



STATE-OWNED ASSETS  
JIANG AN

江岸国资

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) 募集说明书摘要

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



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

签署日期：2021 年 11 月 12 日

## 重要声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书摘要全文的各部分内容。募集说明书摘要全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书摘要全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书摘要相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“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

重要声明.....	2
释义.....	12
第一节 发行概况.....	14
一、本期发行的基本情况.....	14
二、认购人承诺.....	16
第二节 募集资金的运用.....	18
一、募集资金运用计划.....	18
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	20
三、前次发行公司债券募集资金的使用.....	20
第三节 发行人基本情况.....	21
一、发行人概况.....	21
二、发行人历史沿革.....	22
三、发行人控股股东和实际控制人.....	23
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	23
五、发行人的治理结构及独立性.....	28
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	32
七、发行人主要业务情况.....	33
八、发行人内部管理制度.....	51
第四节 财务会计信息.....	53
一、会计报表的编制基础.....	53
二、合并报表范围的变化.....	53
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	54
四、报告期内主要财务指标.....	62
五、公司有息债务的情况.....	63
六、关联方及关联交易.....	63
七、重大或有事项或承诺事项.....	66
八、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	66
第五节 发行人及本期债券的资信状况.....	67
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	67

二、信用评级报告的主要事项.....	67
三、发行人的资信情况.....	68
第六节 本期债券发行的有关机构及利害关系.....	72
一、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	72
第七节 备查文件.....	73
一、备查文件内容.....	73
二、备查文件查阅地点及查询网站.....	73
三、备查文件查询网站.....	73

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

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）

本募集说明书摘要中，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 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）接受本募集说明书摘要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》。

## 第二节 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摘要所列用途使用。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《募集说明书摘要》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			<b>10.00</b>	<b>7.61</b>	

截至本募集说明书摘要签署之日，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。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

法定代表人：王浩

注册资本：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》。

截至本募集说明书摘要签署之日，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

截至本募集说明书摘要签署之日，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

截至本募集说明书摘要签署之日，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，经相关部门批准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。

## （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%。

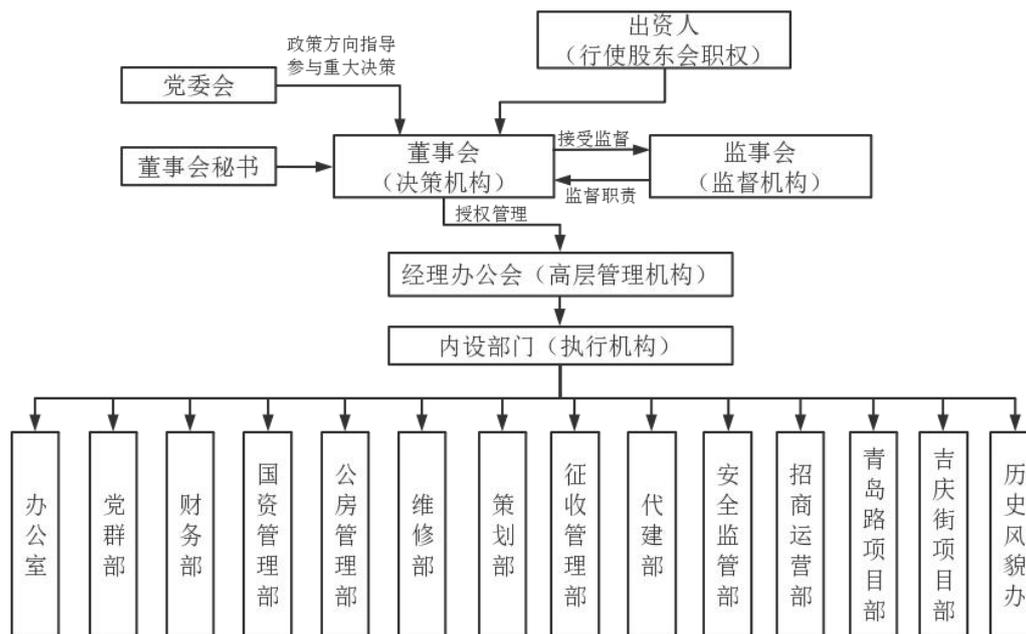
截至 2020 年 12 月 31 日，该公司未经审计总资产 328,140.11 万元，负债总额 318,418.16 万元，所有者权益 9,721.95 万元，2020 年该公司营业收入为 0，净利润

-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。

## 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

截至本募集说明书摘要签署日，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

截至本募集说明书摘要签署日，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
<b>2020 年</b>	<b>116,716</b>	<b>5,366.92</b>	<b>263,947.04</b>	<b>595,576.76</b>	<b>325,174.42</b>	<b>42.29</b>

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区部分区域，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律。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——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，拥有一大批从业经历丰富、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
<b>主营业务</b>	<b>8,670.17</b>	<b>97.90</b>	<b>95,502.66</b>	<b>97.74</b>	<b>82,445.04</b>	<b>85.48</b>	<b>59,144.65</b>	<b>96.94</b>
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
<b>其他业务</b>	<b>185.95</b>	<b>2.10</b>	<b>2,208.06</b>	<b>2.26</b>	<b>14,006.06</b>	<b>14.52</b>	<b>1,865.85</b>	<b>3.06</b>
<b>合计</b>	<b>8,856.11</b>	<b>100.00</b>	<b>97,710.72</b>	<b>100.00</b>	<b>96,451.10</b>	<b>100.00</b>	<b>61,010.50</b>	<b>100.00</b>

### （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
<b>主营业务</b>	<b>5,102.28</b>	<b>99.96</b>	<b>83,903.42</b>	<b>98.51</b>	<b>69,687.60</b>	84.88	<b>47,692.59</b>	<b>97.24</b>
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	2550.21	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
<b>其他业务</b>	<b>2.09</b>	<b>0.04</b>	<b>1,269.44</b>	<b>1.49</b>	<b>12,410.86</b>	<b>15.12</b>	<b>1,355.99</b>	<b>2.76</b>
<b>合计</b>	<b>5,104.37</b>	<b>100.00</b>	<b>85,172.86</b>	<b>100.00</b>	<b>82,098.46</b>	<b>100.00</b>	<b>49,048.58</b>	<b>100.00</b>

### (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
<b>主营业务</b>	<b>3,567.89</b>	<b>95.10</b>	<b>11,599.24</b>	<b>92.51</b>	<b>12,757.44</b>	<b>88.89</b>	<b>11,452.06</b>	<b>95.74</b>
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
<b>其他业务</b>	<b>183.86</b>	<b>4.90</b>	<b>938.62</b>	<b>7.49</b>	<b>1,595.20</b>	<b>11.11</b>	<b>509.86</b>	<b>4.26</b>
<b>合计</b>	<b>3,751.75</b>	<b>100.00</b>	<b>12,537.86</b>	<b>100.00</b>	<b>14,352.64</b>	<b>100.00</b>	<b>11,961.92</b>	<b>100.00</b>

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
<b>主营业务</b>	<b>41.15%</b>	<b>12.15%</b>	<b>15.47%</b>	<b>19.36%</b>
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%
<b>其他业务</b>	<b>98.88%</b>	<b>42.51%</b>	<b>11.39%</b>	<b>27.33%</b>
<b>合计</b>	<b>42.36%</b>	<b>12.83%</b>	<b>14.88%</b>	<b>19.61%</b>

#### (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
	<b>合计</b>				<b>154,977.01</b>	<b>87,522.27</b>	<b>93,392.63</b>	<b>109,512.14</b>

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
	<b>合计</b>	<b>4,431.76</b>	<b>100.00</b>	<b>7,153.83</b>	<b>100.00</b>	<b>10,021.02</b>	<b>100</b>	<b>8,420.92</b>	<b>100</b>
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
	<b>合计</b>	<b>639.97</b>	<b>100.00</b>	<b>1,092.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,511.81</b>	<b>100</b>	<b>1,812.29</b>	<b>100</b>
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
	<b>合计</b>	<b>3,791.79</b>	<b>100.00</b>	<b>6,061.56</b>	<b>100.00</b>	<b>8,509.21</b>	<b>100</b>	<b>6,608.63</b>	<b>100</b>

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 (m <sup>2</sup> )	已售面积 (m <sup>2</sup> )	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。

### （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
<b>合计</b>	<b>59,087.07</b>		<b>60.47</b>

### 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、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。

## 第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要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、会计报表的编制基础

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。

### 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
<b>流动资产：</b>					
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

项目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产合计</b>	<b>826,771.95</b>	<b>792,337.09</b>	<b>852,924.20</b>	<b>737,813.92</b>	<b>702,296.22</b>
<b>非流动资产：</b>					
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>625,517.58</b>	<b>620,396.68</b>	<b>609,625.25</b>	<b>594,898.69</b>	<b>582,082.58</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,452,289.53</b>	<b>1,412,733.77</b>	<b>1,462,549.45</b>	<b>1,332,712.61</b>	<b>1,284,378.80</b>
<b>流动负债：</b>					
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>659,638.28</b>	<b>618,989.83</b>	<b>663,941.44</b>	<b>525,754.33</b>	<b>456,619.52</b>
<b>非流动负债：</b>					
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>268,913.88</b>	<b>269,557.88</b>	<b>276,763.32</b>	<b>293,262.11</b>	<b>347,186.27</b>

项目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>负债合计</b>	<b>928,552.15</b>	<b>888,547.72</b>	<b>940,704.76</b>	<b>819,016.44</b>	<b>803,805.79</b>
<b>所有者权益：</b>					
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
<b>所有者权益合计</b>	<b>523,737.38</b>	<b>524,186.06</b>	<b>521,844.69</b>	<b>513,696.17</b>	<b>480,573.01</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>1,452,289.53</b>	<b>1,412,733.77</b>	<b>1,462,549.45</b>	<b>1,332,712.61</b>	<b>1,284,378.80</b>

### 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
<b>一、营业总收入</b>	<b>13,248.89</b>	<b>8,856.11</b>	<b>97,710.72</b>	<b>96,451.10</b>	<b>61,010.50</b>
其中：营业收入	13,248.89	8,856.11	97,710.72	96,451.10	61,010.50
<b>二、营业总成本</b>	<b>14,037.42</b>	<b>9,580.86</b>	<b>95,062.92</b>	<b>93,779.81</b>	<b>59,436.00</b>
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“-”号填列）	-	-	-597.30	3,851.38	43,363.31
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	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-788.53</b>	<b>-724.74</b>	<b>1,270.05</b>	<b>6,722.71</b>	<b>45,622.00</b>
加：营业外收入	657.29	651.90	795.77	2.16	376.46

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
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-176.85</b>	<b>-76.13</b>	<b>1,982.59</b>	<b>6,441.40</b>	<b>45,951.45</b>
减：所得税费用	20.79	9.11	729.88	1,376.75	12,135.62
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-197.63</b>	<b>-85.24</b>	<b>1,252.71</b>	<b>5,064.65</b>	<b>33,815.82</b>
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
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-197.63</b>	<b>-85.24</b>	<b>2,056.59</b>	<b>7,010.33</b>	<b>33,815.82</b>
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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金	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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>151,573.86</b>	<b>85,990.40</b>	<b>294,158.50</b>	<b>135,223.47</b>	<b>198,434.76</b>
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
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>143,142.58</b>	<b>126,664.08</b>	<b>136,064.95</b>	<b>118,363.42</b>	<b>177,102.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,431.27</b>	<b>-40,673.68</b>	<b>158,093.55</b>	<b>16,860.05</b>	<b>21,331.80</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
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	0.31	0.30	-	8,514.76	1,400.51

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
他长期资产所收回的现金净额					
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>363.09</b>	<b>125.34</b>	<b>162,162.63</b>	<b>11,697.95</b>	<b>4,143.09</b>
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	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>174.09</b>	<b>149.27</b>	<b>198,162.72</b>	<b>18,512.45</b>	<b>43,653.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>189.00</b>	<b>-23.94</b>	<b>-36,000.09</b>	<b>-6,814.50</b>	<b>-39,510.55</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
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	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>59,000.00</b>	<b>59,000.00</b>	<b>186,041.10</b>	<b>49,956.27</b>	<b>184,072.00</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>110,727.32</b>	<b>104,079.85</b>	<b>235,409.98</b>	<b>47,285.17</b>	<b>162,731.20</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-51,727.32</b>	<b>-45,079.85</b>	<b>-49,368.88</b>	<b>2,671.11</b>	<b>21,340.80</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-43,107.05</b>	<b>-85,777.46</b>	<b>72,724.59</b>	<b>12,716.67</b>	<b>3,162.04</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>136,318.27</b>	<b>93,647.86</b>	<b>178,781.85</b>	<b>106,057.26</b>	<b>93,340.60</b>

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					

项 目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产</b>					
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
<b>流动资产合计</b>	<b>678,916.12</b>	<b>650,682.90</b>	<b>711,766.64</b>	<b>598,148.11</b>	<b>571,845.53</b>
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>571,559.07</b>	<b>567,014.00</b>	<b>558,539.10</b>	<b>544,573.20</b>	<b>536,049.47</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,250,475.19</b>	<b>1,217,696.90</b>	<b>1,270,305.74</b>	<b>1,142,721.31</b>	<b>1,107,895.00</b>
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		
<b>流动负债合计</b>	<b>523,811.40</b>	<b>490,796.75</b>	<b>537,461.48</b>	<b>406,430.61</b>	<b>346,603.10</b>
非流动负债：					
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
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>239,599.64</b>	<b>239,599.64</b>	<b>248,999.64</b>	<b>265,561.91</b>	<b>319,846.91</b>
<b>负债合计</b>	<b>763,411.04</b>	<b>730,396.39</b>	<b>786,461.12</b>	<b>671,992.52</b>	<b>666,450.00</b>
所有者权益：					
实收资本	171,509.04	171,509.04	171,509.04	171,509.04	171,509.04

项 目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产</b>					
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
<b>所有者权益合计</b>	<b>487,064.15</b>	<b>487,300.51</b>	<b>483,844.62</b>	<b>470,728.79</b>	<b>441,445.00</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,250,475.19</b>	<b>1,217,696.90</b>	<b>1,270,305.74</b>	<b>1,142,721.31</b>	<b>1,107,895.00</b>

### 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
<b>一、营业总收入</b>	<b>4,575.79</b>	<b>3,177.60</b>	<b>6,138.99</b>	<b>16,388.91</b>	<b>5,452.21</b>
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
<b>二、营业利润</b>	<b>97.92</b>	<b>309.68</b>	<b>134.22</b>	<b>5,605.86</b>	<b>27,347.50</b>
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
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>691.55</b>	<b>903.49</b>	<b>852.17</b>	<b>5,331.92</b>	<b>27,498.70</b>
减：所得税费用	24.42	-	315.04	1,186.50	6,793.82
<b>四、净利润</b>	<b>667.13</b>	<b>903.49</b>	<b>537.13</b>	<b>4,145.42</b>	<b>20,704.87</b>

### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金	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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>120,738.67</b>	<b>66,179.01</b>	<b>291,972.95</b>	<b>129,291.39</b>	<b>170,269.78</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>107,382.51</b>	<b>100,949.68</b>	<b>121,453.62</b>	<b>103,590.70</b>	<b>151,314.12</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>13,356.16</b>	<b>-34,770.66</b>	<b>170,519.32</b>	<b>25,700.69</b>	<b>18,955.66</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>280.99</b>	<b>96.19</b>	<b>160,637.96</b>	<b>9,350.23</b>	<b>3,113.86</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>138.01</b>	<b>127.21</b>	<b>197,378.89</b>	<b>63,378.39</b>	<b>40,523.90</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>142.98</b>	<b>-31.02</b>	<b>-36,740.92</b>	<b>-54,028.16</b>	<b>-37,410.04</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
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	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>59,000.00</b>	<b>59,000.00</b>	<b>186,041.10</b>	<b>49,956.27</b>	<b>184,072.00</b>
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 <sup>1</sup>	1.25	1.28	1.28	1.40	1.54
速动比率 <sup>2</sup>	0.52	0.50	0.57	0.51	0.59
资产负债率 <sup>3</sup>	63.94%	62.90%	64.32%	61.45%	62.58%
EBITDA 利息保障倍数 <sup>4</sup>	-	-	0.29	0.53	4.61
应收账款周转率 <sup>5</sup>	3.17	2.23	22.30	21.34	6.67
存货周转率 <sup>6</sup>	0.01	0.01	0.18	0.18	0.12
总资产周转率 <sup>7</sup>	0.01	0.01	0.07	0.07	0.05
净利润率 <sup>8</sup>	-1.49%	-0.96%	1.28%	5.25%	55.43%
净资产收益率 <sup>9</sup>	-0.04%	-0.02%	0.24%	1.02%	7.41%
总资产收益率 <sup>10</sup>	-0.01%	-0.01%	0.09%	0.39%	2.82%
贷款偿还率 <sup>11</sup>	100%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率 <sup>12</sup>	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、公司有息债务的情况

### （一）报告期各期末有息负债情况

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	<b>431,275.00</b>

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。

## 六、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		<b>54,009.00</b>	<b>53,614.49</b>	<b>12,816.97</b>	<b>12,485.85</b>

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		<b>143,191.59</b>	<b>174,121.27</b>	<b>30,040.93</b>	<b>9,383.88</b>

### 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、报告及统计分析工作。资产财务部对关联交易情况进行整理、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。

## 七、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。

## 八、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

## 第五节 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。

### 三、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						<b>11.00</b>		<b>7.61</b>	
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						<b>25.00</b>		<b>15.50</b>	
合计						<b>36.00</b>		<b>23.11</b>	

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）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%。



## 第六节 本期债券发行的有关机构及利害关系

### 一、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要出具之日，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。

## 第七节 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摘要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摘要及相关文件。

（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摘要及相关文件。

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》之盖章页）



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