308.18	49,153.69	99.69%	2.98-81.14	77,896.83
江岸区后湖街	住宅	421.69	421.69	100.00%	40.26	721.90
江岸区花桥街	商业/办公	2,490.40	2,059.11	82.68%	18.07-152.64	4,379.08
江岸区花桥街	住宅	728.52	728.52	100.00%	49.52	1,249.22
江岸区吉庆街	商业/办公	2,184.44	2,184.44	100.00%	93.37263.56	7,474.37
江岸区京汉街	其他	110.21	110.21	100.00%	29.94	208.30
江岸区劳动街	商业	3,037.99	3,064.24	100.00%	49.05-316.71	6,228.57
江岸区劳动街	住宅	104.31	104.31	100.00%	7.67	117.87
江岸区立新巷	商业	274.79	274.79	100.00%	13.83	549.58
江岸区球场街	商业/办公	8,839.42	8,820.79	99.79%	5.89-188.76	17,174.24
江岸区上海街	商业/办公	8,345.63	6,577.98	78.82%	22.4-38.33	9,209.18

江岸区上海街	住宅	10,605.14	10,358.82	97.68%	34.80-49.76	11,969.88
江岸区四唯街	商业	967.10	967.10	100.00%	4.84-139.71	2,117.50
江岸区四唯街	住宅	217.06	217.06	100.00%	21.15-60.15	403.90
江岸区四唯街	商业/住宅	98.98	98.98	100.00%	42.43	192.34
江岸区台北街	商业	2,854.05	2,715.02	95.13%	33.33-41.43	3,532.30
江岸区台北街	住宅	258.08	258.08	100.00%	77.26	476.58
江岸区西马街	商业/办公	2,206.57	1,869.96	84.75%	26.57-100.66	3,505.22
江岸区西马街	住宅	821.84	805.91	98.06%	36.28	1,471.98
江岸区兴业路	住宅	232.50	232.50	100.00%	31.4	406.91
江岸区一元街	商业/办公	13,624.97	13,418.85	98.49%	5.34-335.73	30,931.08
江岸区一元街	住宅	856.85	856.85	100.00%	77.03	791.41
江岸区一元街	综合	3,483.95	3,418.92	98.13%	6.24-47.46	2,961.33
江岸区永清街	商业/办公	5,012.34	5,012.34	100.00%	9.40-128.08	8,381.31
江岸区永清街	仓库	12.07	12.07	100.00%	41.43	24.13
江岸区永清街	住宅	1,749.82	1,749.82	100.00%	25.08-28.02	2,472.27
江岸区永清街	其他	409.12	409.12	100.00%	1.39-54.59	996.63
江岸区赵家条路	住宅	668.58	668.58	100.00%	30.06	1,336.80
江岸区百步亭花园	住宅	691.75	691.75	100.00%	34.49-43.45	1,256.30
江岸区常青街	住宅	149.39	149.39	100.00%	23.43	244.97
江岸区塔子湖街道	住宅	344.95	344.95	100.00%	17.98	595.96
江岸区新村街	住宅	193.93	193.93	100.00%	26.51	362.63
洪山区	住宅	214.00	214.00	100.00%	22.40	250.38
江岸区	营业/商业	1,187.57	995.11	83.79%	22.40	2,474.62
其他地区	其他	391.7	322.46	82.32%	10.46-96.33	899.28
合计						433,429.23

注：江岸区丹水池街的投资性房地产正在开发中，尚未开始出租。

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人的投资性房地产分别为395,685.30万元、407,027.58万元、424,947.56万元及433,429.23万元。截至2021年6月末，发行人未办理产权证的投资性房地产账面价值合计为35,615.77万元，占比8.22%。

发行人部分划拨房产年限较久，由于历史原因，暂未办理相关权证，目前发行人正在积极筹划上述房产办证事宜，预计可在2023年底之前完成权证办理。

发行人作为负责江岸区国有资产经营管理的国有企业，其名下的投资性房地产主要以保值增值为主，报告期内主要对外出租，暂无对外转让的安排，若未来根据区政府的统一规划需进行对外转让，发行人将在转让前办理好相关权证。若未来发行人无法办理相关权证，将对其出租、转让造成一定不利影响。

报告期内发行人根据自身业务发展需求对投资性房地产进行经营管理,发行人对所属投资性房地产拥有完整的支配权,可自主对其进行出租或处置,其变现不存在实质性障碍。

（3）长期股权投资

最近三年及一期末,发行人长期股权投资的余额分别为103,465.31万元、104,039.28万元、106,654.18万元和106,654.18万元,在同期总资产中的占比分别为8.06%、7.81%、7.29%和7.55%。2019年末发行人长期股权投资余额较上年末增加573.97万元,增幅0.55%,主要系新增对武汉营通高联实业有限公司和武汉吉庆街民俗商业管理有限公司的投资所致;2020年末发行人长期股权投资余额较上年末增加2,614.90万元,增幅2.51%,主要系对项目公司长投金岸(武汉)地产开发有限公司的投资所致;2021年6月末发行人长期股权投资余额较上年末未发生变动。

最近三年及一期末发行人长期股权投资统计表

单位:万元

被投资单位名称	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	102,695.16	102,695.16	102,762.81	102,690.00
武汉吉庆街民俗街商业管理有限公司	938.69	938.69	921.64	655.31
长投金岸(武汉)地产开发有限公司	2,916.59	2,916.59	-	-
其他	103.71	103.71	354.82	120.01
合计	106,654.18	106,654.18	104,039.28	103,465.31

（二）合并报表负债结构分析

最近三年及一期末发行人合并报表负债结构情况

单位:万元, %

负债项目	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	-	-	5,000.00	0.53	24,000.00	2.93	10,000.00	1.24
应付账款	27,538.73	3.10	41,710.67	4.43	20,612.40	2.52	4,518.53	0.56
预收款项	86,700.21	9.76	71,803.76	7.63	92,565.92	11.30	98,392.37	12.24
应付职工薪酬	454.29	0.05	521.99	0.06	762.31	0.09	587.66	0.07
应交税费	906.68	0.10	2,100.37	0.22	661.82	0.08	1,204.79	0.15
其他应付款	448,389.92	50.46	484,593.15	51.51	343,151.87	41.90	341,916.17	42.54
一年内到期的非流动负债	-	-	12,625.00	1.34	44,000.00	5.37	-	-
其他流动负债	55,000.00	6.19	45,586.50	4.85	-	-	-	-
流动负债合计	618,989.83	69.66	663,941.44	70.58	525,754.33	64.19	456,619.52	56.81

长期借款	40,375.00	4.54	45,875.00	4.88	42,050.00	5.13	118,300.00	14.72
应付债券	176,100.00	19.82	180,000.00	19.13	200,000.00	24.42	179,000.00	22.27
专项应付款	11,305.00	1.27	11,305.00	1.20	11,305.00	1.38	11,305.00	1.41
递延收益	1,527.54	0.17	1,527.54	0.16	1,558.88	0.19	1,577.31	0.20
递延所得税负债	19,096.37	2.15	19,017.16	2.02	18,946.02	2.31	17,555.17	2.18
其他非流动负债	21,153.97	2.38	19,038.62	2.02	19,402.21	2.37	19,448.79	2.42
非流动负债合计	269,557.88	30.34	276,763.32	29.42	293,262.11	35.81	347,186.27	43.19
负债合计	888,547.72	100.00	940,704.76	100.00	819,016.44	100.00	803,805.79	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为803,805.79万元、819,016.44万元、940,704.76万元和888,547.72万元，其中流动负债总额分别为456,619.52万元、525,754.33万元、663,941.44万元和618,989.83万元；非流动负债总额分别为347,186.27万元、293,262.11万元、276,763.32万元和269,557.88万元。发行人负债总额构成中主要为短期借款、应付账款、预收款项、一年内到期的非流动负债、其他应付款、长期借款和应付债券，其他科目占负债总额的比例较低。

1、流动负债

发行人的流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，其他科目占流动负债比例较低。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为10,000.00万元、24,000.00万元、5,000.00万元和0万元，在负债总额中的占比分别为1.24%、2.93%、0.53%和0.00%。发行人短期借款均为信用借款。报告期内发行人短期借款余额变动主要系发行人新增或是偿还短期借款所致。

（2）应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为4,518.53万元、20,612.41万元、41,710.67万元和27,538.73万元，占同期总负债比例分别为0.56%、2.52%、4.43%和3.10%。报告期内发行人应付账款逐年增加主要系发行人尚未结算的工程款增加所致，最近一期应付账款减少主要系发行人结算部分工程款。

最近三年及一期末发行人应付账款明细表

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	21,523.48	28,566.67	18,031.33	1,639.11
1-2年(含2年)	3,673.63	10,707.64	95.16	159.76
2-3年(含3年)	-	-	106.83	180.87
3年以上	2,341.62	2,436.36	2,379.09	2,538.78
合计	27,538.73	41,710.67	20,612.41	4,518.53

2019 年末发行人应付账款金额前五大客户

单位：万元，%

单位名称	性质	2019 年末	占当年应付账款总额的比例	是否关联企业
军运会配套整治工程	工程款	11,052.35	53.62%	否
美丽街区整治款	工程款	1,279.82	6.21%	否
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	工程款	410.80	1.99%	是
意大利泰西诺堡风情小区工程	工程款	348.03	1.69%	否
古德寺消防隐患整改项目工程	工程款	223.97	1.09%	否
合计		13,314.97	64.60%	

2020 年末发行人应付账款金额前五大客户

单位：万元

单位名称	性质	2020 年末	占当期应付账款总额的比例	是否关联企业
军运会配套整治工程	工程款	28,694.96	68.80%	否
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	工程款	410.80	0.98%	是
意大利泰西诺堡风情小区工程	工程款	348.03	0.83%	否
东西湖区妇幼保健用房、吴家山社卫中心项目	工程款	2,497.33	5.99%	否
东西湖区机关幼儿园维修 EPC 项目	工程款	776.26	1.86%	否
合计		32,727.38	78.46%	

2021 年 6 月末发行人应付账款金额前五大客户

单位：万元

单位名称	性质	2021 年 6 月末	占当期应付账款总额的比例	是否关联企业
军运会配套整治工程	工程款	17,338.95	62.96%	否
用友（三亚）产业园项目（一期）	工程款	1,513.76	5.50%	否
江汉路步行街江岸区段综合整治提升立面整治工程	工程款	1312.74	4.77%	否
东西湖区妇幼保健用房、吴家山社卫中心项目	工程款	1,569.92	5.70%	否
东西湖区机关幼儿园维修 EPC 项目	工程款	638.73	2.32%	否
合计		22,374.09	81.25%	

（3）预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项分别为98,392.37万元、92,565.92万元、71,803.76万元和86,700.21万元，占同期总负债比例分别为12.24%、11.30%、7.63%和9.76%。发行人预收账款主要为预收房屋交易款、工程款、租金。报告期内发行人预收账款逐年减少主要系长江明珠项目的预收购房款逐年结转至营业收入所致。

最近三年及一期末发行人预收款项的账龄结构

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1 年以内（含 1 年）	19,807.79	4,680.28	14,003.60	13,542.91
1-2 年（含 2 年）	2,263.50	2,494.57	6,828.45	3,757.17
2-3 年（含 3 年）	5,649.52	5,649.52	4,335.50	5,461.95
3 年以上	58,979.40	58,979.40	67,398.37	72,976.47
合计	86,700.21	71,803.76	92,565.92	98,392.37

注：经核查，发行人预收账款 2018 年的账龄结构审计报告披露有误，上表中数据为修正后的。

2019 年末发行人预收账款金额较大客户

单位：万元

项目	性质	2019 年	占比
长江明珠项目	预收购房款	31,478.72	34.01%
台北沁园项目	预收购房款	18,123.53	19.58%
新庆里项目	预收购房款	11,590.43	12.52%
商铺预收房款	预收购房款	2,900.95	3.13%
八七会议项目	预收购房款	2,000.00	2.16%
合计	-	66,093.63	71.40%

2020 年末发行人预收账款金额较大客户

单位：万元

项目	性质	2020 年末	占比
长江明珠项目	预收房款	23,630.53	32.91%
台北沁园项目	预收房款	18,123.27	25.24%
新庆里项目	预收房款	11,590.79	16.14%
武汉地豪投资公司	预收房款	2,000.00	2.79%
商铺预收房款	预收购房款	1,401.93	1.95%
合计	-	56,746.52	79.03%

2021 年 6 月末发行人预收账款金额较大客户

单位：万元

项目	性质	2021 年 6 月末	占比
----	----	-------------	----

长江明珠项目	预收房款	23,630.53	27.26%
台北沁园项目	预收房款	18,123.27	20.90%
新庆里项目	预收房款	11,590.79	13.37%
军运会三期	预收工程款	7,388.84	8.52%
武汉地豪投资公司	预收房款	2,000.00	2.31%
合计		62,733.43	72.36%

（4）其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为341,916.17万元、343,151.87万元、484,593.15万元和448,389.92万元，占同期总负债比例分别为42.54%、41.90%、51.51%和50.46%。2019年末发行人其他应付款较上年末增加1,235.70万元，波动较小；2020年末发行人其他应付款较上年末增加141,441.28万元，增幅41.22%，主要系发行人向汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司拨付往来款及旧城改造专项资金所致；2021年6月末发行人其他应付款较上年末减少36,203.23万元，降幅7.47%，变化幅度不大。

2019 年末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元

单位名称	性质	2019 年末	占当期应付账款总额的比例	是否关联方
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	工程款及往来款	29,630.13	8.63%	是
武汉市保障性住房投资建设有限公司	项目专款	162,000.00	47.21%	否
代收安置房源款	房款	16,066.62	4.68%	否
房产专项基金	国有公房专项基金	6,312.88	1.84%	否
三供一业	物业维修改造	4,617.71	1.35%	否
合计	-	218,627.34	63.71%	-

注：1、代收安置房源款主要系发行人代武汉市江岸区城乡统筹发展工作办公室收取的拆迁户安置房房款；

2、房产专项基金主要系发行人的国有公房维护、维修应付款；

3、三供一业主要指“供水、供电、供热和物业管理”，系发行人承接大型国企宿舍楼改造和物业管理而形成的改造应付款。

发行人 2020 年末前五大其他应付款情况

单位：万元

单位名称	性质	2020 年末	占当期应付账款总额的比例	是否关联方
------	----	---------	--------------	-------

武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	往来款	174,121.27	36.49%	是
武汉市保障性住房投资建设有限公司	三棚改项目统借统贷款	159,900.00	33.51%	否
武汉市江岸区财政局	代收安置房源款	16,808.47	3.52%	否
武汉市江岸区财政局	卓越片区专项资金	8,000.00	1.68%	否
武汉市江岸区财政局	军运会专项资金	7,740.82	1.62%	否
合计	-	366,570.57	76.82%	-

发行人 2021 年 6 月末前五大其他应付款情况

单位：万元

单位名称	性质	2021 年 6 月末	占当期应付账款总额的比例	是否关联方
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	往来款	142,780.79	31.84%	是
武汉市保障性住房投资建设有限公司	三棚改项目统借统贷款	159,800.00	35.64%	否
武汉市江岸区财政局	代收安置房源款	16,655.87	3.71%	否
武汉市江岸区财政局	卓越片区专项资金	8,000.00	1.78%	否
武汉市江岸区财政局	军运会专项资金	5,826.52	1.30%	否
合计	-	333,063.18	74.28%	-

（5）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为0.00万元、44,000.00万元、12,625.00万元和0.00万元，占同期总负比例分别为0.00%、5.37%、1.34%和0.00%。2019年末余额相比2018年末增加44,000.00万元，主要系一年内到期的长期借款增加所致；2020年末余额相比2019年末减少31,375.00万元，主要系本期重分类至一年内到期的长期借款减少所致。

2、非流动负债

发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债构成。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为118,300.00万元、42,050.00万元、45,875.00万元和40,375.00万元，占同期总负债比例分别为14.72%、5.13%、4.88%和4.54%。2019年末发行人长期借款较上年末减少76,250.00万元，降幅64.45%，主要系发行人偿还银行借款所致；2020年末发行人长期借款较上年末增加3,825.00万

元，增幅9.10%，主要系本年度根据项目建设及日常运营的资金需求增加部分银行借款所致；2021年6月末发行人长期借款较上年末减少5,500.00万元，降幅11.99%，主要系发行人偿还银行借款所致。

最近三年及一期末发行人长期借款结构明细

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	10,000.00	24.77	6,875.00	14.99	-	-	65,300.00	55.20
抵押借款	11,375.00	28.17	13,000.00	28.34	50.00	0.12	-	-
质押借款	19,000.00	47.06	26,000.00	56.68	42,000.00	99.88	53,000.00	44.80
合计	40,375.00	100.00	45,875.00	100.00	42,050.00	100.00	118,300.00	100.00

(2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为179,000.00万元、200,000.00万元、180,000.00万元和176,100.00万元，占同期总负债比例分别为22.27%、24.42%、19.13%和19.82%。应付债券主要是发行人发行的公司债和中期票据。

截至 2021 年 6 月末发行人应付债券明细情况

单位：亿元

债券简称	发行规模	当前余额	发行期限	票面利率	起息日	到期日	债券类别	担保
17 江岸国资 MTN001	2.00	2.00	5 年	5.80%	2017-06-26	2022-6-26	中期票据	信用
18 岸资 01	5.90	5.51	5(3+2)年	5.79%	2018-5-22	2023-5-22	公司债	信用
18 江岸国资 MTN001	8.00	8.00	5 年	5.70%	2018-08-13	2023-08-13	中期票据	信用
19 岸资 01	2.10	2.10	5(3+2)年	4.35%	2019-01-17	2024-01-18	公司债	信用
合计	18.00	17.61						

(3) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为11,305.00万元、11,305.00万元、11,305.00万元和11,305.00万元，占同期总负债比例分别为1.41%、1.38%、1.20%和1.27%。长期应付款主要是发行人2017年收到的代付至文创谷项目的专项资金，报告期内长期应付款余额无变化。

(三) 合并报表盈利能力分析

最近三年及一期发行人合并利润表结构

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

营业收入	8,856.11	97,710.72	96,451.10	61,010.50
营业成本	5,104.37	85,172.86	82,098.46	49,048.58
税金及附加	579.92	2,139.83	3,146.45	2,254.27
销售费用	4.60	17.08	140.68	50.71
管理费用	3,760.92	7,069.70	7,750.05	7,291.48
财务费用	131.05	663.46	644.17	438.17
资产减值损失	-	-679.82	-655.33	352.79
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-	-597.30	3,851.38	43,363.31
投资收益	-	-108.79	650.86	442.69
其他收益	-	8.16	204.49	241.5
营业利润	-724.74	1,270.05	6,722.71	45,622.00
加：营业外收入	651.90	795.77	2.16	376.46
减：营业外支出	3.28	83.23	283.47	47.02
利润总额	-76.13	1,982.59	6,441.40	45,951.45
减：所得税费用	9.11	729.88	1,376.75	12,135.62
净利润	-85.24	1,252.71	5,064.65	33,815.82
归属于母公司所有者的 净利润	502.84	1,158.88	4853.86	32,450.67
少数股东损益	-588.07	93.83	210.78	1,365.15
净利润率	-0.96%	1.28%	5.25%	55.43%
净资产收益率	-0.02%	0.24%	1.02%	7.41%
总资产收益率	-0.01%	0.09%	0.39%	2.82%

1、盈利情况分析

（1）营业收入与营业成本

最近三年及一期发行人营业收入结构

单位：万元

项目	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,670.17	5,102.28	95,502.66	83,903.42	82,445.04	69,687.60	59,144.65	47,692.59
其他业务	185.95	2.09	2,208.06	1,269.44	14,006.06	12,410.86	1,865.85	1,355.99
合计	8,856.11	5,104.37	97,710.72	85,172.86	96,451.10	82,098.46	61,010.50	49,048.58

i. 主营业务收入

报告期内，发行人主营业务收入构成情况如下：

最近三年及一期发行人主营业务收入与主营业务成本

单位：万元

分项目	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建筑安装	1,822.55	1,715.38	70,022.60	68,053.81	55,201.57	53,529.40	34,447.57	32,373.50
房产租赁	4,431.76	639.97	7,153.83	1,092.27	10,021.02	1,511.81	8,420.93	1,812.29

房屋交易	-	307.46	9,157.67	7,870.60	8,952.09	7,675.05	10,709.24	9,051.33
动迁服务	60.51	60.51	3,743.41	2,252.30	2,899.03	2,550.21	1,960.50	1,446.82
中介服务	856.71	566.89	403.27	237.91	669.55	344.29	937.81	354.23
物业管理	1,498.64	1,609.68	3,533.83	3,186.69	3,511.30	3,155.99	2,193.77	2,173.41
其他	-	202.39	1,488.05	1,209.84	1,190.48	920.84	474.83	481.01
合计	8,670.17	5,102.28	95,502.66	83,903.42	82,445.04	69,687.59	59,144.65	47,692.59

最近三年及一期发行人主营业务毛利及毛利率

单位：万元

分项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
建筑安装	107.18	5.88%	1,968.79	2.81%	1,672.17	3.03%	2,074.07	6.02%
房产租赁	3,791.79	85.56%	6,061.56	84.73%	8,509.21	84.91%	6,608.64	78.48%
房屋交易	-	-	1,287.07	14.05%	1,277.04	14.27%	1,657.91	15.48%
动迁服务	0.00	0.00%	1,491.11	39.83%	348.82	12.03%	513.68	26.20%
中介服务	289.82	33.83%	165.36	41.00%	325.26	48.58%	583.58	62.23%
物业管理	-111.05	-7.41%	347.14	9.82%	355.31	10.12%	20.36	0.93%
其他	-	-	278.21	18.70%	269.64	22.65%	-6.18	-1.30%
合计	3,567.89	41.15%	11,599.24	12.15%	12,757.45	15.47%	11,452.06	19.36%

发行人最近三年及一期分板块的收入、成本及毛利分析如下：

①建筑安装板块

发行人的建筑安装收入主要来自发行人的二级子公司建筑公司的建筑安装收入。最近三年及一期建筑安装板块的收入分别为34,447.57万元、55,201.57万元、70,022.60万元和1,822.55万元，占同期营业收入的比重分别为56.46%、57.23%、71.66%和20.58%。2019年度和2020年度发行人建筑安装板块逐年增加，主要系为迎接在武汉市举办的世界军运会，发行人承接了部分军运会项目建设，随着相关项目竣工结算结转收入所致。2021年度发行人建筑安装板块下降较大主要系发行人部分项目建设未结算结转收入所致。

最近三年及一期，建筑安装业务毛利率水平分别为6.02%、3.03%、2.81%和5.88%，毛利率有所波动，主要是由于发行人不同项目的收入及成本不同所致。

②房产租赁板块

最近三年及一期，发行人房产租赁业务分别实现收入8,420.92万元、10,021.02万元、7,153.83万元和4,431.76万元，占营业总收入的比重分别为13.80%、10.39%、7.32%和50.04%。其中，近三年及一期发行人自有房产租赁业务实现租赁收入分别为6,288.50万元、8,551.06万元、5,378.21万元和4,021.62万元，经租房（公房）租赁

业务收入分别为2,132.42万元、1,469.96万元、1,775.63万元和410.14万元。2020年，发行人响应《武汉市人民政府办公厅关于印发应对新冠肺炎疫情支持中小企业经营发展有关政策措施的通知》（武政办〔2020〕11号），“对承租国有资产类经营用房的中小企业，3个月房租免收、6个月房租减半”，从而导致发行人2020年该收入大幅减少，但从总体趋势来看，发行人所管理的房产主要分布于江岸区各中心地区，整体所处地理位置较好，未来租赁收入有望在经济恢复正常运转后，继续保持增长。2021年上半年该板块业务显著恢复。

最近三年及一期，房产租赁板块的毛利率水平分别为78.48%、84.91%、84.73%和85.56%，毛利率水平较高，主要是由于公司用于租赁的房产计入投资性房地产，以公允价值计量，因此该部分的房产无折旧摊销等相关的费用，导致该部分的毛利率较高。

③房屋交易

最近三及一期，发行人分别实现房产销售收入10,709.24万元、8,952.09万元、9,157.67万元和0.00万元，在营业总收入中的占比分别为17.55%、9.28%、9.37%和0.00%。2018年度-2020年度，房屋交易收入主要系发行人结转长江明珠项目取得的收入。由于长江明珠项目属于经济适用房，销售毛利偏低，因此导致发行人房屋交易板块毛利率不高。发行人近年来无新开发房产项目，预计未来该板块收入不会持续增长。

④动迁服务

动迁服务是指发行人提供的拆迁代办服务。最近三年及一期，发行人的动迁服务收入分别为1,960.50万元、2,899.03万元、3,743.41万元和60.51万元，收入水平波动较大，主要是由于该业务不具有稳定性，根据每年实际提供的动迁服务确认收入。最近三年及一期的毛利率水平分别为26.20%、12.03%、39.83%和0.00%，毛利率水平波动较大，主要是由于服务收费价格有所波动所致。

⑤物业管理

最近三年及一期，发行人物业管理收入分别为2,193.77万元、3,511.30万元、3,533.83万元和1,498.64万元，收入呈现持续增长的状况，主要是由于发行人近几年提供的物业管理服务面积增加所致。最近三年及一期物业管理收入的毛利率水平分别为0.93%、10.12%、9.82%和-7.41%，毛利波动较大。2018年度毛利率较低主要

系该项业务尚处于前期培育发展阶段，物业管理维护及人工成本较高，而2019年和2020年毛利率大幅上升主要系随着前期新增楼盘管理稳定，前期支出较少，物业管理收入及支出趋于稳定，使得毛利率相对较高，2021年1-6月毛利率为负主要系上半年月管理成本支出较同期有所增加。

⑥中介服务

中介服务主要是房屋交易过程中收取的代办手续费，该项业务主要发生在房屋交易置换公司。最近三年及一期，发行人的中介服务收入分别为937.81万元、669.55万元、403.27万元和856.71万元，除去2020年受新冠疫情的影响外，该业务收入相对较稳定。最近三年及一期的毛利率分别为62.23%、48.58%、41.00%和33.83%，毛利率有所波动，主要系该板块业务处于发展的过程中，毛利率随着业务的发展有所波动。

ii.其他业务收入

报告期内，发行人其他业务收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
房屋转让收入	-	31.33	12,658.17	1,442.82
停车场管理费收入	-	103.35	186.87	176.08
其他	185.95	2,073.37	1,161.02	246.95
合计	185.95	2,208.06	14,006.06	1,865.85

报告期内，发行人的其他业务收入分别为1,865.85万元、14,006.06万元、2,208.06万元和185.95万元，占同期营业收入的比例分别为3.06%、14.52%、2.26%和2.10%，主要由房屋转让收入、代管的停车场管理费收入等构成。其中2019年发行人其他业务收入较上年同期大幅增加，主要系发行人根据武汉市沿江商务区整体规划的需要，为建设沿江金融产业带，将其名下位于武汉市江岸区南京路2号的一处房产转让给中信银行股份有限公司武汉分行，转让价款为9,000.00万元。

（2）营业外收入和营业外支出

发行人的营业外收入主要由政府补助、处置固定资产利得和其他利得构成；营业外支出主要由处置固定资产损失以及其他损失等构成。发行人最近三年及一期的营业外收入分别为376.46万元、2.16万元、795.77万元和651.90万元。2019年度营业外收入较上年度大幅减少，主要系当年收到的政府补助减少；2020年度，发行人营业外收入较上年度增加，主要系收到政府补助增加所致；2021年1-6月，发行人营

业外收入较上年度变化幅度较小。

发行人最近三年及一期营业外支出分别为47.02万元、283.47万元、83.23万元和3.28万元。2018年营业外支出主要为维修工程款；2019年营业外支出大幅增加主要系本期发行人的红色物业补贴支出增加所致。2020年及2021年1-6月发行人营业外支出金额较小。

发行人营业外支出所涉及的违约、补偿等均已缴纳处理完毕，不存在尚未披露的重大违法行为。

（3）营业利润、归属于母公司所有者的净利润

最近三年及一期，发行人营业利润分别为45,622.00万元、6,722.71万元、1,270.05万元和-724.74万元；归属于母公司所有者的净利润分别为32,450.67万元、4,853.86万元、1,158.88万元和502.84万元。

报告期内，发行人营业利润和净利润下降主要是受投资性房地产公允价值变动损益的影响。报告期内发行人公允价值变动净收益分别为43,363.31万元、3,851.38万元、-597.30万元和0.00万元。2018年度发行人公允价值变动损益43,363.31万元，金额较大，主要系随着武汉市经济的快速发展，武汉市房价整体上涨较快，而发行人投资性房地产主要位于江岸区核心地区，土地资源稀缺，交通便利，优质教育资源集中，区域价值高，因此投资性房地产公允价值增长较大，导致发行人2018年投资性房地产资产公允价值变动收益增加。2019年受房地产市场整体宏观调控等因素的影响，发行人投资性房地产价值较为稳定，公允价值变动损益金额较小。2020年受新冠疫情的影响，武汉市房价有所波动，发行人投资性房地产公允价值较上年末略有下降，公允价值变动损益为负。报告期内，发行人公允价值变动损益波动较大，主要系投资性房地产公允价值受国家对房地产宏观政策调控及地方经济的影响较大。

从宏观层面来看，国家坚持“房住不炒”的房地产政策主基调不会动摇。2021年3月5日，全国两会政府工作报告进一步指出“保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供给、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。”

从武汉市经济及房地产来看，2020年受疫情影响，武汉市GDP为15,616.06亿元，同比下降4.70%。2021年1季度武汉市GDP为3,574.11亿元，同比增长58.40%，疫情后经济恢复快速。房地产政策方面，为应对疫情冲击，武汉市出台多项房地产扶持措施并延期至2021年3月，同时取消土地熔断机制，放松对价格管控，允许装修价格计入备案总价。同时，继续放宽落户并出台父母妻子等随迁落户政策，作为中部地区中心城市，武汉城市和经济维持中高速发展，城建及产业升级加速，对周边虹吸效应仍十分明显，预计的人口增长将继续刺激房地产需求侧增长。随着各项政策的实施，以及疫情冲击的减弱，武汉房地产市场在2020年下半年快速恢复和反弹，其中11、12月新房成交量每月均超2万套大关。同时2020年二手住宅成交量全年高达8万多套，同比增长25.64%。2020年武汉新房价格同比不降反升，尤其中心区和热点新城区均价上涨明显。

综合来看，基于国家整体的宏观政策、武汉市的发展情况及发行人所持有的投资性房地产的区位优势，预计未来发行人所在江岸区房地产市场在较长时期内仍将保持稳中向好的趋势，发行人投资性房地产的公允价值持续大幅下跌的可能性较低，预计在未来较长时间内将保持稳中略有上升的趋势，未来发行人投资性房地产公允价值变动收益将具有一定的可持续性。

受投资性房地产公允价值的波动影响，发行人公允价值变动收益随之波动，进而导致报告期内净利润随之波动。根据目前中国及武汉市房地产市场情况以及江岸区的区位优势，发行人预计未来其持有的投资性房地产公允价值持续下跌的可能性较低，预计未来不会对发行人盈利能力产生重大不利的影响。

剔除公允价值变动净收益，报告期内发行人营业利润分别为2,258.69万元、2,871.33万元、1,867.35万元和-724.74万元，其中建筑安装业务的毛利润分别为2,074.07万元、1,672.17万元、1,968.79万元和107.18万元，房产租赁业务毛利润分别为6,608.64万元、8,509.21万元、6,061.56万元和3,791.79万元。2019年发行人营业利润（剔除公允价值变动净收益）较上年增长主要系租赁业务毛利润增加所致，2020年发行人营业利润（剔除公允价值变动净收益）较上年下降主要系2020年度受新冠疫情影响，发行人响应政策号召，“对承租国有资产类经营用房的中小企业，3个月房租免收、6个月房租减半”使得房屋租赁业务毛利润下降所致；2021年1-6月营业利润为负主要系发行人建筑安装业务上半年确认收入较少。随着国内疫情管控及经

济恢复，预计发行人的盈利状况将逐步好转，盈利能力具备可持续性。因此报告期内发行人营业利润和净利润持续下滑对发行人自身偿债能力无重大不利影响。

2、期间费用分析

最近三年及一期发行人期间费用情况及占营业收入比例

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	4.60	0.05%	17.08	0.02%	140.68	0.15%	50.71	0.08%
管理费用	3,760.92	42.47%	7,069.70	7.40%	7,750.05	8.04%	7,291.48	11.95%
财务费用	131.05	1.48%	663.46	0.69%	644.17	0.67%	438.17	0.72%
期间费用合计	3,896.57	44.00%	7,750.24	8.12%	8,534.90	8.85%	7,780.36	12.75%

期间费用包括销售费用、管理费用与财务费用。最近三年及一期，公司的期间费用分别为7,780.36万元、8,534.90万元、7,750.24万元和3,896.57万元，期间费用在营业收入中占比分别为12.75%、8.85%、8.12%和44.00%。

（1）销售费用

最近三年及一期，发行人的销售费用分别为50.71万元、140.68万元、17.08万元和4.60万元。发行人销售费用金额较低。

（2）管理费用

最近三年及一期，发行人的管理费用分别为7,291.48万元、7,750.05万元、7,069.70万元和3,760.92万元。发行人管理费用支出基本保持稳定。

（3）财务费用

最近三年及一期，发行人的财务费用分别为438.17万元、644.17万元、663.46万元和131.05万元。发行人财务费用偏低的主要原因系公司的借款等主要用于项目建设，因此将符合资本化的利息转入开发成本所致。

（四）合并报表现金流量状况分析

最近三年及一期发行人现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动产生的现金流量净额	-40,673.68	158,093.55	16,860.05	21,331.80
投资活动产生的现金流量净额	-23.94	-36,000.09	-6,814.50	-39,510.55

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
筹资活动产生的现金流量净额	-45,079.85	-49,368.88	2,671.11	21,340.80

1、经营活动现金流分析

最近三年及一期，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为21,331.80万元、16,860.05万元、158,093.55万元和-40,673.68万元。2019年发行人经营活动现金流量净额较2018年减少4,471.75万元，主要系2019年末发行人支付了应付的军运会项目工程款所致。2020年发行人经营活动现金流量净额较2019年增加141,233.50万元，主要系2020年发行人收到汉口历史风貌街区旧城改造专项资金、军运会项目工程款以及收到外部单位的往来款项增加所致，2021年1-6月经营性活动现金流量净额为负主要系上半年建筑安装板块确认收入较少，营业收入降幅较大。未来随着发行人项目陆续完工，前期垫付的资金将逐步收回，预计发行人经营现金流流入情况将进一步改善，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

2、投资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-39,510.55万元、-6,814.50万元、-36,000.09万元和-23.94万元。最近三年及一期发行人投资活动产生的现金流量净额持续流出，主要系其购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金流出以及支付其他与投资活动有关的现金较多所致。2019年发行人投资活动产生的现金流量净额较2018年增加，主要系2019年发行人投资支付的现金有所减少所致。2020年发行人投资活动产生的现金流量净额较2019年大幅减少主要系发行人与长江建投集团（武汉）地产开发有限公司及湖北天创房地产开发有限公司合作开发银博扩大地块保障房项目，支付其他与投资活动有关的现金大幅增加所致；2021年1-6月发行人投资活动产生的现金流量净额较小。

3、筹资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为21,340.80万元、2,671.11万元、-49,368.88万元和-45,079.85万元。2019年筹资活动产生的现金流量净额与2018年相比减少18,669.69万元，主要系2018年发行人通过发行中期票据、公司债券、获得进出口银行的借款等方式使得筹资活动现金净流量较大，而2019年度发行人无较大规模的项目建设资金需求从而取得借款收到的现金相比2018年度减少所致。2020年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系2020年公司债“17岸资01”以及部分银行借款到期使得偿还债务及利息等支付的现金较多所致，

2021年1-6月筹资活动产生的现金流量净额为负主要系“20江岸国资SCP001”等债券到期，偿还债务支付现金较多。报告期内发行人资质优质，间接融资渠道和直接融资渠道畅通，发行人筹资活动现金流量净额大幅波动对发行人偿债能力无重大不利影响。

（五）公司偿债能力分析

最近三年及一期发行人的主要偿债指标表

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率	62.90%	64.32%	61.45%	62.58%
流动比率	1.28	1.28	1.40	1.54
速动比率	0.50	0.57	0.51	0.59
EBITDA 保障倍数	-	0.29	0.53	4.61

最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为1.54、1.40、1.28和1.28，速动比率分别为0.59、0.51、0.57和0.50。与同行业相比，发行人流动比率和速动比率处于一般水平，主要是因为发行人流动资产中存货占比较大所致，与发行人主营业务所处行业特征相符。

最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为62.58%、61.45%、64.32%和62.90%。发行人资产负债率较为平稳，目前整体负债水平在行业中处于适中水平，长期偿债能力较强。

最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为4.61、0.53和0.29。2018年发行人EBITDA利息保障倍数较上年增幅为631.75%，主要系由于2018年投资性房地产公允价值增长，导致利润总额大幅增加所致。2019年度EBITDA利息保障倍数大幅下降主要系公允价值变动不大，利润总额恢复正常水平所致；2020年度EBITDA利息保障倍数继续下降主要系发行人盈利能力受到新冠肺炎疫情一定程度的不利影响，利润总额有所下降所致。

总体来看，发行人整体债务适中，各项偿债指标近年一直比较平稳，短期偿债压力不大。

（六）资产周转能力分析

最近三年及一期发行人资产周转能力指标表

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	2.23	22.30	21.34	6.67

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率（次/年）	0.01	0.18	0.18	0.12
总资产周转率（次/年）	0.01	0.07	0.07	0.05

注：2021年1-6月指标未年化处理

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为6.67、21.34、22.30和2.23。发行人2019年应收账款周转率较2018年大幅增加，主要系发行人当年营业收入大幅增加所致。2020年应收账款周转率保持平稳。

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为0.12、0.18、0.18和0.01。发行人存货周转率较低，主要原因是发行人存货比重较大，开发周期较长，存货的周转速度较慢。

最近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为0.05、0.07、0.07和0.01。发行人总资产周转率较慢，主要系发行人总资产规模较大，且部分在建项目尚未产生收入，从而导致公司的资产周转速度较慢。

（七）盈利能力的可持续性

从营业收入情况分析，最近三年及一期发行人营业收入分别为61,010.50万元、96,451.10万元、97,710.72万元和8,856.11万元。其中，主营业务收入分别为59,144.65万元、82,445.04万元、95,502.66万元和8,670.17万元，主营业务收入在营业收入中占比分别为96.94%、85.48%、97.74%和97.90%。发行人主营业务收入主要由建筑安装收入、租赁业务收入、房屋交易收入和物业管理收入等构成。

从营业成本情况分析，最近三年及一期发行人营业成本分别为49,048.58万元、82,098.46万元、85,172.86万元和5,104.37万元。其中，主营业务成本分别为47,692.59万元、69,687.60万元、83,903.42万元和5,102.28万元，主营业务成本在营业成本中占比为97.24%、84.88%、98.51%和99.96%。发行人主营业务成本由建筑安装成本、租赁业务成本、房屋交易成本、物业管理成本构成。

从主营业务毛利润情况分析，最近三年及一期发行人实现主营业务毛利润分别为11,452.06万元、12,757.44万元、11,599.24万元和3,567.89万元，主营业务毛利率分别为19.36%、15.48%、12.15%和41.15%。从营业毛利润的构成看，建筑安装业务和租赁业务在营业毛利润的占比较高。建筑安装业务由于项目的开发周期较长，使发行人的销售收入具有一定的波动性，从而导致毛利润也呈现波动性。租赁业务收入较为稳定，虽然成本在年度内小幅波动，但毛利润基本上能够保持稳定。

综上所述，最近三年及一期，发行人的收入结构较为稳定，结合发行人自主经营的商业模式，发行人的盈利水平具较强的可持续性。

随着发行人业务的持续发展，发行人的盈利能力具有较强的可持续性，主要体现在：

1、宏观经济层面

固定资产投资的增速将助力于建筑行业的发展。2016 年以来，我国基建投资和房地产去库存等刺激政策的陆续出台对建筑业提振效果显著，基础设施投资增长强劲，增速明显高于固定资产和房地产开发投资完成额增速。2020 年，我国实现国内生产总值 101.6 万亿元，全国固定资产投资（不含农户）51.89 万亿元，全国建筑业总产值 26.39 万亿元，分别同比增长 2.3%，2.9%和 6.2%。固定资产投资的增长将为建筑市场带来新的增长。

2、所属区域层面

从发行人所处的区域来看，江岸区是武汉市的政治、文化和金融中心，经过多年发展，已形成了以现代服务业为主导的产业格局，近年来经济稳步增长。江岸区将力争从“中等区”迈入“核心区”，在发展与转型并存的重要转折期，努力建设创新活力城区、幸福美丽江岸。加快建设创新发展先行区、现代服务中心区、老汉口历史文化核心区、法治示范区、生态宜居城区，坚持“五区连动”发展，全力打造“三区一带一城”。宏观、中观的形势总体较好，决定了发行人未来发展拥有难得的战略机遇，具有良好的发展环境。

3、政策支持层面

发行人作为江岸区重要的国有企业，报告期内，发行人持续获得股东资本金注入，所有者权益进一步提升。未来伴随江岸区经济发展，预计政府将向发行人持续注入优质资产，为发行人业务发展提供保障。

综上，在当前有力的政策环境下，发行人将牢牢抓住机遇，继续加快转型升级，积极发展资本营运，增加公司的市场竞争力，增强公司的盈利能力。

六、公司有息债务的情况

报告期内，发行人有息负债分别为472,300.00万元、472,050.00万元、448,400.00万元和431,275.00万元，整体呈下降趋势，主要系发行人根据还本付息安排偿还了到期债务所致。最近一期末，发行人的债务结构未触发《深圳证券交易所公司债券

发行上市审核业务指引第1号——公司债券审核重点关注事项》第十三条的相关情形。

截至2021年6月末，发行人有息负债的期限结构如下：

发行人截至 2021 年 6 月末有息债务期限结构

单位：万元

期限结构	规模
1 年以内	94,000.00
1-2 年	86,100.00
2-3 年	80,000.00
3 年以上	171,175.00
合计	431,275.00

报告期内，发行人发行了一般公司债、中期票据、超短期融资券等多个债券品种，直接融资渠道畅通；近年来，基于良好的盈利能力和资信状况，发行人已与国内多家商业银行建立了良好的合作关系，具有较强的间接融资能力，有助于发行人在必要时通过银行贷款补充资金，从而为本期债券的本息偿付提供保障。

综上所述，报告期内发行人有息负债整体呈下降趋势，间接融资渠道和直接融资渠道畅通，预计对公司偿债能力无重大不利影响。

七、关联方及关联交易

（一）发行人的控股股东

1、控股股东、实际控制人

截至目前，公司控股股东为武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局，持有公司100.00%股份。

（二）发行人的实际控制人

截至目前，公司实际控制人武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局，持有公司100.00%股份。

（三）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司	持股比例
-----------------------	------

武汉市江岸区房地产公司	100%
武汉众治社区服务有限公司	100%
武汉市西江防汛物资仓储有限公司	100%

（四）发行人的合营和联营企业

发行人的合营和联营企业	持股比例
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	45%
武汉吉庆民俗街商业管理有限公司	35%
武汉东方飞马企业管理有限公司	30%
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	35%
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	30%
长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	30%

（五）发行人的其他关联方

其他关联方	与本企业关系
武汉市青莲饮食服务有限公司	高管人员关联

（六）关联交易情况

1、关联交易情况

最近三年及一期，发行人关联交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	建筑业务收入	-	343.35	-	2,426.12

2、关联方往来

应收关联方款项明细表

单位：万元

项目	关联方	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	353.65	353.65	459.56	-
其他应收款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	26,568.35	15,013.84	12,357.41	12,485.85
	长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	27,087.00	38,247.00	-	-

合计	54,009.00	53,614.49	12,816.97	12,485.85
----	-----------	-----------	-----------	-----------

应付关联方款项明细表

单位：万元

项目	关联方	2021 年 6 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	410.80	410.80	410.80	-
其他应付款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	142,780.79	174,121.27	29,630.13	9,383.88
合计		143,191.59	174,121.27	30,040.93	9,383.88

3、关联交易的决策权限、决策程序、决策机制

（1）关联交易管理的组织机构

公司财务部是关联交易管理的归口部门，主要负责关联人的分析确认、关联交易合规审查及重大关联交易决策的组织工作。公司财务部负责关联交易的会计记录、核算、报告及统计分析和整理、分析，并按照本制度的规定，保证关联交易决策程序的履行。

（2）关联交易审议程序

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司总经理办公会根据集体审议的原则对关联交易事项进行审议。公司董事会为关联交易的最高决策机构，单笔关联交易金额超过公司净资产20%时，需经公司董事会审议通过。

发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

发行人向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至2021年6月30日，发行人未发生向控股子公司以外的企业提供对外担保的情况。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人不存在对偿债能力有重大不利影响的重大未决诉讼或仲裁事项，且不存在可能产生重大不利影响的其他或有事项。

（三）重大承诺

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人不存在重大承诺及其他或有事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2021年6月30日，发行人受限资产总额14,621.78万元，为用于抵押贷款的投资性房地产。

截至 2021 年 6 月末受限资产情况表

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	备注
投资性房地产	14,621.78	抵押贷款

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

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

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

2018 年 4 月 27 日，上海新世纪出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2018）010309 号）。评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望：稳定。

2019 年 1 月 7 日，上海新世纪出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2019）010006 号），评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望：稳定。

2020 年 8 月 28 日，上海新世纪出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司及其发行的 18 岸资 01 与 19 岸资 01 跟踪评级报告》（新世纪债评（2020）101357 号），评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望：稳定。

2021 年 6 月 28 日，上海新世纪出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司及其发行的 18 岸资 01、19 岸资 01、17 江岸国资 MTN001 和 18 江岸国资 MTN001 跟踪评级报告》（新世纪债评（2021）100731），评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望：稳定。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

2021 年 11 月 12 日，上海新世纪出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2021）011661），评定发行人主体信用等级为 AA+，债券信用登记 AA+，评级展望：稳定。AA+ 表示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。

（二）评级报告揭示的主要风险

- 1、主业盈利规模小。江岸国资经营性业务波动性大，且盈利规模小。
- 2、债务规模较大。江岸国资刚性债务维持较大规模，面临一定债务压力。
- 3、后续投融资压力大。江岸国资承担了部分旧城改造任务，后续还将承担江岸区的城市更新工作，投融资压力较大。
- 4、房产价格波动风险。江岸国资持有大量的投资性房地产，且以公允价值计量，资产价值及盈利状况易受当地房产价格波动的影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是评级机构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，评级机构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本评级机构相应事项并提供相应资料。

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

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

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，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、其他重要事项

无

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

目前为止，公司与国内多家银行建立了良好的合作关系。截至2018年12月31日，公司获得授信额度为250,700.00万元，已使用授信额度为136,700.00万元，剩余余额为114,000.00万元。主要银行的授信情况如下：

截至 2018 年 12 月 31 日发行人授信情况统计表

单位：万元

银行	授信额度	已使用额度	剩余授信额度
银行 1	26,700.00	26,700.00	0.00
银行 2	38,000.00	25,000.00	13,000.00
银行 3	130,000.00	55,000.00	75,000.00
银行 4	30,000.00	30,000.00	0.00
银行 5	10,000.00	0.00	10,000.00
银行 6	16,000.00	0.00	16,000.00
合计	250,700.00	136,700.00	114,000.00

截至2019年12月31日，公司获得授信额度为85,000.00万元，已使用授信额度为24,000.00万元，剩余余额为61,000.00万元。主要银行的授信情况如下：

截至 2019 年 12 月 31 日发行人授信情况统计表

单位：万元

银行	授信额度	已使用额度	剩余授信额度
银行 1	16,000.00	0.00	16,000.00
银行 2	20,000.00	0.00	20,000.00
银行 3	4,000.00	4,000.00	0.00
银行 4	20,000.00	0.00	20,000.00
银行 5	20,000.00	20,000.00	0.00
银行 6	5,000.00	0.00	5,000.00
合计	85,000.00	24,000.00	61,000.00

截至2020年12月31日，公司获得授信额度为224,000.00万元，已使用授信额度为93,000.00万元，剩余余额为131,000.00万元。主要银行的授信情况如下：

截至 2020 年 12 月 31 日发行人授信情况统计表

单位：万元

授信银行	授信额度	已用额度	未使用授信额度
银行 1	55,000	55,000	0.00
银行 2	8,000	0.00	8,000
银行 3	16,000	13,000	3,000
银行 4	30,000	0.00	30,000

银行 5	10,000	0.00	10,000
银行 6	40,000	0.00	40,000
银行 7	20,000	0.00	20,000
银行 8	20,000	0.00	20,000
银行 9	20,000	20,000	0.00
银行 10	5,000	5,000	0.00
总计	224,000	93,000	131,000

截至2021年6月30日，公司获得授信额度为239,000.00万元，已使用授信额度为88,000.00万元，剩余余额为151,000.00万元。主要银行的授信情况如下：

截至 2021 年 6 月 30 日发行人授信情况统计表

单位：万元

授信银行	授信额度	已用额度	未使用授信额度
银行 1	55,000	55,000	0.00
银行 2	8,000	0.00	8,000
银行 3	16,000	13,000	3,000
银行 4	30,000	0.00	30,000
银行 5	10,000	0.00	10,000
银行 6	40,000	0.00	40,000
银行 7	20,000	0.00	20,000
银行 8	20,000	0.00	20,000
银行 9	20,000	0.00	20,000
银行 10	20,000	20,000	0.00
总计	239,000	88,000	151,000

2019年发行人授信总额相对较低，主要是由于截至2019年末，发行人部分银行授信到期，由于暂无较大规模的项目建设资金需求，因此暂未向银行申请新的授信额度。2020年发行人根据资金需要，重新申请授信额度并获得银行同意。

发行人资信良好，长期与银行保持了良好的业务合作关系。报告期内，发行人不存在银行抽贷缩贷、债券替代、融资困难情形。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年及一期，发行人借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，公司无不良信贷信息，无欠息信息。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至目前（2021 年 10 月 12 日）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况：

单位：年，亿元，%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	16 岸资 01	2016/9/29	2018/9/29	2019/9/29	3	1.00	4.10	0	已偿还
2	17 岸资 01	2017/6/15	2020/6/16	2022/6/16	5	2.00	5.80	0	已偿还
3	18 岸资 01	2018/5/21	2021/5/22	2023/5/22	5	5.90	4.00	5.51	正常付息
4	19 岸资 01	2019/1/16	2022/1/18	2024/1/18	5	2.10	4.35	2.10	正常付息
公司债小计						11.00		7.61	
5	15 江岸国资 PPN001	2015/6/15	-	2018/6/30	3	5.00	6.50	-	已偿还
6	17 江岸国资 MTN001	2017/6/23	2020/6/26	2022/6/26	5	2.00	5.80	2.00	正常付息
7	18 江岸国资 MTN001	2018/8/13	2021/8/14	2023/8/14	5	8.00	5.70	8.00	正常付息
8	20 江岸国资 SCP001	2020/6/9	-	2021/3/7	0.74	4.50	2.30	-	已偿还
9	21 江岸国资 SCP001	2021/3/2	-	2021/11/29	0.74	5.50	3.39	5.50	正常付息
债务融资工具小计						25.00		15.50	
合计						36.00		23.11	

截至目前，发行人无其他债券、其他债务融资工具发行记录。

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

（五）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

证券名称	发行日期	发行期限（年）	发行规模（亿）	当前余额（亿）	证券类别	偿还情况
18 岸资 01	2018-05-21	5（3+2）	5.90	5.51	一般公司债	正常还本付息
18 江岸国资 MTN001	2018-08-13	5（3+2）	8.00	8.00	一般中期票据	正常付息
19 岸资 01	2019-01-16	5（3+2）	2.10	2.10	一般公司债	正常付息
20 江岸国资 SCP001	2020-06-09	0.74	4.50	0.00	超短期融资债券	已到期偿还
21 江岸国资 SCP001	2021-03-02	0.74	5.50	5.50	超短期融资债券	尚未到付息日
合计			26.00	21.11		

截至目前，发行人无其他债券、其他债务融资工具发行记录。

（六）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

2021年6月末发行人净资产为52.42亿元，截至目前发行人累计公开发行公司债

券7.61亿元，本期发行金额5.00亿元，本期债券发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例为24.06%。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次企业债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券的交易，我国目前还没有有关的具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据,投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

一、未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审批及披露流程。未公开信息的流转、审批及披露流程如下：

（一）未公开信息应由负责该重大事件处理的主管部门在第一时间组织汇报材料，就事件起因、目前状况、可能发生影响等与财务部进行沟通，并提交董事会讨论；

（二）信息披露公开前，董事会应当就重大事件的真实性、概况、发展及可能结果进行调查，在确认后授权财务部办理。

信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、相关监管机构的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

信息披露工作由副总经理（主管融资工作）统一领导和管理，副总经理（主管融资工作）为实施信息披露事务管理制度的主要负责人。

公司债券存续期内，如信息披露事务负责人无法继续履行信息披露事务负责人相关职责的，董事会应从公司高级管理人员中选举产生新的信息披露事务负责人。

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系；负责公司信息的保密工作，制订保密措施；内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，基本责任范围为：

（一）负责公司信息披露事务管理，在公司相关职能部门、承销机构及其他相关机构的配合下准备相关机构要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合有关规则的要求；

（二）负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

（三）拟订并及时修订公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（四）负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时督促相关部门采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告监管机构并公告；

（五）对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询；

（六）负责保管公司信息披露文件。

三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

临时公告由信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

四、对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- （一）财务部制作信息披露文件；
- （二）财务部将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时提交董事会进行审核；
- （三）债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；
- （四）信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- （五）信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- （六）信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

信息披露文件一经公布不得随意变更。公司发现已披露的信息（包括公司发布的公告或媒体上转载的有关公司的信息）确有必要进行变更或更正的，应披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件。

公司更正或变更已披露的信息时，需按照信息披露变更的相关要求执行，并及时披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件，公告应至少包括以下内容：

- （一）变更原因、变更前后相关信息及其变化；
- （二）变更事项对公司偿债能力和偿付安排的影响。

五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，应督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。各子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披

露管理部门的联络工作。

公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和其他有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在深交所网站固定收益品种业务专区或深交所认可的其他方式向投资者公告。

（一）利息的支付

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 25 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

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费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

本期债券的兑付日为 2026 年 11 月 25 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

二、偿债资金来源

发行人持续稳定的营业收入是本期债券的重要偿债资金来源。最近三年及一期，发行人分别实现营业收入为 61,010.50 万元、96,451.10 万元、97,710.72 万元和 8,856.11 万元，净利润分别为 33,815.82 万元、5,064.65 万元、1,252.71 万元及 -85.24 万元。营业收入主要来自建筑安装、房屋租赁、房屋交易、物业管理等业务，2021 年 1-6 月净利润为负，主要系建筑安装业务确认收入较少，随着年末发行人确认相关收入，净利润将会有所提高。发行人良好的经营状况为本期债券按期还本付息提供了有力保障。

报告期内，发行人经营情况良好，建筑安装板块业务规模持续上升，租赁业务和房屋交易业务收入规模整体较为稳定，物业管理、动迁服务等其他业务板块发展迅速，预计上述业务未来几年可以为发行人带来稳定的收入，为本期债券按期还本付息提供有力保障。

三、偿债应急保障措施

（一）发行人具有畅通的外部融资渠道

发行人的主营业务具有较好的发展前景，且在经营过程中，与商业银行等金融机构建立了良好的合作关系。基于良好的经营能力和资信状况，发行人具备较强的间接融资能力，这有助于发行人在必要时通过银行贷款补充流动资金，从而为本期债券的本息偿付提供保障。截至 2021 年 6 月 30 日，公司获得授信额度为 239,000.00 万元，剩余授信额度为 151,000.00 万元，如本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人可通过贷款等方式拆借资金予以解决。

另外，发行人具备畅通的直接融资渠道。由于发行人 2022 年和 2023 年到期债务主要为应付债券，其中超短期融资券“21 江岸国资 SCP001”计划由本期债券募集资金进行偿还；另外发行人计划向交易商协会申请注册中期票据以偿还 2022 年和 2023 年到期的中期票据，鉴于发行人良好的信用状况和市场认可度，预计再次成功申请中期票据并发行的可能性较高。

随着发行人盈利能力提高和融资模式优化，发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，提升偿债能力。

（二）发行人拥有充足的货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 94,869.87 万元、106,700.73 万元、179,425.32 万元和 93,647.86 万元，分别占同期总资产的比例为 7.39%、8.01%、12.27%和 6.63%。充足的货币资金能够为本期债券的到期偿付提供有力支持。

（三）优良的可变现资产

截至 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产为 433,429.23 万元，大多位于武汉市的繁华地段，具备较强的可变现能力，充沛的优质可变现资产也能够为本期债券的如期偿付提供坚实保障。

发行人的投资性房地产主要是商铺和住宅，大多位于武汉市的繁华地段，投资回报率较高。另一方面，发行人的投资性房地产取得时间较早，其市场价值连续数年不断增高。凭借其优越的地理位置所带来的稀缺性，发行人的投资性房地产项目价值大幅下跌的风险较低。公司可根据战略及实际运营需要，通过部分投资性房地产项目的变现，来提高资产流动性，补充偿债资金。

（四）良好的经营活动现金流

最近三年，发行人的经审计的经营活动产生的现金流量净额分别为 21,331.80

万元、16,860.05 万元和 158,093.55 万元。2020 年发行人经营活动现金流量净额较 2019 年增加 141,233.50 万元，主要系 2020 年发行人收到汉口历史风貌街区旧城改造专项资金、军运会项目工程款以及收到外部单位的往来款项增加所致。未来随着发行人项目陆续完工，前期垫付的资金将逐步收回，良好的现金流将为本期债券偿付提供一定保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为保障本期债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债保障金专户，聘请债券受托管理人，制定《债券持有人会议规则》，加强信息披露，严格执行资金管理计划，并做好偿债事项组织协调工作等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）设立募集资金专户和偿债保障金专户

发行人设定募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。本期债券本息的偿付将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，本期债券当期付息日/本金兑付日前三个交易日，发行人将还本付息的资金及时划付至偿债保障金专户。本期债券发行后，发行人将进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

1、资金来源

偿债专项账户的资金来源为日常经营产生的现金流入，账户内资金专门用于本期债券本息的偿付，除此之外不得用于其他支出。

2、提取时间、频率和金额

发行人须在本期债券本息到期日（包括付息日、回售日、赎回日、兑付日和提前兑付日等，下同）的三个交易日前（即 T-3 日）将还本付息的资金及时划付至偿债专户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。偿债资金自存入偿债专户之日起，仅能用于兑付债券本金及利息，不得挪作他用。

3、管理方式

发行人指定财务部门负责资金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期

债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

4、监督安排

（1）发行人与【】签订《资金账户开立与监管协议》，规定【】监督偿债资金的存入、使用和支取情况。资金专户内的资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

（2）本期债券受托管理人应对资金专户资金的归集情况进行检查。

（二）聘请债券受托管理人

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请长江证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，发行人将配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况、相关财务资料等，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见“本节第七条债券受托管理人”。

（三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按约定偿付做出了合理的制度安排。债券持有人通过债券持有人会议对本期债券作持续监督，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的主要内容，详见“本节第六条债券持有人会议”。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及深圳证券交易所的有关规定进行重大事项

信息披露。重大事项包括但不限于：

- 1、发行人名称变更，其股权结构或者生产经营状况（包括但不限于经营方针、经营范围或生产经营外部条件等）发生重大变化；
- 2、发行人主体或债券信用评级发生变化；
- 3、发行人重大资产被抵押、质押、出售、转让、报废、查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生重大资产重组；
- 5、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 6、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 7、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十的重大损失；
- 8、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市、转让条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；
- 13、发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌重大违法失信、无法履行职责或发生重大变动；发行人控股股东或实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- 14、发行人拟变更募集说明书的约定或未履行募集说明书约定的义务；
- 15、发行人不能按期支付本息或未按照本期债券条款的规定将到期的本期债券的利息和/或本金足额划入兑付代理人指定的账户；
- 16、发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 17、发行人聘请的中介机构发生变更；
- 18、发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；

19、市场上出现发行人及其主要子公司的重大不利报道或负面市场传闻或其他需要说明的传闻或事项；

20、发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东转让债券；

21、本期债券被终止提供交易或转让服务；

22、发生其他对债券持有人投资决策或其权益有重大影响的事项；

23、发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项及按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项；

24、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、深圳证券交易所要求的其他事项。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按中国证监会、深交所的有关规定、债券受托管理协议和本募集说明书的约定进行信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和监管银行的监督，防范偿债风险，充分保障债券持有人的权益。

发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别披露上一年度经审计的年度报告和本年度中期报告。

本期债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，在每年 6 月 30 日前披露上一年度的受托管理事务报告。

（五）严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、资本支出计划等，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（六）发行人承诺

发行人承诺在采取有关措施偿付债券本息时，充分保障债券持有人的利益，并且公平对待所有债券持有人。发行人承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将采取如下一项或多项措施：

- 1、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 2、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

- 3、主要责任人不得调离；
- 4、追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险；
- 5、采取其他限制股息分配措施；
- 6、积极多渠道筹措本息兑付资金；
- 7、其他投资者保护措施。

五、发行人违约情形及违约责任

（一）本期债券违约的情形

以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

- 1、在债券付息日，发行人未能足额支付债券当期利息；
- 2、在债券到期日，发行人未能足额支付债券当期利息和/或本金；
- 3、在本期债券到期，或债券持有人会议通知甲方提前清偿时，发行人未能偿付到期应付本息，或未能提供债券持有人会议认可的救济措施；
- 4、在本期债券存续期间内，发行人不履行或违反协议项下承诺，致使协议无法正常履行；
- 5、在本期债券存续期间内，发行人存在严重影响本期债券清偿的情形，包括但不限于发行人丧失清偿能力、停工停产、在年度审计报告中被认定为资不抵债或类似情形、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序、出现严重亏损等；
- 6、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形；
- 7、在本期债券存续期间内，保证人（如有）发生解散、注销、吊销、停业等影响担保义务履行的情形，且发行人未能在该等情形发生之日起20个工作日内提供债券受托管理人认可的新的担保方式的；
- 8、发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他有息负债）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期（如有）到期后应付未付，且上述违约债务单独或半年内累计的总金额达到或超过人民币5,000万元或发行人最近一年/最近一个季度合并财务报表净资产的5%（以较低者为准），影响本期债券偿付的。

（二）本期债券违约的解决措施

如果上述违约事件发生，债券受托管理人或单独/合计持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人可提出提前清偿提议，并由债券持有人会议进行决议。若该决议由持有本期未偿还债券总额二分之一以上有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）通过，则债券受托管理人须以书面方式通知发行人，宣布本期未偿还债券立即到期，并要求发行人支付全部本金和相应利息。债券受托管理人还可依法采取任何可行的法律救济方式维护及回收本期未偿还债券的本息。

（三）本期债券违约后的解决机制

协议项下所产生的或与协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商不成的，任何一方均可将争议向受托管理人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

六、债券持有人会议

投资者认购或以其他合法方式取得本期公司债券视作同意本公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）债券持有人行使权利的形式

在《债券持有人会议规则》约定的债券持有人会议权限范围内，凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意通过债券持有人会议共同行使权利，并且不可撤销地同意放弃单独行使其权利。在《债券持有人会议规则》约定的债券持有人会议权限范围之外，投资者有权依照国家法律法规单独行使，或者与其他投资者共同行使其作为本期债券持有人的合法权利。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人组成，是代表全体债券持有人的利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构。债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

为规范武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国

证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规及其他规范性文件的规定，结合发行人的实际情况，制订本规则。

本规则中使用的已在《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司与长江证券股份有限公司之 2021 年公开发行公司债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

1、债券持有人会议的权限范围

（1）本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

（2）本期债券存续期间，除《债券持有人会议规则》第 2.3 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2）拟修改债券持有人会议规则；

3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致

本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.作出有关取消或豁免《受托管理协议》中约定的加速清偿的决议；

i.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5) 发行人提出重大债务重组方案的；

6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2、债券持有人会议的召集及通知

（1）债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。在本次债券存续期内，当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人以书面形式（包括但不限于原件、原件传真件或扫描件）同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

（2）债券受托管理人未能按本规则规定行其职责，发行人、单独或合并持有本次债券本金总额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

（3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单

独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（4）召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

3、议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

（2）召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

（3）受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

（4）债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行

人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

（5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合相关约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照相关约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

（6）提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则相关约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

（7）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

5、表决、生效与落实

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

（2）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

（3）出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

（4）债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

（5）出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

（6）债券持有人会议对下列属于约定权限范围内的重大事项之一且具备生效

条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

h.作出有关取消或豁免《受托管理协议》中约定的加速清偿的决议；

（7）除上述重大事项外，债券持有人会议对本规则约定的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

（8）债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

（9）债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

（10）债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清

点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（11）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（12）债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

（13）召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告。

（14）按照约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

（15）债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照协议约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提

起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

6、其他

（1）债券持有人会议规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

（2）对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向受托管理人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

（3）本规则所称“以上”、“内”，均含本数：“过”、“少于”、“多于”，均不含本数。

（4）投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券即视为同意本规则的规定；本规则自本次债券发行之日起生效。

七、债券受托管理人

（一）债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，且认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

1、债券受托管理人的名称及基本情况

发行人（甲方）与长江证券股份有限公司（乙方）签署了《债券受托管理协议》。乙方担任本次债券受托管理人。

受托管理人名称：长江证券股份有限公司

法定代表人：李新华

住所：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

联系人：黄艳芳、黄静怡

联系电话：027-65796967

传真：027-85481502

邮政编码：430015

2、《债券受托管理协议》签订情况

2021 年 3 月 29 日，发行人与长江证券股份有限公司签订了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司与长江证券股份有限公司之 2021 年公开发行公司债券受托管理协议》。

（二）债券受托管理人与发行人的利益冲突

乙方担任本次债券受托管理人，在履行受托管理人职责期间，应当为本次债券全体持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，包括但不限于以下利益冲突情形：

- 1、乙方持有甲方 5%以上股权或甲方持有乙方 5%以上股权；
- 2、乙方董事、高级管理人员担任甲方的董事或高级管理人员，甲方董事、高级管理人员担任乙方的董事或高级管理人员；
- 3、除本次债券承销及受托管理发生的债权债务外，甲方与乙方之间存在其他重大债权债务关系；
- 4、其他利益冲突情形。

乙方担任本次债券受托管理人期间，应禁止发生上述利益冲突情形。一旦发生上述利益冲突情形，乙方应在合理期限内消除上述利益冲突情形，或不再担任本次债券受托管理人。同时，本次债券持有人也可召开债券持有人会议解除乙方的受托管理人职责。

乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其

对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

甲方或乙方因违反利益冲突防范机制给债券持有人造成实际损失的，债券持有人有权要求其承担的相应的赔偿责任。

（三）债券受托管理协议的主要内容

1、受托管理事项

（1）为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意依法接受乙方的监督。债券受托管理人拥有本次债券条款和《债券受托管理协议》赋予其作为债券受托管理人的权利和义务。根据中国法律、行政法规和《管理办法》、《行为准则》及《备案管理办法》的规定、《管理指引》的规定、《募集说明书》和《债券受托管理协议》的规定以及债券持有人会议的授权，债券受托管理人作为本次债券全体持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（2）在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

（3）甲方应当在本次债券《募集说明书》中约定，投资者认购本次债券即视作同意乙方作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

2、发行人的权利和义务

（1）发行人应当依据相关法律法规、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定行使其作为本次债券发行人而享有的各项权利、承担各项义务。

（2）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）管理制度，按期足额支付本次债券的利息和本金。

（3）发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

（4）本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有

虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（5）发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

（6）发行人应依法履行与本次债券相关的信息披露义务，并及时向债券持有人及债券受托管理人提供信息披露文件。

（7）发行人应按照本次债券条款的规定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项（如适用）。在本次债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在本次债券本息到期日的三个交易日前向兑付代理人支付应付款项的不可撤销的指示。。

（8）本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应在知悉后立即书面通知受托管理人，并以《募集说明书》约定的信息披露方式向本次债券持有人披露。信息披露费用由发行人承担：

1）发行人名称变更，其股权结构或者生产经营状况（包括但不限于经营方针、经营范围或生产经营外部条件等）发生重大变化；

2）发行人主体或债券信用评级发生变化；

3）发行人重大资产被抵押、质押、出售、转让、报废、查封、扣押、冻结；

4）发行人发生重大资产重组；

5）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

6）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

7）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十的重大损失；

8）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市、转让条件；

12) 发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；

13) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌重大违法失信、无法履行职责或发生重大变动；发行人控股股东或实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

14) 发行人拟变更募集说明书的约定或未履行募集说明书约定的义务；

15) 发行人不能按期支付本息或未按照本期债券条款的规定将到期的本期债券的利息和/或本金足额划入兑付代理人指定的账户；

16) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；

17) 发行人聘请的中介机构发生变更；

18) 发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；

19) 市场上出现发行人及其主要子公司的重大不利报道或负面市场传闻或其他需要说明的传闻或事项；

20) 发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东转让债券；

21) 本期债券被终止提供交易或转让服务；

22) 发生其他对债券持有人投资决策或其权益有重大影响的事项；

23) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项及按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项；

24) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、深圳证券交易所要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，发行人就该等事项是否影响本次债券偿还向乙方作出书面说明，并提出切实有效的应对措施。

(9) 发行人一旦发现发生《债券受托管理协议》第 11.2 款所述的违约事件时，应在违约事项发生 24 小时内书面通知债券受托管理人，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

为了保障本次债券如期兑付本金及利息，甲乙双方约定本次债券的偿债保障措施主要包括：

①设立偿债资金专项账户（以下简称“偿债专户”），用于兑息、兑付资金的归集和管理。发行人须在本次债券本息到期日（包括付息日、回售日、赎回日、兑付日和提前兑付日等，下同）的三个交易日前（即 T-3 日）将还本付息的资金及时划付至偿债专户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。偿债资金自存入偿债专户之日起，仅能用于兑付债券本金及利息，不得挪作他用。

如账户监管人确认偿债专户内的资金足够支付当期债券本金及利息，则于当日向发行人报告。

如在本息到期日的 3 个交易日前（即 T-3 日）偿债专户内没有足够的资金用于支付当期债券本金及利息，账户监管人应于当日通知甲方要求补足。

②甲方若未能足额按时提取偿债保证金的，不以现金方式向股东进行利润分配，以保障本次债券本息按时兑付。

③为充分保障投资者的利益，根据甲方通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，甲方承诺将采取如下一项或多项措施：

- (i) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (ii) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (iii) 主要责任人不得调离；
- (iv) 追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险等信用增进措施；
- (v) 采取其他限制股息分配方式。
- (vi) 积极多渠道筹措本息兑付资金；
- (vii) 其他投资者保护措施。

(10) 发生如下事项时，发行人应及时告知债券受托管理人：

①发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债券受托管理人和/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

②发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

③发行人按照债券受托管理人或债券持有人会议决议的要求追加担保及债券持有人会议决议要求的其他事项的执行情况；

④发行人未能按照证券交易所等相关主管部门的要求履行作为发行人的义务，或未能履行本次债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

⑤发行人须变更现有公司住所地或指定负责本次债券的专人时，应在变更前 2 日内通知债券受托管理人；

⑥其他为保证债券受托管理人依据《债券受托管理协议》行使职权而需及时告知债券受托管理人的情形。

（11）发行人应该指定专人负责处理与本次债券相关的事务。发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，信息披露事务负责人应当是由发行人的董事或高级管理人员担任。

（12）发行人应对本次债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。包括但不限于：

①发行人应指定专人负责与本次债券还本付息、信息披露等相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通；

②协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用；

③在发生债券受托管理人变更情形时，发行人应该配合原任及新任债券受托管理人完成债券受托管理人工作及相关文件档案移交的有关事项，并向新任债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

④发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

（13）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让；

（14）预计不能偿还债务时，发行人应当按照乙方要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施；

（15）在债券持有人会议通知确定的债权登记日后的 2 个交易日内，甲方负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人，同时承担相应的费用。甲方应根据债券受托管理人的合理要求向债券受托管理人提供最新的债券持有人名册；

（16）发行人自身并应促使保证人在不违反适用信息披露规则或有关法律法规规定的前提下，在必要的范围内及时向债券受托管理人提供发行人和/或保证人的经营情况、财务状况及可能影响保证人（若有）履行本次债券《担保函》（若有）项下担保责任的重大亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁及行政处罚等相关信息和资料；

（17）发行人在不违反适用信息披露规则和有关法律法规规定的前提下，于每个会计期间结束后的适当时间内，向债券受托管理人提供经审计的会计报表，并可根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报表相关的其他必要的证明文件；

（18）经债券受托管理人要求，发行人应在两日内提供关于关联人持有的债券数量（如适用）的证明文件；

（19）债券受托管理人有权定期向发行人发出征询函，由发行人确认不存在征询函中出现的重大事项；发行人需配合受托管理人，及时回函并承诺募集资金使用合法合规；

（20）本次债券存续期内，发行人向债券受托管理人支付的债券受托管理报酬另行约定；债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责之费用（包括但不限于公告费、律师费等）由发行人承担；

（21）发行人未按照相关法律法规、《募集说明书》及《债券受托管理协议》的规定履行相关义务，应按照《债券受托管理协议》第十一条的规定承担违约责任和/或损害赔偿责任；

（22）发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务；

3、债券受托管理人的权利和义务

（1）乙方应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则、债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

（2）乙方应当持续关注甲方和保证人的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况（如有）、内外部增信措施的有效性及偿债保障措施的执行情况，以及可

能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

①就《债券受托管理协议》第 3.2.3 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

②每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

③对甲方和保证人/差额补偿人进行现场检查；

④约见甲方或者保证人/差额补偿人进行访谈；

⑤查阅甲方财务报告；

⑥查阅甲方募集资金使用银行流水；

⑦调取甲方、保证人/差额补偿人银行征信记录。

（3）乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，乙方应当每年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

乙方有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（4）乙方应当督促甲方在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的互联网网站平台及其他指定媒体，定期和不定期向市场或债券持有人公告受托管理事务报告、本次债券到期兑付情况以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

（5）乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，如遇《债券受托管理协议》3.2.3 条情形将出具临时受托事务报告。

（6）出现《债券受托管理协议》第 3.2.3 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项。

（7）乙方应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（8）乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

（9）乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行《债券受托管理协议》第 3.2.4 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方已经不能偿还债务时，乙方应根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促甲方及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，应按法定机关要求提供现金、实物抵押或信用担保等方式提供财产保全担保。因追加担保、履行偿债保障措施、采取财产保全措施而产生的相关费用由甲方承担。

（10）本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

如甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并根据债券持有人的委托勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与甲方、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

乙方应当建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方按规定和约定履行义务的情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范化解信用风险和处置违约事件，切实维护债券持有人合法权益。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当配合乙方履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

（11）甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（12）甲方无法按期偿付债券本息时，乙方应当及时调查了解，要求并督促甲

方、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人参与谈判、提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（13）乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（14）乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

（15）除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- ①债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- ②募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

（16）在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。即便未明确规定于《债券受托管理协议》中，根据相关法律、行政法规的规定或有权主管部门的要求须由债券受托管理人行使的职权，债券受托管理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

乙方在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（17）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（18）违约通知及处理

①债券受托管理人在得知违约事件发生后应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知各债券持有人，发布公告的费用由发行人承担。

②在违约事件发生时，债券受托管理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益。

发行人未按照本次债券条款的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券兑付代理人指定的银行账户时，债券受托管理人应作为全体债券持有人的代理人在发行人发生上述违约行为的次日，按照《担保函》（若有）的相关规定，向保证人发出书面通知，要求保证人承担保证责任，将发行人应付而未付的本次债券到期利息和/或本金划入兑付代理人指定的银行账户。

债券持有人会议授权受托管理人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

（19）乙方有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。本次债券存续期内，发行人向债券受托管理人支付的债券受托管理报酬另行约定；债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责之费用（包括但不限于公告费、律师费等）由发行人承担。

（20）对于债券受托管理人因依赖发行人的表示而采取的任何作为、不作为，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。债券受托管理人可以合理依赖包括以加盖发行人公章的传真方式做出的、债券受托管理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表作出的表示，且债券受托管理人应就对该等指示的合理依赖依法得到保护。

（21）债券受托管理人应当遵守和履行《债券管理协议》、债券持有人会议规则、募集说明书以及有关法律、法规和规定的债券受托管理人应当履行的其他义务。

4、债券持有人的权利与义务

（1）债券持有人通过认购或购买或以其他合法形式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券受托管理协议》，受《债券受托管理协议》项下条款之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

（2）债券持有人有权按照规定的期限和方式要求发行人偿付本次债券的利息和/或本金。

（3）债券持有人有权按照有关法律、法规的规定转让、赠与或质押其所持有的本次债券。

（4）债券持有人有权按照有关法律、法规的规定获得有关信息。

（5）债券持有人有权按照有关法律、法规和《募集说明书》的规定监督债券受托管理人涉及债券持有人合法权益的有关行为。

（6）债券持有人有权依照有关法律、法规、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

（7）债券持有人有权依照有关法律、法规、《募集说明书》及《债券持有人会议规则》的规定做出债券持有人会议决议，该决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或持有人会议规则及本规则另有约定的，从其规定或约定。

（8）债券持有人应当遵守《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》项下的有关规定。

（9）债券持有人应当依其所认购的本次债券数额足额缴纳认购资金。

（10）除法律、行政法规、《募集说明书》或《债券受托管理协议》另有规定外，债券持有人不得要求发行人提前偿付本次公司债券的利息和/或本金。

5、受托管理事务报告

（1）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

（2）乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

发行人、增信机构及承销机构应当配合乙方履行受托管理人职责，积极提供调查了解所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

①乙方履行职责情况；

②甲方的经营与财务状况、偿债意愿和能力分析、本期债券增信措施的有效性分析；

③甲方募集资金使用及专项账户运作情况；

④内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

⑤甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

⑥甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

⑦债券持有人会议召开的情况；

⑧发生《受托管理协议》第 3.2.3 条有关情形的，说明基本情况及处理结果；

⑨对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（3）公司债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.2.3 条情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，说明该重大事项的情况、产生的影响、督促发行人采取措施等。

6、利益冲突的风险防范机制

（1）乙方担任本次债券受托管理人，在履行受托管理人职责期间应当为本次债券全体持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，包括但不限于以下利益冲突情形：

①乙方持有甲方 5%以上股权或甲方持有乙方 5%以上股权；

②乙方董事、高级管理人员担任甲方的董事或高级管理人员，甲方董事、高级管理人员担任乙方的董事或高级管理人员；

③除本次债券承销及受托管理发生的债权债务外，甲方与乙方之间存在其他重大债权债务关系；

④其他利益冲突情形。

乙方担任本次债券受托管理人期间，应禁止发生上述利益冲突情形。一旦发生上述利益冲突情形，乙方应在合理期限内消除上述利益冲突情形，或不再担任本次债券受托管理人。同时，本次债券持有人也可召开债券持有人会议解除乙方的受托管理人职责。

（2）乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（3）甲方或乙方因违反利益冲突防范机制给债券持有人造成实际损失的，债券持有人有权要求其承担的相应的赔偿责任。

7、受托管理人的变更

（1）在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- ①乙方未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- ②单独或合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人提议变更受托管理人；
- ③乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- ④乙方提出书面辞职；
- ⑤乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

出现本条第①项或第②项情形且乙方应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第③项情形的，甲方应当召集债券持有人会议，聘请新的受托管理人；出现本条第④项情形的，乙方应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人。

单独或合并持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人要求变更或解聘受托管理人的，受托管理人应召集债券持有人会议审议，变更受托管理人的决议须经代表本期未偿还债券总额二分之一以上有表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。发行人和原任债券受托管理人应当根据债券持有人会议的决议和《债券受托管理协议》的规定完成与变更债券受托管理人有关的全部工作。

（2）债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，甲方应在债券持有人会议通过更换债券受托管理人的决议之日起 90 日内聘任新的债券受托管理人，并通知全体债券持有人。新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

（3）乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（4）债券受托管理人可在任何时间辞去聘任，但应至少提前 90 天书面通知发

行人，只有在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。发行人应在接到债券受托管理人根据本款提交的辞职通知之日起 90 日内尽最大努力聘任新的债券受托管理人。如果在上述 90 日期间届满前的第 10 日，发行人仍未聘任新的债券受托管理人，则债券受托管理人有权自行推荐中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债券受托管理人资格和能力机构作为其继任者。乙方提出书面辞职，聘请新的受托管理人的，应按照相关规定及《债券受托管理协议》约定履行变更受托管理人的程序。

（5）发行人重新聘任的债券受托管理人，必须满足如下要求：

①新聘任的债券受托管理人须符合相关法律、法规和证券交易所对债券受托管理人任职资格等的要求；

②新聘任的债券受托管理人须认可并遵守《债券受托管理协议》项下关于债券受托管理人权利和义务的规定；

③新聘任的债券受托管理人与债券持有人不存在利益冲突，且已经披露与发行人的利害关系；

④新聘任的债券受托管理人不存在不适合担任本次债券受托管理人的其他情形。

（6）乙方在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（7）如果债券受托管理人被解聘或辞职，其应在被解聘或辞职生效的当日向新任债券受托管理人移交其根据《债券受托管理协议》保存的与本次债券有关的全部文档资料。

8、陈述与保证

（1）甲方保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

①甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

②甲方签署和履行《债券受托管理协议》已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（2）乙方保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

①乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

②乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

③乙方签署和履行《债券受托管理协议》已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

9、不可抗力

（1）不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

（2）在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

10、违约责任

（1）《受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

（2）以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

①在债券付息日，甲方未能足额支付债券当期利息；

②在债券到期日，甲方未能足额支付债券当期利息和/或本金；

③在本次债券到期，或债券持有人会议通知发行人提前清偿时，发行人未能偿付到期应付本息，或未能提供债券持有人会议认可的救济措施；

④在本次债券存续期间内，发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下承诺，致使《债券受托管理协议》无法正常履行；

⑤在本次债券存续期间内，发行人存在严重影响本次债券清偿的情形，包括但不限于甲方丧失清偿能力、停工停产、在年度审计报告中被认定为资不抵债或类似情形、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序、出现严重亏损等；

⑥在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债

券本息偿付产生重大不利影响的情形；

⑦在本次债券存续期间内，保证人（如有）发生解散、注销、吊销、停业等影响担保义务履行的情形，且甲方未能在该等情形发生之日起 20 个工作日内提供债券受托管理人认可的新的担保方式的。

⑧发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期（如有）到期后应付未付，或上述债务单独或半年内累计的总金额达到或超过人民币 5,000 万元或发行人最近一年/最近一个季度合并财务报表净资产的 5%（以较低者为准），影响本次债券偿付的。

（3）提前清偿

若出现《债券受托管理协议》第 11.2 条违约情形以及甲方发行的其他债券违约的，债券受托管理人或单独/合计持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人可提出提前清偿提议，并由债券持有人会议进行决议。若该决议由持有本期未偿还债券总额二分之一以上有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）通过，则债券受托管理人须以书面方式通知发行人，宣布本期未偿还债券立即到期，并要求发行人支付全部本金和相应利息。债券受托管理人还可依法采取任何可行的法律救济方式维护及回收本期未偿还债券的本息。

（4）针对甲方违约的违约责任及其承担方式

为充分保障投资者的利益，根据甲方通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，甲方承诺将至少采取如下措施：

- ①暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- ②调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- ③主要责任人不得调离；
- ④追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险；
- ⑤采取其他限制股息分配措施。
- ⑥积极多渠道筹措本息兑付资金；

⑦其他投资者保护措施。甲方承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若甲方不能按时支付本次

债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，甲方将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息；按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

当甲方未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向甲方进行追索。乙方将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

甲方是否存在违约情形由债券受托管理人认定，并由持有本期未偿还债券总额二分之一以上有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）通过即可。如有违约事件发生，违约方应就违约金额按每日万分之五的比例向对方支付违约金。

若甲方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）而导致债券受托管理人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），甲方应负责赔偿并使其免受损失。甲方在赔偿条款下的义务在《债券受托管理协议》终止后由甲方权利义务的承受人负担，该终止包括《债券受托管理协议》由于甲方根据适用法律法规及《公司章程》被解散而终止的情况。

若甲方因其过失、恶意、故意不当行为或违反协议的任何行为（包括不作为）而对债券持有人造成损失的，应由甲方单独向债券持有人承担全部违约责任，债券受托管理人因此不承担任何连带赔偿责任。

（5）交叉违约条款。

①若出现《受托管理协议》11.2 条第（8）款情形，视同发生违约事件，需启动投资者保护机制。

②处置程序

（i）信息披露。甲方应在知悉上述触发情形发生之日起按照发行文件约定时限及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

（ii）通知。甲方、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期公司债券全体持有人。

（iii）救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

甲方可做出适当解释或提供救济方案（增加担保/提高票面利率/其他），以获得持有人会议决议豁免本期公司债券违反约定。持有人有权决定是否豁免（无条件豁免/享有回售选择权/有条件豁免）。

甲方应无条件接受持有人会议作出的上述决议。如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），甲方承诺履行下列投资者保护措施中的一项或数项：

- a.甲方承诺本期公司债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；
- b.本期公司债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；
- c.甲方提前赎回；
- d.投资者选择性提前回售；
- e.增加抵质押或第三方担保等信用增进措施；
- f.其他投资者保护措施。

（iv）宽限期机制。给予甲方在发生触发情形之后的一定期限的宽限期，若甲方在该期限内对相关债务进行了足额偿还，则不构成甲方在本期公司债券项下的违反约定，无需适用救济与豁免机制。

（6）在乙方按照《债券受托管理协议》履行受托管理人职责期间，若乙方拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定的义务或者职责，致使债券持有人产生直接经济损失的，乙方应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因乙方自身故意或重大过失导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

11、法律适用和争议解决

（1）《受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

（2）《受托管理协议》下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商不成的，任何一方均可将争议向发行人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

（3）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管

理协议》项下的其他义务。

12、协议的生效、变更及终止

（1）《受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效，并对《债券受托管理协议》双方、保证人及全体债券持有人具有约束力。

（2）除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

（3）在下列情况下，《受托管理协议》终止：

- ①在甲方根据《受托管理协议》的约定，处置完毕本次债券本息偿付事务后；
- ②经债券持有人会议决议更换受托管理人；
- ③相关法律法规规定或《债券受托管理协议》约定的受托管理人无法履行代理义务的其他情形出现；
- ④本次债券发行未能完成。

（4）债券受托管理人对因《受托管理协议》的签署和履行而获得的发行人的信息负有保密义务，并仅能在为履行本次债券受托管理人义务的必要范围内适当使用，且不得与发行人适用的相关信息披露规则和相关法律法规的规定相抵触。

（5）债券受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若债券受托管理人同时为本次债券的承销商，则本免责声明条款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本次债券的承销商应承担的责任）。

第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

住所：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

法定代表人：王浩

联系号码：027-82833833

传真：027-82814419

邮政编码：430014

有关经办人员：钱萍

（二）主承销商及其他承销机构：长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

法定代表人：李新华

联系电话：027-65796967

传真：027-85481502

有关经办人员：黄艳芳、黄静怡

（三）律师事务所：湖北得伟君尚律师事务所

办公地址：武汉市江汉区建设大道 588 号卓尔国际中心 20-21 楼

负责人：龚顺荣

联系电话：027-85788368

传真：027-85782177

经办律师：杨帆、周渊

（四）会计师事务所：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层

公司管理委员会主任：黄光松

联系电话：027-86770549

传真：027-85424329

经办注册会计师：李彦斌、罗志雄、唐婧

（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：中国上海汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

法定代表人：朱荣恩

联系人：邵一静

联系电话：021-63224502-650

传真：021-63500872

（六）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

办公地址：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

总经理：张国平

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（七）债券受托管理人：长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

法定代表人：李新华

联系电话：027-65796967

传真：027-85481502

有关经办人员：黄艳芳、黄静怡

（八）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁

联系电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

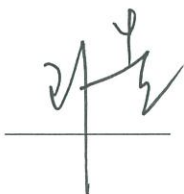
截至本募集说明书出具之日，发行人与本期债券发行的上述机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十二节 发行人、中介机构和相关人员声明

一、发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



2021年11月12日

二、发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

（一）发行人全体董事的声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

全体董事签名：



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



2021 年 11 月 12 日

（二）发行人全体监事的声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

全体监事签名：


_____
_____

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

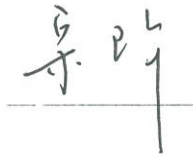
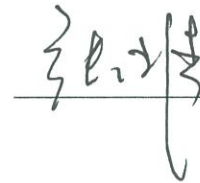


2021年11月12日

（三）发行人全体非董事高级管理人员的声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

全体非董事高级管理人员签名：



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：黄艳芳

法定代表人：李新华



2021 年 11 月 12 日

四、债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、主承销商及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间，因拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人：黄艳芳

法定代表人：李新华



2021 年 11 月 12 日

五、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字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，确认募集说明书及其摘要不致因所引用的内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：杨帆

周洲

负责人：李华



2021 年 11 月 12 日

六、审计机构的声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的众环审字[2018]011473号、众环审字[2019]011292号和众环审字[2020]011351号审计报告不存在矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



签字注册会计师：



会计师事务所负责人：



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年11月12日

资信评级机构声明

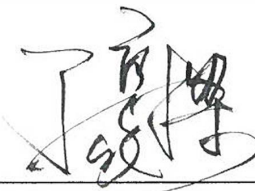
本机构及签字的资信评级人员已阅读《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：


[邵一静]


[李艳晶]

评级机构负责人：


[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021 年 11 月 2 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

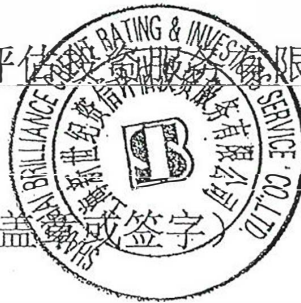
受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩（盖章或签字）



2021 年 6 月 30 日

第十三节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人最近三年（2018 年、2019 年、2020 年）经审计的财务报告和 2021 年 1-6 月未经审计的财务报告；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意注册本期债券的文件。

二、备查文件查阅地点及查询网站

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

（一）武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

联系地址：武汉市江岸区洞庭街 45 号

联系人：钱萍

电话号码：027-82833833

传真号码：027-82814419

邮政编码：430014

（二）长江证券股份有限公司

联系地址：武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系人：黄艳芳、黄静怡

联系电话：027-65796967

传真：027-85481502

邮编：430022

三、备查文件查询网站

投资者可以访问深圳证券交易所网站查阅本募集说明书及相关文件。

