


2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司
公司债券募集说明书

发行人:	武汉洪山城市建设投资有限公司
发行金额:	人民币肆亿肆仟万元整 (¥440,000,000)
发行期限:	7 年期, 在债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权
担保情况:	由武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
信用评级机构:	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级结果:	主体: AA; 债项: AA+

主承销商/债权代理人



2021 年 11 月 22 日

声明

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，并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。凡欲认购本次债券的投资者，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。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理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。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

投资者认购或持有本次债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

企业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。

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、关于是否纳入地方政府债务声明

发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力为本次债券按期偿付提供了坚实基础。发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本次债券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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师声明

本所及经办律师保证由本所同意的发行人在募集说明书及其摘要中所引用法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员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机构出具的报告不存在矛盾，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报告内容无异议，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。

七、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

八、其他重大事项或风险提示

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。

九、本次债券基本要素

（一）发行人：武汉洪山城市建设投资有限公司。

（二）债券名称：2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券（简称“21洪山城投债”）。

（三）发行总额：人民币4.40亿元。

（四）债券期限：本次债券期限为7年期，债券存续期内附第3年末发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权。

（五）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据

市场情况充分协商后确定。

(六) 还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

(七) 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期的第3年末调整本次债券后4年的票面利率，发行人将不迟于本次债券第3个计息年度付息日前20个工作日披露关于是否调整本次债券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，则未被回售部分债券在债券存续期后4年票面利率仍维持原有票面利率不变。

(八) 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第3个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于投资者回售登记期内进行登记。若投资者行使回售选择权，本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受发行人的上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

(九) 投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

(十) 发行方式：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资

者公开发行人。

(十一)发行范围及对象:主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十二)信用级别:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为 AA 级,本次债券的信用级别为 AA+级。

(十三)增信措施:本次债券由武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

目录

声明	I
目录	VI
第一章 释义	1
第二章 风险提示及说明	3
第三章 发行条款	10
第四章 募集资金运用	17
第五章 发行人基本情况	25
第六章 发行人财务情况	63
第七章 发行人信用状况	134
第八章 本次债券担保情况	141
第九章 税项	146
第十章 信息披露安排	148
第十一章 债券持有人保护条款	152
第十二章 本次债券的债权代理人	161
第十三章 法律意见	163
第十四章 本次债券发行的有关机构	165
第十五章 备查文件	169
第十六章 发行人及中介机构声明	186

第一章 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、洪山城投	指	武汉洪山城市建设投资有限公司
主承销商、债权代理人	指	华泰联合证券有限责任公司
监管银行	指	武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行
本次债券	指	发行人发行的总额为人民币4.40亿元的2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券，简称“21洪山城投债”
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》
国家发展改革委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
洪山区国资局、国资局	指	武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局
大学之城集团、担保人	指	武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司
债券持有人会议规则	指	《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》
债权代理协议	指	《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债券债权代理协议》
募集资金账户监管协议	指	《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》
偿债账户监管协议	指	《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之偿债账户监管协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券承销份额对应的款项
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
大信	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	湖北天明律师事务所

法律意见书	指	湖北天明律师事务所出具的《关于 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之法律意见书》
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》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元	指	人民币元

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与本次债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，一旦市场利率上升，可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

2、偿付风险

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

由于本次债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本次债券会在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

4、违规使用债券资金风险

本次债券募集资金拟用于偿还 2021 年到期的企业债券本息，发行人可能违规使用本次债券募集资金，从而对本次债券还本付息产生影响。

5、偿债保障措施风险

尽管发行人设定了较为完善的偿债保障措施，以保障本次债券的按时偿付。在本次债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发

展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，盈利能力下滑，发行人可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金，这将可能影响本次债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

（二）与发行人业务相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设等业务，这些业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。今后，如果基础设施建设政策继续发生重大调整，可能影响发行人的经营和收入状况。

2、经济周期风险

基础设施建设业务的盈利能力与经济周期有着一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，可能对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

3、经营管理风险

近几年，发行人的业务呈现稳步的递增态势，资产规模不断壮大，经营规模持续扩大，建设项目日益增多，对发行人的内部管理提出了较高的要求。如果发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，可能引发内控管理效率降低的风险，导致发行人的发展战略不能顺利实施。

截至2020年末，发行人下属子公司11家，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。尽管发行人已建立较为规范的子公司管理体系，发行人主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但随着业务规模的扩张、业务领域不断增大，发行人组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的子公司管理风险。

4、财务风险

(1) 应收款项较大的风险

2020年末，发行人应收账款账面价值为170,686.76万元，占总资产的10.44%，其他应收款账面价值为14,638.77万元，占总资产的0.90%。发行人账面应收账款和其他应收款合计金额较大，未来可能会面临应收款项无法收回或减值的财务风险。

(2) EBITDA利息保障倍数较低的风险

发行人2018-2020年的EBITDA利息保障倍数分别为0.21、0.35和0.56，覆盖倍数较低。报告期内，发行人有息债务规模逐年增大，如发行人后续不能增加主营业务的盈利能力，未来可能面临较大偿债压力。

(3) 经营活动现金流净额持续为负数的风险

发行人2018-2020年的经营活动现金流量净额分别为-212,731.38万元、-98,144.77万元和-8,142.47万元，持续为负，若未来公司经营活动净现金流持续流出，将可能导致一定的财务风险。

(三) 信用评级报告中关注的风险

1、债务偿付压力大

发行人负债规模持续增长，且面临较大的集中偿付压力，在建项目尚需投资规模较大，预计债务规模及债务率将维持较高水平。

2、现金流表现较差

发行人筹资前现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖很

大，整体现金流表现较差。

二、风险对策

（一）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本次债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本次债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、偿付风险对策

发行人具有足额的可变现资产和强大的融资能力为本息偿付提供了有力的保障，同时武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司为本次债券提供担保增信。发行人的管理和运营效率较高，资本支出控制严格，确保可持续发展，尽可能地降低本次债券的兑付风险。同时，发行人还将设立偿债资金专用账户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

3、流动性风险对策

发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

4、违规使用债券资金风险对策

本次债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本次债券募集资金，与监管银行签署《募集资金账户监管协议》，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。发行人承诺，本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书

承诺的用途安排使用，实行专款专用。

5、偿债保障措施风险对策

从短期偿债能力指标来看，发行人2018年末至2020年末的流动比率分别为4.47、10.94和8.89，速动比率分别为1.20、1.89和1.41，其流动资产均能覆盖流动负债，体现出较好的流动性水平，公司短期偿付能力较好。2018-2020年，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为0.21、0.35和0.56，EBITDA对利息及债务的覆盖能力较弱。考虑到洪山区政府持续对公司给予政策扶持，公司长期偿债能力尚可，公司整体偿债能力较强。

（二）与发行人业务相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高经营效益。同时，发行人已加强跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究。

2、经济周期风险对策

发行人城市基础设施建设与运营业务等主要受经济周期变化的影响较小，能有效降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响；发行人目前账面的土地资源，获得成本较低，收储土地未来增值空间较大。

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

3、经营管理风险对策

发行人已不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度及公司法人治理结构，发行人逐渐完善项目管理和业务流程管理，强化对子公司的管控，规范运作，防

范经营风险，保证公司的健康发展。

4、财务风险对策

(1) 应收款项较大的风险对策

发行人将继续完善科学有效的内部管理机制，做好财务风险管理，合理有效地防范与控制应收账款的风险，定期对应收款对象进行催款，确保应收款项可以按时收回。

(2) EBITDA 利息保障倍数较低的风险对策

报告期内，发行人主营业务具备较好的盈利能力，拥有较为稳定的经营性收益，为债务的如期偿付提供了保障。未来随着发行人工程建设项目的结算回款以及其他类型主营业务不断发展，发行人营业收入将会持续增长，EBITDA 利息保障倍数有望升高。

(3) 经营活动现金流净额持续为负数的风险对策

发行人目前投资建设的工程项目投资规模较大，且开发周期长，经营活动现金流出和流入存在阶段性的不匹配。报告期内，发行人经营活动现金流净额呈现由负转正的趋势，发行人将提高业务管理水平，严格推进工程建设进度，加大土地的开发和处置速度，随着项目的陆续回款，发行人经营活动产生的现金流净额情况将持续改善。

(三) 信用评级报告中关注风险的对策

1、关于债务偿付压力较大的对策

发行人经过多年的发展经营，已经具备较为成熟的资金实力和运作经验，能够稳健经营，做好科学合理的筹资规划，确保项目的顺利实施和推进。另外近年来发行人前期实施项目完工带来的收入与资金回流，将进一步缓解公司的资金压力。

对于应收账款涉及往来款的情况，发行人严格履行相应的审批及决策程序，同时加大对应收账款的催收力度，与相关方保持沟通，

确保欠款单位根据具体的回款计划按期回款。

2、关于现金流表现较差的对策

针对此次新冠疫情的影响，发行人将努力调整债务结构，增加项目管理及应收款项的催缴，确保经营现金流充足，同时发行人将响应党中央和国务院的号召，积极使用各个金融监管部门对疫情严重地区开放的融资“绿色通道”，开展融资工作，降低新冠疫情对未来业绩产生的不利影响。

第三章 发行条款

一、发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕205号文件注册公开发行。

本次债券业经武汉洪山城市建设投资有限公司 2021 年 3 月 9 日公司行政班子会及公司办公会审议通过同意申请公开发行。

本次债券业经武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 2021 年 3 月 15 日作出的股东批复同意申请公开发行。

二、本次债券发行条款

(一) 发行人：武汉洪山城市建设投资有限公司。

(二) 债券名称：2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券（简称“21 洪山城投债”）。

(三) 发行总额：人民币 4.40 亿元。

(四) 债券期限：本次债券期限为 7 年期，债券存续期内附第 3 年末发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权。

(五) 债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六) 债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(七) 发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

（八）发行范围及对象：主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

（十）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期的第3年末调整本次债券后4年的票面利率，发行人将不迟于本次债券第3个计息年度付息日前20个工作日披露关于是否调整本次债券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，则未被回售部分债券在债券存续期后4年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十一）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第3个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于投资者回售登记期内进行登记。若投资者行使回售选择权，本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受发行人的上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

（十二）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利

率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

(十三) 发行价格：本次债券面值人民币100元，平价发行。以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

(十四) 簿记建档日：本次债券簿记建档日为2021年11月30日。

(十五) 发行期限：本次债券的发行期限为2021年12月1日至2021年12月2日的2个工作日。

(十六) 发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2021年12月1日。

(十七) 起息日：自2021年12月2日开始计息，本次债券存续期限内每年的12月2日为该计息年度的起息日。

(十八) 计息期限：本次债券计息期限为自2021年12月2日至2028年12月1日止。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分的债券计息期限为2021年12月2日至2024年12月1日止。

(十九) 付息日：2022年至2028年每年12月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分的债券付息日为2022年至2024年的12月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二十) 兑付日：本次债券兑付日为2028年12月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分的债券兑付日为2024年12月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其

后的第1个工作日)。

(二十一) **兑付价格**: 按面值兑付。

(二十二) **本息兑付方式**: 通过本次债券托管机构和其它有关机构办理。

(二十三) **偿付顺序**: 本次债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十四) **承销方式**: 余额包销。

(二十五) **债权代理人**: 华泰联合证券有限责任公司。

(二十六) **监管银行**: 武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行。

(二十七) **担保方**: 武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司。

(二十八) **债券评级**: 经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA级,本次债券的信用级别为AA+级。

(二十九) **增信措施**: 本次债券由武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(三十) **上市流通安排**: 本次债券发行结束后,发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

(三十一) **税务提示**: 根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、认购与托管

(一) 本次债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021

年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

(二) 通过主承销商设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

(三) 通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本次债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本次债券主承销商联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

(四) 投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

(五) 本次债券发行结束后, 投资者可按照国家有关法律法规进行债券的交易。

四、债券发行网点

本次债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行相结合的方式发行。

(一) 本次债券通过主承销商公开发行的具体发行网点见附表一。

(二) 本次债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者(包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者, 下同)被视为做出以下承诺:

(一) 投资者接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(二) 投资者同意华泰联合证券有限责任公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》, 接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

(三) 本次债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更, 在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时, 投资者同意并接受此类变更。

(四) 本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更, 在依法就该等变更进行信息披露时, 投资者同意并接受

此类变更。

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此类安排。

（六）在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受此类债务转让：

1、本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（七）本次债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（八）对于债券持有人会议根据《持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第四章 募集资金运用

一、本次债券的募集资金使用方案

本次债券募集资金总额为人民币 4.40 亿元，所筹资金用于偿还发行人 2021 年内到期的企业债券本金及利息。具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	债券简称	票面利率	2021年 偿还本金	2021年 偿还利息	2021年 偿还本息	拟使用募 集资金	偿还日期
1	17 洪山城投债 01	5.68%	3.00	0.68	3.68	3.68	2021/08/10
2	17 洪山城投债 02	5.68%	0.60	0.14	0.74	0.72	2021/10/12
合计			3.60	0.82	4.42	4.40	-

上述拟偿还企业债券具体情况如下：

“17 洪山城投债 01”最新债项评级为 AA 级，发行规模为 15.00 亿元，无增信措施，募集资金用于洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目二期工程及补充发行人的营运资金，发行利率为 5.68%，期限为 7 年，在债券存续期第 3 至 7 年末逐年偿还本金 20%。

“17 洪山城投债 01”在 2021 年 8 月 10 日需偿还债券本金 3.00 亿元，偿还利息 0.68 亿元，合计 3.68 亿元。

“17 洪山城投债 02”最新债项评级为 AA 级，发行规模为 3.00 亿元，无增信措施，募集资金用于洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目二期工程及补充发行人的营运资金，发行利率为 5.68%，期限为 7 年，在债券存续期第 3 至 7 年末逐年偿还本金 20%。

“17 洪山城投债 02”在 2021 年 10 月 12 日偿还债券本金 0.60 亿元，偿还利息 0.14 亿元，合计 0.74 亿元。

二、本次债券募集资金使用的意义和必要性

2019 年 12 月以来，新型冠状病毒感染的肺炎（以下简称“新冠肺炎”）疫情从武汉爆发。洪山区作为武汉市重要城区，交通便利，人口流动较大，受到疫情影响十分严重，地方国民经济以及居民的

生产生活均受到极大影响。

在党中央、国务院的坚强领导下，中国人民银行等五部委印发了《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》，同时国家发改委也发布了《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），文件要求对受疫情影响较大的地区、行业和企业提供差异化优惠的金融服务，并保持流动性合理充裕。在企业债券方面，国家发改委将设立申报“绿色通道”，对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券专项用于偿还 2020 年内即将到期的企业债券本金及利息，并比照“加快和简化审核类”债券审核程序办理。

国家发改委于 2020 年 12 月 23 日发布了《国家发展改革委办公厅关于开展 2021 年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942 号），文件通知为做好《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》政策衔接，缓解中小微企业融资难问题，保障和服务疫情防控常态化条件下经济社会发展，对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券专项用于偿还 2021 年内到期的企业债券本金及利息。

发行人是洪山区重要的国有资产运营主体和基础设施建设主体，承担着洪山区大量民生项目及招商引资项目的建设实施工作。由于疫情原因导致发行人从事的城市基础设施建设工程及土地整理工程进度和回款不及预期，对公司经营产生不利影响。发行人为自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业。本次债券募集资金全部用于偿还发行人往期企业债券在 2021 年内应付的本息，将极大缓解发行人近期的资金还款压力，对疫情过后发行

人开展地区经济重建将起到积极的作用。同时，本次债券的发行，将有助于维护疫情严重地区的金融秩序，对防范疫区的系统性金融风险有着重要的意义。

三、发行人的相关承诺

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的项目投资。

发行人承诺在债券存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

四、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，将严格履行申请和审批手续，实行专款专用。

（二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本次债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本次债券募集资金，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用，实行专款专用。

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、《固定资产管理办法》、《对外投资融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，确保本次募集资金按照募集说明书约定使用。

五、偿债保障措施

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效的保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人，签订《债权代理协议》、制定《持有人会议规则》、签订《募集资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。发行人将以自身经营收入、项目运营收入保证本次债券的利息支付及本金兑付。作为洪山区最重要的基础设施建设运营主体，发行人较强的融资能力及资产变现能力也为本次债券本息偿付提供了重要支持。具体偿债保障措施如下：

（一）发行人自身偿债能力

1、发行人经营状况良好

发行人作为洪山区重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，肩负着洪山区主要基础设施建设和土地开发整理的任务，业务具有较强的区域专营性。2018年至2020年，发行人营业收入分别为44,429.71万元、81,320.51万元和126,794.64万元，净利润分别为3,216.83万元、10,098.94万元和15,398.05万元，三年平均可分配利润（净利润）为9,571.27万元，足以支付本次债券一年的利息。随着发行人业务的不断发展，本次债券本息的如期偿付将得到保障。

2、发行人偿债指标分析

偿债能力指标

项目	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度	2018年末/ 2018年度
流动比率（倍）	8.89	10.94	4.47
速动比率（倍）	1.41	1.89	1.20
资产负债率（%）	66.98%	66.49	65.16

项目	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度	2018年末/ 2018年度
EBITDA（亿元）	1.98	1.43	0.82
EBITDA利息保障倍数	0.56	0.35	0.21

注：

1.流动比率 = 流动资产合计 / 流动负债合计

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

3.资产负债率 = (负债合计 / 资产总计) × 100%

4.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5.EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债能力指标来看，发行人2018年末至2020年末的流动比率分别为4.47、10.94和8.89，速动比率分别为1.20、1.89和1.41，其流动资产均能覆盖流动负债，体现出较好的流动性水平，公司短期偿付能力较好。

从长期偿债能力指标来看，发行人2018年末至2020年末的资产负债率分别为65.16%、66.49%和66.98%，呈上升趋势，主要是随着业务规模的扩大，资金需求较大，发行人主要依靠债务融资来获取项目投资所需的资金，导致公司负债规模上升。2018-2020年，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为0.21、0.35和0.56，EBITDA对利息及债务的覆盖能力较弱。考虑到洪山区政府持续对公司给予政策扶持，公司长期偿债能力尚可，公司整体偿债能力较强。

综上所述，发行人资产负债率逐渐提高，有息负债规模较大，有一定的偿债压力，发行人流动负债规模相对较小，流动比率和速动比率表现较好，发行人综合偿债能力较强。发行人拥有良好的信用记录和行业声誉，其有充足的资金偿还利息及到期债务。

（二）地方政府对发行人提供稳定的政策扶持

作为洪山区最重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，发行人得到了洪山区政府在政策导向、资源配置等方面的大力扶持。近年来，发行人承担了洪山区主要基础设施建设及土地整理任务，受到市政府的高度重视。随着洪山区的经济发展及城镇化进程的推进，洪山区政府预计将为发行人提供稳定的政策扶持以保证公司的良性发展。

（三）发行人资信状况优良且融资渠道畅通

发行人经营管理规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，近三年在银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通。即使在本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。截至2021年6月末，发行人在各大银行的授信额度总额70.10亿元，其中已使用授信额度39.30亿元，未使用额度30.80亿元，间接融资能力良好。总体来看，发行人及下属子公司与银行等金融机构有着良好的合作关系，外部融资能力较强。

（四）往期企业债券募投项目收益良好

发行人往期企业债券募投项目预期收益良好，本次债券募集资金用于偿还2021年到期的企业债券本息，未形成增量融资。发行人承诺往期企业债券募投项目收益未来除按照约定用于偿还对应的企业债券本息外，收益还将优先用于本次债券的还本付息，具体如下：

1、“17洪山城投债01”募投项目

“17洪山城投债01”募集资金15亿元，截至本募集说明书盖章日待偿余额为9亿元，募集资金中9亿元用于洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目二期工程，6亿元用于补充营运资金。洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目二期工程预

计总投资 23.24 亿元，已投资 19.72 亿元，项目建成后，将通过安置房住宅销售、配套商业出租、车位销售等实现收入。截至本募集说明书盖章日，“17 洪山城投债 01”募集资金已按其募集说明书规定用途使用完毕。

洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目二期工程于 2015 年开工，原定 2018 年完工，由于项目涉及安置户较多，建设面积及投资规模较大，后续建设资金未能及时到位，由于武汉召开世界军运会，导致 2018-2019 年武汉市内道路、桥梁等基础设施项目建设投入资金量大，部分区域的棚改项目建设相对较慢；2020 年初新冠疫情爆发导致项目处于停滞状态，整体项目不及预期。项目建设过程合法合规，不存在强拆、强建等情况。该项目土建工程已完工，室外道路、管网、绿化、路灯已完工，相关配套正在施工中，目前项目建设进度已完成 90%，已完成建设总面积 56.90 万 m²，其中地上面积 23.21 万 m²，地下面积 9.97 万 m²，预计 2021 年底完工验收并产生收入。

2、“17 洪山城投债 02”募投项目

“17 洪山城投债 02”募集资金合计 3 亿元，截至本募集说明书盖章日待偿余额为 2.4 亿元，募集资金中 1.8 亿元用于洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目二期工程，1.2 亿元用于补充营运资金。洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目二期工程预计总投资 23.24 亿元，已投资 19.72 亿元，项目建成后，将通过安置房住宅销售、配套商业出租、车位销售等实现收入。截至本募集说明书盖章日，“17 洪山城投债 02”募集资金已按其募集说明书规定用途使用完毕。

洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目二期工程于 2015 年开工，原定 2018 年完工，由于项目涉及安置户较多，建设

面积及投资规模较大，后续建设资金未能及时到位，由于武汉召开世界军运会，导致 2018-2019 年武汉市内道路、桥梁等基础设施项目建设投入资金量大，部分区域的棚改项目建设相对较慢；2020 年初新冠疫情爆发导致项目处于停滞状态，整体项目不及预期。项目建设过程合法合规，不存在强拆、强建等情况。该项目土建工程已完工，室外道路、管网、绿化、路灯已完工，相关配套正在施工中，目前项目建设进度已完成 90%，已完成建设总面积 56.90 万 m²，其中地上面积 23.21 万 m²，地下面积 9.97 万 m²，预计 2021 年底完工验收并产生收入。

综上所述，发行人上述往期企业债券募投项目均已顺利投资，未来建成后的项目收益将为本次债券的还本付息提供可靠保障。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：武汉洪山城市建设投资有限公司

成立日期：2009年8月7日

住所：湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊6号3层

法定代表人：彭学斌

注册资本：431,742.74万元

实缴资本：431,742.74万元

统一社会信用代码：914201116918713147

联系电话：027-87374157

传真号码：027-87190090

邮政编码：430070

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对道路、排水设施、环卫设施、园林绿化设施、校舍基础设施、公益项目的投资；对旧城改造、土地开发整理及基础设施的投资；建设项目的投资管理；投资咨询；房地产开发；商品房销售；房屋租赁；建筑材料的销售；建筑工程项目的技术咨询；广告设计、制作、发布、代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据大信对发行人出具的 2020 年标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2021〕第 2-00071 号），截至 2020 年末，发行人总资产为 1,635,529.83 万元，净资产为 540,061.77 万元。2018-2020 年，发行人分别实现营业收入 44,429.71 万元、81,320.51 万元和 126,794.64 万元，分别实现净利润 3,216.83 万元、10,098.94 万元和 15,398.05 万元。

二、历史沿革

2009年7月，武汉市洪山区人民政府批准设立武汉洪山城市建设投资有限公司。2009年8月，经武汉市工商行政管理局洪山分局注册登记成立，发行人由武汉市洪山区国有资产经营公司出资设立，注册资本为30,000.00万元。经武汉德天会计师事务所有限责任公司出具的《验资报告》（武德会验字〔2009〕第007号、武德会验字〔2010〕第017号、武德会验字〔2011〕第016号）验证，发行人注册资本30,000.00万元已全部由其出资人以货币出资16,900万元，实物出资8,100万元，其他出资5,000万元的形式缴足。公司成立时股东及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
武汉市洪山区国有资产经营公司	30,000.00	100.00
合计	30,000.00	100.00

2013年7月，为增强发行人资本实力，洪山区政府、武汉市洪山区国有资产经营公司引入股权信托资金对发行人增资。本次增资为保证原股东绝对控股地位，防止国有资产流失，经洪财〔2013〕93号文、洪国资委〔2013〕2号文批准，武汉市洪山区国有资产经营公司对发行人先期增资201,742.74万元，其中货币增资80,000万元，实物增资121,742.74万元，湖北中砺大公会计师事务所有限责任公司对本次出资进行了审验，并出具了鄂大会验字〔2013〕第004号验资报告，发行人本次增资后注册资本变更为231,742.74万元。同年8月，中原信托有限公司（以下简称“中原信托”）对发行人增资人民币200,000.00万元，全部以货币形式出资，湖北中砺大公会计师事务所有限责任公司对本次出资进行了审验，并出具了鄂大会验字〔2013〕第006号验资报告，本次增资后发行人注册资本变更为431,742.74万元。

2018年8月，中原信托与武汉市洪山区国有资产经营公司签订《股权转让协议》，双方约定转让方中原信托将持有在发行人的46.32%股权200,000.00万元出资转让给受让方武汉市洪山区国有资产经营公司，股权于2018年8月16日正式转让。自转让之日起，转让方中原信托不再享有股东的权利和承担股东的义务，受让方以其出资额在企业内享有股东的权利和承担股东的义务。本次股东变更后，公司股东及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
武汉市洪山区国有资产经营公司	431,742.74	100.00
合计	431,742.74	100.00

2019年8月23日，武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局出具了《关于股权划转的通知》，决定将武汉市洪山区国有资产经营公司持有的发行人100%股权，全部划转至武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司。发行人已于2019年9月11日完成股权变更。本次股东变更后，公司股东及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司	431,742.74	100.00
合计	431,742.74	100.00

2020年11月24日，根据武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局作出的《关于彭学斌职务任免的通知》（洪国资〔2020〕6号），发行人的董事长及法定代表人变更为彭学斌。

截至本募集说明书盖章之日，发行人注册资本及股权结构无进一步变化。

三、出资人情况

截至本募集说明书盖章日，武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司持有发行人100%出资份额，武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局为发行人实际控制人。

武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司（以下简称“大学之城集团”）成立于2019年7月31日，注册资本731,700.00万元，注册地址为湖北省武汉市洪山区书城路26号洪山科技创业中心A栋202-203室，企业类型为国有独资有限责任公司，法定代表人为彭学斌，由武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局持股100%，经营范围为：区政府授权范围内的资产收购、处置及相关产业投资；资产运营；投资咨询；企业管理；项目开发；企业和资产托管；财务顾问；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）。截至2020年末，大学之城集团经审计合并报表总资产2,809,822.41万元，净资产866,230.14万元。2020年度，大学之城集团实现营业收入145,142.45万元，净利润16,100.90万元。

发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股份不存在任何被质押的情况。发行人亦无重大资产重组情况。

四、发行人子公司情况

（一）发行人子公司概况

截至2020年末，发行人纳入合并范围的子公司共11家，具体如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	武汉青菱城镇建设投资有限公司	94,120.00	100.00%
2	武汉洪投保障房运营有限公司	1,000.00	100.00%
3	武汉洪投双创项目管理有限公司	4,000.00	100.00%
4	武汉市李桥渔场	178.00	100.00%
5	武汉市南湖渔场	470.36	100.00%
6	武汉市青菱渔场	301.40	100.00%
7	武汉市严西湖渔场	171.30	100.00%
8	武汉洪投双创工程建设监理有限公司	100.00	100.00%
9	武汉市灵秀生态工程有限公司	300.00	100.00%
10	武汉宝谷企业运营管理有限公司	5,000.00	60.00%
11	武汉宏润信达联合投资有限公司	2,400.00	51.00%

（二）子公司简介

1、武汉青菱城镇建设投资有限公司

武汉青菱城镇建设投资有限公司（以下简称“青菱建投”）成立于2014年11月25日，为发行人的全资子公司，法定代表人为刘旭，注册资本为94,120万元，注册地址位于洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊6号3层1号，经营范围为：城镇化综合改造，房屋（土地）征收代理、房屋（土地）征收政策咨询，土地整理设计，城市规划设计，水利建设工程、道路桥梁工程、给排水工程、污水处理工程、建筑安装工程、园林绿化工程、市政公用设施建设工程的施工，自有资产投资及咨询服务，投资咨询（不含金融、证券、期货），仓储服务，商务信息咨询（不含商务调查），物业服务，房地产开发，旅游项目开发，会展服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。青菱建投主要从事武汉市洪山区青菱片区城镇化综合改造，包括建阳片、金塘片一期、金塘片二期、西湾片一期、西湾片二期、杨林片、石咀片，改造内容包括上述片区的土地拆迁征收、还建房建设、道路基础设施建设等。

截至2020年末，青菱建投资产总额为386,065.56万元，负债总额为291,680.02万元，所有者权益为94,385.54万元；青菱建投的代建项目均处于建设过程中，政府未进行工程结算，故2020年度未实现营业收入，实现净利润-0.48万元。

2、武汉洪投保障房运营有限公司

武汉洪投保障房运营有限公司成立于2016年11月14日，为发行人的全资子公司，法定代表人为宋芳，注册资本为1,000.00万元，注册地址位于洪山区野芷湖西路创意天地创意工坊6号2层1号，经营范围为：房屋运营管理（含公共租赁住房、公房、人才公寓）；房屋租赁；物业管理；停车场经营；商务信息咨询；电子商务

平台运营；软件开发与销售；市场营销策划；广告设计、制作、发布及代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，武汉洪投保障房运营有限公司资产总额 1,220.40 万元，负债总额 652.27 万元，所有者权益 568.13 万元。2020 年度，实现营业收入 836.13 万元，净利润为 222.23 万元。

3、武汉洪投新创项目管理有限公司

武汉洪投新创项目管理有限公司（以下简称“武汉洪投新创公司”）成立于 2012 年 11 月 30 日，为发行人的全资子公司，法定代表人为彭勇，注册资本为 4,000.00 万元，注册地址位于洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊 6 号 2 层 3 号房，经营范围为：企业管理咨询；土木工程、建筑工程、市政工程设计及其配套工程的咨询；建筑工程、环保工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；物业服务；建筑材料的销售；房地产开发；商品房销售；房屋租赁；停车场经营；资产管理；工程项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。武汉洪投新创公司主要职责为负责母公司项目土地整理、市政工程等前期手续办理以及承接母公司项目监理、施工、配套设施业务等。该公司自成立以来，作为从事基础设施建设的子公司，主要完成了园区高压线迁改工程，青菱河路（青菱湖北路-武金堤路）等十数条道路排水工程，青菱都市工业园燃气配套工程，横堤村通用项目及美佳、德成等地块场地平整工程等重点项目。

截至 2020 年末，武汉洪投新创公司资产总额为 19,030.03 万元，负债总额为 15,123.29 万元，所有者权益为 3,906.73 万元；武汉洪投新创公司的基础设施建设项目均处于建设过程中，政府未进行工程结算，故 2020 年度未实现营业收入，净利润-197.02 万元。

4、武汉市李桥渔场

武汉市李桥渔场（以下简称“李桥渔场”）成立于1997年11月3日，为发行人全资控股，法定代表人为涂明辉，注册资本为178.00万元，注册地址位于武汉市洪山区洪山乡李桥村，经营范围为：淡水动物养殖；不动产租赁；设备租赁装饰工程的设计与施工；水电暖安装；会议服务；礼仪服务；展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。李桥渔场地处汤逊湖畔，西临武（昌）纸（坊）公路，东临文化路，北临板桥村、南环铁路和马湖村，南临李桥村。原名湖北省第一养殖场。

截至2020年末，李桥渔场资产总额为58,254.96万元，负债总额为3,997.00万元，所有者权益为54,257.96万元；2020年度实现营业总收入1,832.63万元，净利润-1,006.79万元。

5、武汉市南湖渔场

武汉市南湖渔场（以下简称“南湖渔场”）成立于1998年1月1日，为发行人全资控股，法定代表人为李红胜，注册资本为470.36万元，注册地址位于武汉市洪山区珞狮路135号，经营范围为：水产养殖；普通货运；停车场服务；房屋租赁；保洁服务；水产资源保护及水生态修复工程施工。（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）。南湖渔场主要经营项目是成鱼、鱼种及房屋租赁。

截至2020年末，南湖渔场资产总额为49,070.37万元，负债总额为10,154.37万元，所有者权益为38,916.01万元；2020年度实现营业总收入1,792.99万元，净利润-909.11万元。

6、武汉市青菱渔场

武汉市青菱渔场（以下简称“青菱渔场”）成立于1989年11月29日，为发行人全资控股，法定代表人为刘元军，注册资本为301.40

万元，注册地址位于洪山区张家湾街政府办公大楼八楼，经营范围为：房屋租赁，水生动物的配种（不含国家一级和二级保护水生野生动物的繁殖配种）和疾病防治；水资源保护和水生态修复工程的施工。（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）。青菱渔场环境优美，湖泊水质良好，天然饵料充足，是武汉市重要的养殖基地。

截至2020年末，青菱渔场资产总额为18,412.35万元，负债总额为9,842.83万元，所有者权益为8,569.52万元；2020年度实现营业总收入685.59万元，净利润-111.47万元。

7、武汉市严西湖渔场

武汉市严西湖渔场（以下简称“严西湖渔场”）成立于1991年7月4日，为发行人全资控股，法定代表人为胡洪斌，注册资本为171.30万元，注册地址位于洪山区建设乡五星村，经营范围为：淡水鱼类养殖；淡水动物苗养殖；奶牛饲养；水资源保护和水生态修复工程施工（涉及许可项目应取得相关部门许可后经营）（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年末，严西湖渔场资产总额为12,025.28万元，负债总额为1,290.49万元，所有者权益为10,734.79万元；2020年度实现营业总收入643.42万元，净利润-15.74万元。

8、武汉洪投新创工程建设监理有限公司

武汉洪投新创工程建设监理有限公司成立于2013年11月28日，为发行人全资控股，法定代表人为傅博，注册资本为100.00万元，注册地址位于武汉市洪山区珞狮路114号（洪山区物资总公司）1栋5号，经营范围为：房屋建筑工程和市政公用工程的监理；建筑装饰工程、建筑工程技术咨询；工程造价咨询；建筑材料的销售；物业服务、房地产开发、商品房销售、房屋租赁。（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 年末，武汉洪投新创工程建设监理有限公司资产总额为 136.84 万元，负债总额为 3.19 万元，所有者权益为 133.65 万元；2020 年度实现营业总收入 25.34 万元，净利润 24.21 万元。

9、武汉市灵秀生态工程有限公司

武汉市灵秀生态工程有限公司成立于 2012 年 10 月 23 日，为发行人全资控股，法定代表人为肖昌力，注册资本为 300.00 万元，注册地址位于洪山区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 B 单元 10 层 06 号（仅限办公），经营范围为：景观设计；绿化工程、人工湿地工程的设计、施工；水质净化技术开发；水环境治理；水产微生物制剂销售；水生植物种植与销售。（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 年末，武汉市灵秀生态工程有限公司资产总额为 459.17 万元，负债总额为 83.61 万元，所有者权益为 375.56 万元；2020 年度实现营业总收入 187.28 万元，净利润 183.19 万元。

10、武汉宝谷企业运营管理有限公司

武汉宝谷企业运营管理有限公司成立于 2018 年 09 月 30 日，法定代表人为刘旭，注册资本为 5,000 万元，由发行人持股 60%，武汉地质资源环境工业技术研究院有限公司持股 40%，注册地址位于洪山区鲁磨路地大珠宝大楼 8 楼 808-809 号，经营范围为：珠宝产业、珠宝文化艺术及珠宝文化旅游项目的规划、投资、建设、运营及管理；珠宝矿产资源投资；珠宝旅游资源和文化创意产业的策划、运营及管理；珠宝材料进出口贸易；土地整理、基础设施、建筑工程项目的投资；广告策划、设计、制作、发布；物业管理；房地产开发；商品房销售；房屋租赁；停车场建设及经营；企业管理咨询；商务招标咨询；经济贸易咨询；网站建设、运营；计算机软

件、网络技术的开发、技术咨询；展览展示服务；珠宝玉器、收藏品、黄金饰品的销售、定制加工、拍卖；电子商务平台运营；教育咨询（不含教育培训）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2020 年末，武汉宝谷企业运营管理有限公司资产总额 1,764.20 万元，负债总额 2.75 万元，所有者权益 1,761.45 万元；由于新冠疫情，2020 年度该子公司未实现营业收入，但固定资产折旧及管理费用的发生，导致净利润为-355.10 万元。

11、武汉宏润信达联合投资有限公司

武汉宏润信达联合投资有限公司（以下简称“宏润信达”）成立于 2013 年 2 月 28 日，法定代表人为曹慧，注册资本为 2,400.00 万元，由发行人持股 51%，武汉柏润房地产有限责任公司持股 49%，注册地址位于武汉市洪山区书城路 48 号（北港工业园）1 栋 9 层，经营范围为：对道路、排水设施、环卫设施、园林绿化设施、校舍基础设施的投资，投资咨询（不含金融证券），房地产开发，商品房销售，房屋租赁，建筑材料的销售，建筑工程项目的技术咨询，广告设计、制作、发布、代理，市政工程、建筑工程、园林绿化工程的设计、施工。（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 年末，宏润信达资产总额为 704.67 万元，负债总额为 64.41 万元，所有者权益为 640.26 万元；2020 年度未实现营业收入，无净利润。由于该公司长期无实际经营，目前已被吊销营业执照。

五、公司治理和组织结构

公司已按照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产法》等有关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了包括董事会、监

事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

（一）公司治理

1、出资人

公司不设股东会，武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司根据有关规定对公司履行股东会职责，依法对公司的国有资产进行监督管理。武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司作为出资人对公司依法行使如下职权：

- （1）审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案；
- （2）审核批准公司的经营方针和年度投资计划
- （3）任免非由职工代表担任的董事、监事，按有关规定决定有关董事、监事的报酬及奖惩事项；任免监事会主席，监督董事会、监事会行使职权；
- （4）审核批准董事会报告；
- （5）审核批准监事会报告；
- （6）审核批准公司的年度财务预算方案、决算方案；对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；
- （7）审核批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）按企业领导人员管理权限审核公司业绩考核和重大收入分配事项；
- （9）决定公司的增加或者减少注册资本；
- （10）决定公司发行债券或其他具有债券性质的证券；
- （11）决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；
- （12）制定和修改公司章程；
- （13）决定公司累计金额超过公司最近一期经审计净资产 10%

或单笔金额超过公司最近一期经审计的净资产 5%的对外投资、资产处置以及融资事项；

(14) 批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司重大事项；

(15) 决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

(16) 审核由公司自行决定的重大会计政策和会计估计变更方案；

(17) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定的其他应当由出资人行使的职权。

2、董事会

公司设董事会，对出资人负责。董事会由 5 名董事组成，其中包含 1 名职工董事和外部董事若干名。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。外部董事的任期根据有关法律、法规、规章、规范性文件的规定执行。董事会设董事长一名，任免权限按照洪山区区属企业领导人员管理规定执行。

董事长行使以下职权：

(1) 召集、主持董事会会议；

(2) 督促、检查董事会决议的执行情况；

(3) 签署董事会重要文件和其他应由公司法定代表人签署的文件；

(4) 负责组织制订、修订董事会工作规则等董事会运作的规章制度；

(5) 负责组织起草董事会年度工作报告，提交董事会审议，代表董事会向出资人报告年度工作；

(6) 与外部董事进行会议之外的沟通，听取外部董事的意见，

并组织外部董事进行必要的工作调研和业务培训；

(7) 在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后及时向董事会报告；

(8) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定的其他职权。

董事会行使以下职权：

(1) 向出资人报告工作；

(2) 执行出资人的决定；

(3) 制订公司战略和发展规划；

(4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司经营方针和投资计划；

(6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

(8) 制定公司基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；

(9) 根据区政府、区国资局、出资人相关投资监督管理办法规定，确定应由董事会决定的对外投资、融资事项额度，批准对经理层授权额度以上的对外投资、资产处置以及融资事项，并批准出资人规定限额以下的资产处置；制定投资管理制度并报送出资人；制定重大投资及境外投资方案，经董事会决议后由公司按季度汇总后报送出资人备案；

(10) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；决定分公司、子公司等分支机构的设立或者撤销；

(11) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券（或其他具有债券性质的证券）的方案；

(12) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(13) 决定公司内部管理机构的设置；

(14) 根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员及其报酬事项，并对高级管理人员进行检查和考核；

(15) 制订、调整公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入、公司年金方案；对工资分配决议执行情况进行监督；

(16) 批准公司对外担保以及对外捐赠或者赞助，决定具体金额标准；

(17) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系；对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

(18) 制订董事会年度工作报告；

(19) 出资人依据法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定或授予的职权。

3、监事会

公司设立监事会，由3名监事组成，出资人指派2名。监事会设监事会主席1名，职工监事1名。职工监事由工会根据自荐、推荐情况，在充分听取职工意见的基础上提名，经党委审核后，由职工代表大会或者职工大会通过无记名投票方式选举产生。监事任期每届三年。获得连续委派或者连续当选可以连任。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

(2) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量等情况，对公司重大风险、重大问题

提出预警和报告；

(3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

(4) 检查公司贯彻执行《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等涉及职工切身利益事项的法律法规和规章制度情况，建立集体协商集体合同、职代会民主管理、劳动争议调处制度等情况，以及落实职工代表大会或者职工大会审议通过事项情况；

(5) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

(6) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规、规章、规范文件以及本章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

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

(8) 监督公司投资管理制度的制订和执行情况，根据出资人的要求，开展重大投资项目专项督查和后评估；

(9) 发现公司投资活动存在重大问题的，及时向董事会提示风险并报告出资人；

(10) 监督董事会的决策与流程是否合规；监督董事和高级管理人员合规管理职责履行情况；

(11) 对引发重大合规风险负有主要责任的董事、高级管理人员提出罢免的建议；向董事会提出撤换公司合规管理负责人的建议；

(12) 对工资分配进行监督；

(13) 对依法治企情况和董事、高级管理人员依法履职情况的监督；

(14) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项;

(15) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定及出资人授权行使的其他职权。

4、高级管理人员

总经理、副总经理、财务负责人为公司高级管理人员。出资人可以决定公司其他人员为高级管理人员，总经理的任免权限按照洪山区区属企业领导人员管理规定执行。经出资人同意，总经理可由董事兼任。

总经理对董事会负责，行使以下职权:

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;

(3) 根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出;

(4) 拟订公司内部管理机构设置方案;

(5) 拟订公司的基本管理制度;

(6) 制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则;

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

(8) 拟订发行公司债券(或其他具有债券性质的证券)方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案;

(9) 拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案;

(10) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案，经董事会授权批准公司一定金额以下的资产处置方案;

(11) 拟订公司的年度财务预算方案、决算方案;

(12) 拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(13) 拟订公司的收入分配方案；

(14) 拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

(15) 拟订重大投资及境外投资方案，经总经理办公会审议通过后，应就项目情况与出资人进行预沟通；

(16) 决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；

(17) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

(18) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

(19) 根据董事会决定，建立健全合规管理组织架构；批准合规管理具体制度规定；批准合规管理计划，采取措施确保合规制度得到有效执行；明确合规管理流程，确保合规要求融入业务领域；及时制止并采取措施纠正不合规的经营行为；

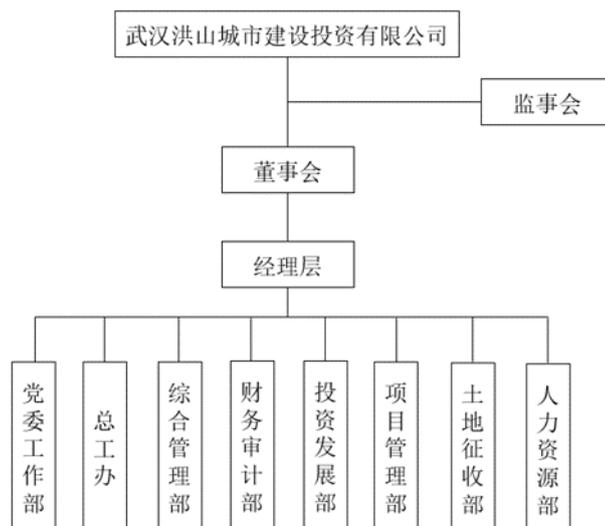
(20) 在法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定和董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

(21) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

副总经理协助总经理工作并对总经理负责，其职权由公司管理制度确定。

(二) 组织结构

公司根据经营管理的需要设置了党委工作部、总工办、综合管理部、财务审计部、投资发展部、项目管理部、土地征收部、人力资源部等职能部门，明确了各部门之间的分工及权责，组织结构图如下：



六、发行人独立性情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，具有独立的企业法人资格，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，自主经营，自负盈亏，具备直接面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，依法自主经营。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。发行人是独立享有民事权利和承担民事义务的法人。发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。对于公司与股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

（二）资产独立

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生出资人挪用公司资金问题，也不存在为股东担保事项。发行人以其

全部资产对公司债务承担责任。

（三）人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。

（四）财务独立

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立作出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

（五）机构独立

发行人的办公机构和生产经营场所与股东及地方政府完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况，也不存在股东及地方政府干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要以及发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。综合而言，发行人的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于股东及地方政府。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

姓名	年龄	职务	任职期限	是否在公司领薪	是否公务员
彭学斌	49	董事长、总经理	2020年10月至今	是	否
丁勇	42	董事、副总经理	2020年10月至今	是	否
陈璞	47	外部董事	2021年7月至今	否	否
喻峰	44	外部董事	2021年7月至今	否	否
童丽	32	职工董事	2021年7月至今	是	否

秦晓华	40	监事会主席	2021年7月至今	否	否
王彦佳	32	监事	2021年7月至今	否	否
徐旻	36	职工监事	2021年7月至今	是	否
宋芳	49	副总经理	2019年6月至今	是	否
彭勇	47	副总经理	2019年6月至今	是	否
李宛玉	44	副总经理	2020年8月至今	是	否

（二）董事会成员

彭学斌，男，1972年10月生，研究生学历，中共党员。曾任武汉市洪山区街道办副主任、青菱都市工业园管委会副主任。2019年2月入职武汉洪山城市建设投资有限公司。现任公司董事长、总经理、法定代表人，主持公司的日常经营管理工作。

丁勇，男，1979年1月生，本科学历，中共党员。曾任洪山区水务局城市排水队副队长、党支部书记，洪山区水务局武金河道堤防所党支部书记，洪山区水务局城市排水队队长。2020年10月入职武汉洪山城市建设投资有限公司，现任公司董事、副总经理。

陈璞，男，1973年12月生，研究生学历，中共党员。曾任洪山区房管局房管站经济师、档案室主任。2021年6月入职武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司，任职副总经理。现任公司外部董事。

喻峰，男，1977年6月生，本科学历，中共党员。曾任洪山区澳洲开发产业园副主任、洪山区青菱工业园招商部负责人。2017年担任武汉洪山科技投资有限公司董事长、总经理。现任公司外部董事。

童丽，女，1988年12月生，本科学历，中共党员。2010年入职武汉洪山城市建设投资有限公司，2021年3月担任武汉洪山城市建设投资有限公司党委工作部部长，现任公司职工董事。

（三）监事会成员

秦晓华，女，1980年9月生，本科学历，群众，曾任勤诚电脑（东莞）有限公司、湖北锦江报关公司、武汉全真光电科技有限公

司报关物流主管，2015年入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任审计监察部副部长、部长，现任武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司纪检审计监察部部长，现任公司监事会主席。

王彦佳，女，1988年12月生，本科学历，群众。曾任湖北中原地产营销策划有限公司高级策划师、武汉洪投保障房运营公司综合管理部专员，现任武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司战略投资部专员，现任公司监事。

徐旻，男，1984年11月生，研究生学历，群众。曾任武汉化学工业区管委会招商局招商专员。2015年入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任综合管理部行政专员，行政事务部副部长。现任公司职工监事。

（四）高级管理人员

宋芳，女，1972年1月生，本科学历，中共党员。曾先后在武汉市汉阳区房地产公司担任职员、汉阳均瑶集团武汉置业公司担任拓展部部长，2013年入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任公司土地整理部副部长、土地整理部部长，现任公司副总经理。

彭勇，男，1974年12月生，本科学历，中共党员。曾先后在武汉德信集团、武汉伟鹏集团、武汉紫菘集团任职，2010年3月入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任公司项目负责人、项目管理部部长，现任公司副总经理。

李宛玉，女，1977年4月生，本科学历，中国民主同盟洪山区工委委员。2014年4月入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任计划财务部部长、子公司武汉洪投保障房运营有限公司总经理，现任公司副总经理。

彭学斌、丁勇，参见本章“七、发行人董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）董事会成员”。

上述人员均不持有发行人股份/权和债券，无公务员在发行人兼职情况。发行人董事、监事及高级管理人员任职均符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关规定要求。发行人董事、监事及高级管理人员均无海外居留权。

八、发行人主营业务情况

报告期内，基础设施建设和土地开发整理是发行人营业收入的主要来源。发行人根据政府规划，筹措、融通基础设施建设工程所需的资金，并负责基础设施、重大政府项目的建设及土地开发整理。2018-2020年，发行人分别实现基础设施建设收入24,570.31万元、43,362.09万元和42,621.62万元，分别占营业收入的55.30%、53.32%和33.61%；实现土地开发整理收入12,522.57万元、29,371.49万元和78,155.20万元，分别占营业收入的28.19%、36.12%和61.64%。发行人具体营业收入明细如下：

发行人2018至2020年营业收入构成情况表

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	78,155.20	61.64%	29,371.49	36.12%	12,522.57	28.19%
基础设施建设	42,621.62	33.61%	43,362.09	53.32%	24,570.31	55.30%
租赁	2,340.15	1.85%	3,657.80	4.50%	2,356.84	5.30%
养殖及其他	3,677.67	2.90%	4,929.13	6.06%	4,980.00	11.21%
合计	126,794.64	100.00%	81,320.51	100.00%	44,429.72	100.00%

数据来源：武汉洪山城市建设投资有限公司2018至2020年审计报告

发行人2018至2020年营业收入、成本及利润情况表

单位：万元

业务板块	年度	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	2020年	78,155.20	65,676.64	12,478.56	15.97%
	2019年	29,371.49	24,681.93	4,689.57	15.97%
	2018年	12,522.57	10,523.17	1,999.40	15.97%

业务板块	年度	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	2020年	42,621.62	35,518.01	7,103.60	16.67%
	2019年	43,362.09	36,019.93	7,342.16	16.93%
	2018年	24,570.31	20,507.92	4,062.39	16.53%
租赁	2020年	2,340.15	2,212.02	128.13	5.48%
	2019年	3,657.80	1,627.31	2,030.49	55.51%
	2018年	2,356.84	1,662.26	694.58	29.47%
养殖及其他	2020年	3,677.67	1,940.74	1,736.93	47.23%
	2019年	4,929.13	2,959.16	1,969.97	39.97%
	2018年	4,980.00	2,118.56	2,861.44	57.46%

数据来源：武汉洪山城市建设投资有限公司 2018 至 2020 年审计报告

发行人营业收入由基础设施代建项目、土地开发整理、租赁、养殖及其他收入构成。截至 2020 年末，发行人主要负责洪山区内全部的土地整理、主干路网及水、电、气、通讯、有线等管网配套建设。报告期内，发行人土地开发整理业务及基础设施建设业务毛利率较为稳定，主要系洪山区土地储备中心及洪山区政府对发行人核算工程收入的加成比例较为稳定所致。2020 年度，发行人租赁业务毛利率下降幅度较大，主要系疫情减租所致。

九、发行人主营业务经营模式

（一）土地开发整理业务

发行人主要承担洪山区及青菱都市工业园范围内的土地整理任务，并在上述区域内处于垄断地位。发行人与洪山区土地储备中心签署《土地一级开发整理协议》，发行人负责洪山区范围内的土地整理开发业务，承担土地开发整理过程中发生的全部成本和费用，区土储中心对整理项目地块验收并向发行人支付整理成本并按照土地整理成本的约 19% 支付发行人土地整理投资收益。整治完毕后的土地经验收合格后交由土地行政主管部门统一组织招标、拍卖和挂牌出让。

在项目实施过程中，洪山区政府授权洪山区土地储备中心按照财政、审计等部门审定的发行人开发与整理土地年度实际完成金额

确认投资额；在完成土地平整、实现由“生地”变成“熟地”之后，发行人将已开发整理的土地交由洪山区土地储备中心按照招、拍、挂的程序出让。对于由发行人承担的土地开发与整理项目，洪山区土地储备中心按照政府部门审定的投资额，以现金按期向发行人及其子公司支付工程款，以弥补发行人的土地开发与整理成本并保障其合理的利润。发行人土地一级开发整理成本按照政府审计部门的审计结论具体结算，投资回报按照具体的项目经双方确认的投资成本及加成比例结算，发行人依照记账凭证、验收方及监理方出具的相关投资成本证明向土储中心申请付款，土储中心按照工期及进度，以季度为单位向发行人支付对应款项，回款期限通常为1-2年。发行人根据国家相关法规与政策，通过公开招标等方式向有资质的施工企业采购土地开发与整理建设劳务，并按协议向其支付工程款。

2018-2020年，发行人分别实现土地开发整理收入12,522.57万元、29,371.49万元和78,155.20万元。随着青菱园区土地整理工作的推进，发行人土地开发整理业务收入持续增长。发行人土地整理收入逐年快速增长，主要系当地土地交易市场形势良好。但该项业务易受国家政策调控和房地产市场环境影响，未来仍具有一定不确定性。发行人具体营业收入明细如下：

截至2020年底发行人主要土地开发整理项目运营情况

单位：亿元

项目	项目性质	是否签署协议	协议签署日期	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
横堤村土地整理	代建	是	2016年	7.20	4.13	2.81	2.72
建群村土地整理	代建	是	2016年	6.26	5.31	0.39	0.32
建阳村土地整理	代建	是	2016年	10.50	9.50	0.73	0.45
花园村土地整理	代建	是	2016年	6.03	5.32	3.33	1.92
杨林村土地整理	代建	是	2016年	5.34	4.77	0.14	0.02
火箭村土地整理	代建	是	2016年	5.11	4.29	-	-
青菱街土地整理	代建	是	2016年	9.16	8.80	0.16	0.09
石咀村土地整理	代建	是	2016年	11.65	10.90	0.26	0.16

项目	项目性质	是否签署协议	协议签署日期	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
西湾村土地整理	代建	是	2016年	7.95	7.02	1.56	0.45
杨泗矶村土地整理	代建	是	2016年	3.85	3.00	-	-
合计	-	-	-	73.05	63.04	9.38	6.13

（二）基础设施建设业务

发行人是武汉洪山区主要的城市基础设施建设主体，在城市建设中起到了关键作用。公司与洪山区政府就基础设施建设项目签订《建设项目工程总承包合同》，项目结算价格按照公司申报并经洪山区政府核定的项目完工成本加成 20% 进行确认。单个项目工程价款的支付方式均为发行人根据每个项目的工程进度按年向洪山区政府申报，洪山区政府确认进度后支付工程款，工程总价款的 5% 作为质保金，回款通常按季度结算支付，期限通常为半年至一年。

近年来，发行人已完成出版城南延线、武梁路、丽水西路、青菱河路、南郊路、上海通用汽车配套基础设施洪山区段等项目的道路建设、给排水、交通、照明、绿化等工程，经验收的项目基本已按合同约定回款。2018-2020 年，发行人分别实现基础设施建设收入 24,570.31 万元、43,362.09 万元和 42,621.62 万元。随着洪山区以及青菱都市工业园基础设施项目的稳定开展，发行人该项业务步入稳定发展阶段，由此产生的建设收入将在未来年度持续保持较高水平。发行人具体营业收入明细如下：

截至 2020 年底发行人主要基础设施建设项目运营情况

单位：亿元

项目	项目性质	是否签署协议	协议签署日期	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
菱湖美景还建房一期项目	代建	是	2012年	8.77	8.77	9.09	9.09
菱湖雅居还建房二期项目	自营	不适用	-	31.66	19.72	-	-
青江苑还建房三期项目	代建	是	2019年	15.18	10.28	-	-
菱湖美苑还建房四期项目	代建	是	2019年	14.05	4.87	-	-
合计	-	-	-	69.66	43.64	9.09	9.09

（三）其他业务

发行人租赁业务主要来自公司本部及公司下属渔场周边的商铺租赁收入，2018-2020年发行人租赁业务分别实现收入2,356.84万元、3,657.80万元和2,340.15万元。发行人养殖业务收入主要来自公司旗下的青菱、李桥、严西湖、南湖等渔场淡水鱼养殖及相关业务收入，2018-2020年发行人养殖及其他业务分别实现收入4,980.00万元、4,929.13万元和3,677.67万元。上述业务占发行人营业收入比重较小。

十、发行人的重大资产购买、出售、置换情形

最近三年发行人主营业务和经营性资产不存在实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

十一、发行人所在行业现状和前景

（一）土地整理行业

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理是指按照城市规划、土地利用规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府依法通过收购、收回、征收等方式储备国有土地，由土地整理主体实施拆迁和市政基础设施建设，使国有土地实现宗地平整、市政配套的状态，进而达到建设条件和出让标准的土地开发行为。

与其他行业不同，土地整理行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。2011年1月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，进一步规范土地整理行业，促进了行业整体水平的提高。近年来全国多个市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地整理行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。当前与城市土地整理相关联的城市土地收购储备制度的建立为城市新区

的建设和发展提供了很大的发展空间。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。2014年两会提出推进“以人为核心的新型城镇化”，将提高城镇化质量作为未来几年我国经济工作的重点。受此影响，二、三线城市城镇化建设和发展将进一步加快，对土地整理开发行业也将产生积极的带动作用。

国务院下发《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，明确提出五大短板领域：一是加快农业转移人口市民化，继续落实1亿非户籍人口在城市落户方案；二是提高城市群建设质量，完善城市群内公共交通主导的交通网络体系，加快布局建设市郊铁路，鼓励发展多层次、多模式、多制式的轨道交通系统，推动基础设施联通和公共服务共享；三是提高城市发展质量，优先发展公共交通，完善快速路、主次干路和支路级配合合理的城市路网系统，支持一批综合客运枢纽、货运枢纽建设，开展城市水生态修复治理，全年建设海绵城市，分级分类推进新型智慧城市建设；四是加快推动城乡融合发展，加快农村公路、供水、供气、环保、电网、物流、信息、广播电视建设；五是深化城镇化制度改革。

总体上来看，随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程的加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期将保持升值趋势，土地整理行业将持续稳定的发展。

2、武汉市土地整理行业现状和前景

武汉市是湖北省省会，地处江汉平原东部，长江、汉江之滨。地势北高南低，中部低平，以丘陵和平原相间的波状起伏地貌为主；土地适宜性广泛，利用程度较高。

依据《武汉市土地利用总体规划（2006-2020）》，结合武汉市人地矛盾突出、人口资源环境压力巨大的现实，着力推动土地利用方

式由外延扩张向内涵挖潜、由粗放低效向集约高效转变，提高土地配置和利用效率，实现土地的可持续利用，促进已储未供和存量土地利用；以构建“1+6”城市格局、城乡统筹为目标，土地供应逐步向6个新城组群倾斜，合理安排土地投放的数量和节奏，改善建设用地结构、布局，有序拓展新城空间，推进主城区与新城、中心城区与新城区的协调发展；土地供应立足优化土地利用结构，对各类土地供应实行“有保有压”差异化的供应政策。优先保障重点建设项目用地、基础设施和公共服务设施用地需求，对不符合国家产业政策、发展规划和市场准入标准的项目，不供应地。继续加大对中小户型、中低价位普通商品房、保障性安居工程用地的土地供应，严格控制大户型、低密度高档住宅土地供应，着力改善民生及稳定房地产市场。

根据《武汉市土地储备近期规划（2013-2020年）》和武汉市重点功能区规划，确保“三大类十九片重点功能区”、“新城组团、产业聚集区”等重点建设区内的土地供应量占土地供应总量的55%以上。开发区和新城区在确保新城开发建设土地供应的同时，确保地铁小镇供地需求。

3、洪山区土地整理行业现状和前景

洪山区位于武汉市东南部，东抵鄂州市，南邻江夏区，西北环抱武昌区、青山区，东北与新洲区隔江相望，总面积220.50平方公里。洪山区地貌以平原为主，有山有水，水阔地宽，土壤有潮土、水稻土、黄棕壤土和少量红壤土四个土类，土地适宜性广泛，利用程度较高。洪山区一直致力于发挥区域土地天然优势，保护土壤资源的同时，不断提升土地利用率和丰富土地功能，极大地改变了洪山区的城市风貌。

发行人作为洪山区土地整理的重要主体，在洪山区土地规划和

利用领域发挥着重要作用，洪山区的快速发展及政府长期给予的支持，使得发行人所从事的土地整理行业具备良好的发展前景。

（二）基础设施建设行业现状及前景

1、我国基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。近年，全国各地城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。2020年末，我国城镇化率突破60%，与国外发达国家的70%-80%相比仍有较大发展空间，在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，而该领域的建设及融资模式正逐步规范及合理创新。

城市已成为我国国民经济发展的重要载体，我国城市基础设施行业增长与我国城市化水平的提高相辅相成，城市化发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善也促进了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。中小城市的需求尤为迫切，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，为市政建设企业发展提供了良好的环境。

按照目前城镇建设和区域经济发展的需求以及国家对于城市基础设施建设的政策导向，预计未来10-20年间，我国城市化进程将步入快速发展阶段，基础设施的规模将不断扩大。同时，随着城市

化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，城市基础设施建设行业在城市经济发展中将会扮演更加重要的角色。

2、武汉市基础设施建设行业现状及前景

在“十三五”规划内，武汉市巩固提升全国性综合交通枢纽地位。推动加快高铁兴建速度，打造全国高铁中心；建成光谷火车站，启动建设新汉阳站，谋划建设高铁机场站，积极参与推动长江深水航道整治工程，初步建成长江中游航运中心。打造重要门户枢纽机场，天河机场年旅客吞吐能力达4,500万人次，谋划第二机场选址。高速公路总里程达790公里。新建成13条轨道交通线，每年通2条地铁线。建成环射成网、循环连通的城市快速路网体系，适当加密、规划建设连接二环三环、过江越湖快速通道，打造二环内30分钟畅通圈，建成四环线，推进外环东绕，打造市域快速交通圈。建设百年市政设施，采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，深入推进海绵城市建设；着力应对极端天气，切实提升排渍能力，加快解决城市渍水。推进雨污分流，完善污水全收集全处理系统。根据老城新区不同特点，科学规划建设地下综合管廊，统筹优化管道气、液化天然气、压缩天然气等各类燃气设施建设，加快新能源汽车充电桩建设。推进城市管理升级，提升精细化、规范化、现代化管理水平。

同时，武汉市正大力推进新型基础设施建设，目标到2022年建设规模和创新能级居全国前列，信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施布局更加合理，实现5G、人工智能、工业互联网、物联网、大数据平台等新技术全面融入城市生产生活。武汉市计划培育和引进一批掌握核心技术的龙头企业，形成产业集群，促使智慧城

市建设取得重大进展，政府管理智能化和交通市政智能化建设达到全国领先水平，基本建成世界一流城市电网。

3、洪山区基础设施建设行业现状及前景

洪山区一直致力于加快发展城市基础设施建设，不断提升城市品位和完善城市功能，极大地改变了洪山区的城市风貌。2019年洪山区提出“精致城区建设”战略，重点发力基础设施建设、城市“三旧”改造、提高城市管理水平、水环境治理、城市绿化等领域，借助洪山区“大学之城”的区位优势，打造环高校创新经济圈。按照规划，洪山区大学之城亮点区片，北起东湖南路，南至文治街，西至石牌岭路-丁字桥南路，东至卓刀泉南路。它将集中展现武汉“大学之城”的校园文化特色，释放“双一流”高校的活力，营造广大学子的创新创业氛围，通过基础设施的完善在未来推动各高校资源互通、设施共享，实现校城景观互融，增强创新产业互动。2020年，洪山区重点围绕武汉理工大学马房山、鉴湖、南湖三个校区，开展校园周边综合环境治理和环高校创新经济圈建设。

未来，洪山区将围绕建立高水平的创新创业和产业发展环境这个主题，保持和扩大投资规模，加大园区硬件建设投入。

发行人作为洪山区政府战略规划的实施主体，受到洪山区政府的大力支持。鉴于发行人承担的城市基础设施建设在地方经济发展中的重要作用，发行人自成立以来，洪山区政府多次通过货币注入和资产注入等方式扩充发行人资产及业务，增强发行人发展后劲，并根据发行人经营状况给予相应的政策及资源支持，使得发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

十二、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

发行人控股股东武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司为武

汉市洪山区唯一的地方国有投融资主体控股集团，其控股四家城投公司，分别为发行人、武汉市洪山建设投资有限责任公司、武汉市洪山统筹发展投资有限公司和武汉市洪山科技投资有限公司。发行人在洪山区同级企业中资产规模及收入规模均排名第一，除发行人外，其余三家城投公司简介如下：

1、武汉市洪山建设投资有限责任公司成立于2017年4月13日，注册资本200,000.00万元，法定代表人为李超，注册地址为洪山区南湖大道53号南湖创业园5010室，经营范围为国有资产经营管理；城市基础设施（含城管、园林）、公共事业、基础产业的投资和建设；政府公共设施的特许经营；土地利用与开发；房地产开发、销售、租赁及其物业管理等。（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年末，武汉市洪山建设投资有限责任公司总资产为301,186.70万元，净资产为145,366.71万元；2020年度，武汉市洪山建设投资有限责任公司实现营业收入5,508.75万元，实现净利润338.17万元。

2、武汉市洪山统筹发展投资有限公司成立于2017年4月13日，注册资本123,870.00万元，法定代表人为李超，注册地址为洪山区珞瑜路村90号区城乡统筹发展局办公楼内，经营范围为土地一级开发、安置住房筹集、国有土地上房屋征收与补偿服务、集体土地征地拆迁服务、基础设施建设、项目投融资及评估咨询服务、建设投资、承接其他政府购买服务等（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。（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年末，武汉市洪山统筹发展投资有限公司总资产为809,921.31万元，净资产为125,843.34万元；2020年度，武汉市洪

山统筹发展投资有限公司实现营业收入 3,436.56 万元，实现净利润 1,226.52 万元。

3、武汉市洪山科技投资有限公司成立于 2017 年 4 月 17 日，注册资本 50,000.00 万元，法定代表人为喻峰，注册地址为洪山区书城路 26 号 A 栋 111 号，经营范围为对洪山高新技术企业、技术创新企业进行投资；管理科技风险投资基金和其他资产管理业务；科技中介及投资中介服务、投资咨询；房屋租赁；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2020 年末，武汉市洪山科技投资有限公司总资产为 54,020.34 万元，净资产为 48,980.14 万元；2020 年度，武汉市洪山科技投资有限公司实现营业收入 1,655.28 万元，实现净利润-747.99 万元。

发行人是武汉市洪山区资产规模最大、综合实力最强的城市基础设施投资和建设主体，担负着洪山区城市基础设施建设的重要任务。自成立以来，发行人充分发挥自身投资及管理优势，优化资源配置，对提升洪山区城市化水平及招商环境做出了重要贡献。目前，发行人主要负责洪山区青菱都市工业园内全部的土地整理、主干路网及水、电、气、通讯、有线等管网配套建设。青菱都市工业园建设项目为武汉市重点扶持项目，其建成后将对加快武汉市“国家中心城市”和“两型”社会建设，推进武汉市“工业倍增计划”产生重要影响。作为园区内基础设施建设及土地整理的唯一主体，发行人未来发展前景良好，行业地位稳固。

截至 2020 年末，武汉洪山城市建设投资有限公司资产总额 1,635,529.83 万元，净资产 540,061.77 万元，2020 年实现营业收入 126,794.64 万元，净利润 15,398.05 万元。

（二）发行人的竞争优势

1、发行人所在地经济的持续稳定增长为发行人提供了良好的发展环境

洪山区位于武汉市东南部，东与鄂州市隔长江而临，南邻江夏区，西北环抱武昌区、青山区，辖13街1乡，全区土地面积220.50平方公里。2020年度，洪山区地区生产总值1,036.16亿元，同比降低2.2%；截至2020年末，洪山区常住人口171.29万人。洪山辖区人流、物流、信息流快捷畅通。贯通南北的京广铁路、连接东西的武九铁路从区内通过，武广、武京高速客运专线的核心节点武汉火车站位于辖区；沪蓉、京珠高速公路在区内交汇；武汉市四大环线 and 2号、4号轨道交通穿越洪山；沿长江有5,000吨级的外贸码头，可直达日本、香港和东南亚地区；湖北公众多媒体信息网和武汉信息港也设在区内。洪山区经济以现代服务业、文化创意产业和高新技术产业为重点。

近年来，洪山区国民经济增长速度较快，洪山区加快推进重点功能区建设，其中青菱都市工业园项目为其重点项目，青菱都市工业园位于洪山区西北部，紧临长江，地处武汉市区外环线 and 绕城高速之间，占地19.94平方公里，为整个青菱地区陆地面积的60%，地块呈狭长型，园区大部分土地地势较平坦。青菱都市工业园建设主导产业方向以汽车零配件和总部经济为主、先进制造业和现代物流为辅的综合性工业园区。目前园区3纵8横骨干路网基本形成，园区内武钢威仕科、浦项奥斯特姆等7个项目已建成投产。

发行人所在地良好的区位优势 and 经济的持续稳定增长为发行人提供了良好的发展环境。

2、发行人城市基础设施项目建设经验丰富，投资建设能力强

发行人在城市基础设施投资建设与运营过程中，积累了宝贵的

项目建设经验,并培养了一大批专业人才,掌握了丰富的项目资源,在行业内树立了良好的品牌形象,形成了一套在现有体制下扩大引资融资力度、降低投资成本、保证项目质量、缩短建设周期的高效管理程序。

3、政府对发行人提供了强有力支持

发行人作为洪山区政府战略规划的实施主体,是洪山区最重要的基础设施建设主体,承担着青菱都市工业园的建设重任,受到洪山区政府的大力支持。鉴于发行人承担的城市基础设施建设和土地整理业务在地方经济发展中的重要作用,发行人自成立以来,洪山区政府多次通过货币注入和资产注入等方式扩充发行人资产及业务,增强发行人发展后劲,并根据发行人经营状况给予相应的政策及资源支持。随着洪山区经济的不断发展,财政实力的稳步提高,发行人获得的支持力度将进一步增强。政府的大力支持增强了发行人的竞争能力和经营的稳定性与可持续性。

4、良好广泛的融资能力

发行人与多家大型金融机构建立了密切和广泛的合作关系,在银行内部信用评级状况良好。发行人良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展,通过积极加强与各大金融机构的合作,多渠道、全方位筹集建设资金,有力地保障了洪山区城市发展建设的资金需求,并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。截至2021年6月末,发行人在各大银行的授信额度总额70.10亿元,其中已使用授信额度39.30亿元,未使用额度30.80亿元。

5、行业垄断地位优势

截至目前,洪山区共有4家国有城市基础设施建设类企业,其中,发行人是资产规模最大、综合实力最强的城市基础设施建设主

体，另外三家分别为武汉市洪山科技投资有限公司、武汉市洪山统筹发展投资有限公司和武汉市洪山建设投资有限责任公司，均成立于2017年4月，目前人员均已到位，但业务均处于起步阶段，规模体量均较小。发行人作为洪山区城市基础设施建设投资、项目建设与运营管理和资产经营主体，在所从事的城市基础设施建设、土地开发整理等业务中具有市场区域主导地位。由于土地开发整理、城市基础设施建设以及公用事业的发展具有明显的区域性和先导性，发行人所从事的业务在洪山区具有明显的区域竞争优势。在湖北省和武汉市对洪山区大力支持及一系列政策机遇下，洪山区将迎来良好的发展前景，借助发行人与政府的深厚关系，发行人在项目获取、土地开发整理等方面的垄断优势将不断增强，并对发行人未来业务和盈利能力的稳步提升具有显著的促进作用。

（三）未来经营发展目标

根据发行人规划，将紧紧抓住国家战略的重大历史机遇，打造以多元化经营为主要模式，实现政府目标和企业发展目标的统一，以公共可经营资源为主要经营领域，以投融资能力、管理能力和服务能力为核心竞争力，具有影响力和对社会有贡献的综合性投资控股集团。具体发展规划如下：

1、实现城投公司治理模式的重大创新

由传统政府主导式的治理模式转变为市场主导式的治理模式，改造城投公司董事会，董事会成员由公司高管和外部董事组成；城投公司管理层实行社会公开招聘，管理层实行年薪制。

2、加强基础设施建设和自营业务，增强公司盈利能力

根据洪山区产业项目建设规划，加快完善洪山区各产业园区基础设施建设和民生项目建设，为项目落地创造良好环境；加大直接融资力度，积极推广项目融资，扩大融资规模；优化融资结构，用

低利率、长周期的银行贷款置换高利率、短周期的银行贷款，形成稳固的银企关系；加快设立创业投资、产业基金等分子公司，积极扶持高新区中小企业发展；加强与央企、省企对接力度，在售配电、园林绿化、基础设施建设等领域，积极开展合作经营。

3、实现城投公司经营模式的重大创新

基本实现多元化经营模式，除了传统的土地整理及基础设施建设以外，开辟如建筑、科教、科创孵化器等业务领域，丰富市场化经营收入来源，实现由单纯投融资平台向市场经营主体的转变。

十三、发行人的经营环境

（一）武汉市经济概况

武汉是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。截至2020年末，全市下辖13个区，总面积8,569.15平方千米，常住人口1,121.2万人，2020年地区生产总值1.56万亿元。武汉地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉素有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。

武汉是长江经济带核心城市、中部崛起战略支点、全面改革创新试验区，是全国三大智力密集区之一，中国光谷致力打造有全球影响力的创新创业中心。根据国家发改委要求，武汉正加快建设以全国经济中心、高水平科技创新中心、商贸物流中心和国际交往中心四大功能为支撑的国家中心城市，经济发展前景广阔。

（二）洪山区经济概况

武汉市洪山区位于武汉市东南部，东与鄂州市隔长江而临，南邻江夏区，西北环抱武昌区、青山区，辖13街1乡，全区土地面积220.50平方公里。2020年度，洪山区地区生产总值1,036.16亿元；截至2020年末，洪山区常住人口171.29万人。2020年洪山区全年实现地区生产总值1,036.16亿元，同比减少2.2%，在武汉市中心城区中排名第2，总量排名第4。第一产业增加值同比下降3.4%；第二产业增加值同比增长4.0%；第三产业增加值同比下降4.1%。全年完成公共预算总收入149.76亿元，其中地方一般公共预算收入92.00亿元，较上年决算数下降15.9%。

综上所述，洪山区拥有良好的地理区位和交通优势，具有较强的综合竞争力，对武汉市及湖北省的经济发展发挥了重要作用。随着中国经济的平稳快速发展，洪山区经济水平和财政收入也将保持持续增长的态势。

第六章 发行人财务情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2018 年标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2019〕第 2-00644 号）、2019 年标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2020〕第 2-00973 号）和 2020 年标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2021〕第 2-00071 号）本部分所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务报告适用的编制基础、会计制度、会计政策及合并范围变更

发行人 2018-2020 年度财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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编制。

（一）会计政策变更

1、发行人 2018 年财务报告

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

以上变化对发行人 2018 年财务报告的影响为：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
应付利息、应付股利	其他应付款	1,397,459,921.83	356,986,301.13	应付利息：

计入其他应付款项目 列示		元	元	37,447,150.68元；其他 应付款：319,539,150.45 元
专项应付款计入长期 应付款列示	长期应付款	273,640,357.45 元	222,672,633.24 元	专项应付款： 222,672,633.24元

2、发行人 2019 年财务报告

财政部 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)(以下简称“财务报表格式”),执行企业会计准则的企业应当按照企业会计准则和该通知要求编制财务报表。

根据财务报表格式的要求,本公司将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目,将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表,该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

3、发行人 2020 年财务报告

无因会计变更造成的影响。

(二) 会计估计变更

最近三年,发行人未发生主要会计估计变更。

(三) 会计差错更正

最近三年,发行人无会计差错。

(四) 发行人近年合并财务报表范围变动情况

最近三年,发行人合并财务报表范围变化如下表所示:

变动时间	公司名称	变动原因	变动影响
2020 年	武汉洪创投资管理有限公司	股权划转	不再纳入合并
2019 年	武汉洪投物业管理有限公司	股权划转	不再纳入合并
2018 年	武汉宝谷企业运营管理有限公司	投资成立	纳入合并

二、发行人近三年主要财务数据

(一) 发行人主要财务数据

发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
资产总计	1,635,529.83	1,566,729.90	1,473,388.06
负债合计	1,095,468.06	1,041,791.50	960,068.60
所有者权益合计	540,061.77	524,938.41	513,319.46
项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	126,794.64	81,320.51	44,429.71
营业成本	105,347.42	65,288.33	34,811.91
营业利润	15,721.67	10,714.10	3,881.05
利润总额	15,494.45	10,719.47	4,772.34
净利润	15,398.05	10,098.94	3,216.83
经营活动产生的现金流量净额	-8,142.47	-98,144.77	-212,731.38
投资活动产生的现金流量净额	713.64	-2,843.67	-4,489.56
筹资活动产生的现金流量净额	-56,209.34	18,395.61	170,222.83
现金及现金等价物净增加额	-63,638.16	-82,592.83	-46,998.11

(二) 主要财务指标

主要财务指标表

项目	2020年末	2019年末	2018年末
资产负债率	66.98%	66.49%	65.16%
流动比率	8.89	10.94	4.47
速动比率	1.41	1.89	1.20
EBITDA 利息倍数	0.56	0.35	0.21
项目	2020年度	2019年度	2018年度
存货周转率(次/年)	0.09	0.06	0.04
应收账款周转率(次/年)	0.85	0.58	0.31
总资产周转率(次/年)	0.08	0.05	0.03
净资产收益率	2.89%	1.95%	0.63%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBITDA(息税折旧摊销前盈余)=EBIT+折旧+无形资产摊销

5、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

6、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额

7、存货周转率 = 营业成本/平均期末存货余额

8、总资产周转率 = 营业收入/平均期末总资产余额

9、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益

(三) 发行人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表 (见附表二)

(四) 发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表 (见附表三)

(五) 发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表 (见附表四)

(六) 发行人 2018-2020 年经审计的母公司资产负债表 (见附表五)

(七) 发行人 2018-2020 年经审计的母公司利润表 (见附表六)

(八) 发行人 2018-2020 年经审计的母公司现金流量表 (见附表七)

(九) 担保人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表 (见附表八)

(十) 担保人 2018-2020 年经审计的合并利润表 (见附表九)

(十一) 担保人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表 (见附表十)

三、发行人财务状况分析

(一) 偿债能力分析

发行人主要偿债能力数据及指标表

单位: 万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产	1,492,853.48	1,419,350.60	1,345,001.00
流动负债	167,919.87	129,773.91	301,009.02
流动比率	8.89	10.94	4.47

项目	2020年末	2019年末	2018年末
速动比率	1.41	1.89	1.20
资产负债率	66.98%	66.49%	65.16%

从短期偿债指标来看，发行人 2018-2020 年末的流动比率分别为 4.47、10.94 和 8.89，速动比率分别为 1.20、1.89 和 1.41。2019 年末，发行人流动比率有较大提高，主要系其他应付款及一年内到期的非流动负债减少导致流动负债规模大幅降低所致。总体来看，发行人流动比率及速动比率处于较好水平，流动资产对流动负债的覆盖率良好，有着良好的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，发行人 2018-2020 年末的资产负债率分别为 65.16%、66.49%和 66.98%。报告期内发行人资产负债率逐渐增大，主要是随着业务规模的扩大，发行人通过银行借款、发行债券等方式融资导致有息负债增加，但发行人资产负债率始终维持在适中水平，对债权人利益的保护程度较高。

总体看来，报告期内，发行人资产负债率逐年小幅增长，有息负债规模较大，有一定偿债压力，但发行人流动负债规模相对较小，流动比率及速动比率较高，发行人经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力，都为发行人的债务偿还提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（二）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	0.85	0.58	0.31
存货周转率	0.09	0.06	0.04
总资产周转率	0.08	0.05	0.03

2018-2020 年，发行人的应收账款周转率分别为 0.31、0.58 和 0.85，报告期内呈逐年上涨的趋势，主要系发行人营业收入逐年增长所致。

2018-2020年，发行人的存货周转率分别为0.04、0.06和0.09，存货周转较慢，发行人存货主要由土地及工程施工构成，其规模较大且周转速率较低，符合行业一般特征。

2018-2020年，发行人的总资产周转率分别为0.03、0.05和0.08，受2019年及2020年营业收入大幅增长的影响，总资产周转率呈现上升趋势，发行人作为洪山区基础设施建设主体，总资产规模较大，总资产周转率整体处于较低水平。

总体来看，报告期内发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的一般特征。

（三）盈利能力分析

发行人主要盈利能力数据及指标表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	126,794.64	81,320.51	44,429.71
营业成本	105,347.42	65,288.33	34,811.91
政府补助	-	5.49	528.99
利润总额	15,494.45	10,719.47	4,772.34
净利润	15,398.05	10,098.94	3,216.83
毛利率	16.91%	19.71%	21.65%
净资产收益率	2.89%	1.95%	0.63%

2018-2020年，发行人营业收入分别为44,429.71万元、81,320.51万元和126,794.64万元。发行人营业收入呈现逐年增长趋势，主要系发行人土地整理业务及基础设施建设业务快速发展，相关收入增长所致，未来随着公司在建项目的陆续完工结算，发行人营业收入有望进一步提升。

2018-2020年，发行人毛利率分别为21.65%、19.71%和16.91%，2020年发行人毛利率有所下降，主要系2020年发行人高毛利率的租赁业务及养殖业务占营业收入比例下降所致。

2018-2020年，发行人净利润分别为3,216.83万元、10,098.94

万元和 15,398.05 万元，报告期内，发行人主营业务不断发展，净利润持续提升。

2018-2020 年，发行人净资产收益率分别为 0.63%、1.95%和 2.89%，报告期内，发行人净利润水平持续提升，净资产收益率亦随之提升。

2018-2020 年，发行人营业外收入中政府补贴收入分别为 528.99 万元、5.49 万元和 0 万元，发行人政府补助占政府补助与营业收入总和之比分别为 1.18%、0.01%和 0.00%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

总体来看，发行人主营业务突出，盈利能力适中。未来随着洪山区城市基础设施建设的加快，以及在建项目的逐步竣工，发行人的盈利能力将迅速提升，各项盈利指标均呈现良好的发展势头。未来公司的盈利能力还将进一步提升，对本次债券本息的按期偿还起到了强而有利的保障作用。

（四）现金流量分析

发行人主要现金流量数据表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	174,292.27	163,270.95	166,922.96
经营活动现金流出小计	182,434.73	261,415.71	379,654.34
经营活动产生的现金流量净额	-8,142.47	-98,144.77	-212,731.38
投资活动现金流入小计	1,447.40	1,656.07	-
投资活动现金流出小计	733.76	4,499.74	4,489.56
投资活动产生的现金流量净额	713.64	-2,843.67	-4,489.56
筹资活动现金流入小计	153,277.04	351,850.00	245,016.59
筹资活动现金流出小计	209,486.38	333,454.39	74,793.76
筹资活动产生的现金流量净额	-56,209.34	18,395.61	170,222.83
现金及现金等价物净增加额	-63,638.16	-82,592.83	-46,998.11

2018-2020年，发行人经营活动现金流入分别为166,922.96万元、163,270.95万元和174,292.27万元，主要是发行人收到的基础设施建设款、土地整理款形成的现金流入。报告期内，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-212,731.38万元、-98,144.77万元和-8,142.47万元，经营活动现金流量均为净流出，主要由于发行人近年来加大了土地开发和基础设施建设项目的投入力度，而前述业务通常具有投资规模大，周期长的特点，相应项目成本支出持续大幅增加所致。未来随着洪山区土地挂牌进度的加快及发行人建设项目逐渐进入完工期，发行人经营活动现金净流量指标将有所改善。

2018-2020年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-4,489.56万元、-2,843.67万元和713.64万元。2020年，发行人投资活动产生的现金流量净额由负转正，主要系当期发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较少所致。

2018-2020年，发行人的筹资活动现金流量净额分别为170,222.83万元、18,395.61万元和-56,209.34万元。2018年呈现大额净流入，主要系发行人当年新增了大额银行借款和债券融资所致。2019-2020年，发行人筹资活动现金流量净额持续下降，主要系发行人偿还债务支付的现金增多所致。发行人具有较强的筹资能力，为公司的日常经营活动提供了充足的现金流支持，为本次债券的按期偿付提供了重要保障。

总体来看，发行人正处于快速发展时期，经营活动和筹资活动持续的现金流入可以较好地支持到期债务的偿还和相关经营活动的开展。目前发行人资产规模较大，资产负债水平在同行业中处于适中水平，主营业务发展良好，经营活动、投资活动和筹资活动具有较好的匹配性，随着发行人业务规模的扩大及固定资产投资项目的投产运营，发行人的盈利能力和偿债能力将进一步提升。

(五) 资产负债分析

发行人资产负债构成情况表

单位：万元

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	27,722.24	1.70%	88,952.07	5.68%	171,087.86	11.61%
应收账款	170,686.76	10.44%	128,239.35	8.19%	149,864.52	10.17%
预付款项	4,406.32	0.27%	39.64	0.00%	18,081.67	1.23%
其他应收款	14,638.77	0.90%	14,535.29	0.93%	17,047.57	1.16%
存货	1,256,067.53	76.80%	1,173,472.34	74.90%	982,675.41	66.69%
其他流动资产	19,331.86	1.18%	14,111.91	0.90%	6,243.98	0.42%
流动资产合计	1,492,853.48	91.28%	1,419,350.60	90.59%	1,345,001.00	91.29%
非流动资产：						
可供出售金融资产	9,309.49	0.57%	9,309.49	0.59%	8,309.49	0.56%
长期股权投资	-	-	220.18	0.01%	220.85	0.01%
固定资产	58,479.55	3.58%	60,153.77	3.84%	40,277.10	2.73%
在建工程	7,088.72	0.43%	7,159.56	0.46%	7,190.45	0.49%
无形资产	67,798.58	4.15%	70,536.31	4.50%	72,389.17	4.91%
非流动资产合计	142,676.35	8.72%	147,379.31	9.41%	128,387.06	8.71%
资产总计	1,635,529.83	100.00%	1,566,729.90	100.00%	1,473,388.06	100.00%
流动负债：						
短期借款	3,000.00	0.27%	-	-	-	-
应付票据	2,865.37	0.26%	3,035.28	0.29%	-	-
应付账款	11,419.20	1.04%	13,733.38	1.32%	8,745.70	0.91%
预收款项	27.93	0.00%	35.66	0.00%	221.53	0.02%
应付职工薪酬	305.20	0.03%	345.98	0.03%	382.11	0.04%
应交税费	1,616.83	0.15%	1,774.11	0.17%	1,813.69	0.19%
其他应付款	123,735.34	11.30%	85,899.49	8.25%	139,745.99	14.56%
一年内到期的非流动负债	24,950.00	2.28%	24,950.00	2.39%	150,100.00	15.63%
流动负债合计	167,919.87	15.33%	129,773.91	12.46%	301,009.02	31.35%
非流动负债：						
长期借款	317,900.00	29.02%	342,850.00	32.91%	273,800.00	28.52%
应付债券	472,827.07	43.16%	458,341.73	44.00%	357,895.55	37.28%
长期应付款	136,821.12	12.49%	110,825.85	10.64%	27,364.04	2.85%
非流动负债合计	927,548.18	84.67%	912,017.59	87.54%	659,059.58	68.65%
负债合计	1,095,468.06	100.00%	1,041,791.50	100.00%	960,068.60	100.00%

1、资产结构分析

报告期内，随着洪山区城市建设进程的加快，基础设施投入逐年增长，作为洪山区基础设施建设任务的重要实施主体，发行人业务逐渐增大，资产规模持续增长。2018-2020年末，发行人总资产分别为1,473,388.06万元、1,566,729.90万元和1,635,529.83万元。发行人资产规模近三年逐年稳步增长，主要是由于发行人作为洪山区基础设施建设运营的主体，其所承接的建设工程规模逐渐扩大，日常运营所产生的工程投入以及结算所产生的收入逐渐增大，同时向外部机构的融资同步增加，导致发行人资产稳步增加。

发行人资产结构以流动资产为主，2018-2020年末，流动资产占总资产比例分别为91.29%、90.59%和91.28%。发行人的流动资产主要由存货、应收账款和货币资金等组成，非流动资产主要由无形资产、固定资产、在建工程和可供出售金融资产等构成。各项主要资产情况具体分析如下：

(1) 货币资金

2018-2020年末，发行人货币资金分别为171,087.86万元、88,952.07万元和27,722.24万元，分别占总资产的11.61%、5.68%和1.70%。发行人货币资金主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。发行人货币资金近三年呈逐年减少趋势，主要系发行人近年来加大了土地开发和基础设施建设项目的投入力度而导致大额经营活动现金净流出及偿还有息债务支付的现金增多所致。

截至2020年末，发行人货币资金情况如下：

2020年末货币资金情况表

单位：万元

项目	2020年末	
	金额	占比
现金	2.85	0.01%
银行存款	24,854.02	89.65%

其他货币资金	2,865.37	10.34%
合计	27,722.24	100.00%

(2) 应收账款

2018-2020年末,发行人应收账款账面价值分别为149,864.52万元、128,239.35万元和170,686.76万元,分别占总资产的10.17%、8.19%和10.44%,发行人应收账款主要是由应收工程款及土地款构成。2020年末,发行人应收账款账面价值较2019年末增加42,447.41万元,增幅为33.10%,主要系应收洪山区人民政府款项增加所致。

截至2020年末,发行人应收账款余额较大的应收对象具体如下:

2020年末应收账款情况表

单位:万元

单位名称	关联关系	欠款金额	账龄	占应收账款比例	性质
洪山区人民政府	非关联方	116,749.38	1-4年	68.30%	工程建设收入
洪山区土地整理储备中心	非关联方	49,864.83	1年以内	29.17%	土地整理收入
软通智慧科技有限公司	非关联方	2,954.58	1-2年	1.73%	租金收入
武汉军融基金管理有限公司	非关联方	1,030.27	1-2年	0.60%	租金收入
合计	-	170,599.06	-	99.80%	-

发行人将金额为人民币800万元以上(含800万元)的应收账款确认为单项金额重大的应收款项,并于每年末对单项金额重大的应收款项或单项金额虽不重大但有客观证据表明其发生了减值的应收账款单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。未单独进行减值测试的应收账款,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试并按余额百分比法计提坏账准备。发行人应收关联方款项不计提坏账准备,应收洪山区财政局的应收款项采用个别认定法不计提坏账准备。

发行人应收账款的应收对象主要为洪山区财政局和洪山区土地储备中心，其信用程度较高、支付能力较强，报告期内均按计划回款，回款情况良好。发行人应收账款发生坏账损失的风险较小，应收账款回收有充分保障。

(3) 其他应收款

2018-2020年末，发行人其他应收款账面价值分别为17,047.57万元、14,535.29万元和14,638.77万元，分别占总资产的1.16%、0.93%和0.90%。2019年末其他应收款较2018年末减少2,512.28万元，减幅为14.74%，主要系对洪山区财政局应收往来款减少所致。

截至2020年末，发行人其他应收款前五大欠款方具体情况如下：

2020年末其他应收款余额中前五名情况表

单位：万元

单位名称	性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例
武汉洪山区财政局	往来款	6,430.30	2-5年以内、5年以上	43.21%
洪山区处置非法集资清算兑付工作领导小组	往来款	2,437.50	5年以上	16.38%
武汉市洪山区建设局	往来款	1,892.31	2-3年以内、5年以上	12.71%
武汉市洪山区重点工程建设拆迁还建办公室	往来款	1,356.25	3-4年以内	9.11%
武汉洪山区公安分局	往来款	119.14	5年以内	0.80%
合计	-	12,235.50	-	82.21%

截至2020年末，发行人对政府及相关部门的应收账款账面金额为166,614.21万元，对政府及相关部门的其他应收款账面金额为12,235.50万元，对政府及相关部门应收款项账面金额合计178,849.71万元，占2020年末净资产比重为33.12%。

截至2020年末，发行人非经营性其他应收款账面价值合计

12,235.50 万元，占总资产的比例为 0.75%，其详细情况如下：

单位：万元

分类	账面价值	款项性质	占其他应收款比例	占总资产比例
经营性	2,403.26	备用金/保证金等	16.42%	0.15%
非经营性	12,235.50	资金往来款	83.58%	0.75%
合计	14,638.77	-	100.00%	0.90%

报告期内，发行人应收款项回款情况如下：

2018-2020 年发行人应收款项回款情况表

单位：万元

年份	应收账款回款金额	其他应收款回款金额
2018 年	34,567.50	5,092.32
2019 年	102,945.68	2,231.38
2020 年	84,347.23	590.31

未来三年发行人应收账款和其他应收款预计回款情况如下：

未来 3 年发行人应收款项预计回款情况表

单位：万元

年份	应收账款回款金额	其他应收款回款金额
2021 年	88,711.51	2,740.75
2022 年	39,237.78	2,398.16
2023 年	30,707.83	2,055.56

总体来看，发行人其他应收款的应收单位多为政府及相关部门，因此预计未来不会形成大规模呆账坏账。发行人与政府机构及其他公司的往来具有真实业务背景，履行了相关决策手续，不存在替政府融资行为。

发行人对往来占款及非经营性资金拆借建立了相应的决策权限和决策程序。根据《公司章程》、《财务管理制度总则》、《会计核算管理制度》等规定，公司的资金拨付工作按照分级负责和流程规范的原则，先由用款单位申请，由业务部室严格审核把关后提出意见报业务部门负责人，业务部门负责人对业务经办人员所提供付款资料的完整性、真实性负责，并对付款审批表进行签字确认，经负责

人阅签后报分管副总审签，同时计划财务部对资金拨付资料进行复核，最后送总经理（或董事长）批准后执行，层层把关，层层负责。按照“先有申请，后有执行；先有计划，后有支出；相互配合，相互监督”的要求，将所有支出纳入公司资金使用计划，财务部集中支付。发行人往来占款及非经营性资金拆借均按市场利率定价。

此外，发行人将按照《募集说明书》约定和法律、法规的要求使用本次债券募集资金，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用。监管银行及债权代理人也将通过《募集资金账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等协议的约定对发行人募集资金的使用进行监管，确保募集资金使用的合法、合理、合规。

（4）存货

2018-2020年末，发行人存货账面价值分别为982,675.41万元、1,173,472.34万元和1,256,067.53万元，分别占总资产的66.69%、74.90%和76.80%。发行人存货主要由土地整理项目和工程施工项目构成。2019年末，发行人存货较2018年末增加190,796.94万元，增幅为19.42%；2020年末，发行人存货较2019年末增加82,595.19万元，增幅为7.04%。报告期内，发行人经营规模持续扩大，不断新增土地开发整理和基础设施建设投资额，存货规模逐年上升。

截至2020年末，发行人存货的具体情况如下：

2020年末发行人存货明细表

单位：万元

项目	2020年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地整理	650,449.37	-	650,449.37
工程施工	605,618.16	-	605,618.16
合计	1,256,067.53	-	1,256,067.53

2020年末存货中主要土地整理情况表

单位：万元

开发项目	建设期限	2020年末 账面价值	是否签 订协议	协议签订 时间	是否为公 益性资产
石咀村土地整理	2016-2022	95,236.06	是	2016年	否
建阳村土地整理	2016-2022	79,964.85	是	2016年	否
青菱街土地整理	2016-2022	78,032.11	是	2016年	否
西湾村土地整理	2016-2022	51,356.93	是	2016年	否
建群村土地整理	2016-2022	44,827.37	是	2016年	否
火箭村土地整理	2016-2022	42,879.80	是	2016年	否
杨林村土地整理	2016-2022	41,866.59	是	2016年	否
杨泗矶村土地整理	2016-2022	29,989.27	是	2016年	否
花园村土地整理	2016-2022	25,292.16	是	2016年	否
洪山区楚源大厦片旧城改 造项目土地整理	2018-2022	22,613.35	是	2018年	否
横堤村土地整理	2015-2022	16,531.18	是	2015年	否
通用配套项目土地整理	2015-2022	16,292.23	是	2015年	否
金塘村土地整理	2015-2022	14,023.47	是	2015年	否
上海通用配套土地整理	2015-2022	12,198.18	是	2015年	否
利德项目土地整理	2015-2022	12,076.01	是	2015年	否
老桥村土地整理	2015-2022	10,557.72	是	2015年	否
德成二期土地整理	2015-2022	8,668.75	是	2015年	否
渔牧场土地整理	2015-2022	6,634.38	是	2015年	否
红霞2号地块土地整理	2015-2022	5,978.59	是	2015年	否
红霞工业土地整理	2015-2022	3,030.48	是	2015年	否
D11-1土地整理	2015-2022	2,382.32	是	2015年	否
D11-3土地整理	2015-2022	2,077.19	是	2015年	否
德成一期、亿童、美嘉一 期、中绣一期土地整理	2015-2022	2,035.91	是	2013年	否
D22-5土地整理	2015-2022	1,885.23	是	2015年	否
D22-2土地整理	2015-2022	1,882.80	是	2015年	否
广厦节能项目土地整理	2013-2022	1,686.42	是	2013年	否
D22-6土地整理	2015-2022	1,619.86	是	2015年	否
D22-4土地整理	2015-2022	1,555.28	是	2015年	否
D10-2土地整理	2015-2022	1,513.43	是	2015年	否
D22-3土地整理	2015-2022	1,498.62	是	2015年	否
D10-3土地整理	2015-2022	1,454.29	是	2015年	否
校校通土地整理	2015-2022	1,421.00	是	2015年	否
D10-1土地整理	2015-2022	1,392.57	是	2015年	否
D22-1土地整理	2015-2022	1,343.84	是	2015年	否
德骼拜尔、横溢科技、楚安 科技、利德测控土地整理	2015-2022	1,226.05	是	2015年	否
其他土地项目	2015-2022	7,425.10	是	2015年	否
合计	-	650,449.37	-	-	-

2020年末存货中工程施工情况表

单位：万元

建设项目	建设期限	是否为政府代建项目	是否签订协议	协议签订时间	账面价值
菱湖雅居还建房二期项目	2014-2021	否	-	-	197,227.46
青江苑还建房三期项目	2019-2022	是	是	2019年	102,776.43
菱湖花苑还建房四期项目	2019-2022	是	是	2019年	48,734.75
雅安街-文荟街排水箱涵工程(巡司河-崇文路)二标段(洪山段)项目	2017-2020	是	是	2017年	39,175.00
武汉市洪山区2016年第一批棚户区改造项目	2017-2021	是	是	2017年	38,429.20
洪投新创项目	2017-2021	是	是	2017年	26,891.52
通用大道(杨林二路-火箭三路)项目	2015-2020	是	是	2015年	21,105.47
菱湖美景还建房一期项目	2012-2020	是	是	2012年	11,958.08
青菱湖西路(建阳一路-青菱湖北路)	2019-2021	是	是	2019年	7,266.35
杨林四路(武金堤路-杨林三路)	2018-2022	是	是	2018年	5,436.74
建和中学	2015-2020	是	是	2015年	4,724.49
南郊路(杨林二路-丽水西路)提档升级工程	2020-2021	是	是	2020年	4,176.64
南湖西路停车场	2015-2020	是	是	2015年	4,035.45
青菱河西岸(武金堤路-青菱湖北路)整治工程	2017-2020	是	是	2017年	3,974.66
澳产业园-供电项目(园区供电项目)	2017-2020	是	是	2017年	3,798.81
建阳四路(武金堤路-青菱湖西路)	2016-2020	是	是	2016年	3,766.83
建郊西路(杨林四路-杨林路)	2016-2020	是	是	2016年	3,740.94
杨林二路(武金堤路-杨林三路)	2017-2020	是	是	2017年	3,390.74
杨林路(武金堤路-武嘉高速公路)	2017-2020	是	是	2017年	3,312.16
陈家山闸港(十里长渠-青菱湖)及菱湖节制闸整治工程	2017-2020	是	是	2017年	3,251.35
南郊路两侧绿化带一期	2015-2020	是	是	2015年	3,046.62
青菱湖西路(建阳四路-建阳一路)	2015-2020	是	是	2015年	2,970.58

建设项目	建设期限	是否为政府代建项目	是否签订协议	协议签订时间	账面价值
十里长渠(火箭一路-青菱河路)拓宽改造及清淤整治工程	2020-2021	是	是	2020年	2,812.50
杨林三路(武金堤路-杨林二路)	2017-2021	是	是	2017年	2,758.12
建阳二路(武金堤路-青菱湖西路)	2014-2020	是	是	2014年	2,684.38
建郊西路(杨林路-建阳二路)	2016-2021	是	是	2016年	2,618.71
建郊西路(横堤一路-杨林四路)	2016-2021	是	是	2016年	2,476.04
建阳一路(武金堤路-青菱湖西路)	2013-2020	是	是	2013年	2,429.16
建阳三路(武金堤路-青菱湖西路)	2014-2020	是	是	2014年	2,330.35
丽水西路(武咸公路-环湖西路)	2018-2021	是	是	2018年	2,229.84
建和小学	2015-2021	是	是	2015年	2,157.18
通用园区横一路(别克大道-通用园区北路)	2016-2021	是	是	2016年	2,036.45
建群二路(武金堤路-青菱湖西路)	2014-2020	是	是	2014年	2,016.33
火箭杨泗吼金塘石咀地块围墙及场平工程	2014-2020	是	是	2014年	1,898.51
青菱湖北路(武金堤路-南郊路)	2016-2020	是	是	2016年	1,849.13
红旗渠(野湖-青菱湖)	2017-2020	是	是	2017年	1,783.49
横堤一路(武金堤路-通用大道)	2020-2021	是	是	2020年	1,656.99
新十里长渠(火箭三路-老十里长渠)	2017-2021	是	是	2017年	1,640.42
火箭三路(武金堤路-通用大道)	2017-2021	是	是	2017年	1,603.34
通用园区纵路(横三路-上海通用大道)	2017-2020	是	是	2017年	1,599.60
青菱都市工业园供水管网	2017-2020	是	是	2017年	1,559.24
建和路(武金堤路-青菱河路)	2018-2021	是	是	2018年	1,400.28
长渠污水泵站	2016-2020	是	是	2016年	1,373.91
澳产业园高压线迁改	2016-2020	是	是	2016年	1,230.98

建设项目	建设期限	是否为政府代建项目	是否签订协议	协议签订时间	账面价值
火箭二路(武金堤路-通用大道)	2016-2020	是	是	2016年	1,138.97
火箭一路(武金堤路-通用大道)	2016-2020	是	是	2016年	1,038.86
建郊西路(横堤一路-杨林四路)	2016-2020	是	是	2016年	1,013.79
拾野溪(十里长渠-野湖)整治工程	2017-2020	是	是	2017年	1,004.89
其他工程项目	-	-	-	-	14,086.42
合计	-	-	-	-	605,618.16

注：菱湖雅居还建房二期项目为洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目二期工程建成后对外销售的名称，二者为同一项目。

(5) 固定资产

2018-2020年末，发行人固定资产账面价值分别为40,277.10万元、60,153.77万元和58,479.55万元，占总资产的比例分别为2.73%、3.84%和3.58%。2019年末，发行人固定资产账面价值较2018年末增长19,876.67万元，增幅为49.35%，主要系2018年自建的创意大厦投入使用以及2019年购置房产共同影响所致。

截至2020年末，发行人固定资产具体情况如下：

2020年末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2020年末			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	65,162.59	7,418.51	-	57,744.08
机器设备	963.93	409.26	-	554.67
运输工具	303.24	213.52	-	89.72
其他设备	217.14	126.06	-	91.08
合计	66,646.90	8,167.35	-	58,479.55

2020年固定资产主要房屋建筑物情况表

单位：万元、平方米、万元/平方米

序号	权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
1	房权证洪字第2012000032号	洪山区书城路48#(北岗工业路园)1栋9层	工业	669.35	238.77	评估法	0.36	是	否
2	鄂2018武汉市洪山不动产第0048658号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层1号	商业服务/办公	100.09	1,868.92	成本法	1.41	是	否
	鄂2018武汉市洪山不动产第0048829号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层2号	商业服务/办公	94.27		成本法		是	否
	鄂2018武汉市洪山不动产第0048836号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层3号	商业服务/办公	95.98		成本法		是	否
	鄂2018武汉市洪山不动产第0048805号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层4号	商业服务/办公	93.12		成本法		是	否
	鄂2018武汉市洪山不动产第0048861号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层5号	商业服务/办公	99.16		成本法		是	否
	鄂2018武汉市洪山不动产第0048673号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层6号	商业服务/办公	147.64		成本法		是	否
	鄂2018武汉市洪山不动产第0048843号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层7号	商业服务/办公	103.14		成本法		是	否
	鄂2018武汉市洪山不动产第0048857号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层8号	商业服务/办公	131.65		成本法		是	否
	鄂2018武汉市洪山不动产第0048666号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层9号	商业服务/办公	102.02		成本法		是	否
	鄂2018武汉市洪山不动产第0048667号	洪山区文荟街76号南湖星光时代26层10号	商业服务/办公	61.9		成本法		是	否
	鄂2018武汉市洪山不	洪山区文荟街76号南湖星光时代26	商业服务/办公	64.18		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	动产第 0048668 号	层 11 号							
	鄂 2018 武汉市洪山不动产权第 0048669 号	洪山区文荟街 76 号南湖星光时代 26 层 12 号	商业服务/办公	48.9		成本法		是	否
	鄂 2018 武汉市洪山不动产权第 0048840 号	洪山区文荟街 76 号南湖星光时代 26 层 13 号	商业服务/办公	77.56		成本法		是	否
	鄂 2018 武汉市洪山不动产权第 0048865 号	洪山区文荟街 76 号南湖星光时代 26 层 14 号	商业服务/办公	102.71		成本法		是	否
3	武房权证洪字第 2011004599 号	洪山区珞狮路 114 号 13 栋 1 层	工业	293.58	457.18	评估法	1.56	否	否
4	武房权证洪字第 2013002743 号	洪山区珞南街四眼井 66 号底层 1-1 层	商业服务	580.01	51.89	评估法	0.09	是	否
5	武房权证洪字第 2013002744 号	洪山区珞南街四眼井 65 号 1 栋 1 层	住宅	413.09	744.92	评估法	1.80	是	否
6	鄂 (2020) 武汉市洪山不动产权第 001379	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 1 层 1 室	商业服务/办公	421.59	9,745.37	成本法	1.53	是	否
	鄂 (2020) 武汉市洪山不动产权第 001361	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 1 层 2 室	商业服务/办公	453.24		成本法		是	否
	鄂 (2020) 武汉市洪山不动产权第 001373	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 1 层 3 室	商业服务/办公	572.74		成本法		是	否
	鄂 (2020) 武汉市洪山不动产权第 001366	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 2 层 1 室	商业服务/办公	603.87		成本法		是	否
	鄂 (2020) 武汉市洪山不动产权第 001369	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 2 层 2 室	商业服务/办公	469.23		成本法		是	否
	鄂 (2020) 武汉市洪山不动产权第 001385	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 2 层 3 室	商业服务/办公	554.6		成本法		是	否
	鄂 (2020) 武汉市洪山	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号	商业服务/办公	603.76		成本法		否	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 001378	楼 3 层 1 室							
	鄂(2020)武汉市洪山不动产权第 001381	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 3 层 2 室	商业服务/办公	469.23		成本法		否	否
	鄂(2020)武汉市洪山不动产权第 001382	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 3 层 3 室	商业服务/办公	557.44		成本法		否	否
	鄂(2020)武汉市洪山不动产权第 001375	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 4 层 1 室	商业服务/办公	603.75		成本法		否	否
	鄂(2020)武汉市洪山不动产权第 001376	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 4 层 2 室	商业服务/办公	472.87		成本法		否	否
	鄂(2020)武汉市洪山不动产权第 001384	洪山区野芷湖西路 16 号创意工坊 6 号楼 4 层 3 室	商业服务/办公	583.92		成本法		否	否
7	鄂(2020)武汉市洪山不动产权第 0001330	洪山区团结大道 1355 号金地自在城(K2 地块六期)1 号商业体、A 座办公楼、B 座办公楼栋 A 单元 23 层 2 号	商业服务/办公	155.6	371.10	成本法	1.18	否	否
	鄂(2020)武汉市洪山不动产权第 0001331	洪山区团结大道 1355 号金地自在城(K2 地块六期)1 号商业体、A 座办公楼、B 座办公楼栋 A 单元 23 层 3 号	商业服务/办公	157.95		成本法		否	否
8	武房权证昌字第 2014015882 号	武昌区中北路 86 号汉街武汉中央文化旅游区 K3 地块 2 栋 28 层 1 室	办公	238.3	2,051.33	成本法	1.67	是	否
	武房权证昌字第 2014015884 号	武昌区中北路 86 号汉街武汉中央文化旅游区 K3 地块 2 栋 28 层 2 室	办公	218.93		成本法		是	否
	武房权证昌字第 2014015887 号	武昌区中北路 86 号汉街武汉中央文化旅游区 K3 地块 2 栋 28 层 3 室	办公	127.53		成本法		是	否
	武房权证昌字第 2014015891 号	武昌区中北路 86 号汉街武汉中央文化旅游区 K3 地块 2 栋 28 层 7 室	办公	242.43		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	武房权证昌字第2014015895号	武昌区中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋28层8室	办公	127.53		成本法		是	否
	武房权证昌字第2014015896号	武昌区中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋28层9室	办公	145.37		成本法		是	否
	武房权证昌字第2014015897号	武昌区中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋28层10室	办公	130.28		成本法		是	否
9	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044047	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元10层01号	商业服务/办公	108.8	1,701.26	评估法	0.48	否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044100	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元10层02号	商业服务/办公	69.02		评估法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044031	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元10层03号	商业服务/办公	68.68		评估法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044072	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元10层04号	商业服务/办公	68.68		评估法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044049	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元10层05号	商业服务/办公	92.42		评估法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044180	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元10层06号	商业服务/办公	80.87		评估法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044110	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元11层01号	商业服务/办公	108.8		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044125	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元11层02号	商业服务/办公	69.02		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044050	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元11层03号	商业服务/办公	68.68		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第0044133	东湖新技术开发区珞狮南路519号明丽湾1栋B单元11层04号	商业服务/办公	68.68		评估法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开	东湖新技术开发区珞狮南路519号明	商业服务/办公	92.42		评估法		否	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0044155	丽湾 1 栋 B 单元 11 层 05 号							
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044043	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 11 层 06 号	商业服务/办公	80.87		评估法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044045	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 12 层 01 号	商业服务/办公	108.8		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044062	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 12 层 02 号	商业服务/办公	69.02		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044104	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 12 层 03 号	商业服务/办公	68.68		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044181	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 12 层 04 号	商业服务/办公	68.68		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044157	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 12 层 05 号	商业服务/办公	92.42		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044156	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 12 层 06 号	商业服务/办公	80.87		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044106	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 13 层 01 号	商业服务/办公	108.8		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044014	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 13 层 02 号	商业服务/办公	69.02		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044061	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 13 层 03 号	商业服务/办公	68.68		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044081	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 13 层 04 号	商业服务/办公	68.68		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044134	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 13 层 05 号	商业服务/办公	92.42		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明	商业服务/办公	80.87		评估法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0044182	丽湾 1 栋 B 单元 13 层 06 号							
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044132	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 14 层 01 号	商业服务/办公	108.8		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044179	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 14 层 02 号	商业服务/办公	69.02		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044060	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 14 层 03 号	商业服务/办公	68.68		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044003	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 14 层 04 号	商业服务/办公	68.68		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044124	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 14 层 05 号	商业服务/办公	92.42		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044089	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明丽湾 1 栋 B 单元 14 层 06 号	商业服务/办公	80.87		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0043830	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 4 栋 1 层 08 号	商业服务/其他	46.07		评估法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044105	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 4 栋 1 层 09 号	商业服务/其他	32.95		评估法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0043814	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 4 栋 1 层 11 号	商业服务/其他	24.2		评估法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0043824	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 5 层 01 室	商业服务/办公	108.8		成本法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044030	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 5 层 02 室	商业服务/办公	69.02		成本法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044028	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 5 层 03 室	商业服务/办公	68.68		成本法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明	商业服务/办公	68.68		成本法		否	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0044071	泽丽湾 1 栋 C 座 5 层 04 室							
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044027	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 5 层 05 室	商业服务/办公	92.42		成本法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0043986	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 5 层 06 室	商业服务/办公	80.87		成本法		否	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044145	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 6 层 01 室	商业服务/办公	108.8		成本法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044004	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 6 层 02 室	商业服务/办公	69.02		成本法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044148	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 6 层 03 室	商业服务/办公	68.68		成本法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044078	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 6 层 04 室	商业服务/办公	68.68		成本法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044103	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 6 层 05 室	商业服务/办公	92.42		成本法		是	否
	鄂(2020)武汉市东开不动产权第 0044109	东湖新技术开发区珞狮南路 519 号明泽丽湾 1 栋 C 座 6 层 06 室	商业服务/办公	80.87		成本法		是	否
10	鄂(2018)武汉市洪山区不动第 0083318 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 1 层 1 号	工业用地/其他	410.28	4,951.07	成本法	0.83	是	否
	鄂(2018)武汉市洪山区不动第 0083317 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 1 层 2 号	工业用地/其他	444.19		成本法		是	否
	鄂(2018)武汉市洪山区不动第 0083327 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 2 层 1 号	工业用地/其他	448.48		成本法		是	否
	鄂(2018)武汉市洪山区不动第 0083326 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 2 层 2 号	工业用地/其他	444.50		成本法		是	否
	鄂(2018)武汉市洪山	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业	工业用地/其他	523.84		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	区不动产第 0083337 号	项目一期 A15 号楼 1 单元 3 层 1 号							
	鄂(2018)武汉市洪山区不动产第 0083314 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 3 层 2 号	工业用地/其他	523.84		成本法		是	否
	鄂(2018)武汉市洪山区不动产第 0083332 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 4 层 1 号	工业用地/其他	523.84		成本法		是	否
	鄂(2018)武汉市洪山区不动产第 0083340 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 4 层 2 号	工业用地/其他	523.84		成本法		是	否
	鄂(2018)武汉市洪山区不动产第 0083326 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 5 层 1 号	工业用地/其他	532.56		成本法		是	否
	鄂(2018)武汉市洪山区不动产第 0083339 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 5 层 2 号	工业用地/其他	523.84		成本法		否	否
	鄂(2018)武汉市洪山区不动产第 0083306 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 6 层 1 号	工业用地/其他	532.56		成本法		否	否
	鄂(2018)武汉市洪山区不动产第 0083328 号	洪山区文化大道 555 号融科智谷工业项目一期 A15 号楼 1 单元 6 层 2 号	工业用地/其他	523.84		成本法		否	否
1 1	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0087144 号	洪山区文化大道 553 号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元 1 层 1 号	商业金融用地/办公	95.89	13,470.09	成本法	0.62	是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0087143 号	洪山区文化大道 553 号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元 1 层 2 号	商业金融用地/办公	95.89		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0087142 号	洪山区文化大道 553 号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元 1 层 3 号	商业金融用地/办公	95.89		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0087141 号	洪山区文化大道 553 号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元 1 层 4 号	商业金融用地/办公	154.45		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087140号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元1层5号	商业金融用地/办公	155.25		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087139号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元1层6号	商业金融用地/办公	95.89		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087138号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元1层7号	商业金融用地/办公	103.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087137号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元1层8号	商业金融用地/办公	103.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087136号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元1层9号	商业金融用地/办公	100.63		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087135号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元1层10号	商业金融用地/办公	92.46		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087134号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元1层11号	商业金融用地/办公	129.45		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087133号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元1层12号	商业金融用地/办公	129.45		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087132号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元1层13号	商业金融用地/办公	245.74		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087131号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层1号	商业金融用地/办公	175.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087130号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层2号	商业金融用地/办公	98.23		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087129号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层3号	商业金融用地/办公	98.23		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087128号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层4号	商业金融用地/办公	159.75		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087127号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层5号	商业金融用地/办公	161.19		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087126号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层6号	商业金融用地/办公	100.75		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087125号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层7号	商业金融用地/办公	100.75		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087124号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层8号	商业金融用地/办公	98.23		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087123号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层9号	商业金融用地/办公	108.30		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087122号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层10号	商业金融用地/办公	108.30		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087111号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层11号	商业金融用地/办公	105.72		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087110号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层12号	商业金融用地/办公	97.15		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087109号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层13号	商业金融用地/办公	136.01		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087108号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层14号	商业金融用地/办公	136.01		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087107号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元2层15号	商业金融用地/办公	252.00		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087121号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层1号	商业金融用地/办公	175.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087120号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层2号	商业金融用地/办公	98.23		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087119号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层3号	商业金融用地/办公	98.23		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087118号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层4号	商业金融用地/办公	159.75		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087117号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层5号	商业金融用地/办公	161.19		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087116号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层6号	商业金融用地/办公	100.75		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087115号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层7号	商业金融用地/办公	100.75		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087114号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层8号	商业金融用地/办公	98.23		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087113号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层9号	商业金融用地/办公	108.30		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087112号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层10号	商业金融用地/办公	108.30		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087106号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层11号	商业金融用地/办公	105.72		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087105号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层12号	商业金融用地/办公	97.15		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087104号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层13号	商业金融用地/办公	136.01		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087103号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层14号	商业金融用地/办公	136.01		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087102号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元3层15号	商业金融用地/办公	252.00		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087101号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元4层1号	商业金融用地/办公	94.94		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087100号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元4层2号	商业金融用地/办公	98.83		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087099号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元4层3号	商业金融用地/办公	98.83		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087098号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元4层4号	商业金融用地/办公	98.83		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087097号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元4层5号	商业金融用地/办公	96.36		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087096号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元4层6号	商业金融用地/办公	106.24		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087095号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元4层7号	商业金融用地/办公	106.24		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087094号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元4层8号	商业金融用地/办公	103.71		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087093号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元5层1号	商业金融用地/办公	96.54		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087092号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元5层2号	商业金融用地/办公	99.44		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087091号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元5层3号	商业金融用地/办公	99.44		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087090号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元5层4号	商业金融用地/办公	99.44		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087089号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元5层5号	商业金融用地/办公	96.95		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087088号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元5层6号	商业金融用地/办公	106.89		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087087号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元5层7号	商业金融用地/办公	106.89		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087086号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元5层8号	商业金融用地/办公	104.35		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087085号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元6层1号	商业金融用地/办公	96.54		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087084号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元6层2号	商业金融用地/办公	99.44		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087083号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元6层3号	商业金融用地/办公	99.44		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087082号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元6层4号	商业金融用地/办公	99.44		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087081号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元6层5号	商业金融用地/办公	96.95		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087080号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元6层6号	商业金融用地/办公	106.89		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087079号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元6层7号	商业金融用地/办公	106.89		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087078号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元6层8号	商业金融用地/办公	104.35		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087077号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元7层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087076号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元7层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087075号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元7层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087074号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元7层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087073号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元7层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087072号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元7层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087071号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元7层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087070号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元7层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087069号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元8层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087068号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元8层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087067号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元8层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087066号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元8层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087065号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元8层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087064号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元8层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087063号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元8层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087062号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元8层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087061号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元9层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087060号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元9层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087059号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元9层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087058号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元9层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087057号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元9层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087056号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元9层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087055号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元9层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087053号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元9层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087052号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元10层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087051号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元10层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087050号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元10层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087049号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元10层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087048号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元10层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087047号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元10层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087046号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元10层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087045号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元10层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087044号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元11层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087043号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元11层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087042号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元11层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087041号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元11层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087040号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元11层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087039号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元11层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087038号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元11层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087037号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元11层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087036号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元12层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087035号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元12层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087034号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元12层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087033号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元12层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087032号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元12层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087031号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元12层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087030号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元12层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087029号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元12层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087028号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元13层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087027号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元13层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087026号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元13层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087025号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元13层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087024号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元13层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087023号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元13层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087022号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元13层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087021号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元13层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087020号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元14层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087019号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元14层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087018号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元14层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087017号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元14层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087016号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元14层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087015号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元14层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087014号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元14层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087013号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元14层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087012号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元15层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087011号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元15层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087010号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元15层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087009号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元15层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087008号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元15层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087007号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元15层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087006号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元15层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087005号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元15层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087004号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元16层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087003号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元16层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087002号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元16层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087001号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元16层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0087000号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元16层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086999号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元16层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086998号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元16层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086997号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元16层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086996号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元17层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086995号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元17层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086994号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元17层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086993号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元17层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086992号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元17层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086991号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元17层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086990号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元17层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086989号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元17层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086988号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元18层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086987号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元18层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086986号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元18层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086985号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元18层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086984号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元18层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086983号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元18层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086982号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元18层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086981号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元18层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086980号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元19层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086979号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元19层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086978号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元19层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086977号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元19层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086976号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元19层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086975号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元19层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086974号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元19层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086973号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元19层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086972号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元20层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086971号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元20层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086970号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元20层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086969号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元20层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086968号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元20层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086967号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元20层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086966号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元20层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086965号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元20层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086964号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元21层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086963号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元21层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086962号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元21层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086961号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元21层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086960号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元21层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086959号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元21层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086958号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元21层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086957号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元21层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086956号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元22层1号	商业金融用地/办公	95.74		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086955号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元22层2号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086954号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元22层3号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086953号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元22层4号	商业金融用地/办公	99.47		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086952号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元22层5号	商业金融用地/办公	96.98		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086951号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元22层6号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086950号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元22层7号	商业金融用地/办公	106.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086949号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元22层8号	商业金融用地/办公	104.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086948号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元23层1号	商业金融用地/办公	96.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086947号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元23层2号	商业金融用地/办公	99.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086946号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元23层3号	商业金融用地/办公	99.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086945号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元23层4号	商业金融用地/办公	99.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086944号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元23层5号	商业金融用地/办公	96.93		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086943号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元23层6号	商业金融用地/办公	106.87		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086942号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元23层7号	商业金融用地/办公	106.87		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0086941号	洪山区文化大道553号还建住宅及产业用房(创意大厦)办公楼栋/单元23层8号	商业金融用地/办公	104.33		成本法		是	否
1 2	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026317	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层1号	商务金融用地/办公	30.18	18,807.62	成本法	2.00	是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026244	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层2号	商务金融用地/办公	31.1		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026251	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层3号	商务金融用地/办公	42.96		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026238	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层4号	商务金融用地/办公	41.13		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026189	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层5号	商务金融用地/办公	45.82		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026359	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层6号	商务金融用地/办公	43.99		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026241	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层7号	商务金融用地/办公	50.25		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026257	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层8号	商务金融用地/办公	48.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026187	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层9号	商务金融用地/办公	49.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026259	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层10号	商务金融用地/办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026188	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层11号	商务金融用地/办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026354	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层12号	商务金融用地/办公	55.21		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026249	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层13号	商务金融用地/办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026243	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层14号	商务金融用地/办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026242	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层15号	商务金融用地/办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026246	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层16号	商务金融用地/办公	74.67		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026320	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层17号	商务金融用地/办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026390	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层18号	商务金融用地/办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026193	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层19号	商务金融用地/办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026357	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元14层20号	商务金融用地/办公	41.59		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026282	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元15层1号	商务金融用地/办公	30.18		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026184	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元15层2号	商务金融用地/办公	31.1		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026307	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元15层3号	商务金融用地/办公	42.96		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026279	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元15层4号	商务金融用地/办公	41.13		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第0026265	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋2号楼单元15层5号	商务金融用地/办公	45.82		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路59号学府鑫苑1、2栋	商务金融用地/	43.99		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0026329	2号楼单元 15 层 6 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026272	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 7 号	商务金融用地/ 办公	50.25		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026201	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 8 号	商务金融用地/ 办公	48.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026144	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 9 号	商务金融用地/ 办公	49.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026295	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 10 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026330	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 11 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026153	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 12 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026253	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 13 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026378	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 14 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026198	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 15 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026159	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 16 号	商务金融用地/ 办公	74.67		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026211	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 17 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026287	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 18 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	50.08		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0026263	2号楼单元 15 层 19 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026274	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 15 层 20 号	商务金融用地/ 办公	41.59		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020201	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 1 号	商务金融用地/ 办公	30.18		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020252	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 2 号	商务金融用地/ 办公	31.1		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020248	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 3 号	商务金融用地/ 办公	42.96		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020246	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 4 号	商务金融用地/ 办公	41.13		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020178	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 5 号	商务金融用地/ 办公	45.82		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020375	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 6 号	商务金融用地/ 办公	43.99		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020373	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 7 号	商务金融用地/ 办公	50.25		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026217	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 8 号	商务金融用地/ 办公	48.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026309	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 9 号	商务金融用地/ 办公	49.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026192	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 10 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026304	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 11 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	55.21		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0020262	2号楼单元 16 层 12 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020353	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 13 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020381	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 14 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026155	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 15 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026341	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 16 号	商务金融用地/ 办公	74.67		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026294	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 17 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020380	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 18 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026173	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 19 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020238	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 16 层 20 号	商务金融用地/ 办公	41.59		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026269	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 1 号	商务金融用地/ 办公	30.18		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026300	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 2 号	商务金融用地/ 办公	31.1		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020377	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 3 号	商务金融用地/ 办公	42.96		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026336	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 4 号	商务金融用地/ 办公	41.13		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	45.82		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0020245	2号楼单元 17 层 5 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020212	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 6 号	商务金融用地/ 办公	43.99		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026167	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 7 号	商务金融用地/ 办公	50.25		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020257	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 8 号	商务金融用地/ 办公	48.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020184	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 9 号	商务金融用地/ 办公	49.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020200	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 10 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026154	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 11 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020349	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 12 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020374	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 13 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020209	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 14 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026306	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 15 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020428	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 16 号	商务金融用地/ 办公	74.67		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020251	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 17 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	50.08		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0020318	2号楼单元 17 层 18 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020372	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 19 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026314	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 17 层 20 号	商务金融用地/ 办公	41.59		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026245	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 1 号	商务金融用地/ 办公	30.18		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020208	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 2 号	商务金融用地/ 办公	31.1		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026213	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 3 号	商务金融用地/ 办公	42.96		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026316	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 4 号	商务金融用地/ 办公	41.13		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020237	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 5 号	商务金融用地/ 办公	45.82		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026292	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 6 号	商务金融用地/ 办公	43.99		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026339	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 7 号	商务金融用地/ 办公	50.25		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020379	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 8 号	商务金融用地/ 办公	48.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020378	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 9 号	商务金融用地/ 办公	49.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026362	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 10 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	55.21		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0026291	2号楼单元 18 层 11 号	办公						
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026247	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 12 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020376	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 13 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020247	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 14 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026185	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 15 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026319	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 16 号	商务金融用地/ 办公	74.67		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020348	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 17 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020382	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 18 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020291	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 19 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020244	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 18 层 20 号	商务金融用地/ 办公	41.59		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020317	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 1 号	商务金融用地/ 办公	30.18		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020289	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 2 号	商务金融用地/ 办公	31.1		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026351	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 3 号	商务金融用地/ 办公	42.96		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	41.13		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0020242	2号楼单元 19 层 4 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026278	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 5 号	商务金融用地/ 办公	45.82		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026186	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 6 号	商务金融用地/ 办公	43.99		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026303	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 7 号	商务金融用地/ 办公	50.25		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020207	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 8 号	商务金融用地/ 办公	48.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020263	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 9 号	商务金融用地/ 办公	49.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020383	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 10 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026337	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 11 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0020253	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 12 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026348	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 13 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026302	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 14 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026301	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 15 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026312	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 16 号	商务金融用地/ 办公	74.67		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	50.08		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0020202	2号楼单元 19 层 17 号	办公						
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020269	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 18 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026346	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 19 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0020270	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 19 层 20 号	商务金融用地/ 办公	41.59		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026209	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 1 号	商务金融用地/ 办公	30.18		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026333	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 2 号	商务金融用地/ 办公	31.1		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026195	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 3 号	商务金融用地/ 办公	42.96		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026222	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 4 号	商务金融用地/ 办公	41.13		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026166	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 5 号	商务金融用地/ 办公	45.82		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026332	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 6 号	商务金融用地/ 办公	43.99		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026375	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 7 号	商务金融用地/ 办公	50.25		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026286	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 8 号	商务金融用地/ 办公	48.38		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026172	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 9 号	商务金融用地/ 办公	49.42		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	55		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0026145	2号楼单元 20 层 10 号	办公						
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026214	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 11 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026205	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 12 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026190	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 13 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026262	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 14 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026290	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 15 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026324	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 16 号	商务金融用地/ 办公	74.67		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026157	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 17 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026370	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 18 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026433	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 19 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026365	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 20 层 20 号	商务金融用地/ 办公	41.59		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026361	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 1 号	商务金融用地/ 办公	30.18		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山不动产权第 0026373	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 2 号	商务金融用地/ 办公	31.1		成本法		是	否
	鄂（2019）武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	42.96		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0026191	2号楼单元 21 层 3 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026164	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 4 号	商务金融用地/ 办公	41.13		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026260	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 5 号	商务金融用地/ 办公	45.82		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026224	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 6 号	商务金融用地/ 办公	43.99		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026264	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 7 号	商务金融用地/ 办公	50.25		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026261	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 8 号	商务金融用地/ 办公	48.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026230	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 9 号	商务金融用地/ 办公	49.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026376	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 10 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026165	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 11 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026283	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 12 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026288	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 13 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026179	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 14 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026438	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 15 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	74.67		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0026421	2号楼单元 21 层 16 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026252	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 17 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026151	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 18 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026371	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 19 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026182	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 21 层 20 号	商务金融用地/ 办公	41.59		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026197	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 1 号	商务金融用地/ 办公	30.18		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026199	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 2 号	商务金融用地/ 办公	31.1		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026255	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 3 号	商务金融用地/ 办公	42.96		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026161	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 4 号	商务金融用地/ 办公	41.13		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026231	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 5 号	商务金融用地/ 办公	45.82		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026364	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 6 号	商务金融用地/ 办公	43.99		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026363	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 7 号	商务金融用地/ 办公	50.25		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026420	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 8 号	商务金融用地/ 办公	48.38		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	49.42		成本法		否	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0026431	2号楼单元 22 层 9 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026284	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 10 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026171	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 11 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026139	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 12 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026289	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 13 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026374	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 14 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026229	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 15 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026372	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 16 号	商务金融用地/ 办公	74.67		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026160	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 17 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026196	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 18 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026141	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 19 号	商务金融用地/ 办公	50.08		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026322	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 22 层 20 号	商务金融用地/ 办公	41.59		成本法		否	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026326	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 1 号	商务金融用地/ 办公	42.96		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋	商务金融用地/	41.13		成本法		是	否

序号	权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租	是否抵押
	不动产权第 0026202	2号楼单元 23 层 2 号	办公						
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026360	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 3 号	商务金融用地/ 办公	45.82		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026163	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 4 号	商务金融用地/ 办公	43.99		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026221	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 5 号	商务金融用地/ 办公	50.25		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026310	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 6 号	商务金融用地/ 办公	48.38		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026142	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 7 号	商务金融用地/ 办公	49.42		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026266	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 8 号	商务金融用地/ 办公	55		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026435	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 9 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026215	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 10 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026285	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 11 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
	鄂(2019)武汉市洪山不动产权第 0026134	洪山区珞狮路 59 号学府鑫苑 1、2 栋 2 号楼单元 23 层 12 号	商务金融用地/ 办公	55.21		成本法		是	否
1 4	其他老房屋、构筑物、 活动房等	-	-	-	3,284.58	-	-	-	-
合计					57,744.08		-		

（6）在建工程

2018-2020年末，发行人在建工程账面价值分别为7,190.45万元、7,159.56万元和7,088.72万元，在总资产中的占比分别为0.49%、0.46%和0.43%，占比较低，主要由职工宿舍楼及周边工程和零星工程构成。2020年末，发行人在建工程较2019年末减少70.84万元，主要为零星工程转入固定资产所致。

（7）无形资产

2018-2020年末，发行人无形资产账面价值分别为72,389.17万元、70,536.31万元和67,798.58万元，占总资产的比例分别为4.91%、4.50%和4.15%，无形资产净值近三年内无重大波动。发行人无形资产主要由土地资产和水产养殖权组成。发行人现有资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

截至2020年末，发行人共拥有7宗土地使用权，账面价值共计62,434.78万元，均已取得土地证，发行人土地均为划拨用地，未缴纳土地出让金。发行人无形资产的土地使用权和水面养殖权合计账面价值66,148.58万元，具体情况如下：

截至2020年末公司土地使用权和水面养殖权明细

单位：万元、平方米、万元/平方米

序号	权证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
1	武国用(2002)字第2372号	洪山区青菱乡	划拨	养殖水面	77,430.37	4,322.16	评估	0.06	否	否
2	武国用(2003)字第2765号	洪山区洪山乡李桥村	划拨	养殖水面	212,900.43	11,927.24	评估	0.06	否	否
3	洪国用(2000)字第00411号	洪山区洪珞狮南路芦湾	划拨	水产养殖及配套	146,845.64	12,268.24	评估	0.08	否	否
4	洪国用(93)字第00043号	武昌珞狮路135号	划拨	渔业生产、办公、宿舍	216,558.05	16,456.03	评估	0.08	否	否
5	洪国用(96)字第补00093号	武汉市洪山区建设乡严西湖渔场	划拨	水产养殖及配套用地	211,452.03	8,177.91	评估	0.04	否	否
6	洪国用(96)字第补00095号	武汉市洪山区建设乡严	划拨	水产养殖及配套用地	6,045.72	233.82	评估	0.04	否	否

序号	权证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
		西湖渔场								
7	青国用(2010)第088号	青山区白玉山街严西湖渔场沈家湖汉	划拨	湖泊水面及配套用地	332,824.68	9,049.38	评估	0.03	否	否
8	鄂洪山区府(淡)养证[2011]第00006号	武汉市洪山区青菱街乡(镇)红霞村	划拨	养殖权	5,500,000.00	545.01	评估	-	否	否
9	鄂洪山区府(淡)养证[2011]第00001号	武昌珞狮路135号村	划拨	养殖权	3,366,512.40	1,947.70	评估	-	否	否
10	鄂洪山区府(淡)养证[2011]第00002号	武汉市洪山区武东街乡(镇)五星村	划拨	养殖权	12,666,670.00	1,221.10	评估	-	否	否
	小计	-	-	-	22,737,239.32	66,148.58	-	-	-	-

2、负债结构分析

2018-2020年末，发行人负债总额分别为960,068.60万元、1,041,791.50万元和1,095,468.06万元。2019年末较2018年末增加81,722.90万元，增幅8.51%。2020年末较2019年末增加53,676.56万元，增幅5.15%。报告期内，由于业务规模扩大及大量工程项目的开展，发行人通过银行贷款和发行债券等多种融资方式加大投资，导致负债总额有所增加。

从负债结构来看，发行人的负债以长期负债为主，债务结构与行业特征一致，能够为公司土地整理和基础设施项目建设提供有力的资金支持。从债务资金来源来看，发行人的负债资金来源主要为银行贷款以及债券。

(1) 应付票据

2018-2020年末，发行人应付票据分别为0.00万元、3,035.28万元和2,865.37万元，占总负债比例分别为0.00%、0.29%和0.26%。截至2020年末，发行人应付票据2,865.37万元，由银行承兑汇票构

成。

(2) 应付账款

2018-2020年末，发行人应付账款分别为8,745.70万元、13,733.38万元和11,419.20万元，占总负债比例分别为0.91%、1.32%和1.04%。

2019年末，发行人应付账款较2018年末增加4,987.69万元，增幅为57.03%，主要系发行人项目推动速度较快，应付施工单位工程款同比增加所致。2020年末，发行人应付账款较2019年末减少2,314.18万元，减幅为16.85%，主要系发行人支付工程款所致。

(3) 其他应付款

2018-2020年末，发行人其他应付款分别为139,745.99万元、85,899.49万元和123,735.34万元，占总负债比分别为14.56%、8.25%和11.30%。发行人其他应付款主要由保证金、往来款和代垫代扣款等构成。2019年末，发行人其他应付款较2018年末减少53,846.50万元，减幅为38.53%，主要系应付洪山区土储中心往来款减少所致；2020年末，发行人其他应付款较2019年末增加37,835.84万元，增幅为44.05%，主要系应付土地成本返还款增加所致。

截至2020年末，发行人其他应付款具体情况如下：

2020年末发行人其他应付款余额前五名情况

单位：万元

单位名称	是否关联方	账龄	2020年末余额	占2020年末余额的比例
武汉市洪山区人民政府青菱街办事处拆迁资金专户	否	1年以内	25,000.00	20.20%
武汉市洪山区青菱街渔业村民委员会	否	1年以内	21,443.78	17.33%
洪山区国有资产监督管理办公室	否	2-3年	3,120.00	2.52%
武汉市洪山区财政局	否	2-3年	166.00	0.13%
武汉市洪山区房屋征收事务服务中心	否	1年以内	141.79	0.11%
合计	-	-	49,871.58	40.31%

(4) 一年内到期的非流动负债

2018-2020年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为150,100.00万元、24,950.00万元和24,950.00万元，占总负债比例分别为15.63%、2.39%和2.28%，占比较低，发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款构成。

(5) 长期借款

2018-2020年末，发行人长期借款分别为273,800.00万元、342,850.00万元和317,900.00万元，占总负债比例分别为28.52%、32.91%和29.02%。

截至2020年末，发行人长期借款按借款条件分类如下：

2020年末发行人长期借款结构表

单位：万元

借款条件	2020年末余额	占比
质押借款	71,900.00	22.62%
保证借款	246,000.00	77.38%
合计	317,900.00	100.00%

截至2020年末，发行人长期借款具体情况如下：

2020年末发行人长期借款明细表（含一年内到期的长期借款）

单位：万元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	金额
中国农业发展银行武汉市东湖支行	2016-12-21	2036-08-28	4.15%	39,000.00
中国农业发展银行武汉市东湖支行	2017-01-20	2037-01-08	4.15%	23,700.00
交通银行	2017-01-24	2024-01-24	4.76%	25,300.00
国开行	2017-04-20	2042-04-19	4.35%	25,900.00
中国工商银行武汉洪山支行	2019-10-31	2028-10-31	5.00%	228,950.00
合计	-	-	-	342,850.00

发行人上述长期借款均用于公司运营及项目建设，不存在与项目建设周期不匹配的高利融资。

(6) 应付债券

2018-2020年末，发行人应付债券余额分别为357,895.55万元、

458,341.73 万元和 472,827.07 万元，分别占负债总额的 37.28%、44.00%和 43.16%。报告期内，发行人发行企业债券、中期票据、短期融资券等多种直接融资产品，应付债券余额逐年增加。

截至 2020 年末，发行人应付债券情况如下所示：

2020 年末发行人应付债券明细表

单位：万元

债券名称	2020 年末余额
17 洪山城投债 01	119,420.52
17 洪山城投债 02	23,844.97
18 洪山城投 MTN001	59,937.09
18 洪山城投 MTN002	59,848.93
18 洪山城投 MTN003	59,936.53
20 洪山城投 PPN001	89,906.29
20 洪山城投 PPN002	9,988.99
20 洪山城投 PPN003	49,943.76
合计	472,827.07

(7) 长期应付款

2018-2020 年末，发行人长期应付款分别为 27,364.04 万元、110,825.85 万元和 136,821.12 万元，占总负债比例分别为 2.85%、10.64%和 12.49%。2019 年末，发行人长期应付款较 2018 年末增加 83,461.81 万元，增幅为 305.01%，2020 年末，发行人长期应付款较 2019 年末增加 25,995.26 万元，增幅为 23.46%，报告期内发行人长期应付款逐年增加主要系陆续收到专项债券棚改项目专项资金所致。

截至 2020 年末，发行人主要长期应付款明细如下：

单位：万元

项目名称	2020 年末余额	占 2020 年末余额的比例
2019 年省政府专项债券棚改项目资金	85,000.00	62.12%
2020 年省政府专项债券棚改项目资金	26,000.00	19.00%
2018 年中心城区新增土地储备和棚户区改造专项债券资金	8,403.00	6.14%

合计	119,403.00	87.27%
----	------------	--------

(8) 有息负债明细

截至2020年末，发行人有息负债合计为818,677.07万元，其中前十大有息负债金额为758,143.12万元，占有息负债总规模的92.61%。

2020年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国工商银行武汉洪山支行	银行借款	228,950.00	5.00%	2019/10/31-2028/10/31	保证
2	17洪山城投债01投资人	债券融资	119,420.52	5.68%	2017/08/10-2024/08/10	信用
3	20洪山城投PPN001投资人	债券融资	89,906.29	3.87%	2020/08/03-2023/08/03	信用
4	18洪山城投MTN001投资人	债券融资	59,937.09	5.95%	2018/04/24-2023/04/24	信用
5	18洪山城投MTN003投资人	债券融资	59,936.53	5.95%	2018/05/02-2023/05/02	信用
6	18洪山城投MTN002投资人	债券融资	59,848.93	6.04%	2018/04/27-2023/04/27	信用
7	20洪山城投PPN003投资人	债券融资	49,943.76	4.60%	2020/10/20-2023/10/20	信用
8	中国农业发展银行武汉市东湖支行	银行借款	39,000.00	4.15%	2016/12/21-2036/08/28	质押
9	国家开发银行湖北省分行	银行借款	25,900.00	4.35%	2017/04/20-2042/04/19	质押
10	交通银行武汉洪山支行	银行借款	25,300.00	4.76%	2017/01/24-2024/01/24	保证
合计	-	-	758,143.12	-	-	-

2020年末发行人有息负债担保结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券
质押借款	-	-	71,900.00	-
抵押借款	-	-	-	-
保证借款	3,000.00	24,950.00	246,000.00	-

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券
信用借款	-	-	-	472,827.07
合计	3,000.00	24,950.00	317,900.00	472,827.07

(9) 债务偿还压力测算

假设本次债券发行利率为 6%，本次债券存续期内有息负债偿还压力测算如下所示：

单位：亿元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
有息负债当年偿付规模	10.46	10.10	44.49	11.57	7.59	7.34	3.99	8.22
其中：银行借款偿还规模	4.33	3.92	5.51	6.63	6.50	6.30	3.00	7.29
已发行债券偿还规模	6.13	6.18	38.98	4.94	1.09	1.04	0.99	0.93
17 洪山城投债 01	3.68	3.51	3.34	3.17	-	-	-	-
17 洪山城投债 02	0.74	0.70	0.67	0.63	-	-	-	-
18 洪山城投 MTN001	0.36	0.36	6.36	-	-	-	-	-
18 洪山城投 MTN002	0.36	0.36	6.36	-	-	-	-	-
18 洪山城投 MTN003	0.36	0.36	6.36	-	-	-	-	-
20 洪山城投 PPN001	0.35	0.35	9.35	-	-	-	-	-
20 洪山城投 PPN002	0.05	0.05	1.05	-	-	-	-	-
20 洪山城投 PPN003	0.23	0.23	5.23	-	-	-	-	-
本次债券偿还规模	-	0.26	0.26	1.14	1.09	1.04	0.99	0.93

3、所有者权益结构

报告期内发行人所有者权益情况表

单位：万元

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	431,742.74	79.94%	431,742.74	82.25%	431,742.74	84.11%
资本公积	5,383.98	1.00%	5,382.06	1.03%	5,582.06	1.09%
盈余公积	11,486.15	2.13%	9,746.15	1.86%	8,730.08	1.70%
未分配利润	90,067.25	16.68%	76,267.17	14.53%	67,238.70	13.10%
少数股东权益	1,381.65	0.26%	1,800.29	0.34%	25.88	0.01%
所有者权益	540,061.77	100.00%	524,938.41	100.00%	513,319.46	100.00%

2018-2020 年末，发行人所有者权益分别为 513,319.46 万元、

524,938.41 万元和 540,061.77 万元，主要由实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润及少数股东权益构成。报告期内，发行人所有者权益规模呈增长趋势，主要系历年经营盈余累积，盈余公积及未分配利润逐年增长所致。

四、对外担保情况

截至 2020 年末，发行人无对外担保事项。

五、受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值为 2,865.37 万元，为货币资金中的应付票据保证金。

截至 2020 年末，发行人存在应收账款质押金额 71,900.00 万元，为银行借款质押。

除上述事项外，截至 2020 年末，发行人无其他受限资产，无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

六、关联交易情况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报告，截至 2020 年末，发行人无关联交易情况。

第七章 发行人信用状况

一、评级观点

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本次债券的信用等级为 AA+级，该级别反映了本次债券安全性较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。

（一）优势

武汉市经济实力很强；其下辖的洪山区依托区位及科教资源优势，地区经济总量在武汉市辖区中稳居上游，经济实力很强；作为疫情重灾区，洪山区 2020 年经济出现负增长，考虑到当地经济发展韧性以及中央政府对疫情重灾区的扶持政策，预计 2021 年洪山区经济将实现恢复性增长。

发行人主要从事洪山区青菱工业园范围内的基础设施建设、土地开发整理等业务，主营业务具有很强的区域专营性；

作为洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，发行人在增资、资金注入等方面得到了股东及相关各方的有力支持；

大学之城集团综合财务实力很强，为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

（二）风险

参见本募集说明书“第二章 风险提示及说明/一、风险因素/（三）信用评级报告中关注的风险”。

二、历史评级情况

2017年8月，发行人成功发行“17洪山城投债01”，中证鹏元对发行人的主体信用等级为 AA 级，债项级别为 AA 级，评级展望为稳定。中证鹏元认为洪山城投是洪山区最重要的基础设施建设主体，可得到政府在业务和资金方面的支持。

2018年4月，发行人成功发行“18洪山城投 MTN001”，联合资

信对发行人的主体信用级别为 AA 级，债项级别为 AA 级，评级展望为稳定。

2019年8月，发行人成功发行“19洪山城投 CP001”，联合资信对发行人的主体信用级别为 AA 级，债项级别为 A-1 级，评级展望为稳定。

2020年7月，发行人成功发行“20洪山城投 PPN001”，联合资信对发行人的主体信用级别为 AA 级，评级展望为稳定。

三、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券”的存续期内密切关注武汉洪山城市建设投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向武汉洪山城市建设投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，武汉洪山城市建设投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如武汉洪山城市建设投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

四、发行人银行授信情况

截至2021年6月末，发行人在各大银行的授信额度总额70.10亿元，其中已使用授信额度39.30亿元，未使用额度30.80亿元，间接融资渠道较为畅通。具体情况如下：

截至2021年6月末发行人授信情况明细

单位：亿元

银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
中国工商银行	23.00	23.00	-
中国农业发展银行	22.50	9.00	13.50
国家开发银行	9.30	3.00	6.30
交通银行	15.00	4.00	11.00
渤海银行	0.30	0.30	-
合计	70.10	39.30	30.80

五、发行人信用记录

发行人近三年不存在违约情况。

六、发行人已发行尚未兑付的债券情况

(一) 发行人发行债券情况

截至本募集说明书盖章日，发行人已发行尚未兑付的企业债券余额为 10.80 亿元、定向债务融资工具余额为 31.70 亿元，中期票据余额为 8.80 亿元，有关情况如下列示：

发行人已发行尚未兑付债券情况表

单位：亿元

债项名称	债券类型	发行方式	发行金额	债券余额	期限	发行利率	发行时间
17 洪山城投债 01	企业债	公开	15.00	9.00	7 年	5.68%	2017 年 8 月
17 洪山城投债 02	企业债	公开	3.00	1.80	7 年	5.68%	2017 年 10 月
18 洪山城投 MTN001	中期票据	公开	6.00	0.30	5 年	5.95%	2018 年 04 月
18 洪山城投 MTN003	中期票据	公开	6.00	1.00	5 年	5.95%	2018 年 04 月
20 洪山城投 PPN001	定向债务融资工具	非公开	9.00	9.00	3 年	3.87%	2020 年 07 月
20 洪山城投 PPN002	定向债务融资工具	非公开	1.00	1.00	3 年	5.00%	2020 年 09 月
20 洪山城投 PPN003	定向债务融资工具	非公开	5.00	5.00	3 年	4.60%	2020 年 10 月
21 洪山城投 PPN001	定向债务融资工具	非公开	16.70	16.70	3 年	4.40%	2021 年 04 月

债项名称	债券类型	发行方式	发行金额	债券余额	期限	发行利率	发行时间
21 洪山城投 MTN001	中期票据	公开	5.00	5.00	3 年	3.94%	2021 年 06 月
21 洪山城投 MTN002	中期票据	公开	2.50	2.50	3 年	3.90%	2021 年 09 月

依据《国家发展改革委关于湖北省武汉洪山城市建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2016〕353号），发行人于2017年8月9日发行了2017年第一期武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券（简称“17洪山城投债01”），发行规模为15.00亿元，期限为7年，发行利率为5.68%，在债券存续期内固定不变。该期债券每年付息一次，并在债券存续期第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一并支付。截至本募集说明书盖章日，发行人未擅自变更“17洪山城投债01”募集资金用途，且“17洪山城投债01”不存在违约或延迟支付本息的情况。发行人于2017年10月11日发行2017年第二期武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券（简称“17洪山城投债02”），发行规模为3.00亿元，期限为7年，发行利率为5.68%，在债券存续期内固定不变。该期债券每年付息一次，并在债券存续期第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一并支付。截至本募集说明书盖章日，发行人未擅自变更“17洪山城投债02”募集资金用途，且“17洪山城投债02”不存在违约或延迟支付本息的情况。

依据中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2018〕MTN124号），发行人已合计注册额度为18.00亿元的中期票据，并于2018年4月公开发行了武汉洪山城市建设投资有限公司2018年度第一期中期票据（简称“18洪山城投MTN001”），发行规模为6.00亿元，期限为5年，该期债券评级为AA级，票面利率为5.95%；

发行人于 2018 年 4 月公开发行了武汉洪山城市建设投资有限公司 2018 年度第三期中期票据（简称“18 洪山城投 MTN003”），发行规模为 6.00 亿元，期限为 5 年，该期债券评级为 AA 级，票面利率为 5.95%。截至本募集说明书盖章日，发行人未擅自变更“18 洪山城投 MTN001”和“18 洪山城投 MTN003”的募集资金用途，且“18 洪山城投 MTN001”和“18 洪山城投 MTN003”不存在违约或延迟支付本息的情况。

依据中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕PPN69 号），发行人已合计注册额度为 15.00 亿元的定向债务融资工具，并于 2020 年 7 月非公开发行了武汉洪山城市建设投资有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具（简称“20 洪山城投 PPN001”），发行规模为 9.00 亿元，期限为 3 年，上述债券无债项评级，票面利率为 3.87%；发行人于 2020 年 9 月非公开发行了武汉洪山城市建设投资有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具（简称“20 洪山城投 PPN002”），发行规模为 1.00 亿元，期限为 3 年，上述债券无债项评级，票面利率为 5.00%；发行人于 2020 年 10 月非公开发行了武汉洪山城市建设投资有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具（简称“20 洪山城投 PPN003”），发行规模为 5.00 亿元，期限为 3 年，上述债券无债项评级，票面利率为 4.60%。截至本募集说明书盖章日，发行人未擅自变更“20 洪山城投 PPN001”、“20 洪山城投 PPN002”和“20 洪山城投 PPN003”的募集资金用途，且“20 洪山城投 PPN001”、“20 洪山城投 PPN002”和“20 洪山城投 PPN003”不存在违约或延迟支付本息的情况。

依据中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕PPN404 号），发行人已合计注册额度为 18.00 亿元的定向债务融资工具，并于 2021 年 4 月非公开发行了武汉洪山城市建设投资

有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具（简称“21 洪山城投 PPN001”），发行规模为 16.70 亿元，期限为 3 年，上述债券无债项评级，票面利率为 4.40%。截至本募集说明书盖章日，发行人未擅自变更“21 洪山城投 PPN001”的募集资金用途，“21 洪山城投 PPN001”尚无需兑付债券本息。

依据中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2021〕MTN490 号），发行人已合计注册额度为 12.00 亿元的中期票据，并于 2021 年 6 月公开发行了武汉洪山城市建设投资有限公司 2021 年度第一期中期票据（简称“21 洪山城投 MTN001”），发行规模为 5.00 亿元，期限为 3 年，该期债券评级为 AA 级，票面利率为 3.94%；发行人于 2021 年 9 月公开发行了武汉洪山城市建设投资有限公司 2021 年度第二期中期票据（简称“21 洪山城投 MTN002”），发行规模为 2.50 亿元，期限为 3 年，该期债券无债项评级，票面利率为 3.90%。截至本募集说明书盖章日，发行人未擅自变更“21 洪山城投 MTN001”和“21 洪山城投 MTN002”的募集资金用途，“21 洪山城投 MTN001”和“21 洪山城投 MTN002”尚无需兑付债券本息。

本次申报为发行人第二次申报企业债券，发行人已获批一次企业债券，为国家发展和改革委员会于 2016 年 12 月 20 日以《国家发展改革委关于湖北省武汉洪山城市建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2016〕353 号）核准了发行人发行不超过人民币 18 亿元的公司债券，发行人分别于 2017 年 8 月 9 日及 2017 年 10 月 11 日发行“17 洪山城投债 01”及“17 洪山城投债 02”，上述批文下 18 亿元额度已发行完毕。

截至本募集说明书盖章日，发行人不存在已批未发的企业债券额度。

（二）发行人子公司发行债券情况

报告期内，发行人控股子公司未发行债券，不存在已发行尚在存续期的债券。

第八章 本次债券担保情况

武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司（以下简称“大学之城集团”）为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具体担保措施情况如下：

一、担保方基本情况

名称：武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司

住所：武汉市洪山区书城路26号洪山科技创业中心A栋202-203室

法定代表人：彭学斌

注册资本：731,700.00万元

统一社会信用代码：91420111MA4K4URT51

经营范围：区政府授权范围内的资产收购、处置及相关产业投资；资产运营；投资咨询；企业管理；项目开发；企业和资产托管；财务顾问；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）

武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司成立于2019年7月31日，注册资本为731,700.00万。作为武汉市洪山区的城市基础设施建设和国有资产运营主体，主要承担洪山区的基础设施建设、土地开发整理等业务，同时还从事物业管理、房屋租赁、环卫保洁和渔场养殖等其他经营性业务。武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局为大学之城集团唯一股东和实际控制人。

二、担保人资信情况

（一）长期主体信用等级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，大学之城集团主体信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

（二）资信实力

截至2020年末，大学之城集团注册资本731,700.00万元，经审计合并报表总资产2,809,822.41万元，净资产866,230.14万元。2020年度，大学之城集团实现营业收入145,142.45万元，净利润16,100.90万元。武汉市经济实力较强，其下辖的洪山区依托区位及科教资源优势，地区经济保持较快增长，高新技术产业蓬勃发展，房地产、商务服务、科教等现代服务业发展迅速。大学之城集团作为洪山区唯一的国有资产控股集团主体，主要通过子公司开展相关业务，除子公司股权外，无其他主要资产。作为洪山区重要的投融资主体，大学之城集团在资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持。

截至本募集说明书出具日，大学之城集团共有五家全资控股公司，除发行人外，其余四家公司为武汉市洪山建设投资有限责任公司、武汉市洪山统筹发展投资有限公司、武汉市洪山科技投资有限公司和武汉市广美清洁有限公司，其基本情况如下表：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	武汉洪山城市建设投资有限公司	431,742.74	100.00%
2	武汉市洪山建设投资有限责任公司	200,000.00	100.00%
3	武汉市洪山统筹发展投资有限公司	123,870.00	100.00%
4	武汉市洪山科技投资有限公司	50,000.00	100.00%
5	武汉市广美清洁有限公司	3,800.00	100.00%

大学之城集团持有的子公司股份均为直接持有，不存在股权质押、受限或争议的情况。

三、累计担保余额

截至2020年末，大学之城集团母公司净资产为840,025.54万元，不存在对外担保情况，不存在对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资。如本次债券成功发行，大学之城集团对发行人及其关联方的担保余额4.4亿元，占母公司净资产的比例为5.24%。

四、担保人财务数据

大学之城集团主要财务数据及财务指标如下表：

大学之城集团主要财务数据及财务指标（合并口径）

单位：万元

项目	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度
总资产	2,809,822.41	2,467,099.27
总负债	1,943,592.27	1,618,299.30
所有者权益	866,230.14	848,799.97
营业收入	145,142.45	95,513.50
利润总额	17,077.94	10,975.97
净利润	16,100.90	9,875.51
经营活动产生的现金流量净额	-319,991.44	-449,908.75
期末现金及现金等价物余额	132,199.54	289,086.17
资产负债率	69.17%	65.60%

大学之城集团详细财务数据参见：

附表五：担保人2018-2020年经审计的资产负债表

附表六：担保人2018-2020年经审计的利润表

附表七：担保人2018-2020年经审计的现金流量表

五、担保人发行债券情况

截至募集说明书出具日，大学之城集团存续债券均为子公司洪山城投发行的债券，详情参见本募集说明书“第七章 发行人信用状况/六、发行人已发行尚未兑付的债券情况”。

六、担保函的主要内容

大学之城集团为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。大学之城集团已为本次债券出具担保函，担保函的主要内容为：

被担保的债券种类、数额：被担保的债券为不超过7年期的“2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券”，发行面额总计为人民币不超过4.40亿元（债券名称、金额、期限、品种以发行人在国家发展和改革委员会注册文件范围内实际发行的债券名称、数额、期限、

品种为准)。

债券的到期日：本次债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

保证责任的承担：在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人未兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。

保证范围：担保人担保的范围包括本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

保证的期间：担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其债权代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

债券的转让或出质：本次债券认购人或持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

主债权的变更：经有关监管部门批准，发行人调整本次债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本次债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

加速到期：在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行

人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

七、担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系

根据担保人出具的《担保函》，担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系如下：

在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人未兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。担保人担保的范围包括本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

八、担保协议及程序的合法合规性

担保人已出具《担保函》，约定由大学之城集团对本次债券到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人出具的担保函不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，担保函及程序合法有效。

九、互保及连环担保情况

发行人与担保人不存在互保和连环担保情况。

第九章 税项

本次企业债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次企业债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次企业债券，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。投资者所应缴纳税项与企业债券的各项支付不构成抵销。

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)，金融业自2016年5月1日起适用的流转税由征营业税改征增值税。

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，一般企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

四、税项抵销

投资者所应缴纳的上述税项不与企业债券的各项支出构成抵销。

上述所列税项不构成投资者的纳税建议和纳税依据。

第十章 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中央国债登记公司和上海证券交易所网站向全国银行间债券市场和上海证券交易所市场披露有关信息，并且披露时间不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。

一、债券发行前的信息披露

（一）本次债券的发行文件

发行人在本次债券发行至少前3个工作日，通过中国债券信息网或国家发改委认可的其他网站公开披露如下文件：

- 1、本次债券募集说明书及摘要；
- 2、评级机构为本次债券出具的信用评级报告；
- 3、经办律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- 4、发行人2018-2020年度的审计报告，以及2021年1-6月未经审计的财务报表；
- 5、发行人关于近三年无重大违法违规的声明；
- 6、发行人关于近三年无重大诉讼及仲裁的声明；
- 7、国家发改委关于本次债券的注册通知文件；
- 8、国家发改委要求披露的其他文件（如有）。

（二）本次债券的申购文件

发行人在本次债券发行前1个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露本次债券的申购文件。

二、债券存续期内定期信息披露

（一）关于财务数据的定期披露

1、在本次债券存续期内每年4月30日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露经审计的上一年度财务报告及年度报告。

2、在本次债券存续期内每年8月31日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露披露其本年度上半年资产负债表、利润表和现金流量表以及半年度报告。

（二）关于跟踪评级的定期披露

在本次债券存续期内每年6月30日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露本次债券的跟踪评级报告。

三、债券存续期内重大事项披露

发行人在本次债券存续期间，将通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站及时披露可能影响发行人偿债能力的重大事项，包括但不限于：

（一）公司生产经营状况发生重大变化；

（二）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（三）公司涉及需要说明的市场传闻；

（四）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

（五）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

（六）公司发生重大资产报废；

（七）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

- (八) 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十;
- (九) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十, 或者转移公司债券清偿义务;
- (十) 公司发生重大资产抵押质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (十一) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况, 进行债务重组;
- (十二) 公司股权、经营权涉及被委托管理;
- (十三) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更;
- (十四) 公司丧失对重要子公司的实际控制权;
- (十五) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭;
- (十六) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序;
- (十七) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
- (十八) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
- (十九) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责;
- (二十) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动;
- (二十一) 公司涉及重大诉讼、仲裁;
- (二十二) 公司分配股利;
- (二十三) 公司名称变更;
- (二十四) 公司变更财务报告审计机构、债券债权代理人、资信评级机构;

(二十五) 主体或债券信用评级发生调整, 或者债券担保情况发生变更;

(二十六) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;

(二十七) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

四、债券本息兑付前的信息披露安排

发行人将在本次债券付息或兑付日前5个工作日, 通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理办法发生变化, 发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、发行人的投资者关系管理

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理, 董事长是公司信息披露的第一责任人, 融资部为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门, 负责处理投资者关系、准备信息披露文件等。

六、其他事项安排

本次债券存续期间内定期信息披露、本息兑付信息披露以及发生可能影响偿债能力的重大事项时向市场披露的信息, 披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。如果在本次债券存续期内有关信息披露管理制度发生变化, 公司将依据其变化对于信息披露安排作出相应调整。

第十一章 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

(一) 本次债券的违约情形

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、在本次债券募集说明书约定的本金兑付日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本次债券募集说明书中其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二) 违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本次债券募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金或赔偿金（如有另行约定）。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向本次债券持有人支付违约金或赔偿金（如有另行约定），法律另有规定除外。

(三) 偿付风险

本次债券募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本次债券募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

不可抗力是指本次债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护本次债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集本次债券持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(八) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本次债券募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地人民法院进行管辖。

(九) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(一) 偿债账户管理

公司为本次债券聘请了监管银行，并签署了《偿债账户监管协议》。公司将于国家发改委核准本次债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用。

监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本次债券还本付息日（T日）前3个工作日（即T-3日），如监管银行确认偿债资金

专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-3 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《偿债账户监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

（二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于发行人营业收入及在建项目建成后产生的现金流。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本次债券偿付工作组、安排专门人员负责本次债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本次债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本次债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本次债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（1）基本财务安排

本次债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保

障。

（2）补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，华泰联合证券有限责任公司作为本次债券全体债券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。

三、债券持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织 and 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，债权代理人与发行人制定了《债券持有人会议规则》（以下简称“规则”或“本规则”），债券持有人会议按照国家发展改革委或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。主要内容如下：

（一）债券持有人会议职权

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议的权限范围如下：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集

说明书》约定的义务；

- 2、了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件；
- 3、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并做出决议；
- 4、审议发行人提出的变更《募集说明书》约定的申请并做出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更债券利率、取消募集说明书中的回购条款；
- 5、决定变更或解聘债权代理人；
- 6、对发行人发生违约事件、减资、合并、分立、解散、停产及申请破产情形时应采取的债权保障措施做出决议；
- 7、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜；
- 8、享有法律法规规定的和《债权代理协议》、《募集说明书》约定的其他权利；
- 9、修改《债券持有人会议规则》。

（二）债券持有人会议召开的情形

债券持有人会议由本次债券的债权代理人负责召集。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更募集说明书的重要约定；
- 2、拟改变募集资金用途；
- 3、拟变更债权代理人、担保人或担保物发生重大变化；
- 4、单独或合并持有未偿还本次债券本金余额 10%以上(含本数)债券持有人拟变更或解聘债权代理人；
- 5、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形下，审议相应采取的债权保障措施；
- 6、发行人作出减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散或申请破产决定时，审议相应采取的债权保障措施；
- 7、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，

单独或合并持有本期未兑付债券的 10% 以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议、提供明确议案的；

8、发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为必要时。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关法律、法规、监管规则等规定及募集说明书等的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

（三）债券持有人会议的召集

债券持有人会议由本次债券的债权代理人负责召集并主持。若发行人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，发行人有权召集并主持会议；若单独持有未偿还债券本金余额 10% 以上的债券持有人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，单独持有未偿还债券本金余额 10% 以上的债券持有人有权召集并主持；若合并持有未偿还债券本金余额 10% 以上的债券持有人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，由该等债券持有人推举一名债券持有人召集并主持债券持有人会议。

会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否符合本规则、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审查。会议召集人审查通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

会议召集人应于会议召开前 15 个工作日以公告方式通知全体债券持有人、拟列席人员及其他相关人员，公告中应说明：

- 1、会议召开的时间、地点；
- 2、会议主持、列席人员；
- 3、出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- 4、债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- 5、债券持有人应携带的相关证明；
- 6、债权登记日；
- 7、召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- 8、召集人需要通知的其他事项。

发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 10 日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

（四）债券持有人会议的表决和决议

债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示以下一种意见：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章。

债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

债券持有人会议对通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在

通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。发行人、债权代理人、单独或合计持有未偿还债券本金余额 10% 以上的债券持有人有权提出债券持有人会议临时议案，临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 个工作日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开之日前 5 个工作日，以公告方式发出债券持有人会议补充通知。

本次债券持有人会议须经出席债券持有人会议未清偿的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）合计所持表决权的二分之一以上（不含二分之一）通过方能形成有效决议；变更本规则条款决议需经出席债券持有人会议未清偿的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）合计所持表决权的三分之二以上（不含三分之二）通过。

债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。

债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

第十二章 本次债券的债权代理人

发行人已聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权代理协议》，债权代理人的主要职责和义务如下：

（一）债权代理人应当按照法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

（二）债权代理人应当持续发行人的资信状况，知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形后，及时督促提醒发行人向债券持有人履行披露义务。

（三）债权代理人应在本次债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（四）发行人不能偿还债务时，债权代理人应及时通知债券持有人，并根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（五）债权代理人应按照《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债券债权代理人的职责和义务。

（六）债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

（七）债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不存在未披露的与债券持有人存在利益冲突的情形，不得利用作为债券债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

（八）债权代理人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

(九) 债权代理人应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权代理人应当履行的其他义务。

第十三章 法律意见

发行人聘请湖北天明律师事务所担任本次债券的发行人律师。湖北天明律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。湖北天明律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，认为：

（一）发行人就本次债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，本次债券发行已取得国家发改委下发的《关于武汉洪山城市建设投资有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕205号）。

（二）发行人为依法设立且合法存续的企业法人，不存在依据法律、法规、规范性文件及发行人公司章程规定需要终止的情形，具备本次债券发行的主体资格。

（三）发行人本次债券发行符合相关法律、法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的各项实质条件。

（四）发行人的设立符合当时法律、法规和规范性文件规定；发行人的出资人具有相关法律、法规和规范性文件规定的出资资格；发行人股东人数、出资比例符合相关法律、法规和规范性文件规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍。

（五）发行人业务、资产、人员、机构及财务均独立，且发行人具备良好的组织机构，具有独立面向市场自主经营的能力。

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件规定。

（七）发行人拥有或使用的主要财产权利真实、合法、有效，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

（八）发行人近三年连续盈利，具有偿债能力，符合《企业债券管理条例》第十二条第三款、第四款的规定。鉴于发行人以上历年的

净利润情况，本所律师合理地认为发行人最近三年净利润足以支付本次债券一年的利息，

（九）发行人未履行完毕的重大合同合法有效，合同履行不存在实质性的法律障碍，也不存在潜在纠纷与风险；发行人已履行完毕的重大合同不存在潜在纠纷与风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

（十）发行人成立至今的增资行为符合当时法律、法规和规范性文件规定，已履行必要的法律手续；发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

（十一）发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十二）发行人本次债券募集资金合法合规。

（十三）发行人及其出资人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十四）本次债券《募集说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

（十五）发行人不存在其他需要说明的重大事项。

综上所述，发行人具备本次债券发行的主体资格，发行人本次债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

第十四章 本次债券发行的有关机构

一、发行人：武汉洪山城市建设投资有限公司

住所：湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊6号3层

法定代表人：彭学斌

联系人：万化

联系地址：湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊6号3层

联系电话：027-87374157

传真：027-87190090

邮政编码：430070

二、主承销商、债权代理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401

法定代表人：江禹

联系人：蒋易谘

联系地址：北京西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

三、债券托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层1504号

执行事务合伙人：吴卫星、胡咏华

联系人：罗刚

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路31号知音创意广场16楼

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430060

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：孟斯嫒

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

六、发行人律师：湖北天明律师事务所

住所：湖北武汉市新华路316号良友大厦12楼E座

负责人：张文来

经办人员：赵小美

联系地址：湖北武汉市新华路316号良友大厦12楼E座

联系电话：027-85355735

传真：027-85355735

邮政编码：430015

七、监管银行：武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行

营业场所：湖北省武汉市洪山区武珞路378号未来公馆1-4层

负责人：余俊华

联系人：熊阳

联系地址：湖北省武汉市洪山区武珞路378号未来公馆1-4层

电话：027-87648562

传真：027-87654017

邮政编码：430070

八、担保人：武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司

住所：洪山区书城路26号洪山科技创业中心A栋202-203室

法定代表人：彭学斌

联系地址：洪山区书城路26号洪山科技创业中心A栋202-203

室

联系人：宋金凤

联系电话：027-87777784

传真：027-87777784

邮政编码：430070

第十五章 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件;
- (二) 《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (四) 发行人2018-2020年经审计的财务报告和审计报告;
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告;
- (六) 湖北天明律师事务所为本次债券出具的法律意见书;
- (七) 《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》;
- (八) 《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》;
- (九) 《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之偿债账户监管协议》;
- (十) 《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本次债券发行期限内前往下列地点查阅上述备查文件:

(一) 武汉洪山城市建设投资有限公司

住所: 湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊6号3层

法定代表人: 彭学斌

联系人：万化

联系地址：湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊 6 号 3 层

联系电话：027-87374157

传真：027-87190090

邮政编码：430060

（二）华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系人：蒋易谔

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本次债券发行期限内登录下列网站查询本募集说明书和募集说明书摘要全文。

1、中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券发行网点表

主承销商	发行网点	地址	联系人	电话
▲华泰联合证 券有限责任公 司	债券业务部	北京市西城区丰盛 胡同 22 号丰铭国际 大厦 A 座 6 层	张馨予	010-56839393

附表二：发行人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	277,222,410.21	889,520,724.68	1,710,878,619.30
应收账款	1,706,867,599.67	1,282,393,499.82	1,498,645,181.62
预付款项	44,063,196.84	396,363.12	180,816,720.80
其他应收款	146,387,674.78	145,352,859.81	170,475,669.22
存货	12,560,675,325.91	11,734,723,435.30	9,826,754,089.97
其他流动资产	193,318,597.94	141,119,079.28	62,439,752.08
流动资产合计	14,928,534,805.35	14,193,505,962.01	13,450,010,032.99
非流动资产：			
可供出售金融资产	93,094,900.00	93,094,900.00	83,094,900.00
长期股权投资	-	2,201,793.78	2,208,506.74
固定资产	584,795,535.17	601,537,706.10	402,771,017.27
在建工程	70,887,209.88	71,595,566.04	71,904,460.20
无形资产	677,985,812.29	705,363,096.22	723,891,682.06
非流动资产合计	1,426,763,457.34	1,473,793,062.14	1,283,870,566.27
资产总计	16,355,298,262.69	15,667,299,024.15	14,733,880,599.26
流动负债：			
短期借款	30,000,000.00	-	-
应付票据	28,653,715.13	30,352,810.67	-
应付账款	114,192,019.77	137,333,817.21	87,456,951.00
预收款项	279,303.58	356,576.24	2,215,310.18
应付职工薪酬	3,051,994.33	3,459,778.51	3,821,052.24
应交税费	16,168,325.12	17,741,143.50	18,136,949.55
其他应付款	1,237,353,358.81	858,994,941.60	1,397,459,921.83
一年内到期的非流动负债	249,500,000.00	249,500,000.00	1,501,000,000.00
流动负债合计	1,679,198,716.74	1,297,739,067.73	3,010,090,184.80
非流动负债：			
长期借款	3,179,000,000.00	3,428,500,000.00	2,738,000,000.00
应付债券	4,728,270,684.08	4,583,417,347.38	3,578,955,479.40
长期应付款	1,368,211,151.45	1,108,258,538.41	273,640,357.45
非流动负债合计	9,275,481,835.53	9,120,175,885.79	6,590,595,836.85
负债合计	10,954,680,552.27	10,417,914,953.52	9,600,686,021.65
所有者权益：			
实收资本	4,317,427,400.00	4,317,427,400.00	4,317,427,400.00
资本公积	53,839,777.34	53,820,605.34	55,820,605.34
盈余公积	114,861,525.90	97,461,461.02	87,300,785.90
未分配利润	900,672,483.52	762,671,677.71	672,386,958.47
归属于母公司股东	5,386,801,186.76	5,231,381,144.07	5,132,935,749.71

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
权益合计			
少数股东权益	13,816,523.66	18,002,926.56	258,827.90
所有者权益合计	5,400,617,710.42	5,249,384,070.63	5,133,194,577.61
负债和所有者权益总计	16,355,298,262.69	15,667,299,024.15	14,733,880,599.26

附表三：发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,267,946,368.94	813,205,101.11	444,297,133.93
减：营业成本	1,053,474,169.71	652,883,250.09	348,119,071.05
营业税金及附加	5,229,812.17	5,426,093.27	4,552,243.68
销售费用	461,233.98	726,065.37	1,099,118.21
管理费用	64,550,375.68	67,166,368.62	62,574,334.31
财务费用	-4,498,700.91	-4,050,442.21	-10,956,819.37
加：投资收益	2,823,044.81	1,086,162.37	-30,123.32
其他收益	250,726.80	680.04	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-90,725.39	-46,857.62	-68,610.39
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	5,504,180.84	15,047,203.30	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	157,216,705.37	107,140,954.06	38,810,452.34
加：营业外收入	173,042.71	67,833.02	10,820,553.94
减：营业外支出	2,445,264.70	14,105.39	1,907,578.62
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	154,944,483.38	107,194,681.69	47,723,427.66
减：所得税费用	964,024.15	6,205,299.04	15,555,099.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	153,980,459.23	100,989,382.65	32,168,327.74
-归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	155,400,870.69	103,245,283.99	32,673,123.47
-少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,420,411.46	-2,255,901.34	-504,795.73

附表四：发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	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	848,019,904.12	777,413,300.96	366,853,049.11
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	894,902,769.74	855,296,173.24	1,302,376,545.07
经营活动现金流入小计	1,742,922,673.86	1,632,709,474.20	1,669,229,594.18
购买商品、接受劳务支付的现金	1,556,714,668.75	2,549,191,049.43	3,500,748,251.13
支付给职工以及为职工支付的现金	42,908,598.74	41,202,778.09	39,894,779.80
支付的各项税费	10,019,532.67	13,452,936.57	16,595,185.18
支付其他与经营活动有关的现金	214,704,527.69	10,310,376.91	239,305,150.18
经营活动现金流出小计	1,824,347,327.85	2,614,157,141.00	3,796,543,366.29
经营活动产生的现金流量净额	-81,424,653.99	-981,447,666.80	-2,127,313,772.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,500,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	273,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,225,001.60	33,122,313.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-250,969.75	-16,834,636.89	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	14,474,031.85	16,560,676.11	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,337,601.56	34,997,373.55	9,657,653.30
投资支付的现金	-	10,000,000.00	35,237,924.00
投资活动现金流出小计	7,337,601.56	44,997,373.55	44,895,577.30
投资活动产生的现金流量净额	7,136,430.29	-28,436,697.44	-44,895,577.30
三、筹资活动产生的现			

项目	2020年度	2019年度	2018年度
现金流量:			
取得借款收到的现金	30,000,000.00	2,520,000,000.00	400,000,000.00
发行债券收到的现金	-	998,500,000.00	1,794,315,858.12
收到其他与筹资活动有关的现金	1,502,770,382.65	-	255,850,000.00
筹资活动现金流入小计	1,532,770,382.65	3,518,500,000.00	2,450,165,858.12
偿还债务支付的现金	1,609,500,000.00	3,081,000,000.00	410,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	456,710,090.77	248,973,530.38	337,937,575.39
支付其他与筹资活动有关的现金	28,653,715.13	4,570,382.65	-
筹资活动现金流出小计	2,094,863,805.90	3,334,543,913.03	747,937,575.39
筹资活动产生的现金流量净额	-562,093,423.25	183,956,086.97	1,702,228,282.73
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	-636,381,646.95	-825,928,277.27	-469,981,066.68
加: 期初现金及现金等价物余额	884,950,342.03	1,710,878,619.30	2,180,859,685.98
六、期末现金及现金等价物余额	248,568,695.08	884,950,342.03	1,710,878,619.30

附表五：发行人 2018-2020 年经审计的母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	94,648,787.39	689,204,675.09	1,043,672,144.42
应收账款	1,666,142,096.90	1,258,373,894.78	1,481,481,439.13
预付款项	33,681.08	370,130.12	213,482.20
其他应收款	261,965,284.18	262,508,783.34	289,198,992.97
存货	11,949,859,636.19	11,150,279,914.65	9,364,184,599.32
其他流动资产	183,089,733.66	131,327,914.75	62,107,409.37
流动资产合计	14,155,739,219.40	13,492,065,312.73	12,240,858,067.41
非流动资产：			
可供出售金融资产	83,094,900.00	83,094,900.00	83,094,900.00
长期股权投资	2,217,867,400.00	2,212,069,193.78	2,214,075,906.74
固定资产	135,216,699.96	135,305,290.21	136,310,915.75
无形资产	90,493,766.00	94,607,119.00	98,720,472.00
非流动资产合计	2,526,672,765.96	2,525,076,502.99	2,532,202,194.49
资产总计	16,682,411,985.36	16,017,141,815.72	14,773,060,261.90
流动负债：			
应付票据	28,653,715.13	30,352,810.67	-
应付账款	3,523,044,258.07	3,644,241,631.89	3,367,673,279.35
预收款项	240,968.34	188,000.00	1,356,340.86
应付职工薪酬	3,048,257.91	3,041,465.61	2,929,272.94
应交税费	9,674,005.18	10,647,767.06	10,203,076.63
其他应付款	1,146,983,555.97	810,776,073.19	1,719,272,954.37
一年内到期的非流动负债	126,000,000.00	126,000,000.00	105,000,000.00
流动负债合计	4,837,644,760.60	4,625,247,748.42	5,206,434,924.15
非流动负债：			
长期借款	501,000,000.00	627,000,000.00	753,000,000.00
应付债券	4,728,270,684.08	4,583,417,347.38	3,578,955,479.40
长期应付款	1,131,280,000.00	871,280,000.00	21,280,000.00
非流动负债合计	6,360,550,684.08	6,081,697,347.38	4,353,235,479.40
负债合计	11,198,195,444.68	10,706,945,095.80	9,559,670,403.55
所有者权益：			
实收资本	4,317,427,400.00	4,317,427,400.00	4,317,427,400.00
资本公积金	52,819,771.34	52,800,599.34	54,800,599.34
盈余公积金	114,861,525.90	97,461,461.02	87,300,785.90
未分配利润	999,107,843.44	842,507,259.56	753,861,073.11
归属于母公司所有者权益合计	5,484,216,540.68	5,310,196,719.92	5,213,389,858.35
少数股东权益	-	-	-

所有者权益合计	5,484,216,540.68	5,310,196,719.92	5,213,389,858.35
负债和所有者权益 总计	16,682,411,985.36	16,017,141,815.72	14,773,060,261.90

附表六：发行人 2018-2020 年经审计的母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,210,211,077.88	723,657,045.52	370,249,155.60
减：营业成本	1,015,301,811.65	604,541,885.11	310,650,578.54
税金及附加	1,810,321.42	1,229,766.88	1,606,448.07
销售费用	272,114.02	154,835.60	466,526.77
管理费用	20,925,921.70	19,226,350.83	18,513,299.23
财务费用	-3,517,826.15	-3,309,011.98	-7,306,065.01
加：其他收益	46,881.00	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	783,616.04	500,287.04	-30,123.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	682.50	-	-
二、营业利润（净亏损以“-”号填列）	176,249,914.78	102,313,506.12	46,288,244.68
加：营业外收入	169,040.71	10.02	748,200.00
减：营业外支出	2,399,551.25	103.87	8,638.27
三、利润总额（净亏损以“-”号填列）	174,019,404.24	102,313,412.27	47,027,806.41
减：所得税	18,755.48	706,661.07	13,036,520.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	174,000,648.76	101,606,751.20	33,991,286.22
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	174,000,648.76	101,606,751.20	33,991,286.22

附表七：发行人 2018-2020 年经审计的母公司现金流量表

单位：元

项目	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	804,433,964.97	692,818,053.29	287,656,326.22
收到其他与经营活动有关的现金	893,582,661.57	1,079,083,855.00	1,858,012,005.90
经营活动现金流入小计	1,698,016,626.54	1,771,901,908.29	2,145,668,332.12
购买商品、接受劳务支付的现金	1,512,784,210.75	2,355,442,279.35	3,015,494,088.63
支付给职工以及为职工支付的现金	12,842,360.52	8,580,067.99	7,309,430.78
支付的各项税费	3,081,035.51	1,665,218.08	12,562,958.29
支付其他与经营活动有关的现金	309,395,331.16	401,824,980.92	312,640,789.12
经营活动现金流出小计	1,838,102,937.94	2,767,512,546.34	3,348,007,266.82
经营活动产生的现金流量净额	-140,086,311.40	-995,610,638.05	-1,202,338,934.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,500,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	210,309.82	507,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,600.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,275,100.00	-	-
投资活动现金流入小计	8,990,009.82	507,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,949,495.35	3,890,300.90	1,456,721.19
投资支付的现金	14,000,000.00	-	595,237,924.00
投资活动现金流出小计	18,949,495.35	3,890,300.90	596,694,645.19
投资活动产生的现金流量净额	-9,959,485.53	-3,383,300.90	-596,694,645.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
收到其他与筹资活动有关的现金	1,502,770,382.65	-	-
发行债券收到的现金	-	998,500,000.00	1,794,315,858.12
筹资活动现金流入小计	1,502,770,382.65	998,500,000.00	1,794,315,858.12
偿还债务支付的现金	1,486,000,000.00	105,000,000.00	42,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	456,710,090.77	248,973,530.38	337,937,575.39
支付其他与筹资活动有关的现金	28,653,715.13	4,570,382.65	-
筹资活动现金流出小计	1,971,363,805.90	358,543,913.03	379,937,575.39
筹资活动产生的现金流量净额	-468,593,423.25	639,956,086.97	1,414,378,282.73
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-618,639,220.18	-359,037,851.98	-384,655,297.16
加：期初现金及现金等价物余额	684,634,292.44	1,043,672,144.42	1,428,327,441.58
六、期末现金及现金等价物余额	65,995,072.26	684,634,292.44	1,043,672,144.42

附表八：担保人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,344,123,011.15	2,895,432,108.98	4,357,094,232.66
应收账款	1,736,125,334.38	1,297,924,578.15	1,514,667,723.88
预付款项	94,020,645.68	9,409,951.53	400,401,729.31
其他应收款	7,973,759,449.04	5,491,724,091.43	3,561,495,450.02
存货	14,858,195,190.73	12,949,968,002.20	10,105,748,818.94
其他流动资产	301,219,402.21	223,273,087.25	78,745,425.48
流动资产合计	26,307,443,033.19	22,867,731,819.54	20,018,153,380.29
非流动资产：			
可供出售金融资产	93,094,900.00	93,094,900.00	83,094,900.00
长期股权投资	1,002,279.55	2,201,793.78	2,208,506.74
投资性房地产	89,494,538.64	77,598,295.79	-
固定资产	842,959,961.10	852,692,323.98	413,409,291.65
在建工程	83,403,188.33	71,936,699.95	71,904,460.20
无形资产	678,172,440.96	705,378,104.29	723,909,201.80
商誉	1,973,556.78	-	-
长期待摊费用	680,178.12	358,741.10	270,469.86
非流动资产合计	1,790,781,043.48	1,803,260,858.89	1,294,796,830.25
资产总计	28,098,224,076.67	24,670,992,678.43	21,312,950,210.54
流动负债：			
短期借款	30,000,000.00	-	-
应付票据	28,653,715.13	30,352,810.67	30,000,000.00
应付账款	183,031,881.43	170,254,495.99	101,918,757.17
预收款项	22,444,820.20	14,017,334.08	5,592,701.54
应付职工薪酬	14,498,773.68	8,250,785.80	7,322,005.22
应交税费	22,079,053.20	20,294,460.94	18,445,224.38
其他应付款	1,650,530,076.67	1,070,335,559.26	1,547,175,390.40
一年内到期的非流动负债	249,500,000.00	626,700,000.00	1,501,000,000.00
其他流动负债	-	998,714,423.99	-
流动负债合计	2,200,738,320.31	2,938,919,870.73	3,211,454,078.71
非流动负债：			
长期借款	5,719,000,000.00	6,114,900,000.00	5,588,000,000.00
应付债券	4,728,270,684.08	3,224,702,923.39	3,578,955,479.40
长期应付款	6,787,553,510.20	3,904,399,515.71	1,813,550,357.45
递延收益	360,176.00	70,661.50	129,258.96
非流动负债合计	17,235,184,370.28	13,244,073,100.60	10,980,635,095.81

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
负债合计	19,435,922,690.59	16,182,992,971.33	14,192,089,174.52
所有者权益：			
实收资本	7,154,721,400.00	7,154,721,400.00	-
资本公积	492,020,731.88	457,862,758.70	6,356,220,262.82
未分配利润	1,000,728,663.43	859,525,974.58	767,883,454.98
归属于母公司股东权益合计	8,647,470,795.31	8,472,110,133.28	7,124,103,717.80
少数股东权益	14,830,590.77	15,889,573.82	-3,242,681.78
所有者权益合计	8,662,301,386.08	8,487,999,707.10	7,120,861,036.02
负债和所有者权益总计	28,098,224,076.67	24,670,992,678.43	21,312,950,210.54

附表九：担保人 2018-2020 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,451,424,534.49	955,134,979.88	509,325,205.00
减：营业成本	1,177,326,661.95	781,470,299.23	406,428,943.18
营业税金及附加	8,593,851.78	8,419,541.55	5,913,968.40
销售费用	1,019,869.86	1,113,313.01	1,099,118.21
管理费用	107,276,770.17	90,620,545.92	75,652,509.22
财务费用	-19,318,113.61	-21,387,004.69	-26,294,921.10
加：投资收益（损失以“-”号填列）	300,485.77	-6,712.96	-30,123.32
其他收益	1,784,265.65	297,292.60	5,347,003.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-9,229,782.55	-105,760.18	-68,610.39
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	5,518,266.71	15,047,203.30	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	174,898,729.92	110,130,307.62	51,773,857.02
加：营业外收入	1,061,197.17	115,341.70	5,547,202.08
减：营业外支出	5,180,499.70	485,976.98	2,758,183.29
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	170,779,427.39	109,759,672.34	54,562,875.81
减：所得税费用	9,770,440.99	11,004,607.51	18,162,875.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	161,008,986.40	98,755,064.83	36,400,000.71
-归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	162,067,969.45	100,337,809.23	36,451,818.42
-少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,058,983.05	-1,582,744.40	-51,817.71

附表十：担保人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	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	1,474,811,189.25	936,404,889.07	459,912,045.15
收到其他与经营活动有关的现金	20,038,476.66	24,037,731.91	831,009,490.24
经营活动现金流入小计	1,494,849,665.91	960,442,620.98	1,290,921,535.39
购买商品、接受劳务支付的现金	4,346,934,891.02	5,332,927,115.97	6,576,798,571.30
支付给职工以及为职工支付的现金	97,256,986.60	81,804,845.73	63,995,450.02
支付的各项税费	21,955,207.67	27,045,152.84	19,490,880.29
支付其他与经营活动有关的现金	228,616,960.86	17,753,000.71	14,620,850.31
经营活动现金流出小计	4,694,764,046.15	5,459,530,115.25	6,674,905,751.92
经营活动产生的现金流量净额	3,199,914,380.24	4,499,087,494.27	5,383,984,216.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,500,000.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,225,001.60	33,122,313.00	1,000.00
投资活动现金流入小计	14,725,001.60	33,122,313.00	1,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,492,417.52	201,099,641.52	177,639,581.28
投资支付的现金	-	10,000,000.00	35,237,924.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,527,799.16	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	15,306,769.00
投资活动现金流出小计	41,020,216.68	211,099,641.52	228,184,274.28
投资活动产生的现金流量净额	-26,295,215.08	-177,977,328.52	-228,183,274.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	1,252,065,000.00	1,207,089,257.13
取得借款收到的现金	2,451,200,000.00	3,682,100,000.00	5,054,315,858.12
收到其他与筹资活动有关的现金	2,518,321,395.55	2,106,155,927.26	1,665,422,399.28
筹资活动现金流入小计	4,969,521,395.55	7,040,320,927.26	7,926,827,514.53
偿还债务支付的现金	2,696,100,000.00	3,391,000,000.00	420,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	587,978,257.64	433,918,228.15	438,841,972.05
支付其他与筹资活动有关的现金	28,653,715.13	4,570,382.65	-
筹资活动现金流出小计	3,312,731,972.77	3,829,488,610.80	858,841,972.05
筹资活动产生的现金流量净额	1,656,789,422.78	3,210,832,316.46	7,067,985,542.48
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	-	-	1,455,818,051.67

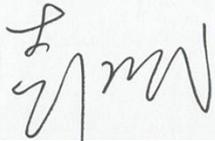
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	1,569,420,172.54	1,466,232,506.33	
加：期初现金及现金等价物余额	2,891,415,538.31	4,357,094,232.66	2,901,276,180.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,321,995,365.77	2,890,861,726.33	4,357,094,232.66

第十六章 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》等相关制度的有关规定，本公司符合发行公司债券的条件。

法定代表人签名：



彭学斌



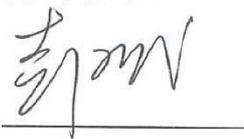
武汉洪山城市建设投资有限公司

2021年11月22日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



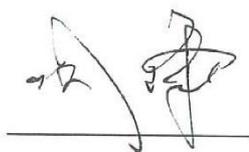
彭学斌



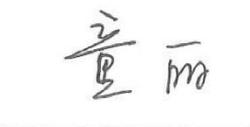
丁勇



陈璞



喻峰



童丽

武汉洪山城市建设投资有限公司

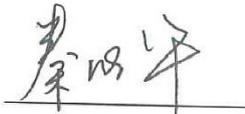


2021年 11月 22日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：


秦晓华


王彦佳


徐旻

武汉洪山城市建设投资有限公司

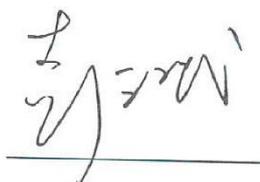
2021年 11月 22日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：



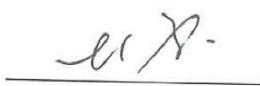
彭学斌



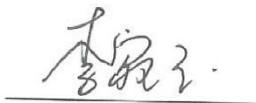
丁勇



宋芳



彭勇



李宛玉

武汉洪山城市建设投资有限公司



2021年 11月 22日

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。

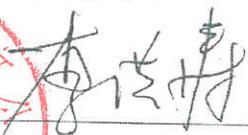
项目主办人：蒋易谔
蒋易谔

法定代表人（授权代表人）：李洪涛
李洪涛



华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2021年7月1日至2021年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
特别说明：			
<p>1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。</p> <p>2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。</p> <p>3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。</p>			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

授权日期：2021年7月1日 (加盖公章)





湖北天明律师事务所

HUBEITIANMING LAW FIRM

地址：中国·武汉 新华路316号 良友大厦15楼

邮政编码：430000 网址：www.hbtianming.com

律师事务所声明

本律师事务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内容而出现虚假记载、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。

经办律师签名：

赵小美

鲍子龙

律师事务所负责人（或授权代表人）签名：

张文来



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要(以下简称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大信审字[2019]第2-00644号审计报告、大信审字[2020]第2-00973号审计报告、大信审字[2021]第2-00071号审计报告不存在矛盾。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上述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。

会计师事务所负责人:



胡咏华

签字注册会计师:



(项目合伙人)

李朝鸿

签字注册会计师:



罗刚

大信会计师事务所(特殊普通合伙)

2021年11月22日



信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券项目的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。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）：王文娟
王文娟

王子一
王子一

评级机构负责人（签字）：崔磊
崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司

