



清能集团



湖北清能投资发展集团有限公司

(住所：湖北省武汉市洪山区徐东大街 73 号能源大厦 9-11F)

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书

注册金额	5.27 亿元
增信情况	湖北省融资担保集团有限责任公司提供连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本次债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署日期：2022 年 3 月 7 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1. 本次债券发行前，发行人最近一期末（2021年9月末）的净资产为577,796.98万元；本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为44,746.57万元（2018-2020年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

2. 依据中国注册会计师独立审计准则，北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年的合并报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告国富审字【2021】42030013号，天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019-2020年的合并报表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告天健审【2020】10-30号和天健审【2021】10-44号。发行人2021年1-9月财务报表未经审计。

3. 经营活动现金流量净额大幅波动的风险。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为164,660.91万元、-4,937.26万元、105,557.30万元和81,210.97万元，波动幅度较大，主要原因为发行人属于房地产企业，经营现金流情况受房地产项目销售和国家政策影响较大。影响公司经营活动现金流大幅变动的因素主要包括项目开发进度、销售回款以及运营周期等因素，若其中任何一个因素在当期发生非预期变动，则可

能影响公司经营活动产生的现金流净额。公司存在经营活动现金流量波动的风险。

4. 筹资活动现金流波动性较大。近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-9.39亿元、3.10亿元、3.21亿元和-3.95亿元，主要原因为发行人有息债务规模较大且融资情况受项目开工情况、施工进度影响较大，同时也受到银行授信进度、债券资本市场状况等的影响。上述情形对发行人偿债能力和资金周转状况具有一定的影响。根据投资规划，发行人预计未来2-3年仍将保持一定投资规模，筹资流入需求也将相应增加，若无法保证融资渠道的畅通，将对其生产经营造成一定影响。

5. 2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人有息债务总额分别为315,571.60万元、378,748.76万元、478,745.51万元和459,760.96万元。发行人正处于经营规模稳健增长的阶段，未来一段时期的投资规模较大。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金用于偿债和投资，则其正常经营活动和偿债能力将会受到负面影响。

6. 截至2020年末，发行人受限资产共计306,390.80万元，占总资产的比重为15.75%，占净资产的比重为54.39%，占比较大，主要系存货的抵押担保，主要原因为发行人使用存货中的土地使用权作为银行借款抵押物。资产受限将直接导致资产无法正常变现，弱化资产的流动性和变现能力，从而对发行人的

偿债能力产生一定负面影响。

7. 发行人的其他应收款主要是对合并报表外关联方的业务往来款，具有业务背景。近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 118,178.50 万元、171,549.09 万元、242,212.37 万元和 308,554.92 万元，占总资产比重分别为 7.27%、10.01%、12.45% 和 16.34%，规模和占比较大，对发行人资金运用构成一定影响。

8. 近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 69.87%、69.12%、71.05% 和 69.40%，整体呈平稳态势，考虑到发行人所处房地产行业特征，发行人资产负债率处于正常水平。未来，随着发行人房地产开发项目的投入不断增加，依然存在资产负债率上升的风险。若资产负债率不断上升，则可能对发行人的融资能力产生一定制约，从而对发行人的偿债能力产生负面影响。

9. 近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,455,714.33 万元、1,484,976.91 万元、1,640,603.49 万元和 1,570,894.36 万元，占总资产比重分别为 89.58%、86.68%、84.32% 和 83.21%，流动资产规模呈波动趋势。发行人的流动资产主要构成为其他应收款和存货，因此资产流动性很大程度上依赖于存货的周转速度和应收账款方的回款速度。近三年及一期末发行人存货周转率分别为 0.20、0.29、0.17 和 0.26，呈逐年降低态势，资产流动性较差。由于发行人存货资产主要是在建房地产开发产品，

未来若房地产销售情况不佳，将进一步影响公司的流动性。

10. 发行人所从事的房地产业是与宏观经济环境、社会发展密切相关的行业。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场在一定期间内产生波动。如果发行人不能适应调控政策的变化并积极应对，则有可能对发行人的经营管理、盈利能力及未来发展造成不利影响。

11. 目前，公司业务集中于武汉、珠海和宜昌等经济处于快速发展期的二、三线城市。与一线城市相比，二、三线城市房地产市场秩序还不够规范，如城市规划的调整与更新，将会给发行人开发项目的销售带来一定的影响；同时，二、三线城市房地产市场容量较小，如果公司开发产品的市场定位、使用功能不能与当地消费者的需求相适应，可能会影响公司开发产品的销售，从而影响公司的经营业绩。

12. 房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2021 年 9 月末，发行人在建、拟建项目的规划建筑面积 621.21 万平方米，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的资金支出压力；发行人在建、拟建项目规划总投资规模为 466.25 亿元，已投资金额为 278.31 亿元，未来三年规划资本支出额为 134.94

亿元，资本支出压力较大，除在建、拟建项目外，发行人还面临未来业务持续发展进行土地储备占用自有资金所导致的资金压力。

13. 发行人已出具 2021 年三季度财务报表，2021 年 1-9 月主营业务收入为 35.00 亿元，净利润为 2.92 亿元，2021 年 9 月末总资产为 188.80 亿元，净资产为 57.78 亿元，详见第五节“发行人主要财务情况 二、发行人财务会计信息及主要财务指标（二）财务数据和财务指标情况”。

二、与本次债券相关的重大事项

1. 评级情况：中诚信国际信用评级有限公司对本次债券的主体评级为AA，债项评级为AAA。AAA级表示受评对象偿还债务的能力很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但是，在本次债券的存续期内，仍有可能由于种种原因，使发行人的信用评级发生负面变化。评级报告关注的主要风险包括：

房地产行业政策。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产市场持续处于较为严格的监管环境之中。在房地产金融监管力度持续强化的背景下，偏紧的信贷环境或将对房地产企业资金平衡带来一定挑战。

土地储备区域集中度较高。公司有较大规模土地储备位于武汉区域，截至2021年9月末，公司位于武汉区域的土地储备面积为146.97万平方米，占总土地储备面积的比重为54.63%，区域集中度较高，受单一市场波动影响的风险较大。

控股股东发生变更。根据公司2022年1月5日发布的公告，湖北省国资委将其持有的公司股权划转至湖北联投集团，中诚信国际将关注该事项对公司经营战略的影响。

在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，中诚信国际将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等情况。在发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，中诚信国际将启动本次债券不定期跟踪评级程序，发行人应当及时通知中诚信国际并提供相应资料。不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

2. 本期债券发行人为湖北清能投资发展集团有限公司，湖北省人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，本期债券由湖北清能投资发展集团有限公司作为独立法人负责偿还，募集资金用于偿还发行人到期公司债券，不新增地方政府债务，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）以及《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

3. 本期公司债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供连带责任保证担保，为债券的偿还提供了保证。然而本期债券实际的偿债能力仍然受到湖北省融资担保集团有限责任公司信

用风险水平的影响，若其经营恶化、偿债能力下降，则可能存在债项评级下调的风险。

4. 债券持有人会议是根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后以受让方式取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

5. 投资者保护条款：本次债券相关投资者保护约定，请参见本募集说明书之“第十节 投资者保护机制”之“八、债券受托管理人”之“（三）债券受托管理协议的主要内容”。

6. 投资适当性：根据《证券法》等相关规定，本次债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

7. 发行人本次公司债券发行后将申请在上海证券交易所上市交易，上海证券交易所不对本公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及债券的投资风险或收益等作出判断或保证。投资者购买本次债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露

文件，对发行人信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。本次债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

8. 由于具体上市交易审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，发行人无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，因此投资者在购买本次公司债券后可能面临由于债券不能及时流通，或由于债券上市后交易不活跃而不能及时或以预期价格出售所带来的流动性风险。

9. 本次债券满足质押式回购条件。

目 录

声明.....	1
重大事项提示	2
目录.....	10
释义.....	14
第一节 风险提示及说明.....	16
一、与发行人的相关风险.....	16
二、本次债券的投资风险.....	31
第二节 发行条款	34
一、本次债券的基本发行条款.....	34
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	36
第三节 募集资金运用.....	38
一、本次债券的募集资金规模.....	38
二、本次债券募集资金使用计划.....	38
三、募集资金的现金管理.....	38
四、本次债券募集资金专项账户管理安排	39
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	39
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺	41
七、前次公司债券募集资金使用情况	41
第四节 发行人基本情况.....	43

一、发行人概况.....	43
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	43
三、发行人的股权结构.....	50
四、发行人的重要权益投资情况.....	51
五、发行人的治理结构等情况.....	61
六、发行人的董监高情况.....	89
七、发行人主要业务情况.....	91
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	151
第五节 发行人主要财务情况.....	152
一、发行人财务报告总体情况.....	152
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	156
三、发行人财务状况分析.....	164
第六节 发行人信用状况.....	216
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	216
二、发行人其他信用情况.....	218
第七节 增信情况.....	220
第八节 税项.....	233
一、增值税.....	233
二、所得税.....	234
三、印花税.....	234
四、税项抵销.....	234

第九节 信息披露安排	235
第十节 投资者保护机制	243
一、偿债计划	243
二、偿债资金来源	243
三、偿债应急保障方案	245
四、发行人现金流预测	246
五、偿债保障措施	248
六、投资者保护契约条款	250
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	252
一、违约情形	252
二、违约责任及其承担方式	253
三、争议解决方式	253
第十二节 持有人会议规则	254
一、债券持有人行使权利的形式	254
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	255
第十三节 受托管理人	280
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况	280
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况	281
三、债券受托管理协议的主要内容	281
第十四节 发行有关机构	317

一、发行人	317
二、牵头承销机构/簿记管理人	317
三、律师事务所	318
四、会计师事务所	318
五、信用评级机构	319
六、担保机构或其他第三方增信机构	319
七、公司债券登记、托管、结算机构	320
八、受托管理人	320
九、公司债券申请上市的证券交易场所	320
十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关 系及其他重大利害关系	321
 第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	 322
 第十六节 备查文件	 348

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、清能集团	指	湖北清能投资发展集团有限公司
本次发行	指	本次债券的发行
本次债券、本次公司债券	指	发行人本次在境内公开发行的总额不超过人民币5.27亿元的公司债券
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《湖北清能投资发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《湖北清能投资发展集团有限公司2021年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券之投资者
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《湖北清能投资发展集团有限公司2021年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本次债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本次债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户
股东会	指	湖北清能投资发展集团有限公司股东会
董事会	指	湖北清能投资发展集团有限公司董事会
监事会	指	湖北清能投资发展集团有限公司监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，或适用法律法规规定的任何其他本次债券的登记机构
湖北省国资委	指	湖北省人民政府国有资产监督管理委员会
联投集团	指	湖北联投集团有限公司
长江电力	指	中国长江电力股份有限公司
国能资本	指	国家能源集团资本控股有限公司
国能集团	指	国家能源投资集团有限责任公司
清能置业	指	湖北清能置业有限公司，更名前为“湖北能源集团清能置业有限公司”
鸿信公司	指	湖北鸿信资产管理有限责任公司
湖北能源集团	指	湖北能源集团股份有限公司
湖北省担保	指	湖北省融资担保集团有限责任公司
主承销商、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
今天律师事务所、发行	指	湖北今天律师事务所

人律师		
国富会计师事务所	指	北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）
天健会计师事务所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《湖北清能投资发展集团有限公司章程》
中国/我国/国内/全国/境内/国家	指	中华人民共和国，如无特别说明，不包含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
最近三年及一期、报告期	指	2018年、2019年、2020年及2021年1-9月
最近一年	指	2020年
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
交易日	指	本次债券挂牌的证券交易场所交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

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

第一节 风险提示及说明

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

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1. 营业收入和经营业绩大幅波动的风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 332,357.78 万元、425,785.70 万元、288,596.82 万元和 350,019.72 万元；净利润分别为 64,858.86 万元、69,717.38 万元、44,927.57 万元和 29,176.66 万元，均呈波动变化状态。发行人营业收入和经营业绩受区域环境、房地产相关政策和政府支持力度的影响较大，未来营业收入和经营业绩仍存在大幅波动的风险。

2. 存货跌价风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 859,689.90 万元、876,874.83 万元、940,536.91 万元和 852,740.25 万元，占总资产比重分别为 52.90%、51.18%、48.34% 和 45.17%。整体呈波动态势。发行人存货规模较大，占流动资产的比例较高。公司存货主要由在建房地产开发产品以及尚未开发的土地储备构成。公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动，若未来房地产行业不景气，存货的账面价值高于其可变现价值，将导致公司计提存货跌价准备，影响当期利润和公司资产规模。

公司存在计提存货跌价准备的风险。

3. 经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 164,660.91 万元、-4,937.26 万元、105,557.30 万元和 81,210.97 万元，波动幅度较大，主要原因为发行人属于房地产企业，经营现金流情况受房地产项目销售和国家政策影响较大。影响公司经营活动现金流大幅变动的因素主要包括项目开发进度、销售回款以及运营周期等因素，若其中任何一个因素在当期发生非预期变动，则可能影响公司经营活动产生的现金流净额。

4. 按揭贷款担保风险

购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式，办理按揭贷款的银行可能会要求开发商为购房人的按揭贷款提供担保。截至2021年9月30日，公司为购房者提供的银行按揭贷款担保余额约为221,870.60万元，占公司净资产的比例为38.40%。在担保期间内，如果购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将存在承担代为偿还银行贷款差额部分（房产拍卖价与购房人未归还的银行贷款之间的差额）损失的风险。

5. 未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至2021年9月末，发行人在建、拟建项目的规划建筑面积621.21万平方米，具备

较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的资金支出压力；发行人在建、拟建项目规划总投资规模为 466.25 亿元，已投资金额为 278.31 亿元，未来三年规划资本支出额为 134.94 亿元，资本支出压力较大，除在建、拟建项目外，发行人还面临未来业务持续发展进行土地储备占用自有资金所导致的资金压力。

本次债券拟公开发行不超过 3 年期公司债券，预计债券到期时间在 2025 年。届时，如发行人为在建、拟建项目通过负债形式所筹集的资金在同一时间到期，则可能导致发行人发生负债集中到期的风险，若未来国家宏观政策或行业政策调整的原因导致发行人融资渠道受限，可能导致发行人面临较大的偿付压力，从而对本次债券的本息偿付构成影响。

6. 投资活动产生的现金流量净额波动较大的风险

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -44,534.53 万元、-83,164.42 万元、-115,600.45 万元和 -103,163.56 万元。2020 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为 -115,600.45 万元，较去年减少 32,436.03 万元，降幅为 39.00%，主要系发行人 2020 年收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。如果未来发行人投资性净现金流再出现大幅波动，可能对发行人正常投资活动造成一定影响。

7. 筹资活动产生的现金流量净额波动较大的风险

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -93,920.02 万元、30,965.01 万元、32,135.55 万元和 -39,454.10 万元，筹资活动现金流缺乏稳定性，主要原因为发行

人有息债务规模较小且融资情况受项目开工情况、施工进度影响较大，同时也受到银行授信进度、债券资本市场状况等的影响。上述情形对发行人偿债能力和资金周转状况具有一定的影响。根据投资规划，发行人预计未来2-3年仍将保持一定投资规模，筹资流入需求也将相应增加，若无法保证融资渠道的畅通，将对其生产经营造成一定影响。

8. 有息债务增长的风险

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人有息债务总额分别为315,571.60万元、378,748.76万元、478,745.51万元和459,760.96万元。2021年9月末，公司有息负债合计459,760.96万元，其中短期债务占比较大，以银行贷款、公司债券为主。总体来看，发行人有息债务规模占总负债的比例较大，存在一定的债务压力。发行人正处于经营规模快速扩张的阶段，未来一段时期的投资规模较大。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金用于偿债和投资，则其正常经营活动和偿债能力将会受到负面影响。

9. 受限资产规模较大的风险

截至2020年末，发行人受限资产共计306,390.80万元，占总资产的比重为15.75%，占净资产的比重为54.39%，占比较大，主要系存货的抵押担保，主要原因为发行人使用存货中的土地使用权作为银行借款抵押物。资产受限将直接导致资产无法正常变现，弱化资产的流动性和变现能力，从而对发行人的偿债能力产生一定负面影响。

10. 资产负债率上升的风险

近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 69.87%、69.12%、71.05% 和 69.40%，整体呈平稳态势，考虑到发行人所处房地产行业特征，发行人资产负债率处于正常水平。未来，随着发行人房地产开发项目的投入不断增加，依然存在资产负债率上升的风险。若资产负债率不断上升，则可能对发行人的融资能力产生一定制约，从而对发行人的偿债能力产生负面影响。

11. 资产流动性较弱的风险

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,455,714.33 万元、1,484,976.91 万元、1,640,603.49 万元和 1,570,894.36 万元，占总资产比重分别为 89.58%、86.68%、84.32% 和 83.21%，流动资产规模呈波动趋势。发行人的流动资产主要构成为其他应收款和存货构成，因此资产流动性很大程度上依赖于存货的周转速度和相关付款方付款速度。近三年及一期末发行人存货周转率分别为 0.20、0.29、0.17 和 0.26，呈逐年降低态势，资产流动性较差。由于发行人存货资产主要是在建房地产开发成本，未来若房地产销售情况不佳，将进一步影响公司的流动性。

12. 其他应收款较大的风险

发行人的其他应收款主要是对合并报表外关联方的业务往来款，具有业务背景。近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 118,178.50 万元、171,549.09 万元、242,212.37 万元和 308,554.92 万元，占总资产比重分别为 7.27%、10.01%、

12.45%和16.34%。规模和占比较大，对发行人资金形成一定占用。

13. 发行人未来资本支出规模较大的风险

发行人主要从事房地产开发业务和酒店经营业务，其中房地产开发业务收入占发行人营业总收入比例常年保持在95%以上。随着发行人的业务在全国范围内不断拓展，发行人在房地产开发领域的未来投资将保持较大的规模。截至2021年9月末，公司主要在建及拟建房地产项目未来三年内需投入资金134.94亿元，规模较大，随着后续项目的持续投入，公司面临较大的资金支出压力。

（二）经营风险

1. 自然灾害风险

发行人经营状况受突发性事件影响较大，特别是国内外重大的政治、经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等会给整个行业带来一定冲击。未来突发事件的不确定性，将会给公司的正常经营带来风险。

2020年发生的新型冠状病毒感染的肺炎疫情目前仍在全国乃至世界范围内持续蔓延，由于本次疫情较为严重，为阻断疫情传播途径，发行人采取的施工停工、售楼处关闭等措施对房地产开发、销售和回款均有一定程度的影响。随着全国范围内复产复工的进行，发行人各项业务运行逐渐步入正轨，但仍存在疫情反复导致销售受影响的风险。

2. 宏观经济、行业周期的风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度而言，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度而言，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。2016年以来，我国政府针对房地产行业出台了新一轮密集调控政策，从多个方面对房地产市场进行调控。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

3. 土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，房地产企业盈利增速持续放缓。尽管发行人采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，进而影响公司的盈利能力。

4. 市场竞争风险

房地产开发属于资金密集型行业，行业技术门槛相对较低，行业收益水平相对较高，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进入，行业竞争日益激烈。虽然发行人有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但如果公司不能在持续创新、经营管理、规划设计、营销策划、质量监控等方面不断进步，将可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。同时，如果发行人无法保持领先的资本实力，将在土地储备的获取及后续开发、建设等方面落后于竞争对手，从而影响公司的发展速度及长期盈利能力。

5. 房地产项目销售收益不确定风险

房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对公司房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。在上述因素的综合作用下，公司或将面临房地产项目收益不确定的风险。

6. 房地产项目开发风险

房地产行业具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。

尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

7. 房地产项目质量管理风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

8. 业务区域集中度高的风险及部分城市政策波动的风险

公司的房地产开发业务先后涉足北京、广州、深圳、武汉、珠海、五指山及宜昌等城市，近年来公司项目销售集中在武汉、宜昌和珠海三个城市。其中，武汉是公司业务发展的重心，该区域的签约销售额在公司销售业绩占比较大，2019年和2020年分别占51.80%和59.63%，如果上述地区房地产行业政策调整或房地产市场营销环境发生重大变化，可能会对当地业务的经营产生较大影响，从而对公司整体业务产生影响。

报告期内，珠海市、五指山市等部分城市曾出台较为严格的限售政策，或永久停止新建外销房地产项目，导致发行人在当地开发的项目销售进度不及预期，去化率偏低。如未来上述城市政策进一步缩进，则可能对公司业绩造成进一步不利影响。

9. 二、三线城市房地产市场开发的风险

目前，公司业务集中于武汉、珠海和宜昌等经济处于快速发展期的二、三线城市。与一线城市相比，二、三线城市房地产市场秩序还不够规范，如城市规划的调整与更新，将会给发行人开发项目的销售带来一定的影响，导致发行人去化速度降低；同时，二、三线城市房地产市场容量较小，如果公司开发产品的市场定位、使用功能不能与当地消费者的需求相适应，可能会影响公司开发产品的销售，从而影响公司的经营业绩。

10. 发行人资产规模较小的风险

截至2021年9月末，公司总资产为1,887,969.05万元，净资产为577,796.98万元，整体资产规模在房地产行业相对较小。由于房地产行业为国家重点关注和调控的领域，受到房地产政策变动的影响，一旦未来房地产行业收紧或房地产政策发生不利变化，公司较小的资产规模将在一定程度上制约公司抵御风险的能力。

11. 开发周期较长的风险

受部分地区限购政策、市场环境等因素的影响，发行人部分房地产项目开发周期较长。截至募集说明书签署日，发行人不存在超过约定的动工开发日期满一年未动工开发受到自然资

源部门行政处罚或正在被自然资源部门（立案）调查的情形的情形，未曾受到规划和自然资源管理部门因土地闲置作出的行政处罚，但开发周期较长的项目仍存在未来去化压力较大、销售回款时间较长等风险。

（三）管理风险

1. 人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，但公司在快速发展过程中，产业链不断延伸，经营规模持续扩大，业务范围继续拓宽，从而对公司人力资源及其管理能力提出了更高的要求，发行人对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才的需求也在不断增长。

2. 安全生产风险

安全生产对于商业地产开发及租赁行业来说至关重要，公司目前也制定了相关的安全生产措施，但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

3. 跨区域管理风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。目前发行人在武汉、宜昌和珠海重点区域集中开发的战略

与公司目前的经营规模及管理能力和能力相适应，但如果未来发行人根据发展需要，需扩大项目区域，可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

4. 下属子公司管理风险

尽管公司拥有较为完善的内部控制与管理制度体系，但是下属各级别成员公司所处的细分行业状况不同，使得发行人和各子公司之间的管控关系仍有可能存在磨合问题，有可能出现监督管理失控、管理成本增加等问题，存在一定的潜在管理风险。

5. 突发事件引发公司治理结构变化的风险

发行人逐步建立和完善了由股东会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，健全了一系列的治理文件，治理结构比较完善。但若发生突发事件导致企业董事、监事和高管出现缺位，将对公司治理结构产生较大影响。而企业的安全性和成长性均取决于企业的内设机构履行职能的情况，导致公司治理结构变化的突发事件还将广泛影响发行人的生产经营。

6. 董监高人员不完整的风险

发行人前任董事长及监事会主席离任后，暂未选举新任人员，主要原因是湖北省政府原计划于2020年完成新任董事长及监事会主席的任命。但由于2020年湖北地区遭遇新冠疫情，当年及2021年湖北省省委书记、省长及各级领导班子均发生较大变动，故包括发行人新任董事长、监事会主席在内的省委干部考察工作暂停，至今尚未完成。

为确保公司在董事长暂缺的情况下正常经营，湖北省国资委指定总经理朱万奎为董事会召集人，主持各项工作决策。在需要监事会进行表决时，发行人将按照公司监事会议事规则，由半数以上监事共同推举的1名监事召集和主持监事会会议。截至目前公司各项经营正常。

7. 控股股东变更的风险

2021年12月31日，发行人召开了2021年第五次临时股东会，决议同意湖北省人民政府国有资产监督管理委员会将持有的53.15%的股权划转至湖北联投集团有限公司。整合至联投集团后，发行人的经营模式可能会发生一定的变更，其未来业务开展情况存在不确定性。

（四）政策风险

1. 房地产行业政策风险

近年来房地产行业属于国家重点调控对象。2010年至2013年，国务院办公厅先后发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、住房用地管理调整、信贷和税收差异化、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控。2014年后，房地产市场行政调控政策相继放松或退出，通过降低个人购房贷款的最低首付款比例、个人购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售免征营业税等政策盘活了存量房市场。“营改增”后的销售额系不含税价格，房地产企业实际税收负担有所下降，

房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。

2016年10月，北京、上海、广州等全国一、二线城市出台房地产调控政策、限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数提出了要求。其中，一线城市仍保持限购政策不变，提高首付比例标准；房价上涨较快的二线城市如厦门、苏州、南京、合肥等城市则重启限购限贷政策。2017年，北京、上海、广州等一线城市，房价上涨较快的二线城市限购限贷政策升级，提高非首套自住房首付比例，限制贷款期限与种类，增加购房户籍、社保缴纳条件等，进一步抑制房价持续上涨。2018年7月31日，中共中央政治局会议要求坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，下决心解决好房地产市场问题。

由上可见，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

2. 土地政策变化风险

发行人主营业务与土地政策变化密切相关，土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招

标、拍卖、挂牌等形式)、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权,涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来,国家出台了一系列土地宏观调控政策,进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化,导致公司不能及时获得项目开发所需的土地,公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

3. 金融信贷政策变化风险

房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面,住房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响,而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化,将对公司产品销售带来不确定性。同时,公司销售受银行按揭贷款规模影响较大,如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响,出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况,将导致消费者不能从银行获得按揭贷款,从而对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

另一方面,房地产行业是一个资金密集型行业,资金占用周期较长,银行贷款是房地产企业重要的资金来源。未来,国家可能通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施,以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括公司在内的房地产公司的资金渠道,该等政策可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

4. 税收政策变动的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

5. 环境保护政策变动的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于公司债的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定

性。

（二）流动性风险

本次公司债券发行后可以申请在上海证券交易所交易。由于本期公司债券持有人仅限于专业投资者，无法保证专项公司债券能够在二级市场有活跃的交易。投资者在购买本次公司债券后可能面临由于债券不能及时流通，或由于债券上市后交易不活跃而不能及时或以预期价格出售的流动性风险。

（三）偿付风险

在本次债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人生产经营存在着一定的不确定性，无法取得预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）信用评级变化的风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用级别为AA；债项评级AAA。发行人无法保证其主体信用等级和本次债券的信用等级在本次债券存续期间不会发生任何负面变化，资信评级机构将可能调低发行人信用等级或本次债券信用等级，从而对投资者利益产生不利影响。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，盈利能力强，能够按约定偿付债务本息，报告期内发行人不存在到期债务延期偿付或无法偿付的情形。若在本期债券的存续期内，发行人的财务状况发生

不利变化，不能按约定偿付到期债务或在业务往来中发生严重违约行为，导致公司资信状况恶化，将可能影响本期债券本息的偿付。

（六）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的因素（如政策、法律法规的变化等）导致已拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

（一）发行人全称：湖北清能投资发展集团有限公司。

（二）债券全称：湖北清能投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：

发行人于 2021 年 12 月 20 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意湖北清能投资发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕4020 号），注册规模为不超过 5.27 亿元。

（四）发行金额：

本期债券发行金额不超过人民币 5.27 亿元（含 5.27 亿元）。

（五）债券期限：

本次债券期限为 3 年。

（六）票面金额及发行价格：

本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：

本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：

本次债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：

本次债券由主承销商以余额包销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 14 日。

（十二）付息方式：

本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：

本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 3 月 14 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：

本次债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 3 月 14 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：

本次债券设定增信措施。

本次债券设定保证担保，由湖北省融资担保集团有限责任公司提供连带责任保证担保。

具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本次债券的募集资金将用于置换已到期债务“19 清能 01”。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2022 年 3 月 9 日。

2. 发行首日：2022 年 3 月 11 日。

3. 发行期限：2022 年 3 月 11 日至 2022 年 3 月 14 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。

2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市日期另行公告。

3. 本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]4020号），本次债券注册总额不超过5.27亿元，采取一次发行。本期债券发行金额为5.27亿元。

二、本次债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换发行人已经到期的公司债券“19清能01”的部分本金和利息。通过上述安排，可以在一定程度上满足公司营运资金需求、优化公司财务结构。

拟偿还债券名称	发行人	余额 (亿元)	起息日	到期日	票面利率 (%)	2022应 支付利 息(亿 元)	2022应支付 本息和 (亿元)
19清能01	湖北清能投资 发展集团有限 公司	5.80	2019-01-15	2022-01-15	7.00	0.41	6.21

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本次债券募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为2021年9月30日；
2. 假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为5.27亿元；

3. 本次募集资金拟全部用来置换存量公司债券19清能01；
4. 假设本次债券募集资金净额5.27亿元全部计入2021年9月30日的资产负债表；
5. 假设公司债券发行在2021年9月30日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表：本次债券发行对发行人财务结构的影响情况

单位：万元

项目	2021年9月30日		模拟变动额
	历史数	模拟数	
流动资产合计	1,570,894.36	1,570,894.36	
非流动资产合计	317,074.69	317,074.69	
资产总计	1,887,969.05	1,887,969.05	
流动负债合计	1,128,581.79	1,075,881.79	-52,700.00
非流动负债合计	181,590.28	234,290.28	+52,700.00
负债合计	1,310,172.07	1,310,172.07	
所有者权益合计	577,796.98	577,796.98	
资产负债率(%)	69.40	69.40	
流动比率	1.39	1.46	+0.07

1. 对发行人负债结构的影响

以2021年9月30日财务数据为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，假设本次债券发行完成且募集资金全部用于偿还前次发行的公司债券本金，公司资产负债率将保持不变，但是可缓解发行人将于2022年支付公司债券本金兑付的压力，并延长了发行人应付债券到期期限，流动比率增加了0.07，公司的债务结构将得到优化。

2. 对公司财务成本的影响

发行人日常经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上，本次募集资金用于偿还公司有息负债，可有效优化公司融资结构，降低公司财务风险，为公司业务发展提供营运资金支持，进而提高公司盈利能力。

六、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，公司将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。此外，本次债券不涉及新增地方政府债务：募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任；不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，不转借他人，不得以任何形式用于信托、拍卖、担保、典当等金融板块。

七、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

表：发行人发行公司债券历史情况

单位：万元、年、%

证券全称	起息日	期限	票面利率	发行规模	当前余额	证券类别	募集说明书约定的募集资金用途	实际使用用途	尚未使用余额
19清能01	2019-01-15	3	7.00	5.80	5.80	私募债	本期公司债券的募集资金总规模不超过5.80亿元（含5.80亿元），结合公司的财务状况和资金需求情况，扣除发行费用后拟用于置换因偿付“15清能01”本息所支付的自有资金。	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0.00
16清能债	2017-03-20	3	5.80	6.00	0.00	私募债	本次发行募集资金为6亿元，扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0.00
15清能01	2016-09-01	3	7.00	6.00	0.00	私募债	本期公司债券的募集资金总规模不超过6.00亿元（含6.00亿元），结合公司的财务状况和资金需求情况，扣除发行费用后，拟全部用于补充公司营运资金	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0.00
15清能债	2015-10-30	5	7.50	12.00	0.00	小公募	本次公司债券发行总规模不超过12.00亿元（含12.00亿元），本期债券募集资金拟偿还发行人的债务	已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕	0.00

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金已全部使用完毕，上述公司债券募集资金使用情况与募集说明书约定的用途一致，本次债券募集资金用途不存在与前次公司债券募集资金重复使用的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	湖北清能投资发展集团有限公司
法定代表人	朱万奎
注册资本	295,417.40万人民币
实缴资本	295,417.40万人民币
设立（工商注册）日期	2008年2月26日
统一社会信用代码	914200006703775874
住所（注册地）	湖北省武汉市洪山区徐东大街137号能源大厦9-11楼
邮政编码	430077
所属行业	房地产业
经营范围	能源投资；酒店、物业投资；房地产开发投资；旅游产业投资；环保工程投资；电力、机电、机械产品生产、销售相关的经营实体投资；从事酒店、物业经营和管理；工程咨询及建设；自有资产的收购、管理和处置；物业出租；企业管理咨询服务；装饰工程。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
电话及传真号码	电话：027-88303175；传真：027-88300103
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	殷三平（职工董事、总法律顾问、工会主席）；电子邮箱：341685466@qq.com
其他（如有）	-

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人前身为湖北鸿信资产管理有限责任公司。根据湖北省人民政府《省人民政府关于设立湖北鸿信资产管理有限责任公司的批复》（鄂政函[2008]139号），同意由湖北省人民政府国有资产监督管理委员会与中国长江电力股份有限公司和中国国电集团公司共同设立湖北鸿信资产管理有限责任公司。

2008 年 2 月 26 日，上述股东共同出资组建湖北鸿信资产管理有限责任公司，出资比例分别为 50.96%、41.69%和 7.35%，股本结构如下：

股东名称	出资金额（元）	所占比例（%）
湖北省人民政府国有资产监督管理委员会	789,880,000.00	50.96
中国长江电力股份有限公司	646,195,000.00	41.69
中国国电集团公司	113,925,000.00	7.35
合计	1,550,000,000.00	100.00

2008 年 2 月 16 日，湖北省工商行政管理局向发行人核发了《营业执照》。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2008-2-16	设立	湖北省人民政府国有资产监督管理委员会、中国长江电力股份有限公司、中国国电集团公司分别出资 78,988.00 万元、64,619.50 万元、11,392.50 万元，设立发行人前身湖北鸿信资产管理有限责任公司
2	2008-10-17	注册地址变更	公司住所为变更为湖北省武汉市武昌区中华路 57 号
3	2010-6-4	股东变更	中国国电集团公司持有 7.35%股权划转至国电资本控股有限公司
4	2010-9-20	增资	公司注册资本由 155,000 万元增加到 294,042.91 万元
5	2011-1-14	公司名称及经营范围变更	公司更名为“湖北清能地产集团有限公司”，经营范围变更为“从事房地产开发经营与管理业务；酒店经营管理；物业管理；兴办各类实体（具体项目需另报）；资产的收购、管理和处置；房屋出租以及国家法律法规政策允许的其他业务”
6	2015-4-22	法定代表人变更	法定代表人“李贤海”变更为“朱万奎”
7	2015-12-17	公司名称及经营范围变更	公司更名为“湖北清能投资发展集团有限公司”，经营范围变更为“能源投资；酒店、物业投资；房地产开发投资；旅游产业投资；环保工程投资；电力、机电、机械产品生产、销售相关的经营实体投资；从事酒店、物业经营和管理；工程咨询及建设；自有资产的收购、管理和处置（法律法规禁止的除外）；物业出租”

8	2018-12-6	经营范围变更	经营范围增设“装饰工程”、“企业管理咨询服务”。
9	2021-5-21	增资	注册资本金变更为 2,954,173,959.45 元
10	2021-12-31	控股股东变更	湖北省人民政府国有资产监督管理委员会将持有的 53.15%的股权划转至湖北联投集团有限公司

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1. 发行人注册地址变更

2008 年 9 月 17 日，发行人召开 2008 年第三次股东会，审议通过了《关于修订〈湖北鸿信资产管理有限责任公司章程〉的议案》，同意对公司原章程中“第三条”公司名称内容进行变更，公司住所为变更为湖北省武汉市武昌区中华路 57 号。发行人股东就上述事项制定了《湖北鸿信资产管理有限责任公司章程修正案》。

2008 年 10 月 17 日，湖北省工商行政管理局核准了发行人本次变更并核发了新的《营业执照》。

2. 发行人股东变更

2010 年 6 月 4 日，发行人第二次临时股东会作出决议，同意将中国国电集团公司持有 7.35%股权划转至国电资本控股有限公司，国电资本控股有限公司成为鸿信公司股东，持有鸿信公司 7.35%股权，湖北省人民政府国有资产监督管理委员会、中国长江电力股份有限公司一致同意放弃优先购买权。股权转让完成后，公司的股本结构为：

股东名称	出资金额（元）	所占比例（%）
湖北省人民政府国有资产监督管理委员会	789,880,000.00	50.96
中国长江电力股份有限公司	646,195,000.00	41.69
国电资本控股有限公司	113,925,000.00	7.35
合计	1,550,000,000.00	100.00

3. 发行人第一次增资

2010 年 9 月 7 日，发行人召开 2010 年度第四次临时股东会，审议通过了《关于公司增资的议案》，决议公司注册资本由 155,000 万元增加到 294,042.91 万元，新增注册资本 139,042.91 万元由湖北省国资委及中国长江电力股份有限公司按其持有公司股权的相对比例认缴，国电资本控股有限公司同意上述增资并放弃认缴增资额的权利。

2010 年 9 月 20 日，北京永拓会计师事务所有限责任公司湖北分公司出具了《验资报告》（永拓鄂验字(2010)第 003 号），发行人原注册资本为 155,000 万元，全部实缴到位。本次增资由湖北国资委以货币 86,000.00 万元认缴新增注册资本 76,651.86 万元，其余计入资本公积，长江电力以货币 70,000.00 万元认缴新增注册资本 62,391.05 万元，其余计入资本公积。截至 2010 年 9 月 19 日，发行人已收到股东新增注册资本（实收资本）合计 139,042.91 万元，发行人实收资本 294,042.91 万元。

本次增资完成后，发行人股本结构为：

股东名称	出资金额（元）	所占比例（%）
湖北省人民政府国有资产监督管理委员会	1,556,398,600.00	52.9310
中国长江电力股份有限公司	1,270,105,500.00	43.1946
国电资本控股有限公司	113,925,000.00	3.8744
合计	2,940,429,100.00	100.00

2010 年 9 月 21 日，湖北省工商行政管理局核准了发行人本次变更并核发了新的《营业执照》。

4. 发行人第一次名称以及经营范围的变更

2010 年 12 月 17 日，发行人召开 2010 年度第七次临时股东会，审议通过了《关于变更公司名称的议案》，鉴于公司收购湖北能源集团清能置业有限公司股权后，经营范围和主营业务发生重大变化，同意公司现名称“湖北鸿信资产管理有限责任公司”更名为“湖北清能地产集团有限公司”，并对章程中涉及公司名称之相关条款作相应修改；审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》，将公司的经营范围变更为“从事房地产开发经营与管理业务；酒店经营管理；物业管理；兴办各类实体（具体项目需另报）；资产的收购、管理和处置；房屋出租以及国家法律法规政策允许的其他业务”。

2011 年 1 月 14 日，湖北省工商行政管理局核准了发行人本次变更并核发了新的《营业执照》。

5. 发行人法定代表人的变更

2015 年 4 月 10 日，发行人召开 2015 年第三次临时股东会，同意将公司的法定代表人“李贤海”变更为“朱万奎”，并依法办理相关工商登记备案手续。

2015 年 4 月 22 日，湖北省工商行政管理局核准了发行人本次变更并核发了新的《营业执照》。

6. 发行人第二次名称以及经营范围的变更

2015 年 12 月 11 日，发行人召开 2015 年第七次临时股东会，会议审议通过了《关于变更集团名称、经营范围的议案》，同意将发行人名称由湖北清能地产集团有限公司变更为湖北清

能投资发展集团有限公司；同意发行人经营范围变更为“能源投资；酒店、物业投资；房地产开发投资；旅游产业投资；环保工程投资；电力、机电、机械产品生产、销售相关的经营实体投资；从事酒店、物业经营和管理；工程咨询及建设；自有资产的收购、管理和处置（法律法规禁止的除外）；物业出租”。最终的经营范围以工商部门核定为准。

2015 年 12 月 17 日，湖北省工商行政管理局核准了发行人本次变更，并于 2015 年 12 月 18 日核发了新的《营业执照》。

7. 发行人第三次经营范围的变更

2018 年 8 月，发行人召开 2018 年第二次临时股东会，会议审议通过《关于修改湖北清能投资发展集团有限公司章程的议案》，同意清能集团根据经营发展需要，经营范围增设“装饰工程”。2018 年 10 月，发行人召开 2018 年第三次临时股东会，会议审议通过了《关于修改湖北清能投资发展集团有限公司章程的议案》，同意清能集团修改公司章程，经营范围增加“企业管理咨询服务”一项。

2018 年 12 月 6 日，湖北省工商行政管理局核准了发行人变更登记并核发了《营业执照》。

8. 发行人第二次增资

2020 年 1 月，发行人召开 2020 年第一次临时股东会，审议通过《关于确认股东实缴注册资本和持股比例的议案》，同意公司注册资本金变更为 2,954,173,959.45 元，其中湖北省国资委实缴注册资本金 1,570,143,459.45 元，持股 53.15%；长江电力

公司实缴注册资本金 1,270,105,500.00 元,持股 42.99%;
国能资本公司实缴注册资本金 113,925,000.00 元,持股 3.86%。

2021 年 5 月 21 日,湖北省市场监督管理局核准了发行人变更,并核发了《营业执照》。

9、控股股东变更

2021 年 12 月 30 日,发行人召开了 2021 年第五次临时股东大会,决议同意湖北省人民政府国有资产监督管理委员会将持有的 53.15%的股权划转至湖北联投集团有限公司。股权划转后,公司股权结构变更为:湖北联投集团有限公司出资人民币 1,570,143,459.45 元(货币),占公司 53.15%的股权;中国长江电力股份有限公司出资人民币 1,270,105,500.00 元(货币),占公司 42.99%的股权;国家能源集团资本控股有限公司出资人民币 113,925,000.00 元(货币),占公司 3.86%的股权。

发行人同时针对上述事项进行公司章程相关内容的修订。

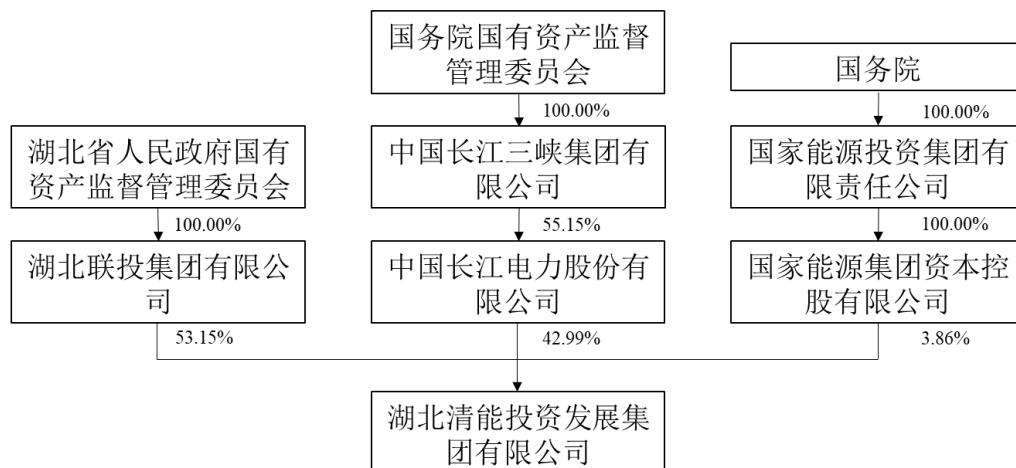
（三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



图：发行人股权结构图

（二）控股股东及实际控制人基本情况

湖北省人民政府国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人；湖北联投集团有限公司为发行人控股股东，持有发行人股权的比例为53.15%。湖北省人民政府国有资产监督管理委员会是湖北省政府直属特设机构，是一家由湖北省政府授权的监督机构，代表湖北省政府履行出资人职责。湖北省国资委是根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于地方政府机构改革的意见》（中办发[2003]15号）和《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈湖北省人民政府机构改革方案〉的通知》（厅字[2003]24号）而设立的，为省政府直属正厅级特设机构，根据省政府授权，依照《中华人民共和国公司法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令）等法律和行政法规

代表省政府对省属企业的国有资产履行出资人职责，负责监管省级国有资产，加强国有资产的管理工作。

湖北联投集团有限公司成立于2013年11月6日，注册资本为31亿元，湖北省国资委持有其全部股权，为该公司的控股股东和实际控制人，经营范围为对基础设施、高新技术产业、节能环保产业以及其它政策性建设项目的投资；自有资产管理业务及资本运作；土地开发及整理；园区建设；风险性投资业务；房地产开发业务；对项目的评估、咨询和担保业务（融资性担保除外）；国际技术、经济合作业务。（法律、法规、国务院决定禁止或需要行政许可经营的除外）

截至本募集说明书签署日，发行人的股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。报告期内发行人控股股东不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为等情况，不存在债务违约等负面情形。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2021年9月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共计34家，具体情况如下表所示：

表：截至2021年9月末发行人纳入合并范围内子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	持股比例	注册资本	所属行业
1	湖北清能置业有限公司	2	100.00	179,300.00	房地产

序号	企业名称	级次	持股比例	注册资本	所属行业
2	湖北清能酒店管理集团有限公司	2	100.00	25,000.00	酒店管理
3	武汉光明佳源酒店管理有限公司	2	81.66	56,900.00	酒店
4	武汉清能雅居装饰工程有限公司	2	100.00	1,000.00	装饰装修
5	清能资本投资(武汉)有限公司	2	100.00	1,000.00	投资管理
6	湖北清能智慧物业服务有限公司	2	100.00	1,000.00	物业管理
7	珠海正邦房地产开发有限公司	3	100.00	10,000.00	房地产
8	北京金麒麟置业有限公司	3	100.00	2,998.00	房地产
9	湖北清江置业有限责任公司	3	100.00	10,000.00	房地产
10	宜昌清能置业有限责任公司	3	51.00	10,000.00	房地产
11	湖北中天鸿源房地产开发有限责任公司	3	100.00	10,000.00	房地产
12	武汉清能普提金置业有限公司	3	100.00	35,000.00	房地产
13	宜昌清能云端置业有限责任公司	3	51.00	1,000.00	房地产
14	宜昌清能广源置业有限公司	3	100.00	30,000.00	房地产
15	武汉清能意盛置业有限公司	3	50.00	10,000.00	房地产
16	武汉清能恒通置业有限公司	3	80.00	500.00	房地产
17	重庆清能置业有限公司	3	100.00	18,000.00	房地产
18	五指山清能置业有限公司	3	100.00	15,000.00	房地产
19	武汉清能欣荣置业有限公司	3	67.57	28,000.00	房地产
20	武汉清能德成置业有限公司	3	60.00	25,000.00	房地产
21	荆州清能置业有限责任公司	3	100.00	18,000.00	房地产
22	深圳市湖北大厦有限公司	3	100.00	6,500.00	酒店
23	三亚丽景海湾酒店有限公司	3	96.96	2,960.00	酒店
24	湖北清江饭店有限公司	3	100.00	600.00	酒店
25	宜昌清江酒店有限公司	3	100.00	200.00	酒店
26	西安清能酒店管理有限公司	3	100.00	500.00	酒店
27	江西清能置业有限公司	3	100.00	3,000.00	房地产
28	武汉清能文投开发有限公司	3	60.00	20,000.00	房地产
29	江苏清能酒店管理有限公司	3	100.00	1,000.00	酒店
30	重庆清能悦和置业有限公司	4	51.00	15,000.00	房地产
31	深圳市楚天物业管理有限公司	4	100.00	150.00	物业管理
32	珠海清能置业有限公司	4	100.00	23,000.00	房地产
33	武汉清能瑞兴置业有限公司	4	90.00	6,000.00	房地产
34	武汉临江宏城房地产开发有限公司	5	72.00	72,291.26	房地产

1. 主要子公司基本情况及主营业务

截至2021年9月末，发行人主要子公司为湖北清能置业有限公司、湖北清能酒店管理集团有限公司、武汉光明佳源酒店管理有限公司、武汉清能雅居装饰工程有限公司、清能资本投资（武汉）有限公司、湖北清能智慧物业服务有限公司。截至2021年9月末，除合营企业、联营及披露的参股企业外，发行人不存在其他有重要影响的参股公司。

（1）湖北清能置业有限公司

湖北清能置业有限公司原名“湖北能源集团清能置业有限公司”，成立于2006年11月16日，注册资本179,300万元，为发行人重要子公司。经营范围为：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营；房地产开发投资；物业投资；房地产经纪；兴办实业（具体项目另行申报）；政策信息咨询（不含限制项目）；自有物业管理（凭资质证书经营）；物业出租；企业管理咨询服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

（2）湖北清能酒店管理集团有限公司

湖北清能酒店管理集团有限公司曾用名“武汉清能酒店管理有限公司”、“深圳清能酒店管理有限公司”，成立于2007年4月30日，注册资本25,000万元。经营范围为：酒店管理；餐饮服务（仅限分支机构）；企业管理咨询；商务信息咨询；对酒店行业及房地产行业的项目投资；装修工程、园林绿化工程设计；住宿服务（仅限分支机构）。（依法须经批准的项目，经相关部

门审批后方可开展经营活动)。

(3) 武汉光明佳源酒店管理有限公司

武汉光明佳源酒店管理有限公司于2005年11月设立，现注册资本为56,900.00万元，经营范围为：酒店投资、酒店经营管理；物业管理（国家有专项规定的凭许可证方可经营）。武汉光明佳源酒店管理有限公司主要经营武汉光明万丽酒店。

(4) 武汉清能雅居装饰工程有限公司

武汉清能雅居装饰工程有限公司于2017年8月3日设立，现注册资本为1,000.00万元，经营范围为：建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、建筑工程、景观工程、机电设备安装工程、安防工程、土石方工程、钢结构工程，水电安装工程设计、施工；建筑材料、装饰材料、环保设备、金属材料、防水材料、机电设备、花卉盆景、水泵阀门、流体控制成套设备及配件的批零兼营。（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）

(5) 清能资本投资（武汉）有限公司

清能资本投资（武汉）有限公司于2018年1月14日成立，注册资本为1,000.00万元，经营范围为：对医疗、养老、电力、新能源、酒店、物业、旅游、环保行业的项目投资；接待住宿；电力、机电及机械设备的生产（仅限分支机构经营）及批零兼营；酒店管理；物业管理；非公开募集证券投资基金（涵盖私募股权投资）、非货币银行服务。（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）

（6）湖北清能智慧物业服务有限公司

湖北清能智慧物业服务有限公司于2021年1月25日成立，注册资本为1,000.00万元，经营范围为：一般项目：物业管理；汽车租赁；代驾服务；花卉绿植租借与代管理；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；家具安装和维修服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；五金产品零售；日用百货销售；家用电器零配件销售；电子产品销售；家用电器销售；园区管理服务；农业园艺服务；住房租赁；居民日常生活服务；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 主要子公司财务情况

表：发行人主要子公司财务情况

单位：万元

公司名称	2020年末			2020年度	
	总资产	总负债	所有者权益	营业总收入	净利润
湖北清能置业有限公司	1,717,820.04	1,281,704.91	583,705.22	276,417.55	46,795.23
湖北清能酒店管理集团有限公司	18,140.04	5,923.50	12,216.54	1,099.24	-434.82
武汉光明佳源酒店管理有限公司	44,621.39	1,452.39	43,169.00	5,425.13	-200.71
武汉清能雅居装饰工程有限公司	12,592.94	9,988.04	2,604.90	5,997.39	-17.49
清能资本投资(武汉)有限公司	1,012.32	1.78	1,010.54	22.10	17.46

注：1、清能酒店、光明佳源、清能雅居等子公司2020年净利润为负，主要原因是2020年受武汉地区疫情影响，酒店、装修等行业停工较久。

2、湖北清能智慧物业服务有限公司于2021年1月25日成立，无2020年财务数据。

3. 持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司

（1）发行人之原全资子公司湖北清投实业发展有限公司长期停业，公司决定终止其经营，并进行清算注销，自 2016 年度起不再将该公司纳入合并报表范围；该公司截至 2020 年 12 月 31 日的资产总额为 1,545.61 万元，占合并资产总额的 0.08%，净利润 6,117.72 元，占合并净利润 0.0015%，现金及现金等价物净增加额 32,027.43 元（收到其他与经营活动有关的现金 32,427.43 元，支付其他与经营活动有关的现金 400.00 元），占合并现金及现金等价物净增加额 0.0029%。其对合并财务报表影响较小，为发行人不重要的子公司，发行人在湖北省国有资产监督管理委员会备案的合并范围无此公司。

（2）发行人对深圳市鄂清贸易有限公司账面投资余额为 2,396,386.85 元，持股 90.91%，因该公司已吊销营业执照，无任何经营业务，未将该公司纳入合并报表范围。预计该投资无法收回，因发行人应付深圳市鄂清贸易有限公司 1,500,000.00 元，故按差额计提减值损失 896,386.85 元；对该公司的投资额占合并报表的长期股权投资期末余额比例为 0.16%，发行人在湖北省国有资产监督管理委员会备案的合并范围无此公司。

（3）发行人 2019 年新增投资，被投资企业为湖北长投高科产业投资集团有限公司，发行人占股权比例 51.00%，根据股权转让协议，股东会决议、董事会决议须一致通过方能有效，股东方对标的企业重大经营管理事项持有一票否决权。因此，湖北长投高科产业投资集团有限公司属于发行人合营企业。

（二）参股公司情况

截至2021年9月末，发行人合营企业9家，联营企业7家，其他有重要影响的参股公司3家，明细如下所示。

表：截至2021年9月末发行人合营、联营及其他有重要影响的参股公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	所属行业	成立时间	是否纳入合并范围
一、合营企业						
1	湖北清能碧桂园物业有限公司	50.00	1,000.00	房地产	2011-10-17	否
2	宜昌清能碧桂园房地产开发有限公司	50.00	5,000.00	房地产	2015-10-15	否
3	武汉宏智远文化用品有限公司	35.00	37,365.00	房地产	2017-10-24	否
4	武汉东能酒店管理有限公司	49.00	1,500.00	酒店	2017-08-21	否
5	武汉清能启赋置业有限公司	50.00	10,000.00	房地产	2019-07-31	否
6	武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	50.00	20,000.00	房地产	2019-07-22	否
7	湖北长投高科产业投资集团有限公司	51.00	55,000.00	信息科技咨询与其它服务	2014-03-13	否
8	佛山市皓能置业有限公司	50.00	80,000.00	房地产	2020-06-03	否
9	宜昌长投清能置业有限责任公司	50.00	10,000.00	房地产	2020-06-18	否
二、联营企业						
1	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	26.60	15,000.00	房地产	2017-11-20	否
2	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	26.60	20,000.00	房地产	2017-11-20	否
3	长江智慧分布式能源（内黄）有限公司	38.00	20,000.00	公用事业	2017-12-13	否
4	湖北清能川江产业园投资有限公司	49.00	10,000.00	文化传媒	2015-08-14	否
5	清能嘉浩（武汉）股权投资基金管理有限公司	30.00	2,000.00	资本市场服务	2018-05-10	否
6	长江智慧分布式能源有限公司	38.00	50,000.00	公用事业	2016-11-24	否
7	湖北国瑞环保科技有限公司	5.17	1,000.00	商业和专业服务	2019-12-24	否
三、其他有重要影响的参股公司						
1	湖北省文化旅游投资集团有限公司	5.47	365,935.73	商务服务业	2009-04-21	否
2	湖北汉江王甫洲水力发电有限责任公司	23.00	47,000.00	公用事业	2004-07-28	否
3	合肥盛卓房地产开发有限公司	9.50	20,000.00	房地产	2017-03-08	否

1. 主要合营、联营公司、参股公司基本情况及主营业务

（1）佛山市皓能置业有限公司

佛山市皓能置业有限公司成立于 2020 年 6 月 30 日，注册资本 80,000 万元，股东为保利华南实业有限公司、湖北清能置业有限公司和珠海清能置业有限公司。

经营范围为：房地产开发经营；房地产租赁经营；物业管理；建筑材料销售；承接室内外装饰装修工程设计及施工。（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。）（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。）

（2）宜昌长投清能置业有限责任公司

宜昌长投清能置业有限责任公司成立于 2020 年 6 月 18 日，注册资本 10,000 万元，股东为湖北房地产投资集团有限公司和湖北清能置业有限公司。

经营范围为：房地产开发、经营与销售；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）

（3）长江智慧分布式能源有限公司

长江智慧分布式能源有限公司成立于 2016 年 11 月 24 日，注册资本 50,000 万元，股东为三峡电能有限公司、湖北清能投资发展集团有限公司、深圳前海可睿可能源有限公司和菱感智能科技（上海）有限公司。

经营范围为：分布式能源项目的开发、设计、建设、运营、服务及其相关设备制造；配售电系统建设、设计及运营管理；电力销售及服务；电力技术开发、咨询、转让、服务；承装

（修、试）电力设备设施；集供电、供热、供气、供水等业务于一体的综合能源服务；燃气管道、热力管网、综合管廊、公用基础设施项目的投资、开发；产业园区的投资、建设、商业运营管理；物业管理；仓储服务（不含危险品、粮油）；企业管理咨询；物流信息咨询；道路货物运输；进出口贸易代理；建筑材料、钢材、机电设备的批发兼零售；供应链管理；供应链外包服务（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（4）湖北汉江王甫洲水力发电有限责任公司

湖北汉江王甫洲水力发电有限责任公司成立于 2004 年 7 月 28 日，注册资本 47,000 万元，股东为老河口市金剑投资开发有限公司、湖北清能投资发展集团有限公司和汉江水利水电（集团）有限责任公司。

经营范围为：水力发电；水电工程开发建设咨询服务；金属材料、建筑材料、普通机械加工、机电产品；水产养殖；花卉苗木种植。（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）。

（5）武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司

武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司成立于 2019 年 7 月 22 日，注册资本 1,000 万元，股东为武汉瑞乾商务咨询有限公司和湖北清能置业有限公司。

经营范围为：房地产开发；商品房的销售；物业管理；对房地产项目的投资。（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)

(6) 湖北省文化旅游投资集团有限公司

湖北省文化旅游投资集团有限公司成立于2009年4月21日，注册资本365,935.73万元，股东湖北省国资委、湖北清能投资发展集团有限公司、中国建筑第三工程局等。

经营范围为：对鄂西生态文化旅游基础设施、相关产业及其他政策性建设项目的投资；委托投资与资产管理业务、股权投资及企业并购、项目融资、风险投资业务；景区建设、工业园区建设、土地开发和整理；循环经济及环保开发产业；房地产开发；项目评估咨询服务；国际技术经济合作业务。

(7) 湖北长投高科产业投资集团有限公司

湖北长投高科产业投资集团有限公司成立于2014年3月12日，注册资本55,000万元人民币，股东湖北省长江产业投资集团有限公司持股49%，湖北清能投资发展集团有限公司持股51%。

经营范围为：对高新科技产业项目投资；科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；科技工业园开发与管理。（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）

2. 主要合营、联营、参股公司财务情况

发行人主要合营、联营、参股公司 2020 年度主要财务数据如下：

表：发行人主要合营、联营、参股公司2020年度主要财务数据

单位：万元

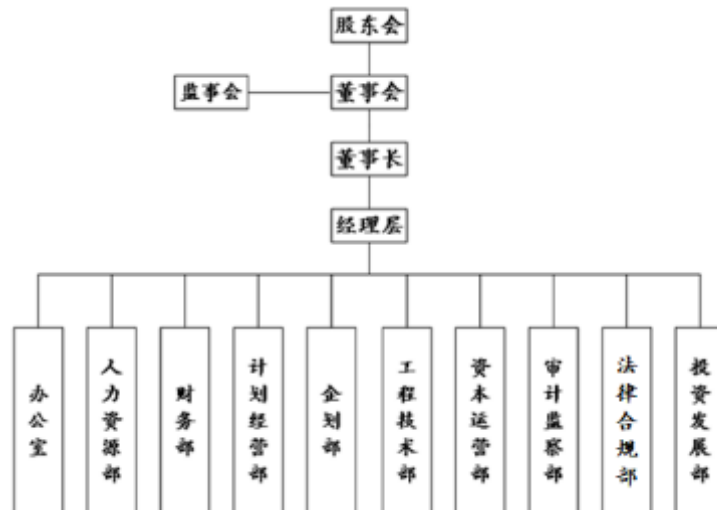
公司名称	2020年末			2020年度	
	总资产	总负债	所有者权益	营业总收入	净利润
佛山市皓能置业有限公司	113,032.70	113,083.99	-51.29	0.00	-51.29
宜昌长投清能置业有限责任公司	50,424.46	40,641.30	9,783.16	0.00	-216.84
长江智慧分布式能源有限公司	53,027.71	17,971.58	35,056.13	4,173.09	-1,424.39
湖北汉江王甫洲水力发电有限责任公司	72,432.07	2,347.90	70,084.17	19,752.78	7,403.39
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	102,189.04	84,785.28	17,403.76	0.00	-2,544.66
湖北省文化旅游投资集团有限公司	6,022,808.74	4,071,403.70	1,931,405.04	1,364,356.64	43,413.01
湖北长投高科产业投资集团有限公司	118,753.33	82,652.33	36,100.99	9,478.29	-4,350.77

注：佛山皓能在 2020 年 12 月已按照注册资本 8 亿元进行注资，但因验资报告在年末尚未出具，故审计未认定注册资金到位，所有者权益为负。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至 2021 年 9 月末，发行人组织机构设置及运行情况如下：



公司按照《公司法》等法律法规的要求制定《公司章程》，形成股东会、董事会、监事会、经理层相互分离、相互制衡的

公司治理结构和运作机制，并建立了完备的合规管理、风险管理和内部控制体系。

股东会是公司最高权力机构；董事会是股东会的常设执行机构，对股东会负责；监事会主要负有监督职责；公司实行董事会授权委托下的总经理负责制，总经理负责公司日常经营管理工作。公司治理结构如下：

1. 股东与股东会

股东会是公司的最高决策机构，依法行使下列职权：

（1）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（2）审批董事会年度工作报告；

（3）审批监事会年度工作报告；

（4）审批公司本年度财务预算及上一年度财务决算方案；

（5）审批公司利润分配和弥补亏损方案；

（6）审批公司增加或减少注册资本方案；

（7）审批公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所事宜；

（8）审批公司合并、分立、解散、清算和资产重组方案；

（9）审批公司持有二级全资及控股企业股权变动事宜；

（10）审批公司年度投资计划，并对公司年度投资计划之外的下列投资（含设立全资企业、合资或合作企业，收购及参股其他企业等投资行为）事项作出决定：

①单笔投资金额超过10亿元或超过公司最近一期经审计净

资产30%的土地储备投资（含土地一级开发、旧城改造）；②单笔投资金额超过3亿元或一个会计年度内累计超过公司最近一期经审计净资产15%的其他对外投资；

（11）审批公司单笔账面价值超过最近一期经审计净资产1%的资产处置行为，或一个会计年度内累计超过最近一期经审计净资产5%的资产处置行为；

审批固定资产购买，以及酒店、房地产日常经营相关的固定资产更新改造单笔金额超过最近一期经审计资产1%，或一个会计年度内累计超过最近一期经审计净资产5%的行为；

（12）审批公司为下属的非全资子公司提供超过持股比例的担保；

（13）审批公司单笔超过10亿元或是借贷后公司资产负债率超过75%的债务融资行为；

（14）审批公司发行票据、债券事项；

（15）审批公司购买理财产品单笔超过3亿元或一个会计年度内累计超过公司最近一期经审计净资产15%的理财行为；

（16）修改公司章程；

（17）审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东会决定的其他事项。

2. 董事与董事会

董事会为股东会的常设执行机构，报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更董事，董事人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司董事会能够不断完善董事会议事

规则，董事会会议的召集、召开及表决程序合法有效。

董事会主要行使下列职权：

- （1）选举公司董事长；
- （2）根据董事长的提名，聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、总法律顾问、总会计师（财务负责人）等高级管理人员；
- （3）决定公司内部管理机构的设置；
- （4）制订公司的基本管理制度；
- （5）听取公司总经理的工作汇报；
- （6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）制订公司章程的修改方案；
- （8）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司票据、债券的方案；
- （9）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式方案；
- （10）制定公司年度投资计划，并对下列投资（含设立全资子公司、合资或合作企业，收购及参股其他企业等投资行为）事项作出决定：
 - ①单笔投资金额在6-10亿元或超过公司最近一期经审计净资产20%不足30%的土地储备投资（含土地一级开发、旧城改造）；
 - ②单笔投资金额超过1亿元不足3亿元或一个会计年度内累计超过公司最近一期经审计净资产10%不足15%的其他对外投资；
- （11）审批公司单笔账面价值超过最近一期经审计净资产0.5%不足1%的资产处置行为，或一个会计年度内累计超过最近

一期经审计净资产2%不足5%的资产处置行为；

审批固定资产购买，以及酒店、房地产日常经营相关的固定资产更新改造单笔金额超过最近一期经审计净资产0.5%不足1%，或一个会计年度内累计超过最近一期经审计净资产2%不足5%的行为；

（12）审批公司单笔超过6亿元不足10亿元或是借贷后公司资产负债率超过70%不足75%的债务融资行为；

（13）审批公司购买理财产品单笔金额超过1亿元不足3亿元或一个会计年度内累计超过公司最近一期经审计净资产10%不足15%的理财行为；

（14）审批公司资产减值准备财务核销事宜；

（15）法律、行政法规或公司章程规定以及股东会授予的其他职权。

3. 监事和监事会

监事会为常设的监督执行机构，报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更监事，监事人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事会会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司监事会向股东会负责，本着对全体股东负责的精神，对公司财务以及公司董事会、经理层和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行有效监督，并就有关事项向董事会和经理层提出建议和改进意见。

4. 经理层

报告期内，公司经理层产生的程序符合《公司法》和《公

公司章程》的规定，能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规经营，努力实现股东利益和社会效益的最大化。

总经理对董事会负责，负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；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管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖惩；决定在经股东会或董事会批准的投资总额范围内按投资比例提供股东贷款事项；决定在年度融资预算内的短期融资事项；公司章程或董事会授予的其他职权。

5. 组织机构设置及运行情况

公司根据自身管理和工作需要，设置了相关职能部门，各部门之间权责明确，部门设置和职责分工基本满足了公司日常管理的需要。

（1）办公室

办公室是公司党委和公司行政工作的综合职能部门，为公司决策提供建议，为公司日常运转提供服务，是公司的公文流转、信息督办、行政后勤与综合协调中心。其职责范围是：（1）负责公司党政日常事务，起草公司党政重要文件和综合性材料，审核把关由其他部门起草的公司党政重要文件；（2）负责公司管理工作的综合协调和行政事务的归口管理；（3）负责公司股东会、董事会、监事会的组织筹备，做好相关会议安排、记录；

（4）负责与股东单位的联系，承办董事会办公室日常工作；（5）负责公司党委会、总经理办公会、公司工作会等重要会议组织筹备，做好相关会议安排、记录等；负责公司重要活动、重要接待的组织协调；（6）负责公司文秘工作，独立或会同有关职能部门起草公司重要文件；负责公司公文印制、文件分阅督办等工作；（7）负责统筹协调公司领导活动安排；（8）组织开展调查研究，掌握公司市场开发、经营管理等各方面的工作情况，反映问题，提出建议；（9）负责组织公司规章制度的拟定与修编；（10）负责组织建立、实施、完善公司管理流程体系；（11）负责公司对外联络事务；（12）负责公司总部日常低值易耗品的购置及管理工作；（13）负责公司公务车辆的归口管理；负责对各单位车辆的费用考核、大修技术鉴定和交通安全管理工作；负责公司机关车辆的日常管理工作；（14）负责公司总部行政接待、通讯管理、报刊征订、安全保卫、计划生育、办公环境管理及其他后勤服务工作；（15）负责公司各类公文管理及日常保密工作；负责管理公司党政印信和公司工商、税务、企业代码、车辆登记相关证照；（16）负责拟订完善公司档案管理制度，归口管理公司档案；（17）负责公司网络办公系统的运行、管理、维护、升级及使用权限的控制；负责公司网站的后台管理与维护，授权相关职能部门对外发布信息；（18）完成公司党委、公司交办的其他工作。

（2）人力资源部

人力资源部是公司党委的组织工作和公司人力资源综合管

理的职能部门，为公司提供有效的人力资源支持，为员工提供职业发展空间和能力素质提高机会。其职责范围是：（1）负责公司各级机构的设置、调整工作，组织拟订、调整公司各级机构工作职责、岗位设置、人员编制和岗位说明书；（2）开展公司人力资源战略规划调查研究，负责研究、设计公司人力资源管理体系，完善公司人力资源管理制度，做好公司人才储备和员工职业生涯规划工作；（3）负责拟订公司各类人员年度需求计划，审批公司各单位临时用工计划；负责落实公司内部选拔和外部招聘计划，为公司提供人才支持；（4）负责公司干部的考察、选拔、聘任的日常工作；负责公司员工的调配和日常管理工作；负责控股和参股公司的董事、监事的委派、考核工作；（5）负责公司人事档案管理、人事信息管理和人事报表的统计工作；负责公司员工劳动合同管理工作，指导各单位依法用工；（6）负责拟订公司培训计划，落实员工培训工作；负责组织职称评聘和技能等级鉴定工作；（7）负责建立公司薪酬福利制度，做好公司职工薪酬福利及各项社会保险、基金的日常管理工作；负责对公司各单位社会化用工薪酬管理的指导工作；（8）负责公司绩效考核工作，组织对各下属单位经营业绩目标责任制的制订和考核工作；（9）负责公司退休人员的日常管理工作；负责公司集体户口的管理工作；（10）负责拟订公司党组织建设工作计划，建立健全党组织工作制度，做好党员教育和管理；（11）负责公派出国人员的政治审查工作；（12）完成公司党委、公司交办的其他工作。

（3）财务部

财务部是公司会计核算、财务管理及资产价值管理的职能部门，发挥财务监督职能，为公司经营决策提供财务信息依据，是公司的资金管理中心。其职责范围是：（1）负责建立健全公司会计核算制度，明确会计核算流程及职责权限，并组织实施公司会计核算以及各类财务报表和会计报告的编制和上报工作；（2）负责指导、监督、检查公司所属单位的会计核算和财务管理工作，组织协调公司及所属单位、关联企业的年报审计工作；（3）负责公司财务预算的编制、执行、检查和分析评价等工作，参与公司经济责任制的签订、执行检查和考核兑现等工作；（4）负责公司财会档案归档及管理；负责公司财务软件的数据备份及运行维护等工作；（5）负责建立集团公司资金管理制度体系，围绕公司经营目标拟订公司筹融资战略规划；（6）负责拟订公司具体资金筹措和使用方案；负责资金管理事项的审查与监督，防范资金风险；（7）负责拟订公司各项财务管理制度与办法，建立健全公司财务内控制度体系，并组织实施和督促贯彻执行；（8）负责公司固定资产价值形态的归口管理工作；负责公司财产保险管理；（9）负责公司税务策划，各项税费的申报和缴纳等有关工作；（10）对公司的投资活动、资产处置和利润分配等经营事项提出意见和建议；（11）完成公司交办的其他工作。

（4）计划经营部

计划经营部是公司经营计划、统计、招标、合同管理的职能部门，是公司招标采购和成本控制中心。其职责范围是：（1）

负责拟订公司年度经营计划并组织实施，检查执行情况并提出调整意见；（2）负责掌握公司各单位的经营活动动态，参与商签、考核经济责任制；（3）负责收集和整理公司各下属单位经营统计数据，编制报送统计报表；负责公司经济活动分析工作；（4）负责编制公司年度发包计划和招标方案，组织公司重大招标工作；（5）负责公司招标管理委员会的日常管理工作，监督指导各全资及控股子公司的招标工作；（6）负责对供应商信息的收集和评价，建立供应商信息库；（7）负责建立对供应商的评价与选择机制，定期组织对供应商资质、信誉的审查；（8）负责对工程项目的成本监控，组织对重大设计变更的经济评审；（9）负责建立工程项目目标成本责任制度，健全成本控制体系，实施工程项目整体成本控制和成本监控预警机制；（10）负责编制规范公司格式化合同样本，建立合同管理台帐，并对合同管理的内部控制及风险管理提出建议；（11）负责公司直管项目的合同谈判、签订和结算工作；按照公司合同管理办法界定的范围，实施合同管理，负责项目公司重大合同的谈判、签订以及竣工结算工作，督促检查公司所有合同的履行情况；（12）对合同管理的内部控制和风险管理进行评价，提出改善建议；（13）负责公司资产托管、租赁、调拨、借用、转让、报废等过程的经济审查工作；（14）完成公司交办的其他工作。

（5）企划部

企划部是公司负责市场宏观研究、土地储备和营销管理的职能部门。其职责范围包括：（1）负责组织拟订公司战略发展

规划及定位，组织战略发展规划的实施；（2）负责房地产和酒店行业的宏观研究，编写房地产发展趋势研究报告，拟定公司市场布局方案；（3）负责公司品牌形象的策划、推广、导入工作；组织设计、编印公司营销推广资料；负责公司房地产开发资质和酒店星级评定的管理；（4）负责公司土地储备工作。负责组织开展土地市场调研，收集整理有关信息资料；负责编制项目可行性研究报告，负责投资项目立项工作，根据公司相关制度，组织项目公司成立前投资项目报批、报建工作；（5）负责组织公司投资项目前期接洽、合同谈判、拟订和跟踪执行；负责拟定投资项目的投标方案或竞拍策略；（6）负责公司各房地产项目与酒店的产品定位工作，根据进度安排对产品设计提出建议；（7）负责组织制订公司营销管理制度，负责编制或审核下属房地产公司营销策划方案和招商方案；负责审定下属房地产项目公司销售代理、物业管理、广告商的选择方案；（8）负责组织制订公司年度销售计划，负责审核下属房地产公司和酒店的定价方案；负责定期汇总分析公司产品销售、出租情况，并提出建议方案；（9）负责指导下属房地产公司的客户服务工作，建立公司客户资源库；（10）负责公司房地产项目开发后评价工作；（11）完成公司交办的其他工作。

（6）工程技术部

工程技术部是公司工程技术、进度、质量、安全的管理职能部门。其职责范围是：（1）负责公司房地产项目规划设计的管理、产品标准化研发；负责对公司新建和更新改造项目的技

术管理；（2）负责组织审定工程项目重大设计方案；（3）负责公司年度经营计划、项目实施方案及合同的技术审查；（4）负责组织公司工程项目立项阶段、可行性研究阶段的技术管理工作；组织重大建设项目方案设计、施工图设计阶段的技术审查；组织工程施工过程中重大设计变更的技术管理；（5）负责公司工程建设项目的进度管理、考核；（6）归口管理公司安全与质量工作；负责开展公司安全与质量分析，形成安全与质量分析报告；（7）负责公司工程技术档案归口管理；（8）负责组织技术进步奖和合理化建议奖的评审、奖励和推荐；（9）负责组织公司科技成果的验收和鉴定工作；（10）完成公司交办的其他工作。

工程技术部下设设计管理中心，保证项目的设计阶段处于受控状态，确保设计成果正确实施，验证设计质量符合要求，满足项目开发需要。其职责范围是：（1）负责公司土地储备阶段设计管理工作；（2）负责项目概念、方案、扩初及施工图等阶段的设计管理工作；（3）负责组织各项目阶段设计成果评审工作；（4）负责扩初设计、施工图设计阶段的图纸审查工作；

（5）负责组织施工图纸的技术交底、图纸会审工作；（6）负责设计变更管理工作，组织对专项技术方案进行论证；（7）负责编制项目设计进度计划及实施；（8）负责设计成果的收集分类、归档保存，建立产品库；（9）负责公司设计管理人员队伍建设及相关培训工作；（10）提供项目报建阶段的技术支持工作；参与产品标准化制度建设及相关研究工作；（11）完成公司领导交

办的其他工作。

（7）资本运营部

资本运营部是公司存量资产进行优化配置、有效运营的职能管理部门，进行资本市场投融资，确保公司资产的保值、增值。其职责范围是：（1）负责组织公司及所属单位国有产权界定、登记、变更的管理工作，负责公司工商登记变更、年检、注销和公司土地证、房产证的管理等工作；（2）负责公司固定资产的实物的归口管理，包括转让、处置、租赁、托管等；（3）负责对公司股权投资的日常管理工作；负责对公司控股单位股东会、董事会提出表决意见；负责对公司参股单位和未设部门机构的控股单位股权处置提出建议；（4）负责公司及所属单位非正常债权的清收、处置工作；（5）负责制订公司及所属单位的改制重组、增资、减资、合并、分立、破产、清算等处置方案，落实处置方案的实施工作；（6）负责公司资本市场融资工作；（7）负责公司及所属单位的资产评估工作；（8）负责公司股权、债权收购的可行性研究，制订收购方案，报公司审批通过后组织实施；（9）完成公司交办的其他工作。

（8）审计监察部

审计监察部是对公司党风党纪、政风政纪、廉政效能进行监督检查，以及对公司财务收支及其相关经济活动与内部控制系统进行监督评价的综合管理职能部门。其职责范围主要纪检监察职责和审计工作职责。其中纪检监察职责主要包括：（1）负责组织公司党风党纪、政风政纪、廉政建设方面的宣传教育

工作，坚持思想教育、纪律教育、道德教育三结合；（2）协助公司党委组织协调党内监督工作，组织开展公司“民主生活会”、“厂务公开”、“三谈两述”、“三重一大”等项制度落实情况的检查，纠正损害群众利益的不正之风，保护群众合法权益；（3）向公司党委和上级纪委报告党内监督工作情况，提出建议，依照权限组织起草、制定有关党风廉政建设、行政效能监察方面的规定和制度，作出维护党纪、国法、政令的决定；（4）负责公司党风廉政建设、行政效能监察年度工作目标、工作计划、工作方案、工作总结、工作报告的编制工作；（5）负责对公司党员干部履行职责和行使权力情况进行监督，加强领导干部廉洁自律，落实个人重大事项申报，礼金、礼品登记等各项制度，建立中层以上领导干部廉政档案；（6）协助与配合上级纪检监察机关检查和处理公司各级党组织和党员违反党章及其他党内法规的案件；（7）受理对公司各级党组织、党员违犯党纪行为的检举和党员的控告、申诉，保障党员的权利；（8）检查公司各单位工作人员在遵守和执行法律、法规和政府的决定、命令中的问题。着重检查公司在大额资金使用、大宗物资采购、工程招标、公司改制，资产处置，对外投资与担保环节中违反法律、法规和制度的问题；（9）受理对公司各单位及其工作人员违反国家行政纪律行为的控告、检举；（10）调查处理公司各单位及其工作人员违反行政纪律的行为；（11）受理公司工作人员不服主管行政机关给予处分决定的申诉及法律、法规规定应受理的申诉；（12）公司党委、纪委交办的其他事项。

审计工作职责主要包括：（1）负责建立与完善公司内部审计体系与制度；（2）组织检查公司执行国家有关财经法律、法规和公司制度的情况；（3）负责公司年度审计工作目标、工作计划、工作方案的编制与实施，起草公司内部审计工作总结、工作报告；（4）负责对公司及所属单位的下列事项进行审计：财务预算执行和决算情况、财务收支及其相关的经济活动情况、经济效益情况、内部控制制度情况、单位负责人的任期经济责任履行情况、建设项目概（预）算、决算情况；（5）参与公司工程招投标及经济合同的审签工作；（6）负责对违反国家法律、法规及公司规章制度或导致公司重大损失等异常行为进行专项审计；（7）协调与配合国家审计机关、中介审计机构对本公司进行的审计工作；8、完成公司党委、公司交办的其他工作。

（9）法律合规部

法律合规部是企业合规风控综合管理部门。负责对集团公司及员工的经营管理合规性进行审查、监督和检查，为集团公司经营管理提供法律支持及合规风控管理工作支持。其职责范围是：（1）研究起草合规风控管理计划及管理办法；（2）关注法律法规等规则变化，组织开展合规风险识别和预警，参与企业重大事项合规审查和风险应对；（3）参与决策，为公司的经营、管理决策提供法律上的可行性、合法性、合规性分析和法律风险分析；（4）指导各部门合规风控专员、各全资及控股子公司合规风控执行官的合规风控管理工作；（5）负责集团公司全资及控股子公司章程修改及相关决议文件的起草；（6）负责

审查、修改、会签集团公司对外缔结的合同，督促公司重大经济合同、协议的履行；（7）负责处理或委托专业律师处理公司及各下属公司诉讼案件、仲裁案件等诉讼和非诉讼法律事务；

（8）组织开展合规检查与考核，对各部门制定的具体合规风控管理制度和流程进行合规性评价，督促违规整改和持续改进；

（9）组织或协助开展合规培训及普法宣传；（10）受理职责范围内的违规举报，组织或参与对违规事件的调查，并提出处理建议；（11）对各部门、各全资及控股子公司合规风险管理工作提出奖惩意见；（12）负责收集、整理、保管与公司经营管理有关的法律、法规、政策文件资料，负责公司的法律事务档案管理；（13）完成集团公司交办的其他工作。

（10）投资发展部

投资发展部主要负责集团公司地产投资业务以外的，符合集团公司转型发展战略的对外投资的政策研究、前期调研、方案制定和组织实施等工作。其职责范围是：（1）负责公司金融投资平台的搭建及相关投资管理；（2）负责公司金融和类金融投资领域投资的组织和实施；（3）负责公司医疗健康产业投资的组织和实施；（4）负责公司中高端特色酒店投资的组织和实施；（5）负责符合公司转型战略发展需要的其他对外投资与投后管理；（6）完成公司党委、公司交办的其他工作。

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违

规的情况发生。

（二）内部管理制度

发行人依据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律、行政法规的规定，结合公司的生产经营及内部控制重点，管理层制定了一套完整的内部控制及风险管理办法。通过一系列制度的实施，保证了业务的发展、业绩的稳步增长，同时在实际过程中，根据实际情况进一步完善其内部控制及风险管理制度。具体控制活动包括财务管理、预算管理、重大投融资管理、担保管理等一系列涵盖经营、管理与风险控制的制度和流程。

1. 预算管理

为促进湖北清能投资发展集团有限公司战略目标和年度经营目标实现，优化公司管理，统筹公司资源配置，强化成本费用支出事前控制，提高经济效益，根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引第15号-全面预算》等规章制度，特制定《湖北清能投资发展集团有限公司预算管理办法》。公司预算管理实行“统一组织、归口管理、层层负责”的管理体制，公司建立由各预算责任单位、预算管理委员会、公司总经理办公会构成的三级预算管理体系。公司所有涉及价值形式的经营管理活动，都应纳入预算管理，明确预算目标，实现预算控制。公司预算包括损益预算、资本性收支预算、专项预算、现金流量预算。公司预算编制的主要依据：国家有关政策法规和公司有关规章制度；公司经营发展战略和目标；公司年度生产经营

目标；公司确定的年度预算编制原则和要求；公司以前年度预算执行情况。

2. 资金管理

为了加强湖北清能投资发展集团有限公司资金监督和管理，提高资金使用效率和效益，控制财务风险，保障资金安全，明确资金收支审批的权限和程序，根据《会计法》、《公司法》、《国有大中型企业建立现代企业制度和加强管理的基本规范》、《企业内部控制基本规范》，结合公司实际情况，制定《湖北清能投资发展集团有限公司资金管理办法》。资金主要包括公司拥有或控制的库存现金、银行存款和其他货币资金。办法适用于公司及其所属各全资及控股子公司。各全资及控股子公司应当切实加强资金管理的制度建设，根据本办法的规定，结合本单位的具体情况，制定资金管理实施细则，报公司备案后组织实施。公司资金管理严格实行“集中管理、预算控制、分级审批、归口负责”的管理方式。公司本部依法管理公司及各全资及控股子公司投资、筹融资、抵押担保及纳税等各项经济业务，集中控制重大投资、筹融资及纳税，并负责检查、监督、指导所属单位资金集中管理工作。公司资金管理的组织机构包括公司总经理办公会、预算管理委员会、资金管理委员会、财务部、公司其他各部门、所属各全资及控股子公司财务部。

3. 结算管理

为规范湖北清能投资发展集团有限公司结算管理工作，明确合同价款的结算程序，以及各单位（部门）在结算工作中的

职责，结合公司实际情况，制订了《清能投资发展集团结算管理暂行办法》。该办法所称结算是指依据合同进行预付款、进度款、尾款（竣工结算）及质保金支付，以及对合同最终价款进行确定的活动。结算管理是一项综合性的管理工作，涉及合约单位、监理单位、经营、技术、财务等多个单位（部门）。各单位（部门）从事合同价款结算活动应当遵循合法、平等、诚信的原则，并符合国家有关法律、法规和政策。该办法适用于集团公司本部，全资及控股子公司（以下简称项目公司）。

4. 股权管理

为规范湖北清能投资发展集团有限公司行使股东权的行为，保障集团公司出资权益，加强股权管理，防止国有资产损失，根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行办法》和《清能投资发展集团投资管理暂行办法》等有关法律、行政法规的规定，制定《湖北清能投资发展集团有限公司股权管理办法》。公司资本运营部是公司实施股权管理的职能部门，负责公司股权受让、管理、处置等相关具体工作。

5. 管理费用支出管理

为规范湖北清能投资发展集团有限公司管理费用支出管理，明确管理费用支出范围、开支标准，报销时间、健全审批手续、有效控制费用支出，根据《企业财务通则》、《清能投资发展集团财务支出审批办法》等有关规定，结合公司实际，特制定《湖北清能投资发展集团有限公司管理费用支出实施细则》。所指管理费用主要包括：职工薪酬、办公费用、差旅费、车辆使

用费、会议费、业务招待费、折旧费及摊销费用、保险费、修缮费、税金、物业费、中介服务费、团体费、“三会”（股东会、董事会、监事会）经费等。管理费用实行归口、分级管理、预算控制的原则。公司机关各部室及全资、控股子公司按公司下达的管理费用预算指标控制支出，超出预算指标部分原则上一律不予核销。管理费用的报销程序应严格按照公司《清能投资发展集团财务支出审批办法》相关规定，履行审批、签字手续，杜绝越级、越权审批。细则适用公司本部。公司全资及控股子公司应参照执行。

6. 投资、资产处置、担保和借贷管理

为规范湖北清能投资发展集团有限公司的投资、资产处置、担保和借贷行为，规避和减少决策风险，维护公司和全体股东合法权益，根据有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，制定《湖北清能投资发展集团有限公司投资、资产处置、担保和借贷管理制度》。股东会、董事会、总经理遵照各自的议事规则和工作规则进行决策，董事会、总经理做出的决策同时接受监事会的监督。董事会应在股东会定期会议上向股东汇报公司投资、资产处置、担保、借贷工作情况。

另外，为进一步规范湖北清能投资发展集团有限公司的投资行为，规避和减少决策风险和运营风险，合理配置资源，提高投资效益，根据有关法律、法规、规范性文件，《集团公司章程》及《集团公司投资、资产处置、担保和借贷管理制度》的规定，结合集团公司实际，制定《清能投资发展集团投资管理

暂行办法》。该办法所称投资是指以现金、实物、有价证券或无形资产等实施投资的行为，包括：土地储备投资行为，对已取得土地使用权的项目进行房地产开发，设立公司、收购兼并、合资合作、对所出资企业追加投入等股权投资，证券投资、委托理财等金融投资，固定资产购买或置换投资，酒店和房地产日常经营相关的固定资产更新改造及其它的投资。投资项目管理实行项目法人制，由项目法人对项目的立项、建设和运营全过程负责。下属全资和控股子公司的主要经营者是投资管理的第一责任人。集团公司计划经营部是集团公司投资管理的综合管理职能部门，负责年度经营计划管理和考核。根据投资项目类别，集团公司归口管理部门根据其职责范围负责立项和年度经营计划的初审、组织实施、检查和考核管理。

7. 招标及合同管理

为了规范湖北清能投资发展集团有限公司招标行为，切实维护公司利益，根据《中华人民共和国招标投标法》及相关法规，结合公司实际，制定《湖北清能投资发展集团有限公司招标工作管理办法（暂行）》。该办法所称招标，是指通过发布招标公告或发出投标邀请书的方式，公布工程、货物和服务类项目采购的条件和要求，邀请众多投标人参加投标，并按规定程序从中选择中标人的市场交易行为。该办法适用于集团公司本部和所属全资、控股子公司、湖北能源集团清能置业有限公司所属全资子公司以及控股子公司，集团公司管理范围内的所有招标活动，都须在集团公司招标管理委员会的统一领导下进行，

由集团公司统一组织，集中管理。

8. 会计电算化管理

公司为了规范公司本部及所属全资及控股子公司会计电算化工作，提高会计电算化水平，公司根据《会计法》和财政部制定的《会计电算化管理办法》、《会计电算化工作规范》的有关规定，结合公司会计电算化实际制定《会计电算化管理办法》。办法适用于公司本部及所属全资及控股子公司。

9. 经营性资产管理

为规范和加强集团公司经营性资产的集中管理，提高资产利用效益，确保国有资产保值增值，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有资产产权登记管理办法》（国务院令192号）等相关法律法规的规定，结合集团公司实际，特制定《湖北清能投资发展集团有限公司经营性资产管理办法（试行）》。暂行办法所称经营性资产，是指集团公司本部及下属各全资、控股子公司占有、使用的经营性房地产等其他财产。经营性资产管理的主要任务是：建立健全各项规章制度；明确产权关系，实施产权管理；保障国有资产的安全和完整；促进资产的优化配置和有效使用；对经营性资产实行有偿使用并确保其保值增值。集团公司对经营性资产的管理，坚持所有权和使用权相分离的原则，实行“统一领导，归口管理，分级负责、责任到人”的管理体制。集团公司经营性资产管理委员会是各单位经营性资产的决策机构，代表集团公司行使资产所有者的权力。对各单位各类经营性资产实施监

督管理。集团公司资本运营部是各单位经营性资产的主管部门，负责具体实施集团公司经营性资产管理委员会的各项规定和决策，指导各单位进行经营性资产管理活动。

10. 土地储备投资管理

为了规范湖北清能投资发展集团有限公司土地储备投资行为，增加优质土地储备的信息资源，提高土地储备投资项目决策的科学性，增强清能集团后续竞争力，依据国家有关法律法规及《湖北清能投资发展集团有限公司投资、资产处置、担保和借贷管理制度》，制定《清能投资发展集团土地储备投资管理办法》。办法所称土地储备投资，是指依法合规地获取土地储备，并用于房地产开发的行为。办法适用于清能集团本部，各全资及控股子公司及时提供土地储备信息。清能集团企划部为清能集团土地储备项目的归口管理部门。

11. 物业管理会计核算

《物业管理会计核算办法(试行)》旨在规范清能集团及所属物业公司的会计核算，以规范会计确认、计量和报告行为，准确实施成本核算和公司经营核算，保证会计信息质量，并作为对《湖北清能投资发展集团会计核算办法—基本核算办法》的补充。办法主要依据《企业会计准则》、《湖北清能投资发展集团会计核算办法—基本核算办法》及《物业管理企业会计核算补充规定》的相关规定，并参考国家有关部门颁布的行为规范文件和公司物业业务的具体特点而制定。办法适用于清能集团及所属各全资和控股子公司、具有实质控制的相对控股和共

同控制企业和单位，参股子公司从事物业服务业务的可参照本办法执行。

12. 人力资源管理

为加强湖北清能投资发展集团有限公司本部及各下属单位人力资源的统一管理，明确各单位职责与权限，实现人力资源的优化配置，为集团公司的经营管理和改革发展提供有力的人才和人力资源保障，依据国家、湖北省相关规定，结合公司实际情况，特制定《人力资源管理制度》。

根据该办法，各单位（部门）人员编制及岗位设置一般每三年重新核定，由本单位根据未来三年企业经营发展情况提出人员编制及岗位设置方案报人力资源部审核后，提交集团公司总经理办公会审批。鉴于房地产项目公司开发周期短、人员需求变化大、工程量调整频繁等特殊性的，其人员编制及岗位设置一般一年重新核定一次。各单位（部门）人员编制及岗位设置一经集团公司批准，如无重大经营模式调整，原则上执行期内不得变更。

各单位（部门）于每年第四季度根据本单位人员编制及岗位设置要求，并结合次年经营计划和工作发展情况提出下年度年度人员需求计划报人力资源部汇总审核，形成集团公司年度招聘计划，提交集团公司办公会审批。根据年度招聘计划人力资源部负责组织集团公司本部及派驻到各单位员工的招聘，协助各下属单位基层及以上干部的招聘。酒店管理公司一般人员由各用人单位在计划内自行组织招聘；其他下属单位员工招聘

须将拟聘用人员相关材料报人力资源部审核后，方可办理入职手续。各单位员工招聘一般应坚持用工属地化原则，以减少企业用工成本。集团公司派驻到各单位的一般员工的调动，由调入、调出单位协商一致后，报人力资源部审查，集团公司批准同意后办理调动手续；集团各单位间社会化用工的流动，先在原单位办理劳动合同的解除（终止）手续，然后与新单位重新签订劳动合同。各单位员工离职，如按《劳动合同法》规定须进行经济补偿的，补偿金额在二万元以上须报集团公司审批。与原用人单位解除（终止）劳动合同，但仍在集团公司其他单位工作的社会化用工，暂不予结算经济补偿。集团公司中层及以上干部内部调动须报公司党委会研究决定。

13. 关联交易管理

公司关联交易主要为与并表范围控股子公司的其他股东，以及联营公司发生的资金拆借行为，上述资金拆借均已经履行了必要的审批程序。为保证募集资金按照募集说明书的约定使用，公司承诺将严格按照《总经理办公会议议事规则》、《会计核算制度》、《财务管理制度》以及《重大事项决策制度》等制度的要求管理非经营性占款，并采取相关措施减少和避免和公司关联方以及其他公司发生和业务无关的资金拆借，承诺将募集资金按照约定的用途使用，不会用于转借他人。

14. 信息披露管理制度

为规范和加强湖北清能投资发展集团有限公司的信息披露管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，根

据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司的实际情况，制定《公司债券信息披露管理制度》。信息披露是指在规定的时间内以规定的披露方式将所有可能对公司偿债能力产生重大影响的信息及监管部门要求披露的信息在指定的平台发布。

15. 子公司管理制度

为适应湖北清能投资发展集团有限公司发展的需求，提升企业经营管理水平，建立有效的激励、约束和分配机制，更好地激发员工的积极性与创造性，持续提升员工绩效，提高企业人力资源效率，推动企业经营目标的实现，特制定《湖北清能投资发展集团有限公司所属企业综合考核管理办法(试行)》。该办法适用于集团各所属企业。

集团各所属企业的经营、财务、投融资、招投标等制度，均参照集团公司的相关内部控制制度执行。

16. 突发事件应急管理制度

在突发事件应急方面，发行人制定了《突发事件应急救援预案》，待上级部门批准后予以实施，批准之前若遇突发事件情况，将参照预案进行处置。制度明确了应急预案体系的构成和应急组织体系。发行人成立安全生产事故应急指挥中心，负责安全事故的应急指挥，应急指挥中心由总指挥、副总指挥和成员组成。总指挥由发行人总经理担任；副总指挥由分管安全副总经理担任；成员由各部门负责人及相关责任人组成。安全生产领导小组及相关部门要根据发行人各类预案要求及时开展救

援演练工作。集团内事故报警方式采用内部电话和外部电话线路进行报警，由指挥部根据事态情况通过集团内部电话发布事故消息，做出紧急疏散和撤离等报警。需要向社会和周边发布警报时，由指挥部人员向政府以及周边单位发送警报消息。事态严重紧急时，通过指挥部直接联系政府以及周边单位负责人，由总指挥中心向政府或负责人发布消息，提出组织撤离疏散请求，随时保持电话联系。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务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，具备直接面向市场独立经营的能力：

1. 业务独立

发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2. 资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东

占用而损害本公司利益的情形。

3. 人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4. 财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年及一期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5. 机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表：公司董事、监事及高管人员基本情况表

姓名	性别	现任职务	任职起止时间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
江华	男	副董事长	2020 年 12 月至今	是	否
朱万奎	男	董事、总经理	2010 年 12 月至今	是	否
关贤悦	男	董事	2014 年 7 月至今	是	否
刘琄	女	董事	2017 年 10 月至今	是	否
殷三平	男	职工董事、总法律顾问、工会主席	2014 年 3 月至今	是	否
杨左兵	男	董事、副总经理、党务委员	2021 年 9 月至今	是	否
何继承	男	监事会副主席	2019 年 11 月至今	是	否
杨平	男	职工监事	2016 年 10 月至今	是	否
吴少华	男	职工监事	2010 年 12 月至今	是	否
单良	男	监事	2021 年 8 月至今	是	否
杨华林	男	纪委书记	2018 年 6 月至今	是	否
唐坚	男	副总经理	2010 年 12 月至今	是	否
李红青	男	副总经理、总工程师	2010 年 12 月至今	是	否
蒋光红	男	副总经理	2010 年 12 月至今	是	否
李成俊	男	副总经理	2010 年 12 月至今	是	否

发行人董事会暂未选举董事长，由发行人副董事长代理行使董事长相关职权。发行人董事长的缺位不影响董事会的召开、表决及行使董事会各项职权，也不影响发行人重大决策及经营。

发行人前任监事会主席退休后，不再履行监事会主席职责，公司暂未选举新任监事会主席。在需要监事会进行表决时，发行人将按照公司监事会议事规则，由半数以上监事共同推举的 1

名监事召集和主持监事会会议。

（二）发行人董事、监事及高管人员简历

表：公司董事、监事及高管人员简历

序号	姓名	简历
1	江华	男，1967年6月出生，中共党员，大学学历，高级经济师，现任公司副董事长、中国长江电力股份有限公司总经济师。历任三峡国际招标有限责任公司总经理、执行董事、党委书记。
2	朱万奎	男，1972年4月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师，现任公司董事、党委副书记、总经理，兼湖北清能置业公司执行董事。历任清江公司资产管理部房管办主任，宜昌清能置业公司总经理、党支部书记，湖北能源集团清能置业公司总经理助理、党委委员、副总经理。
3	关贤悦	男，1954年5月出生，中共党员，大专学历，高级经济师，现任公司董事。历任广州军区武汉企业管理局经营管理处处长、广州军区后勤部武汉企业管理局副局长、局长，湖北南方实业总公司总经理，湖北南方集团公司总经理、党委副书记、副董事长。
4	刘坤	女，1979年4月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师，现任公司董事、国电资本控股有限公司企业管理部经理。历任原国电财务有限公司财务管理部副经理、原国电财务有限公司监察审计部经理、国电资本控股有限公司股权管理部经理等职。
5	殷三平	男，1965年6月出生，中共党员，研究生学历，高级政工师，现任公司职工董事、党委委员、总法律顾问、工会主席。历任清江隔河岩电厂办公室主任，清江公司团委副书记、书记，清江发展公司副总经济师，清能酒店公司总经理、党委委员，湖北鸿信资产公司党委委员、副总经理。
6	杨左兵	男，1970年2月出生，中共党员，现任湖北清能投资发展集团有限公司董事
7	何继承	男，1972年10月出生，中共党员，本科学历，现任公司监事会副主席、中国长江电力股份有限公司企业管理部副主任。历任葛洲坝电厂三峡水厂财务部会计、主任，三峡总公司三峡电厂筹建处主办会计，中国长江电力股份有限公司三峡会计核算中心主办会计、稽核部审计主管，三峡高科信息技术有限责任公司监事，中国长江电力股份有限公司审计监察部审计主管、审计主任，企业管理部审计主任，离退休人员管理处主任、党总支书记，企业管理部副主任。
8	杨平	男，1971年10月出生，中共党员，本科学历，会计师，现任公司职工监事、纪委副书记、审计监察部主任。历任水布垭工程建设公司财务部会计科科长、水布垭公司财务资产部主任会计师、武汉清能普提金公司副总经理。
9	吴少华	男，1966年10月出生，中共党员，本科学历，高级政工师，现任公司职工监事、五指山清能置业有限公司党支部书记、执行董事。历任清江实业公司办公室主任、纪委书记，清能酒店公司副总经理，宜昌清江酒店总经理、党支部书记，深圳湖北大厦公司党支部书记、副总经理。
10	单良	男，1980年10月出生，中共党员，现任湖北清能投资发展集团有限公司监事

序号	姓名	简历
11	杨华林	男，1978年7月出生，中共党员，本科学历，现任公司党委委员、纪委书记。历任荆门市安全生产监督管理局副局长，郧西县委副书记、县长，省长投城镇化投资有限公司总经理，省长江产业投资集团有限公司党群工作部部长。
12	唐坚	男，1964年6月出生，中共党员，本科学历，高级工程师，现任公司党委委员、副总经理。历任湖北省电力局行政处副处长，湖北省输变电工程公司副总经理，湖北省电开公司办公室主任，湖北省能源集团公司基建办主任，光明佳源公司总经理，湖北鸿信资产公司党委副书记、副总经理、纪委书记、工会主席。
13	李红青	男，1966年12月出生，中共党员，本科学历，正高职高级工程师，现任公司党委委员、副总经理、总工程师，兼宜昌清能置业有限责任公司董事长。历任葛洲坝五公司总工程师，清江实业公司副总经理、总经理，深圳清能置业公司党委书记、副总经理，湖北能源集团清能置业公司党委委员、副总经理。
14	蒋光红	男，1967年1月出生，中共党员，本科学历，高级政工师，现任公司党委委员、副总经理。历任清江发展公司办公室主任、总经理助理、党委委员，清能酒店公司党委书记、纪委书记，湖北能源集团清能置业公司党委委员、副总经理兼珠海正邦公司总经理。
15	李成俊	男，1966年9月出生，中共党员，本科学历，高级政工师，现任公司党委委员、副总经理，兼武汉清能恒通置业有限公司董事长。历任清江公司团委副书记、组织人事部劳资科科长、社保中心主任、人力资源部副主任，湖北能源集团人力资源部副主任，湖北鸿信资产公司党委委员、副总经理。

发行人董事、监事和高级管理人员未有公务员兼职情况，不存在政府部门兼职领薪的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职不存在违反《公司法》和《公务员法》、《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》相关规定的情况。发行人高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权或债券。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人作为湖北省国资委下辖房地产开发企业，具有较高

的政治地位和地域优势。发行人按照现代企业制度的要求，建立了由股东会、董事会、监事会和经理层组成的法人治理结构和相应的运行机制；按照“健全、合理、制衡、独立”的原则，持续完善内部控制机制，从而能够有效保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，不断提高公司经营效率和效果，促进公司发展战略的顺利实施。发行人遵循较为稳健的发展战略，在近年房地产市场整体明显波动的大背景下，公司的经营业绩保持稳步增长。公司依托现有优势资源，坚持深耕布局区域，持续以合理的成本、节奏增加重点城市的土地储备，为公司未来的持续健康发展奠定了坚实基础。

截至本募集说明书签署日，发行人经核准的经营范围为：能源投资；酒店、物业投资；房地产开发投资；旅游产业投资；环保工程投资；电力、机电、机械产品生产、销售相关的经营实体投资；从事酒店、物业经营和管理；工程咨询及建设；自有资产的收购、管理和处置；物业出租；企业管理咨询服务；装饰工程。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

发行人主营业务主要包括两大板块：房地产开发业务和酒店经营业务，详细介绍见下文。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

作为湖北省国资委下属最大的房地产开发企业，近三年及一期，公司分别实现主营业务收入 332,357.78 万元、

425,785.70 万元、288,596.82 万元和 350,019.72 万元。从收入构成来看，房地产开发业务是公司主要收入来源，近年来占主营业务收入的比重一直保持 95% 以上，公司收入结构在报告期内基本保持稳定。报告期内，公司房地产开发业务分别实现营业收入 316,256.66 万元、408,987.80 万元、277,130.46 万元和 340,508.37 万元，分别占营业总收入的 95.16%、96.05%、96.03% 和 97.28%。

2020 年，发行人主营业务收入、成本、利润等数据下降较大，主要原因是发行人房地产开发及酒店经营业务主要都集中于武汉等湖北地区，该地区为 2020 年新冠肺炎疫情爆发地，当年经济在疫情中遭受重创，2020 年一季度完全封城，直至 2020 年下半年方逐步复工复产，故导致相关业务停滞，各项数据下滑明显。

表：报告期内公司主营业务收入情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产开发	340,508.37	97.28	277,130.46	96.03	408,987.80	96.05	316,256.66	95.16
酒店经营	9,511.35	2.72	11,466.36	3.97	16,797.91	3.95	16,101.12	4.84
合计	350,019.72	100.00	288,596.82	100.00	425,785.70	100.00	332,357.78	100.00

报告期内，公司主营业务成本分别为 156,447.90 万元、252,093.58 万元、157,321.62 万元和 233,864.17 万元，呈现与主营业务收入变动较为一致的趋势。其中，公司房地产开发业务营业成本分别为 149,074.63 万元、241,943.34 万元、148,236.26 万元和 226,719.45 万元，分别占主营业务成本的

95.16%、96.05%、96.03%和96.94%，为公司主营业务成本的主要来源。

表：报告期内公司主营业务成本情况

单位：万元、%

业务类型	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
房地产开发	226,719.45	96.94	148,236.26	94.22	241,943.34	95.97	149,074.63	95.29
酒店经营	7,144.72	3.06	9,085.36	5.78	10,150.23	4.03	7,373.27	4.71
合计	233,864.17	100.00	157,321.62	100.00	252,093.58	100.00	156,447.90	100.00

报告期内，公司实现主营业务毛利润分别为175,909.88万元、173,692.13万元、131,275.20万元和116,155.55万元，其中房地产开发贡献占比分别为95.04%、96.17%、98.19%和97.96%；同期，公司主营业务综合毛利率分别为52.93%、40.79%、45.49%和33.19%，最近三年保持稳定，并且盈利能力仍维持在较高水平，最近三年及一期，公司房地产开发业务毛利率分别为52.86%、40.84%、46.51%和33.42%，最近三年波动幅度较大，主要系公司控制营业成本的同时，房地产项目成交金额增幅较大所致。

表：报告期内公司主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务类型	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
房地产开发	113,788.92	97.96	128,894.20	98.19	167,044.46	96.17	167,182.03	95.04
酒店经营	2,366.64	2.04	2,381.00	1.81	6,647.67	3.83	8,727.85	4.96
合计	116,155.55	100.00	131,275.20	100.00	173,692.13	100.00	175,909.88	100.00

表：报告期内公司主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
房地产开发	33.42	46.51	40.84	52.86
酒店经营	24.88	20.77	39.57	54.21
综合	33.19	45.49	40.79	52.93

发行人为房地产行业企业，2020年毛利润率为45.49%，总资产报酬率（ROA）为3.55%。根据wind金融终端，房地产行业上市公司2020年上述指标的行业均值分别为27.03%、2.10%。发行人的盈利能力大幅高于行业均值，主要基于以下两方面原因：

1. 发行人较多项目采用合资方式，以较少资金量撬动更多项目。截至2021年9月末，发行人竣工/在建/拟建的房地产项目共计42个，其中采取合资方式开展的项目共计20个，占比47.62%。通过合资的形式，发行人与碧桂园、龙湖、保利等全国性房地产行业龙头合作，可以以较少的资金量参与到投资规模更大的项目中去，发挥出了其在湖北地区的政府沟通等区域优势，并引进先进的管理运营模式，双方取长补短，增加了发行人的利润来源。

2. 发行人拿地成本较低。作为湖北省国资委唯一直接控股的房地产企业，发行人在湖北地区土地招拍挂方面具有较大优势，其拿地的成本较行业内其他企业更低。以发行人今年以来拍得的土地为例，2021年初至报告期末，发行人与保利联手摘得“武汉东西湖P(2020)182号地块”，该地块以底价80430万元竞得，楼面价5508.90元/m²。该区域2021年成交的其他城镇住宅用地楼面价为7224-13672元/m²。（数据来源：

<http://gtghj.wuhan.gov.cn/dxh/pc-1227-229094.html>) 从上述数据可以看出，发行人拿地价格为底价拿地，且楼面价大幅低于同区域其他地块。较低的拿地成本降低了发行人的营业成本，增加了利润空间。

综上，发行人盈利能力较行业内其他企业更高。

（三）主要业务板块

1. 房地产开发板块

（1）发行人业务模式

公司的房地产开发业务以控股子公司为经营主体，主要以自主开发形式进行，以出让或并购方式取得土地后，由公司自主进行房产开发、委托建筑设计，并聘请销售代理公司进行房地产销售。公司自主开发各环节流程具体如下：

环节	阶段	涉及方面	具体内容
项目建设	取得土地	审批、开发	项目可研编写、审批
		开发	土地公告
			土地竞买
	项目启动	开发	项目开发计划
			临时预算
			项目启动通知书
	项目开工	办证	土地证
			建设工程环评
			发改委投资审核
			总规政府报批
			建设用地规划许可证
			建设工程规划许可证
			施工许可证
		工程	工程规划方案
			总体方案
			施工图设计
			政府图审

环节	阶段	涉及方面	具体内容
			政府招标
			签订合同并备案
		市政园林	市政、园林、智能化及可再生能源利用等专业方案的评审及确定
		物业	物业管理公司成立
	项目竣工	工程	单体工程施工
产品销售	项目开盘	审批	开盘方案审批
			价格方案审批
		办证	预售许可证
	项目交房	审批	工程结算审批
		办证	面积测绘
			总体权证
		工程	竣工备案
		市政园林	市政各专业、园建及道路施工
			外线园林工程验收
		物业	物业管理项目组建
			单体接管验收

公司的房地产开发业务经营，以土地拓展为基础，在土地获取上始终坚持选择开发效率高、成本具有相对竞争优势、符合公司战略又有助于提升品牌形象的优质土地，科学均衡增加土地储备。

在项目建设环节上，公司以高周转、高品质和低成本为管理目标，建立了生产节点管控体系、质量控制评价体系和成本管理体系三大管理体系。在成本控制上，推动区域集中采购，通过拟定目标成本设计优化、限额设计和梳理设计规范等措施，减少变更签证，坚持重要项目结算的现场核实，严格结算完成时间。

在产品销售环节上，以规范化的营销体验区提升产品直观印象，展示产品卖点与价值，选择适合项目定位和区域特点的

策划公司，制定差异化的推广主题；针对二三线城市客户购房心理，综合应用各种优惠促销方式，多渠道集中投放产品，短时间内迅速积累客户量，并将销售开盘计划与项目进度紧密结合，采取多批次高频率推盘节奏，以需求定批量，保证了持续稳健的销售业绩。

在售后服务方面，公司以优质的物业服务作为赢得客户口碑、提高客户满意度、塑造品牌形象的重要途径之一。第一，制定物业前置服务标准，积极推行物业前置化服务，正面宣传物业形象。第二，利用各类培训、观摩学习、业绩比拼等途径，巩固物业员工服务意识和服务水平。

（2）发行人房地产开发资质

公司通过子公司开展具体业务，截至2021年9月30日，各项目公司获得的房地产开发资质证书信息如下：

公司名称	资质等级	证书编号	有效期至
湖北清江置业有限责任公司	一级	建开企[2015]1611号	2021年12月31日
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	四级	珠房开证肆 20210104	2024年4月12日
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	四级	珠房开证肆 20210074	2024年3月23日
荆州清能置业有限责任公司	暂定	荆房开暂[2018]043号	2021年10月31日
武汉清龙置业有限公司	暂定	武房开暂[2020]02783号	2022年06月04日
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	暂定	武房开暂[2019]02673号	2021年10月29日
五指山清能置业有限公司	四级	[2020]五房开证肆字第0001号	2023年6月21日
宜昌清能广源置业有限责任公司	三级	鄂房开[2016]E30003号	2022年12月20日
重庆清能悦和置业有限公司	暂定	11010254	2022年3月31日
重庆清能置业有限公司	暂定	1139010	2023年6月13日
珠海清能置业有限公司	暂定	珠房开证暂 20210106	2022年4月11日
珠海正邦房地产开发有限公司	三级	珠房开证叁 20200211	2023年06月09日
武汉清能普提金置业有限公司	一级	建开企[2018]1886号	2024年7月11日

武汉清能德成置业有限公司	暂定	武房开暂[2017]01935号	2022年01月02日
武汉临江宏城房地产开发有限公司	暂定	武房开暂[2019]02476号	2022年01月08日
佛山市皓能置业有限公司	暂定	粤房开证字暂1300063	2021年12月18日

（3）发行人房地产开发经营业绩

自涉足房地产行业以来，公司先后在北京、广州、深圳、武汉、重庆、珠海、三亚及宜昌等城市进行房地产开发与投资，开发总建筑面积超过500万平方米，业态涵盖精品住宅、高级公寓、专业写字楼和商贸市场等。近三年及一期，公司房地产开发业务经营情况如下表所示：

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
新开工面积（万平方米）	93.60	101.27	88.76	61.24
竣工面积（万平方米）	69.95	55.75	102.70	56.79
并表口径结算面积（万平方米）	25.51	35.11	42.73	41.55
并表口径结算金额（亿元）	33.88	28.26	38.91	33.71
全口径销售面积（万平方米）	41.63	52.54	39.29	40.61
全口径销售金额（亿元）	68.53	50.65	55.14	58.81
全口径销售均价（元/平方米）	16,461	9,640	14,034	14,482

近年来房地产市场整体出现较大波动，但公司较好地把握了开发和销售节奏，销售业绩总体呈增长态势。公司2019年全口径签约销售面积为39.29万平方米，较2018年减少3.25%；全口径签约销售金额为55.14亿元，较2018年同比降低6.24%。公司2020年全口径签约销售面积为52.54万平方米，较2019年增加33.72%；全口径签约销售金额为50.65亿元，较2019年同比下降8.14%。2021年1-9月，公司全口径签约销售面积为41.63万平方米，全口径签约销售金额为68.53亿元。全口径销售均价达到16,461元，较2020年末增长70.76%，主要原因是发行人新开盘

的项目龙湖清能天奕为改善型住房，销售均价达 37,500 元/平方米。

（4）房地产开发区域分布情况

从区域分布来看，公司近年来的房地产项目销售集中在武汉、宜昌、重庆、珠海、荆州、五指山等城市。最近三年各城市房地产销售业务情况如下：

表：发行人近三年城市房地产销售业务情况

单位：万平方米、亿元、%

城市	2020 年			2019 年			2018 年		
	销售面积	销售金额	销售金额占比	销售面积	销售金额	销售金额占比	销售面积	销售金额	销售金额占比
武汉	39.01	30.20	59.63	21.94	28.56	51.80	16.23	33.90	57.94
宜昌	2.75	2.30	4.55	7.48	6.34	11.50	15.87	14.40	24.61
重庆	1.88	2.23	4.41	0.02	0.03	0.05	3.99	3.64	6.22
珠海	3.84	10.14	20.03	5.65	15.65	28.38	—	—	—
荆州	2.78	2.50	4.93	2.63	2.27	4.12	—	—	—
五指山	2.28	3.27	6.46	1.48	2.26	4.10	1.78	2.25	3.85
合肥	—	—	—	0.09	0.03	0.05	2.74	4.63	7.91
合计	52.54	50.65	100.00	39.29	55.14	100.00	40.61	58.81	100.00

其中，武汉是公司业务发展的重心，该区域的签约销售额在公司销售业绩占比较大，2019年2020年分别为28.56亿元和30.20亿元，占比为51.80%和59.63%。

截至2020年末，公司房地产开发业务一、二线城市占比为77.38%，具体分布情况如下：

单位：万元、%

城市	存货	投资性房地产	无形资产	合计	占比
一、二线城市					
武汉	505,157.79	12,568.49	0.00	517,726.28	50.32%
重庆	104,054.88	0.00	0.00	104,054.88	10.11%
珠海	150,035.57	24,313.94	0.00	174,349.51	16.95%

小计	759,248.24	36,882.43	0.00	796,130.67	77.38%
非一、二线城市					
宜昌	77,861.97	2,685.63	0.00	80,547.60	7.83%
五指山	80,152.15	0.00	0.00	80,152.15	7.79%
荆州	72,033.20	0.00	0.00	72,033.20	7.00%
小计	230,047.32	2,685.63	0.00	232,732.95	22.62%
合计	989,295.56	39,568.06	0.00	1,028,863.62	100.00%

（5）发行人已竣工、在建、拟建项目情况

截至2021年9月末，公司已竣工、在建、拟建项目明细如下表所示：

表：截至2021年9月末发行人已竣工、在建、拟建项目明细

单位：万平方米、元/平方米

项目名称	股权比例	是否并表	城市	产品类别	总投资额 (亿元)	已投资额 (亿元)	建筑面积	累计竣工面积	可销售面积	累计销售面积	去化率 (%)	预计/ 已竣工时间
竣工项目												
深圳学府花园	100%	否	深圳	住宅	2.35	2.35	5.79	5.79	5.78	5.78	100.00	1999
深圳时代骄子	100%	否	深圳	住宅	2.15	2.15	5.25	5.25	5.25	5.25	100.00	2003
广州泓景花园	100%	否	广州	住宅	7.83	7.83	20.08	20.08	16.98	16.98	100.00	2005
北京新金山大厦	100%	否	北京	商业	11.37	11.37	9.60	9.60	9.14	9.14	100.00	2007
宜昌清江山水	100%	否	宜昌	住宅	1.81	1.81	7.77	7.77	7.05	7.05	100.00	2007
宜昌江山景苑	100%	否	宜昌	商住	2.05	2.05	9.00	9.00	9.00	9.00	100.00	2008
武汉美院 COAST	100%	是	武汉	别墅	4.50	4.50	10.00	10.00	6.10	6.10	100.00	2008
正邦岭秀城	100%	是	珠海	回迁房、F1 商住楼、商业、幼儿园	27.69	27.69	58.04	58.04	42.07	42.07	100.00	2010
愚园广场（代建）	/	否	珠海	商业	0.30	0.30	0.86	0.86	-	-	-	2013
清能思源府	100%	是	珠海	住宅、商业	1.71	1.71	2.55	2.55	1.85	1.85	100.00	2014
武汉能源大厦（代建）	/	否	武汉	写字楼	-	-	9.78	9.78	-	-	-	2015
清江泓景	100%	是	武汉	住宅、商业	9.10	8.87	30.37	30.37	25.49	25.49	100.00	2016
光谷企业天地	51%	否	武汉	产业园区	8.93	8.93	17.19	17.19	6.67	5.70	85.46	2017

武汉国家地球空间 信息产业化基地新 区	41.31%	否	武汉	产业园区	6.26	6.26	15.28	15.28	7.42	5.19	69.95	2017
清江润城	51%	是	宜昌	住宅、商业	23.50	23.46	69.00	69.00	64.83	64.83	100.00	2018
清能小南海花园	100%	是	重庆	住宅、商业	8.50	7.98	11.36	11.36	7.88	6.96	88.32	2019
保利清能西海岸	50%	是	武汉	住宅、商业	66.71	66.37	117.93	117.93	92.02	92.02	100.00	2019
西子曼城	9.5%	否	合肥	住宅、商业	24.55	24.55	29.21	29.21	22.15	22.15	100.00	2019
观山悦	50%	否	宜昌	住宅、商业	7.05	7.01	11.98	11.98	9.78	8.39	85.79	2019
豪庭、伯爵	50%	否	宜昌	住宅、商业	15.40	14.35	28.77	27.36	22.61	20.83	92.13	-
岭秀城壹号	100%	是	珠海	住宅、商业	10.76	9.09	6.86	6.86	4.02	3.12	77.61	2020
碧桂园海湾豪庭	26.6%	否	珠海	住宅、商业	14.20	13.24	8.99	8.99	5.80	5.17	89.14	2021
清江山水	100%	是	武汉	住宅、商业	59.46	53.53	92.84	92.84	71.36	71.36	100.00	2021
小计					316.19	305.40	578.51	577.09	443.25	434.43	98.01	
在建项目												
碧桂园海湾名居	26.6%	否	珠海	住宅、商业	11.00	9.22	7.19	-	4.54	4.41	97.14	2021
内黄县豆制品深加 工产业园	38%	否	安阳	产业园区	5.20	4.05	18.79	-	17.68	0.00	0.00	2022
清能学府花园	100%	是	荆州	住宅、商业	11.47	8.83	17.35	9.17	11.60	7.36	63.45	2022
清能正荣汉口北	60%	是	武汉	住宅、商业	38.59	28.72	57.86	43.76	42.85	37.70	87.98	2023
清能时代苑	100%	是	珠海	住宅、商业	15.16	11.38	8.90	-	5.11	0.55	10.76	2023
清能熙悦台	72%	是	武汉	住宅、商业	21.98	12.10	34.27	-	23.52	1.97	8.38	2023
景瑞清能江南悦	50%	否	武汉	住宅、商业	19.56	11.96	26.10	-	19.40	7.67	39.54	2023
龙湖清能天奕	48.54%	否	武汉	住宅、公寓	46.47	33.78	27.03	-	20.83	7.10	34.10	2023
武昌滨江天街	48.54%	否	武汉	商业、公寓、写 字楼	44.36	18.72	38.78	-	28.20	0.00	0.00	2023

中建清能悦和城	51%	是	重庆	住宅、商业	16.00	10.19	18.69	-	13.39	5.90	44.06	2023
保利清能和悦花园	50%	否	佛山	住宅、商业	24.13	12.41	26.84	-	19.75	1.60	8.10	2023
清江锦城	100%	是	武汉	住宅、商业、公寓、写字楼	102.60	70.46	174.81	75.49	131.44	89.50	68.09	2024
清江尚玲珑	100%	是	宜昌	住宅、商业、公寓	11.10	9.66	22.21	16.52	18.61	14.02	75.34	2024
清江月亮湾	100%	是	宜昌	住宅、商业	15.91	12.84	32.46	20.49	25.01	19.28	77.09	2024
清能丽景湾	100%	是	五指山	住宅、商业、公寓、酒店	18.25	9.46	19.55	13.60	14.23	5.59	39.28	2024
保利清能拾光年	35%	否	武汉	住宅、商业	18.24	9.45	20.84	-	14.47	0.00	0.00	2024
长投清能学府里	50%	否	宜昌	住宅、商业	31.41	11.46	52.50	-	42.91	3.49	8.13	2024
小计					451.41	284.69	604.17	179.03	453.54	206.14	45.45	
拟建项目												
清能丽景华府	100%	是	五指山	住宅、商业	8.29	0.62	7.40	-	5.81	0.00	0.00	暂无
清能启赋清江	50%	否	武汉	住宅、商业、酒店	6.55	2.00	9.64	-	7.00	0.00	0.00	2024
小计					14.84	2.62	17.04	0.00	12.81	0.00	0.00	

注：1、去化率=累计销售面积/可销售面积；

2、豪庭、伯爵的楼盘中因有一栋楼涉及高压线，无法开工建设，后期需要调整规划，故竣工时间待定。除该栋楼外，其余部分均已竣工。

3、上述项目投资金额、建筑/竣工/销售面积等数据均为全口径数据。

从去化率情况来看，截至2021年9月30日，公司已竣工项目去化率为98.01%，在建项目综合去化率为45.45%，公司在售项目整体去库存状况良好。

（6）公司未来资本支出

公司未来三年资本支出的详细计划安排如下：

表：发行人未来三年资本支出情况

单位：万元

序号	项目名称	截至 2021 年 9 月 末已投入金额	2021 年 10- 12 月拟投入	2022 年拟投入	2023 年拟投入
1	清江山水	536,951.23	16,123.56	38,550.80	2,965.45
2	清能清江锦城	704,600.00	9,895.00	50,000.00	45,000.00
3	清江泓景	88,722.00	120.00	500.00	600.00
4	岭秀城壹号	90,872.00	6,237.00	10,480.00	-
5	清能时代苑	113,844.00	7,476.00	18,200.00	12,038.00
6	清能小南海花园	79,775.00	304.00	1,710.00	1,710.00
7	清能丽景湾	94,574.17	2,026.46	18,000.00	15,000.00
8	清能丽景华府	6,166.43	-	64.00	454.00
9	清江尚玲珑	96,565.28	2,981.02	4,626.87	5,032.15
10	月亮湾	128,434.17	1,291.58	7,436.00	7,813.68
11	清江润城	234,640.00	100.00	130.00	130.00
12	清能学府花园	88,275.65	7,410.54	7,800.00	4,700.00
13	保利清能西海岸	663,714.65	145.35	1,980.00	1,260.00
14	清能正荣汉口北	287,208.00	7,828.00	40,828.00	33,057.00
15	清能熙悦台	120,984.71	5,303.19	31,192.50	20,800.00
16	保利清能拾光年	94,498.87	13,711.04	30,494.99	27,201.92
17	景瑞清能江南悦	119,562.00	14,290.00	37,000.00	24,710.00
18	清能启赋清江	19,976.73	397.65	2,480.61	11,683.25
19	龙湖清能天奕	337,756.74	13,035.93	79,857.11	133,350.22
20	武昌滨江天街	187,177.26	7,807.95	61,708.78	160,306.01
21	长投清能学府里	114,592.85	19,077.25	40,722.47	38,694.50
22	观山悦	70,107.00	70.00	200.00	100.00
23	豪庭、伯爵	143,546.00	500.00	200.00	200.00
24	中建清能悦和城	101,870.50	3,000.00	32,000.00	20,000.00
25	西子曼城	245,500.00	-	-	-
26	保利清能和悦花园	124,130.97	3,500.00	46,555.00	38,390.00
27	碧桂园海湾名居	92,226.00	2,000.00	15,774.00	-
28	碧桂园海湾豪庭	132,402.15	1,800.00	7,797.85	-
29	光谷企业天地	89,348.56	-	-	-
30	武汉国家地球空间信息产业化基地新区	62,619.58	-	-	-

31	内黄县豆制品深加工 产业园	40,531.15	2,200.00	9,000.00	268.85
合计		5,311,173.64	148,631.52	595,288.98	605,465.03

（7）发行人重要房地产项目运营情况

发行人重要房地产项目主要包括保利清能西海岸项目、清江锦城项目，主要运营情况如下：

① 项目建设情况

截至2021年9月末，公司保利清能西海岸项目和清江锦城项目建设项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目	总投资额	已投资额	2021年10-12月 预计投资额	2022年 预计投资额	建筑面积	累计竣工面积	建设进度
保利清能西海岸项目	66.71	66.37	0.01	0.20	118.00	118.00	100.00%
清江锦城项目	102.60	70.46	0.99	5.00	174.81	75.49	67.85%

注：建设进度确认标准为已投资额/总投资额

保利清能西海岸项目位于武汉市江夏区，毗邻藏龙岛国家级湿地公园。项目占地面积493,904.15平方米，定位为“光谷·墅”，项目分为北区、南区，北区为西班牙风情建筑，南区沿湖建造欧式地中海风情商业街，周边区域高等院校、科研企业园聚集，是武汉大光谷区域较为成熟的住宅区。该项目在2018年度、2019年度、2020年度以及2021年1-9月的平均售价分别为21,184元/平方米、22,317元/平方米、0元/平方米以及16,494元/平方米。该盘在2018年前住宅已全部售罄，上述数据为商铺价格数据，21年下滑原因系尾铺降价销售。截至2021年9月末，保利清能西海岸项目已投入资金为663,714.65万元，累计竣工面积为118.00万平方米，项目进度为100.00%，目前已完

工。截至2021年9月末，该项目累计销售面积92.02万平方米，除个别商铺外均已销售完毕。

清江锦城项目位于武汉市洪山区，二环线与三环线之间，地处武汉市白沙洲城市副中心。项目占地面积350,645.00平方米，分住宅和商业开发，周边配有教育、医疗、市政公园等一系列市政规划设施，配套齐全。该项目在2018年度、2019年度、2020年度以及2021年1-9月的平均售价分别为12,551元/平方米、12,891元/平方米、17,173元/平方米以及17,238元/平方米。截至2021年9月末，清江锦城项目已投入资金为704,600.00万元，累计竣工面积为75.49万平方米，项目进度为67.85%，由于项目体量较大，预计将于2024年完工。

②报告期内的收入确认情况

报告期内，发行人收入确认的条件为：收取全额房款并办理完毕商品房移交手续交付业主使用。

报告期内，公司保利清能西海岸项目和清江锦城项目确认收入情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
保利清能西海岸项目	3,693.70	2,488.67	206,447.43	195,513.08
清江锦城项目	2,625.39	73,183.89	130,077.24	109,974.02

2020年因住宅部分基本售罄，清江保利西海岸项目销售下降较大。

随着未来产品交付达到确认收入的条件，保利清能西海岸项目和清江锦城项目预收账款将结算确认收入，上述项目未来预计结转收入情况如下：

单位：亿元

项目	2021 年 9 月末 合同负债金额	2021 年 10-12 月 预计实现收入	2022 年 预计实现收入
保利清能西海岸项目	0.04	0.12	0.11
清江锦城项目	7.82	0.07	0.25

（8）发行人土地储备情况

报告期内，发行人拿地情况如下：

序号	地块名称	地块所在地	土地面积 (万平方米)	取得时间	出让金额 (万元)	已交出让金 (截至 2021 年 6 月末)	资金来源	拟建项目
1	武汉阳逻 P (2015) 079 号地块	湖北省武汉市新洲区阳逻 街黄土村	12.09	2018 年	65,622.74	65,622.74	自有资金	清能熙悦台
2	荆州 421003001007 GB02153 地块	湖北省荆州市荆北片区太 湖港北路北侧	4.11	2018 年	48,000.00	48,000.00	自有资金	清能学府花园
3	珠海北站珠自然资储 2019-19 地块	广东省珠海市珠海科技创新 新海岸北围片区兴中路 南、新湾七路西侧	1.95	2019 年	89,000.00	89,000.00	自有资金	清能时代苑
4	重庆巴南区 BN-22-723 地 块	重庆市巴南区龙兰街	6.75	2019 年	66,420.00	66,420.00	自有资金	中建清能悦和城
5	武汉蔡甸区 P (2019) 79 号 地块	湖北省武汉市蔡甸大街与 公园路交汇处以西	6.86	2019 年	79,617.00	79,617.00	自有资金	景瑞清能江南悦
6	武汉蔡甸区 P (2019) 81 号 地块	湖北省武汉市蔡甸大街与 公园路交汇处以西	2.68	2019 年	17,800.00	17,800.00	自有资金	清能启赋清江
7	武汉武昌滨江 商务区 212 号 地块	湖北省武汉市武昌区和平 大道	4.34	2020 年	292,795.00	292,795.00	自有资金	龙湖清能天奕
8	武汉武昌滨江 商务区 213 号 地块	湖北省武汉市武昌区和平 大道	6.04	2020 年	171,925.00	171,925.00	自有资金	武昌滨江江天街
9	佛山三水区 440607001006 GB00123 地块	广东省佛山市三水区云东 海街道塘西线三期西侧	7.15	2020 年	100,410.00	100,410.00	自有资金	保利清能悦花园

10	宜昌宜土网挂 (2020)7 号 地块	湖北省宜昌市夷陵中学新 校区南侧	21.68	2020 年	95,000.00	95,000.00	自有资金	长投清 能学 府里
11	武汉东西湖 P(2020)182 号 地块	湖北省武汉市东西湖大道 以南、八方路以东	4.56	2021 年	80,430.00	80,430.00	自有资金	保利清 能拾 光年

发行人报告期内已拿土地均已缴清土地出让金，故后续无土地出让金缴纳计划。

截至2021年9月末，公司全口径土地储备建筑面积为269.02万平方米（土地储备建筑面积=已竣工项目未售面积+在建项目未售面积+拟建项目可售面积）。计入“存货-土地储备”明细科目的土地储备面积合计13.63万平方米，账面价值70,029.76万元。

（9）发行人主要客户及供应商

①主要客户

2020年，公司对前五大客户销售金额合计为1,683.90万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	李**	343.96	0.12%
2	陈**	341.01	0.12%
3	周**	336.38	0.12%
4	马**	332.88	0.12%
5	邹*	329.67	0.11%
	合计	1,683.90	0.58%

2021年1-9月，公司对前五大客户销售金额合计为1,915.05万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	何**	387.78	0.11%

2	黄**	385.29	0.11%
3	廖**	382.51	0.11%
4	叶**	381.12	0.11%
5	陈**	378.35	0.11%
	合计	1,915.05	0.55%

② 主要供应商

2020年，公司对前五大供应商采购金额合计为14,387.84万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	民族建设集团有限公司	4,273.92	1.93%
2	湖北广场建设有限公司	3,449.87	1.56%
3	南通四建集团有限公司	2,449.34	1.11%
4	湖北利达建设工程集团有限公司	2,110.09	0.95%
5	清江山水四期默认公司	2,104.61	0.95%
	合计	14,387.84	6.51%

2021年1-9月，公司对前五大供应商采购金额合计为30,934.35万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	中建五局第三建设有限公司	8,826.68	6.35%
2	新八建设集团有限公司	7,106.00	5.11%
3	湖北广场建设有限公司	5,472.36	3.94%
4	清江山水四期默认公司	5,338.45	3.84%
5	华茂建工集团有限公司	4,190.86	3.02%
	合计	30,934.35	22.26%

（10）房地产业务合规性情况

报告期内发行人及房地产行业子公司不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在被行政处罚或调查的情况。

2. 酒店经营板块

截至2021年9月末，公司拥有三亚丽景海湾酒店、深圳楚天大酒店、宜昌清江酒店、武汉光明万丽酒店、武汉清江饭店、宜尚/怡程酒店西安汉城湖风景区店、城市便捷陵水中心大道汽车站店7家酒店，此外前期有武汉临空港酒店，因2020年疫情影响经营较差，2021年已不再经营。报告期内，公司酒店营业收入分别为16,101.12万元、16,797.91万元、11,466.35万元和9,511.35万元，除2020年受新冠肺炎疫情影响较大外，均保持稳定增长，其中武汉光明万丽酒店营业收入分别为7,970.98万元、7,843.21万元、5,425.13万元和4,764.89万元，占酒店营业收入49.51%、46.69%、47.31%和50.10%。

表：报告期内公司酒店经营业务收入情况

单位：万元、%

酒店名称	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
武汉光明万丽酒店	4,764.89	50.10	5,425.13	47.31	7,843.21	46.69	7,970.98	49.51
武汉清江饭店	2.75	0.03	310.20	2.71	842.43	5.02	898.09	5.58
宜昌清江酒店	624.03	6.56	790.99	6.90	826.68	4.92	796.05	4.94
深圳楚天大酒店	2,371.42	24.93	2,329.94	20.32	3,899.42	23.21	4,283.37	26.60
三亚丽景海湾酒店	558.45	5.87	1,402.43	12.23	2,202.19	13.11	2,152.63	13.37
宜尚/怡程酒店西安汉城湖风景区店	744.87	7.83	156.97	1.37	-	-	-	-
城市便捷陵水中心大道汽车站店	444.96	4.68	103.25	0.90	-	-	-	-
武汉临空港酒店	-	-	796.77	6.95	731.79	4.36	-	-
合计	9,511.37	100.00	11,466.35	100.00	16,797.91	100.00	16,101.12	100.00

近三年及一期，公司酒店业务入住情况如下：

单位：万平方米、元/套/晚、%

酒店名称	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
				平均房费	平均入住率	平均房费	平均入住率	平均房费	平均入住率	平均房费	平均入住率

武汉光明万丽酒店	37,431.23	40,627.64	2006年12月	508	65	552	53	560	70	601	70
武汉清江饭店	4,127.29	4,127.29	1998年10月	198	4	239	21	285	49	206	47
宜昌清江酒店	10,927.66	10,927.66	2001年11月	188	68	189	61	196	67	196	60
深圳楚天大酒店	20,426.79	3,755.70	1995年2月	311	57	317	42	373	68	371	71
三亚丽景海湾酒店	14,811.22	17,552.19	2004年6月	210	83	277	58	305	83	325	73
宜尚/怡程酒店西安汉城湖风景区店	18,044.08	18,044.08	2020年9月	245	35	247	9	-	-	-	-
城市便捷陵水中心大道汽车站店	7,020.00	7,020.00	2018年7月	183	72	160	71	169	71	175	48
武汉临空港酒店	16,965.00	16,965.00	2019年9月	-	-	337	27	367	48	-	-

（四）所在行业状况

发行人主要从事房地产开发业务和酒店经营业务。

1. 房地产开发行业的现状及发展趋势

（1）我国房地产开发行业的现状及发展趋势

1) 发展现状

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2002-2020年，全国房地产开发投资完成额从7,790.92亿元提高到141,443.00亿元，年均增长率为17.47%；同期，全国商品房竣工面积从32,522.81万平方米增加至2020年的91,218.00万平方米，年均

增长率为 5.90%；全国商品房销售面积从 24,969.27 万平方米上升至 176,086.00 万平方米，年均增长率为 11.46%。

2000 年以来我国房地产行业发展概况如下：

①2000 年至 2007 年

国家统计局的数据显示，2000-2007 年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持 20% 以上的增长速度。2004 年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过 30%。经过 2005 年短暂回落后，2006 年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006 年为 19,382 亿元，同比增长 21.80%，2007 年为 25,280 亿元，同比增长 30.43%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007 年，全国商品房销售面积从 16,984.16 万平方米增加至 77,354.72 万平方米，年均增长率达 24.18%；商品房销售金额从 3,572.00 亿元上升至 29,889.12 亿元，年均增长率达 35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对

房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

②2008年

2008年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓，加之2007年出台的房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008年全国商品销售面积为65,969.83万平方米，同比下降14.72%；商品房销售金额为25,068.18亿元，同比回落16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速出现回落。2008年，全国房地产开发投资完成额为31,203.20亿元，同比增长23.39%，较上年同期回落6.81个百分点。

2008年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。随着房价的快速上涨，中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。

③2009年

2008年下半年开始，随着国家宏观调控的首要任务由“防过热、防通胀”转向“保增长、控通胀”并更多向保增长倾斜，

国家对房地产业的主要政策导向亦发生了明显转变，主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳较快增长的重要支柱产业作用，鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本原则。随着2008年密集出台的稳定房地产市场政策在2009年逐步得到落实，特别是贷款利率下降和按揭贷款优惠措施的推广，使得购房成本得到明显控制，商品房销售面积和销售金额在2009年均出现大幅回升。2009年，全国商品房销售面积达到94,755.00万平方米，同比大幅增长43.63%；商品房销售金额达到44,355.17亿元，同比增长76.94%。

2009年12月9日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

④2010年至今

2010年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由2010年的10.56%下降至2012年的1.77%；同期商品房销售金额增速也由2010年的18.86%回落至2012年的10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012年，房地产开发完成投资额

同比增速分别为 33.16%、28.05% 和 16.19%。

2013 年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013 年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年度，全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比回落 7.58%；商品房销售金额为 76,292.41 亿元，同比回落 6.31%。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月和 2015 年 3 月，人民银行分两次公

告降低贷款基准利率，将5-30年公积金贷款利率由4.50%调整至4.00%。2015年3月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至40%；对于使用公积金购买首套普通自住房，最低首付降至20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金贷款购房，最低首付降至30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2015年，全年的房地产行业政策主线围绕地产去库存问题展开，政策主要包括取消过时的限制性政策，逐步回归市场自身调节机制；此外，税收减免以及财政补助等政策也有序跟进落地，主要包括中央层面上的营业税免征期限放松、地方层面上的契税减免以及财政补贴等，在一定程度上有助于降低居民购房成本和加快去库存进程。信贷政策方面也是持续宽松状态，引导实际需求加快入市，政策围绕降低购房门槛和降低购房成本两个因素展开。此外，公积金宽松调整也是2015年信贷政策的重点，主要涵盖拓宽公积金缴存及提取范围、推行异地贷款等内容。在此宏观政策背景下，2015年全年商品房销售成绩回暖，销售额、销售面积分别为8.7万亿元、12.8亿平方米，分别同比上涨14.4%和6.5%；新开工面积15.4亿平方米，同比下降14.0%；开发投资额9.6万亿元，同比上升1.0%；资金来源12.5万亿元，同比上升2.6%。销售情况回暖，房地产开发企业的资金状况有所改善。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2016年，房地产市场迎来本轮周期的高点，全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳。政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险。2016年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。2016年，300个城市土地市场供求仍呈下降趋势，各类用地推出同比下降11.0%，成交同比下降5.7%。但是，热点城市土地市场持续高热，拉高了全国整体住宅楼面均价及溢价率，全国300个城市各类用地成交楼面价同比上涨38.7%；平均溢价率为43.13%，较2015年提高26.91个百分点。

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。2017年以

来,为缓解供求压力,政府积极推地,尤其是住宅用地,推地量增幅最大。2017年全国300个城市共推出各类用地20.1亿平方米,同比增长9.7%;全国300城市土地出让金总额为40,623亿元,同比增加38%。

2018年,在中央“房住不炒”指导思想下,各城市继续因城施策,发挥地方政府能动性。一方面增加土地供应力度,推出各类保障房用地,如北京、上海分别试点集体土地建设“共有产权房”和租赁住房;另一方面,为保证市场活力,部分城市也出台一些微调政策,放宽土地出让条件。全年土地市场成交总体趋稳,溢价率、楼面地价等指标纷纷回落,地市退烧迹象明显。2018年全国300城市土地出让收入总额为41,773亿元,同比增加2%。300个城市土地成交楼面均价为每平方米2,159元,同比下滑11%,其中住宅类用地成交楼面均价为每平方米3,806元、同比下滑7%。中国300个城市土地平均溢价率13%,较去年下降16个百分点。其中住宅类用地平均溢价率15%,较去年下降19个百分点。

2019年,全国市场高开低走,但分化加剧。从销售面积增速看,前9月负增速,为2015年6月后首次为负。从销售金额看,增速也明显低于2018年。一方面是由于市场整体低迷,另一方面是城市分化,主要增长力量的三四线城市今年表现不佳,增速下滑明显。下半年,政府对于房企融资端监管大大加强,企业流动性减弱,资金压力大增。因此,房企普遍打折促销,以价换量,2019年下半年销量缓慢回升。从房地产开发投资增速

看，呈现前高后低的走势，但整体高于去年。2019年3月，政府工作报告中指出，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。

2020年，政府工作报告和政治局会议均延续2016年房住不炒的主基调，因城施策和促进房地产市场平稳健康发展依然是调控的核心手段和动态目标，新型城镇化建设、老旧小区改造、城市群协同发展为行业的长期健康发展贡献新的增长动力。与此同时，地产调控的政策重心逐步从需求侧转移到供给侧，融资管控作为供给侧改革的重要方向开启全新长效机制时代。2020年初以来，银保监会和央行先后提出，“严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入房地产市场，抑制居民杠杆率过快增长，推动房地产市场健康稳定发展”，“补齐房地产金融宏观审慎政策框架，加快建立房地产金融长效管理机制”。为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，2020年8月，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，以保持房地产调控政策的连续性、稳定性，稳妥实施房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

在需求侧，后疫情时代下因城施策回归常态。2020上半年疫情影响为地方因城施策释放更大空间，一季度土地端率先出现扶持政策，主要内容涉及出让金缴纳、开竣工政策、用地政

策、租金减免以及信贷政策等方面；随后武汉、长春等地放宽预售条件，二季度以来的放松政策更多的体现为人才、落户政策以及限售边际放松等，放松路径从供给端延伸至需求端；三季度市场景气度持续升温，基本面更为健康的一二线城市对流动性更为敏感，率先强势复苏。以2020年7月24日国务院副总理韩正主持房地产工作座谈会为拐点，此后杭州、东莞、宁波、郑州、深圳、南京等房价涨幅过快的城市先后调控收紧，主要表现在限购限贷升级，限售年限增加，土地市场管控和市场监管等。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，同时短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

总体来看，经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，政策调节则始终在房地产市场调控方面起着举足轻重的作用。

2) 行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产

行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。此外，由于发行人属于地方政府控股房地产企业，其还受到相关监管部门对其投资范围的监管。

①土地供应方式

表: 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年3月18日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004年8月31日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006年8月1日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007年8月8日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违规违纪行为。
2007年9月28日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书
2012年9月15日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013年2月26日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。

②土地供应总量和结构

表: 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年10月21日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005年4月30日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。对超过出让合同约定的动工开发日期满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007年9月8日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底完成清退。
2008年1月3日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收20%土地闲置费；供应住宅用地确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设。
2010年1月14日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010年12月29日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012年6月1日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款20%的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2013年2月20日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增强年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013年4月15日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。
2014年5月22日	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
2015年3月25日	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。
2016年2月2日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	每个县级以上（含县级）法定行政区划原则上只能设置一个土地储备机构，统一隶属于所在行政区划国土资源主管部门管理；各地土地储备总体规模，应当根据当地经济发展水平、当地财力状况、年度土地供应量、年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素确定。
2017年8月21日	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住建部	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
2018年3月10日	《城乡建设用地增减挂	国务院	帮扶省份要严格控制城镇建设用地扩张，

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	《钩节余指标跨省域调剂管理办法》		人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。
2018年5月19日	《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	住建部	热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用3—5年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。

③土地供应成本

表：近年来土地供应成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006年8月31日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006年11月7日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007年9月8日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底完成清退。
2009年11月18日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。
2010年3月8日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过1年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012年3月16日	《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	国土资源部	进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。
2012年7月20日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	国土资源部	对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过50%的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“摇号竞价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的20%。土地出让成交后，必须在10个工作日内签订出让合同，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2015年3月20日	《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每3年应全面更新一次；超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

④住宅价格和供给结构

表：近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005年4月30日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。 自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。
2006年7月6日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自2006年6月1日起，各城市（包括县城，下同）年度（从6月1日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到70%以上。
2007年8月1日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房5年内不得上市交易，5年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008年12月20日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在2009-2011年三年时间内，计划总投资9,000亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇747万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中287万户通过实物配租的方式解

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			决，460万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设400万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决220万户的住房问题。
2010年1月7日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到2012年末，基本解决1,540万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010年4月17日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010年4月13日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011年1月26日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2015年3月27日	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
2017年4月6日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	国土部、住建部	各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。通过严格的量化标准调控住宅用地，并要求建立购地资金审查制度，房地产开发企业必须使用合规的自有资金购地，不符合要求的取消土地竞买资格。坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

⑤ 房地产信贷

表：近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003年6月5日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款；严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004年4月26日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。
2004年8月30日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资本金比例不低

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			于35%。
2005年3月16日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的0.9倍 (2006年8月19日，人民银行又将该比例由0.9调整为0.85)。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的20%提高到30%。
2006年7月22日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007年9月27日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置3年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于40%，利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的1.1倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于50%，期限不得超过10年；贷款利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的1.1倍。
2008年1月18日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发〈经济适用住房开发贷款管理办法〉的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008年10月22日	《国务院关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	人民银行	自2008年10月27日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍；最低首付款比例调整为20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009年5月25日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原35%下调为20%，其他房地产开发项目资本金比率由原35%下调为30%。
2010年1月7日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			险定价。
2010年2月11日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010年4月17日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2011年1月26日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。
2014年9月30日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2015年3月30日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	调整个人住房贷款政策，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。 在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。
2016年2月2日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	中国人民银行、中国银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2017年7月18日	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	住建部	加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场，加快房地产市场供给侧结构性改革和建立购租并举住房制度，解决新市民住房问题。
2018年10月11日	《完善促进消费体制机制实施方案（2018-2020年）》	国务院	大力发展住房租赁市场。总结推广住房租赁试点经验，加快研究建立住房租赁市场建设评估指标体系。发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台。鼓励有条件的城市结合实际探索发展共有产权住房，多渠道解决群众住房问题。加快出台城镇住房保障条例、住房租赁条例和住房销售管理条例。建立健全房地产信息发布机制，加强舆论引导，稳定市场预期。
2020年8月20日	重点房地产企业座谈会	住房城乡建设部、人民银行	为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

⑥ 房地产税费

表：近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年4月30日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自2005年6月1日起，对个人购买住房不足2年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006年11月28日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008年4月11日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008年4月11日	《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	规定房地产开发企业预缴企业所得税的，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整。
2008年7月11日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008年12月20日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	自2009年1月1日至2009年12月31日，个人购买普通住房超过2年（含2年）转让免征营业税，个人购买普通住房不足2年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过2年（含2年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足2年转让的，按其转让收入全额征收营业税。取消城市房地产税，内外资企业和个人

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009年12月22日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自2010年1月1日起，个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房或者不足5年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011年1月27日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计
2015年3月30日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2016年2月19日	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住建部	对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税。个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。（北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施上述政策）
2016年4月25日	《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》	财政部、国家税务总局	1、计征契税的成交价格、房产出租时计征房产税的租金以及土地增值税纳税人转让房产取得的收入均不含增值税； 2、个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税； 3、免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。
2018年12月22日	《个人所得专项税附加扣除暂行办法》	财政部、国家税务总局	1、本人或配偶首套住房贷款利息支出在还贷期间每月可扣除1200元；2、本人及配偶在纳税人的主要工作城市无房，而在主要工作城市租赁住房发生的租金支出，直辖市、省会城市、计划单列市、国务院确定城市每月可扣除1500元，市辖区户籍人口>100万可扣除1100元，其他可扣除800元。困难群体基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”

3) 发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业增速将有所放缓。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

①宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，城镇化进程持续加快，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2016年间，全国GDP每年增长速度均超过6.7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在6%以上。2017年，全国GDP同比增长9.0%，城镇居民人均可支配收入年增长6.5%；2018年，全国GDP同比增长6.6%，居民人均可支配收入实际增长6.5%。未来宏观经济的稳健增长将为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当一个国家人均GDP在600-800美元时，房地产业进入高速发展期；当人均GDP进入1,300-8,000美元时，房地产业进入稳定快速增长期，在8,000美元以上进入平稳发展时期。2017年我国人均GDP约为8,643美元，预计我国房地产行业将进入平稳发展时期。

房地产市场需求旺盛的主要原因在于人口大规模向城市迁移，截至2020年末，我国常住人口城镇化率水平为63.89%，与发达国家平均70%-80%的水平相比仍然存在一定差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。随着我国城镇化率未来的提高，持续的新增住房需求仍客观存在，推动房地产业长期向好发展。

②行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产行业进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热的势头得到有效控制，房地产销售价格增速放缓。随着房地产市场规模不断增长，市场供需矛盾将趋

于缓和。就当前市场情况来看，一二线城市房地产销售情况相对较好，但部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。从长期来看，随着土地成本的上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现，房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

③房地产开发产品细分程度逐渐增强

随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理都将根据地区的差异化和消费人群的多元化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计。

④行业集中度不断提升

我国房地产行业经过近几年的高速发展后，供需矛盾逐渐缓解，行业进入发展新常态。受到行业增速逐步平缓，区域市场分化、优质土地资源减少等因素影响，房地产企业竞争越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能

在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将

逐步被收购兼并退出市场，具有较大市场影响能力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将因此而逐步提高。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

⑤国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然享有持续人口净流入的红利，其中主要是以有置业需求的年轻人口流入为主，未来此类城市依然会存在较为突出的房屋供需矛盾。随着购房限制政策的放松，重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖；与之相对，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。

近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实施“走出去”战略。房地产企业在海外开展产业布局，首先是为了实现自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于提升自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企

业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

⑥ 房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网平台，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

（2）武汉市房地产行业的现状及发展趋势

发行人房地产业务主要集中于武汉市，随着武汉经济水平的不断提高，武汉地区居住购房需求持续旺盛，其迅猛发展态势在全国省会城市中具有较强影响力。

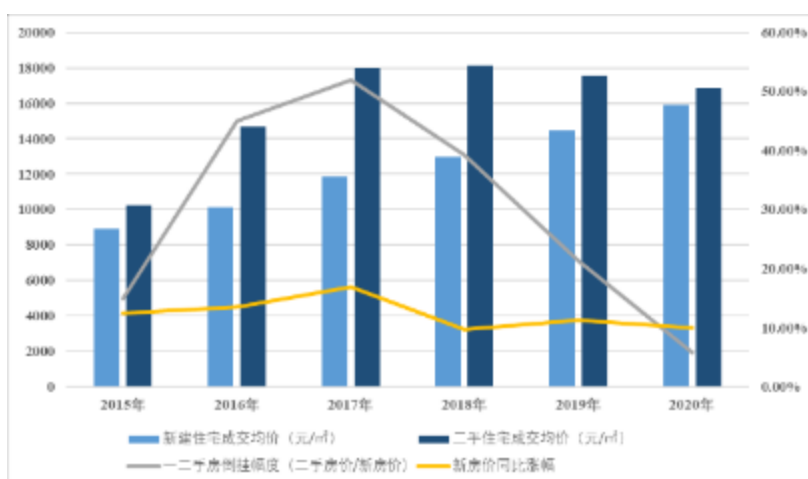
2020年，国家层面启动“经济内循环”，将房住不炒“十

四五”房地产政策主基调，并大力推动城市更新，并用城镇老旧小区改造替换大规模危改和棚改政策；此外“长沙模式”获中央认可并推行全国。作为住房租赁试点城市，2019年武汉加快并落实住房租赁及相关配套措施。2020-2025年武汉政府投放50万套公租房对武汉中低端刚需住宅市场将产生明显影响，但对高端市场无影响。

武汉层面，为应对疫情冲击，政府出台房地产扶持措施并延期至2021年3月，同时取消土地熔断机制，放松对价格管控，装修价格计入备案总价。同时加强市场行为管控，启用新版购房合同；出台“交房即办证”及新的容积率规划标准等措施。出台租赁住房市场监管措施等。继续放宽公积金使用范围和使用门槛，继续放宽武汉落户政策，出台父母等亲属随迁政策等。

人口方面，2020年武汉常住人口净增约8万人增幅明显回落，为2017年武汉实施“百万大学生留汉工程”以来，新增人口数最低，主要受疫情冲击影响较大。2020年，武汉继续放宽落户，并出台父母妻子等随迁落户政策，预计2021年武汉人口增幅将有所扩大。上述情况表明，未来国家中心城市地位的的确立和巩固将为武汉经济及楼市发展提供长期支撑。但另一方面，周边同类城市对人才及人口的争夺明显加剧，疫情冲击也削弱了人口吸引力，中短期内武汉人口流入或出现反复，对购房需求产生较大影响。

房地产市场方面，2020年武汉新房价格同比上涨9.9%，受疫情冲击，房企以价换量影响涨幅较去年收窄1.4个百分点。，预计2021年新房价格波动维持在小幅范围内，但中心区和热点新城区房价上涨压力增大。2020年新房告别供不应求，推动二手住宅需求继续向新房市场流动，受新房和二手房需求区域的巨大差异，一二手房价倒挂程度继续降低，预计2021年二手房价将继续松动、议价空间持续扩大。



图：近年武汉新房及二手房成交价格

2020年二七、汉口中心区、武昌中心区、光谷东、沌口片、黄陂等多区域地价不断创新高；从片区来看，汉口中心片区、光谷新中心、汉阳中心区、青山片、二七后湖片、沌口片等地价/房价占比超过50%，这些区域房价承压较大。但从成本增幅来看，光谷东、汉口中心区、二七后湖、沌口、汉阳中心区等片区上升较快。东西湖、新洲、江夏、蔡甸等区域大概率回落。

2020年武汉新房成交19.48万套，同比减少18.3%；其中新房住宅（含限价保障房）成交17.07万套，商品住宅15.63万套，

同比减少16.7%。二手房销量同向减少，据亿房研究中心及武汉房管局监测数据，2020年武汉二手住宅成交套数8.53万套，同比减少16.6%。武汉二手房/新房占比达到50%。2020年商品住宅（不含限价保障房）成交156309套，同比减少16.7%；成交面积1798.63万方，同比减少16.4%，下降明显；套均面积114.63平米。同时，武汉二手住宅成交量85378套同比增长25.64%，成交面积813.32万方同比减少15.1%。2020年，为应对疫情冲击，武汉出台房地产支持政策，出台稳地价、房价的政策，而价格、区域分化的现象明显，预计2021年武汉二、三级市场将进一步深度分化。

表：2020年度武汉市房地产市场成交情况

指标	新房住宅	二手住宅	保障房	写字楼、商铺等
成交套数	156309	85378	14443	24023
成交面积（万方）	1798.63	813.32	109.18	200.85
套数同比	-16.7%	-16.6%	-28.9%	-21.3%
面积同比	-16.4%	-15.1%	-53.1%	-10.2%

新房供应方面，2020年，武汉新房住宅供应2164.73万方，销售1798.63万方，供略大于求，总体供求基本平衡。截止2020年末，武汉新房住宅存量1650.14万方（不含保障房、限价房等），截止2020年末去化周期6.9个月，较上年明显增长。

表：2020年度武汉新房供应市场情况

片区	2019年末存量（万m ² ）	2020年新增供应（万m ² ）	2020年总供应量9（万m ² ）	2019年成交（万m ² ）	2020年末存量（万m ² ）
汉口中心区	94.35	80.81	175.17	88.46	86.71
古田片	46.63	53.25	99.88	49.30	50.58
二七后湖片	52.16	73.82	125.98	90.33	35.66
东西湖片	80.80	203.87	284.67	142.09	142.58
武昌中心区	166.07	94.07	260.14	66.00	194.14
青山片	0.43	75.15	75.58	89.51	-13.93

南湖片	4.90	29.19	34.09	25.00	9.09
白沙洲片	58.49	204.10	262.59	200.91	61.67
关山片	54.12	40.81	94.93	35.18	59.75
光谷新中心	54.96	212.68	267.64	150.00	117.64
光谷南	32.22	10.11	42.34	22.65	19.68
汉阳中心区	152.20	143.51	295.71	111.73	183.98
四新片	50.64	73.74	124.37	65.31	59.06
沌口片	35.52	134.86	170.38	69.08	101.30
江夏	77.15	173.35	250.50	152.55	97.95
黄陂	67.39	213.75	281.14	173.40	107.75
新洲	119.67	175.79	295.46	124.23	171.23
蔡甸	65.20	114.13	179.33	92.15	87.18
汉南	71.13	57.74	128.87	50.76	78.11
合计	934.82	2164.73	3448.76	1798.63	1650.14

2. 酒店经营行业的现状及发展趋势

2020年国内酒店行业经历了过去几十年发展中少有的外部复杂环境叠加内部竞争更加激烈的年份，但无论是大型酒店集团还是单体酒店，无论是在线下比拼还是在线上竞争，整个酒店行业的经营都向着更加理性、深度、创新、品质、效率和多品牌的内生增长趋势发展。

（1）行业周期波动孕育着新的机会

国内的酒店集团品牌整合经历了前两年的风起云涌后，在2020年似乎波澜未起，但是从STRGlobal的数据显示，全国每间可售房收入RevPAR的增长率从2019年第二季度进入新的调整周期，增长的趋势减弱，2020年在不同程度上也出现了入住率OCC和平均房价ADR同步下降的状况。产生的原因既有内生的经济周期因素，行业短期供需因素，也有中美贸易摩擦的因素。随着2020年初突发的疫情到来，对行业变量产生了极其重要的影响。行业竞争将进一步加剧，业内的产品面临更加严峻的考验，同时，也孕育着行业的整合机会。

（2）新型连锁管理模式加速提升存量市场的连锁化发展

随着中国城市化进程的加快，国内酒店连锁化率潜力巨大。2017年起OYO等轻加盟连锁酒店品牌下沉3-5线市场取得了快速扩张，尽管有些轻模式公司近期因发展模式等问题遭遇了断崖式的冲击，但这些轻模式的确启发并刷新了行业的连锁加盟管理模式，并验证了这个市场的下沉空间和延展价值是客观存在的。能够深度契合3-5线存量中小单体酒店产品模型、管理模型和营销模型的多元化专业酒店在线运营平台，将有效地促进国内酒店品牌连锁化率进一步快速提升。

（3）技术创新在住宿产品的应用更为深入

技术创新大大推动了酒店数字化进程。公司在宾客自助、无接触服务、在线应用、机器人服务、自动售货服务、智能客房等技术的应用方面，始终走在行业的前列，为客人提供了时尚和极具科技感的消费体验，同时在运营效率上也得到进一步提升。对于住宿业和酒店而言，未来在数字化应用、智能产品与场景应用、新的消费习惯和科技性体验方面会有更多的机会。

（4）效率和多品牌打造的综合能力提升

从酒店产品角度出发，2020年是国内酒店行业产品的再升级打造之年，经济型酒店和中高端酒店都在加强宾客的体验化，并进一步提高酒店的坪效。大型连锁酒店集团在品牌加盟推广中，具有很好的品牌知名度，优秀的整体运营管理能力和顾客的营销能力，特别是在投资回报上具有突出的优势，因此潜在加盟业主向规模较大且具有品牌知名度的大型连锁酒店集团聚

集的趋势已经形成。

根据中国饭店协会发布的《2020中国酒店业发展报告》，截止到2021年1月1日，全国住宿业设施总数为44.7万家，客房总规模1620.4万间。其中酒店业设施27.9万家，客房总数1532.6万间，平均客房规模约55间，酒店业设施和客房数分别占我国住宿业的62%和95%，从酒店业设施供给总量来看，酒店业占我国住宿业的绝对主导地位。从全国酒店城市分析，一线城市酒店客房数约为154.6万间，占10%；副省级城市及省会城市酒店客房数约为364.9万间，占24%；其它城市酒店客房数约为1013.1万间，占66%。由此可见，从数量上看，我国绝大部分的酒店都分布在除一线城市和副省级城市及省会城市之外的其它城市区域。

从全国酒店档次分析，经济型（二星级及以下）客房数约为942.4万间，占61%；中档（三星级）客房数约为259.4万间，占17%；高档（四星级）客房数约为223万间，占15%；豪华（五星级）客房数为107.8万间，占7%。由此可见，我国绝大部分的酒店业设施都是低端设施。

从全国酒店规模分析，从客房数分布来看，15间到29间占比14%，30间到69间的占比31%，70间-149间占比33%，150间以上规模的占比22%。总体来看，占房量45%的酒店业设施都是70间以下中小型设施，占房量55%的酒店业设施规模在70间客房以上，70间房的规模体量是重要的分水岭。

从省一级行政区酒店业设施的客房数来看，排名前十位的

分别是广东、浙江、江苏、四川、山东、河南、云南、湖南、湖北和广西，这十个省的酒店客房数都超过了54万间，排名第一的广东省拥有约184万多间客房。

（五）发行人所处行业地位

发行人作为湖北省属国有企业，是区域内领先的具备综合开发能力的大型、专业、跨地域房地产开发和酒店管理集团，发行人主营房地产开发业务。发行人2020年度实现营业收入28.86亿元；实现利润总额5.27亿元、净利润4.49亿元，全年实现房地产销售合同金额50.65亿元，权益销售金额38.49亿元，同比减少4.94%；酒店实现营业收入1.15亿元，同比下降31.74%；全年参股公司投资收益和经营性资产租金收入合计17,664.60万元，同比增长22.90%。发行人经济效益稳居湖北省政府出资企业前列，连续十年获湖北省政府国资委经营业绩考核A级。

总体而言，发行人在武汉市场具有较强的市场竞争力，作为湖北省属国有企业，区域优势明显。

（六）公司面临的主要竞争状况

1. 公司面临的主要竞争状况

（1）房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过30多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，

行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（2）国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾，随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实

的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，同时降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

（3）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元

化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

2. 公司的主要优势

（1）雄厚的股东背景

截至2021年9月末，公司三大股东湖北省国资委、长江电力和国能资本分别持有公司53.15%、42.99%和3.86%的股权。公司作为湖北省国资委下辖的大型房地产开发企业，具有较高的政治地位和地域优势。公司第二大股东中国长江电力股份有限公司是国内运营规模最大的水电上市公司，不仅向公司输出了上市央企的先进管理，也在资金、信用方面给予公司一定支持。

（2）规范的公司治理

公司按照现代企业制度的要求，建立了由股东会、董事会、监事会和经理层组成的法人治理结构和相应的运行机制；按照“健全、合理、制衡、独立”的原则，持续完善内部控制机制；从而能够有效保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，不断提高公司经营效率和效果，促进公司发展战略的顺利实施。

（3）稳健的业务经营

公司遵循较为稳健的发展战略，在近年房地产市场整体明显波动的大背景下，公司的经营业绩保持稳步增长。公司依托现有优势资源，坚持深耕布局区域，持续以合理的成本、节奏增加重点城市的土地储备，为公司未来的持续健康发展奠定了坚实基础。

（4）良好的企业资信

公司的诚信经营在金融界和社会上创立了良好的信誉。良好的资信使得公司能够持续通过银行、资产管理公司、信托、基金等多种渠道融资，合理控制财务成本，保障公司的良好运营与发展。

（5）土地储备地域优势

截至2021年9月末，公司土地储备面积合计13.63万平方米，账面价值70,029.76万元。公司土地储备主要分布在武汉等二线城市，随着当地房价的进一步上涨，土地储备地域优势可以在较高程度上保证公司未来的经营发展。

（七）经营方针及战略

发行人以房地产开发为主体，酒店和物业经营为两翼，向产业链两端延伸，探索多元投资业务，把自身打造成为：主业突出、投资多元、管理先进、效益优良的区域领先的“投资发展商”。

1. 坚持项目为王，提升公司发展持续力

抓紧项目储备，广泛对接跟进省内外重点区域和地方有价值潜力的土地和项目信息，竭力促成项目成果转化，不断做深做大“项目池”，增强集团未来可持续发展能力。加快项目进度，紧密围绕年度经营目标任务，积极协调各方资源，争取早日具备销售条件。同时，统筹处理好安全和发展、速度和质量的关系。加强项目销售，持续紧跟地方政策、挖掘市场规律，不断创新营销思路、优化销售策略、加大宣传力度，实现快速去化快速回款的核心目标。

2. 促进转型升级，激发公司发展内生力

发行人将把主要精力、优势资源向重点城市群、中心城市和省会城市倾斜，并向周边临近省会城市扩张拓展，持续推进地产业态调整。就酒店产业而言，发行人加快理顺酒店管理集团组织架构，加紧配齐建强人才队伍，持续完善酒店经营管理体系。在已有项目基础上，发行人将加紧投资储备优质新项目，持续培育新领域新业态。

3. 抓牢风险防控，增强公司发展抗险力

发行人将保障资金链安全作为全年的重要任务，并强化融资保障、优化债务结构、加快中票和公司债发行。同时，强化审计结果运用，以问题整改促进完善的内控风险机制。在生产安全方面，严格落实安全生产责任制和双重预防机制，深入开展安全生产检查和隐患排查工作。在公司内部，加强法治建设，树牢风险意识，增强风险识别能力，着力审核重点环节，强化重大项目决策的法律审核。

4. 强化精细化管理，提高公司发展竞争力

发行人将从三个方面提高竞争力：一是严格成本管控，坚持向管理、向成本、向创新要效益，突出扁平化、穿透式管理，提高精细化管理水平。更要加强数字化、信息化、智能化等技术手段的建设和运用，进一步提高成本管理效能。二是提高产品品质，不断优化产品设计，同时利用科技手段创新服务渠道和方式，提升服务品质，扩大清能品牌影响力。三是规范产权管理，抓好国有产权登记、出资企业情况调查等日常管理

工作，建立健全精益化资产管理体系，增强存量资产运营能力。

5. 加强队伍建设，凝聚公司发展向心力

发行人坚持政治为先，突出实干担当，在人才方面将持续加大发掘力度，通过多渠道多方式扩充人才队伍，努力形成结构合理、素质优良的干部梯队。同时注重文化建设，凝聚发展力量，增强全体干部员工对企业的归属感、认同感、荣誉感，为集团改革发展汇聚强大力量。

（八）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，公司主营业务和经营性资产未发生实质变更。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）媒体质疑事项

报告期内，公司不存在媒体质疑事项。

（二）发行人违法违规及受处罚情况

公司严格按照《公司法》、《公司章程》及国家法律法规的规定开展经营活动。公司成立至今不存在重大违法违规行为，也不存在被相关行政部门施以重大处罚的情况。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等：

本募集说明书所引用的 2018-2020 年度以及 2021 年 1-9 月的财务数据，未经特别说明，均引自公司经审计的 2018-2020 年度财务报表，以及未经审计的 2021 年 1-9 月财务报表数据。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

发行人财务报表编制基础及审计情况：

发行人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，按照财政部发布的《企业会计准则基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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（以下合称“企业会计准则”）编制。

依据中国注册会计师独立审计准则，北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年的合并报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告国富审字【2021】42030013 号；天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人

2019 年、2020 年的合并报表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告天健审【2020】10-30 号和天健审【2021】10-44 号。发行人 2021 年 1-9 月财务报表未经审计。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1. 2018 年会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

2018 年，发行人无需披露的会计政策/估计变更事项。

2. 2019 年会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（1）发行人根据财政部《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）和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额（元）		新列报报表项目及金额（元）	
应收票据及应收账款	7,322,715.78	应收票据	
		应收账款	7,322,715.78
应付票据及应付账款	395,459,236.13	应付票据	
		应付账款	395,459,236.13

（2）发行人自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

3. 2020 年会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适

用法处理。

4. 2021 年 1-9 月会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

根据财政部相关规定，公司作为已执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起全面实施新收入准则、新金融工具相关准则和新租赁准则等新企业会计准则。2021 年 1-9 月财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额（元）		新列报报表项目及金额（元）	
预收账款	5,874,772,231.74	合同负债	5,874,772,231.74
可供出售金融资产	390,109,270.12	其他权益工具投资	394,309,270.12
		其他综合收益	4,200,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	61,930.49	交易性金融资产	61,930.49
-		使用权资产	154,129,385.23
		租赁负债	160,173,345.14

（三）报告期内发行人合并报表范围变化情况

1. 2018 年合并报表范围变化情况

2018 年，发行人纳入合并报表范围内的子公司共计 28 家，较 2017 年增加 4 家，具体情况如下表所示：

表：发行人 2018 年合并范围增加情况

序号	公司名称	取得方式	注册地	所属行业	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	清能资本投资（武汉）有限公司	投资设立	湖北武汉	投资管理	1,000.00	100.00
2	荆州清能置业有限责任公司	投资设立	湖北荆州	房地产	180,000.00	100.00
3	武汉临江宏城房地产开发有限公司	非同控制下企业合并	湖北荆州	房地产	72,291.26	80.00
4	武汉清能瑞兴置业有限公司	投资设立	湖北武汉	房地产	6,000.00	90.00

2. 2019 年合并报表范围变化情况

2019 年，发行人纳入合并报表范围内的子公司共计 29 家，

较 2018 年增加 1 家，具体情况如下表所示：

表：发行人2019年合并范围增加情况

序号	公司名称	取得方式	注册地	所属行业	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	珠海清能置业有限公司	投资设立	广东珠海	房地产	2,3000.00	100.00

3. 2020 年合并报表范围变化情况

2020 年，发行人纳入合并报表范围内的子公司共计 32 家，较 2019 年新增子公司 4 家，减少子公司 1 家。具体情况如下表所示：

表：发行人2020年合并范围增加情况

序号	公司名称	取得方式	注册地	所属行业	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	西安清能酒店管理有限公司	投资设立	陕西西安	酒店	500.00	100.00
2	江西清能置业有限公司	投资设立	江西南昌	房地产	3,000.00	100.00
3	武汉清能文投开发有限公司	投资设立	湖北武汉	房地产	20,000.00	60.00
4	重庆清能悦和置业有限公司	投资设立	重庆市	房地产	15,000.00	51.00

表：发行人2020年合并范围减少情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	不再成为子公司原因
1	宜昌市昌顺商贸有限责任公司	100.00	湖北宜昌	化纤产品销售	100.00	100.00	法院已受理其破产清算申请

4. 2021 年 1-9 月合并报表范围情况

2021 年 1-9 月，发行人纳入合并报表范围内的子公司共计 34 家，较 2020 年新增 2 家。具体情况如下表所示：

表：发行人2021年1-9月合并范围增加情况

序号	公司名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	湖北清能智慧物业服务服务有限公司	投资设立	湖北武汉	物业管理	1,000.00	100.00
2	江苏清能酒店管理有限公司	投资设立	江苏南京	酒店	1,000.00	100.00

（四）发行人报告期内更换了会计师事务所，具体情况如

下

2019 年起，发行人会计事务所由北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）变更为天健会计师事务所（特殊普通合伙），变更的原因是该年根据《清能投资发展集团中介机构选聘管理办法》公开招标，由天健会计师事务所（特殊普通合伙）提供公司 2019 年度报表审计。除上述“（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况”中陈述部分外，发行人变更会计师事务所前后会计政策和会计估计无重大变更。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1. 合并资产负债表

表：近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	332,693.13	394,099.82	372,954.94	431,037.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6.19	6.19	6.59	6.45
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	783.94	1,739.56	1,283.29	732.27
预付款项	3,370.56	2,477.64	1,523.25	494.18
其他应收款	308,554.92	242,212.37	171,549.09	118,178.50
其中：应收股利	-	-	-	-
存货	852,740.25	940,536.91	876,874.83	859,689.90
一年内到期的非流动资产	0.98	-	-	-
其他流动资产	72,744.39	59,531.00	60,784.92	45,575.54

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产合计	1,570,894.36	1,640,603.49	1,484,976.91	1,455,714.33
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	39,010.93	38,262.15	32,262.15
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	153,495.32	153,487.36	83,970.10	29,031.82
其他权益工具投资	39,430.93	-	-	-
投资性房地产	38,093.09	39,568.06	40,625.45	42,562.71
固定资产(合计)	46,548.14	48,909.43	51,603.95	53,980.93
在建工程(合计)	957.87	195.60	185.51	1,107.03
无形资产	2,328.49	2,443.54	2,506.71	2,574.16
使用权资产	15,412.94	-	-	-
商誉	-	-	31.74	31.74
长期待摊费用	8,188.93	8,917.21	3,667.38	2,474.13
递延所得税资产	12,618.99	12,618.99	7,101.10	5,073.05
其他非流动资产	-	-	250.55	250.55
非流动资产合计	317,074.69	305,151.12	228,204.65	169,348.28
资产总计	1,887,969.05	1,945,754.61	1,713,181.55	1,625,062.61
流动负债:				
短期借款	6,000.00	13,000.00	-	-
应付账款	39,850.15	33,244.55	32,135.36	39,545.92
预收款项	275.29	690,104.65	593,795.89	627,515.84
合同负债	587,477.22	-	-	-
应付职工薪酬	3,508.94	3,472.92	3,502.54	3,728.18
应交税费	81,569.18	61,933.28	80,678.11	73,600.82
其他应付款	331,796.43	349,564.50	96,899.43	88,522.33
一年内到期的非流动负债	78,000.00	66,646.50	124,154.05	24,860.00
其他流动负债	104.58	11.44	159.19	166.01
流动负债合计	1,128,581.79	1,217,977.83	931,324.56	857,939.10
非流动负债:				
长期借款	165,558.97	106,401.09	194,834.71	194,425.27
应付债券	-	58,000.00	58,000.00	83,000.00
长期应付款(合计)	13.98	25.37	14.39	-
租赁负债	16,017.33	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	7.53	4.63
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	181,590.28	164,426.45	252,856.63	277,429.90
负债合计	1,310,172.07	1,382,404.29	1,184,181.19	1,135,369.01

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
所有者权益:				
实收资本(或股本)	295,417.40	295,417.40	295,542.91	295,542.91
资本公积	12,068.06	12,068.06	11,942.54	12,549.80
盈余公积	4,414.38	4,414.38	4,283.15	3,371.53
未分配利润	195,233.37	168,409.30	131,185.37	88,725.05
其他综合收益	420.00	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	507,553.20	480,309.14	442,953.97	400,189.29
少数股东权益	70,243.78	83,041.19	86,046.39	89,504.31
所有者权益合计	577,796.98	563,350.32	529,000.37	489,693.61
负债和所有者权益总计	1,887,969.05	1,945,754.61	1,713,181.55	1,625,062.61

2. 合并利润表

表：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	350,019.72	288,596.82	425,785.70	332,357.78
其中：营业收入	350,019.72	288,596.82	425,785.70	332,357.78
二、营业总成本	306,784.49	241,376.26	337,447.86	242,450.59
其中：营业成本	233,864.17	157,321.62	252,093.58	156,447.90
税金及附加	35,822.56	45,308.11	53,675.66	39,654.42
销售费用	9,265.79	9,819.37	8,511.97	10,160.02
管理费用	14,483.90	16,484.78	17,389.65	14,386.65
财务费用	13,348.08	12,442.38	5,777.00	10,426.82
资产减值损失	17.31	-3,845.30	-1,422.31	11,374.77
投资收益（损失以“-”号填列）	1,320.38	9,954.31	4,005.34	1,383.56
信用减值损失	1,929.46	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-128.76	-30.82	12.80	3,823.71
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-0.40	0.14	-17.90
其他收益	7.39	436.30	64.62	17.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	46,381.01	53,734.65	90,998.44	95,113.63
加：营业外收入	279.31	126.02	3,707.14	215.22
减：营业外支出	233.18	1,140.26	334.61	796.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	46,427.14	52,720.42	94,370.97	94,532.17
减：所得税费用	17,250.48	7,792.85	24,653.59	29,673.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,176.66	44,927.57	69,717.38	64,858.86
归属于母公司所有者的净利润	26,824.07	47,932.77	48,056.91	38,250.02

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
少数股东损益	2,352.59	-3,005.20	21,660.47	26,608.84
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	29,176.66	44,927.57	69,717.38	64,858.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	26,824.07	47,932.77	48,056.91	38,250.02
归属于少数股东的综合收益总额	2,352.59	-3,005.20	21,660.47	26,608.84

3. 合并现金流量表

表：近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	263,177.16	405,673.24	425,673.97	418,617.52
收到的税费返还	852.41	3,116.05	170.16	-
收到其他与经营活动有关的现金	143,043.00	304,591.25	201,649.47	83,644.86
经营活动现金流入小计	407,072.57	713,380.53	627,493.60	502,262.38
购买商品、接收劳务支付的现金	150,123.94	137,699.39	267,259.36	204,700.14
支付给职工以及为职工支付的现金	8,699.39	16,084.73	13,896.99	15,303.49
支付的各项税费	62,393.95	93,449.18	113,505.90	69,407.98
支付其他与经营活动有关的现金	104,644.32	360,589.94	237,768.62	48,189.86
经营活动现金流出小计	325,861.60	607,823.24	632,430.87	337,601.47
经营活动产生的现金流量净额	81,210.97	105,557.30	-4,937.26	164,660.91
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	57,733.53		155.84	250.00
取得投资收益收到的现金	3,496.05	1,565.22	995.32	505.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	149.73	7.04	10.05	4,631.40
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	29.70	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	0.04	11,167.57	42,167.93	19,486.64
投资活动现金流入小计	61,379.35	12,769.53	43,329.14	24,873.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	747.91	4,924.22	2,010.19	1,575.39
投资支付的现金	163,795.00	59,540.91	53,664.32	1,160.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	65,461.52
支付其他与投资活动有关的现金	-	63,904.85	70,819.04	1,211.22
投资活动现金流出小计	164,542.91	128,369.98	126,493.56	69,408.13
投资活动产生的现金流量净额	-103,163.56	-115,600.45	-83,164.42	-44,534.53

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	7,350.00	-	-	1,550.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	1,550.00
取得借款所收到的现金	108,054.20	92,380.10	144,119.00	211,550.00
收到其他与筹资活动有关的现金	15.83	223,547.90	400.00	2,833.00
筹资活动现金流入小计	115,420.03	315,928.00	144,519.00	215,933.00
偿还债务所支付的现金	126,984.57	227,081.27	69,560.51	235,514.73
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	26,975.56	37,236.74	27,659.68	72,318.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	36,647.37
支付其他与筹资活动有关的现金	914.00	19,474.44	16,333.80	2,019.79
筹资活动现金流出小计	154,874.13	283,792.45	113,553.99	309,853.02
筹资活动产生的现金流量净额	-39,454.10	32,135.55	30,965.01	-93,920.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-33.63	12.15	20.65
五、现金及现金等价物净增加额	-61,406.69	22,058.77	-57,124.52	26,227.01
加：期初现金及现金等价物余额	393,003.01	370,944.24	428,068.76	401,841.76
六、期末现金及现金等价物余额	331,596.32	393,003.01	370,944.24	428,068.76

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1. 母公司资产负债表

表：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	70,109.42	81,397.42	38,263.66	48,079.94
应收账款	5,228.70	12,396.87	10,812.23	-
预付款项	12.07	12.07	80.67	-
其他应收款	216,293.65	209,472.64	152,050.66	101,655.54
存货	-	4,408.12	2,564.04	-
其他流动资产	50.45	-	-	4,300.00
流动资产合计	291,694.29	307,687.13	203,771.26	154,035.48

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	34,410.93	33,762.15	32,262.15
长期股权投资	259,405.82	259,247.85	251,359.22	213,279.94
投资性房地产	14,109.31	14,397.35	14,792.53	15,178.09
固定资产	7,218.53	7,655.34	8,067.73	8,395.57
无形资产	123.48	131.53	57.61	33.36
长期待摊费用	19.05	24.15	30.95	37.51
非流动资产合计	315,707.11	315,867.15	308,070.19	269,186.61
资产总计	607,401.41	623,554.28	511,841.44	423,222.10
流动负债:				
应付账款	3,917.88	8,716.64	7,159.90	-
预收款项	50.86	5,214.98	1,025.44	82.42
应付职工薪酬	504.97	530.60	534.37	516.91
应交税费	228.78	1,391.65	1,236.06	255.24
其他应付款	236,804.13	238,253.51	40,173.43	23,086.61
一年内到期的非流动负债	58,000.00	-	83,000.00	-
流动负债合计	299,506.62	254,107.38	133,129.22	23,941.17
非流动负债:				
应付债券	-	58,000.00	58,000.00	83,000.00
非流动负债合计	-	58,000.00	58,000.00	83,000.00
负债合计	299,506.62	312,107.38	191,129.22	106,941.17
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（或股本）	295,417.40	295,417.40	295,542.91	295,542.91
资本公积	125.51	125.51	-	-
盈余公积	4,414.38	4,414.38	4,283.15	3,371.53
未分配利润	7,517.50	11,489.60	20,886.16	17,366.49
归属于母公司所有者权益合计	307,894.79	311,446.89	320,712.23	316,280.93
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	307,894.79	311,446.89	320,712.23	316,280.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	607,401.41	623,554.28	511,841.44	423,222.10

2. 母公司利润表

表：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	15,175.88	28,717.76	25,239.34	5,310.55
其中：营业收入	15,175.88	28,717.76	25,239.34	5,310.55
二、营业总成本	18,509.89	23,931.88	15,155.84	3,477.12
其中：营业成本	5,607.63	10,839.89	11,089.50	766.30
税金及附加	217.85	83.71	373.91	248.49
管理费用	3,008.35	2,749.60	2,576.05	2,384.40
财务费用	9,676.06	10,258.68	1,116.38	55.54
资产减值损失	-0.76	44.64	-6.03	22.39
投资收益（损失以“-”号填列）	1,320.38	-2,180.88	-945.85	468.52
其他收益	-	35.48	18.11	11.86
资产处置收益	-129.06	-	6.89	3,823.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,143.46	2,685.12	9,156.61	6,137.56
加：营业外收入	3.90	5.50	5.60	26.95
减：营业外支出	72.56	445.59	45.94	3.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,212.12	2,245.03	9,116.27	6,161.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,972.11	1,312.28	9,116.27	6,161.51
归属于母公司所有者的净利润	-3,972.11	1,312.28	9,116.27	6,161.51
少数股东损益	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-3,972.11	1,312.28	9,116.27	6,161.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,972.11	1,312.28	9,116.27	6,161.51
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

3. 母公司现金流量表

表：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	17,595.18	33,076.93	17,654.95	5,439.53
收到的税费返还	1.90	1.90	0.38	-
收到其他与经营活动有关的现金	21,782.85	94,973.24	20,356.71	24,519.89
经营活动现金流入小计	39,379.93	128,052.06	38,012.04	29,959.41
购买商品、接收劳务支付的现金	6,616.08	12,203.40	6,371.00	575.69

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
支付给职工以及为职工支付的现金	913.60	1,811.59	1,812.03	1,421.95
支付的各项税费	4,178.71	2,056.22	962.12	484.64
支付其他与经营活动有关的现金	57,667.51	220,819.49	45,913.51	35,797.73
经营活动现金流出小计	69,375.89	236,890.71	55,058.66	38,280.01
经营活动产生的现金流量净额	-29,995.96	-108,838.64	-17,046.62	-8,320.60
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	44,126.84	-	-	-
取得投资收益收到的现金	3,432.31	1,262.87	930.17	498.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30.00	-	23.28	4,560.92
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	0.04	145,944.29	162,105.12	293,971.62
投资活动现金流入小计	47,589.19	147,207.16	163,058.57	299,030.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	23.84	5.30	187.93	124.21
投资支付的现金	13,200.00	16,440.91	29,685.20	2,660.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	66,274.84	176,447.68	14,600.00
投资活动现金流出小计	13,223.84	82,721.04	206,320.80	17,384.21
投资活动产生的现金流量净额	34,365.35	64,486.12	-43,262.23	281,646.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	28,054.20	-	57,855.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	215,000.20	8,000.00	13,500.00
筹资活动现金流入小计	28,054.20	215,000.20	65,855.00	13,500.00
偿还债务所支付的现金	28,000.03	83,000.00	-	232,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	15,597.56	20,031.70	7,836.00	24,428.43
支付其他与筹资活动有关的现金	114.00	24,482.22	7,526.43	6,807.46
筹资活动现金流出小计	43,711.59	127,513.93	15,362.43	263,235.89
筹资活动产生的现金流量净额	-15,657.39	87,486.28	50,492.57	-249,735.89
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	-11,288.00	43,133.76	-9,816.28	23,589.88
加：期初现金及现金等价物余额	81,397.42	38,263.66	48,079.94	24,490.06
六、期末现金及现金等价物余额	70,109.42	81,397.42	38,263.66	48,079.94

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标

项目	2021年1-9月（末）	2020年（末）	2019年（末）	2018年（末）
总资产（亿元）	188.80	194.58	171.32	162.51
总负债（亿元）	131.02	138.24	118.42	113.54
全部债务（亿元）	24.96	24.40	37.70	30.23
所有者权益（亿元）	57.78	56.34	52.90	48.97
营业总收入（亿元）	35.00	28.86	42.58	33.24
利润总额（亿元）	4.64	5.27	9.44	9.45
净利润（亿元）	2.92	4.49	6.97	6.49
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.79	3.94	6.37	4.89
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.68	4.79	4.81	3.83
经营活动产生现金流量净额（亿元）	8.12	10.56	-0.49	16.47
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-10.32	-11.56	-8.32	-4.45
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.95	3.21	3.10	-9.39
流动比率	1.39	1.35	1.59	1.70
速动比率	0.64	0.57	0.65	0.68
资产负债率（%）	69.40	71.05	69.12	69.87
债务资本比率（%）	30.16	30.22	41.61	38.17
营业毛利率（%）	33.19	45.49	40.79	52.93
平均总资产回报率（%）	3.29	3.93	6.26	6.97
净资产收益率（%）	5.05	7.98	13.18	13.24
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	4.83	7.00	12.04	9.98
EBITDA（亿元）	6.84	7.85	11.04	11.57
EBITDA全部债务比（%）	27.40	32.17	29.28	38.27
EBITDA利息倍数	2.84	2.19	3.82	4.67
应收账款周转率	277.41	190.94	422.50	412.51
存货周转率	0.26	0.17	0.29	0.20

【注：（1）全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 应付短期债券 + 一年内到期的非流动负债；

（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）资产负债率（%） = 负债总额 / 资产总额 × 100%；

（5）债务资本比率（%） = 全部债务 / （全部债务 + 所有者权益） × 100%；

（6）平均总资产回报率（%） = （利润总额 + 计入财务费用的利息支出） / （年初资产总额 + 年末资产总额） ÷ 2 × 100%；

（7）净资产收益率 = 净利润 / 期末净资产；

扣除非经常性损益后净资产收益率 = （净利润 - 其他收益 - 投资收益 - 公允价值变动损益 - 资产减值损失 - 资产处置收益 - 营业外收入 + 营业外支出） / 期末净资产；

(8) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销) ;

(9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100% ;

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

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款 ;

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货 ;

(13) 面向普通投资者公开发行的, 除上述项目外, 还应在表格中披露以下指标:
利息保障倍数 = 息税前利润 / (计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出) ;
现金利息保障倍数 = (经营活动产生的现金流量净额 + 现金利息支出 + 所得税付现) / 现金利息支出 ;

贷款偿还率 (%) = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额 × 100% ;

利息偿付率 (%) = 实际支付利息 / 应付利息 × 100% ;

(14) 确不适用的项目, 请直接填写 “-”, 避免删除或缺失 ;

(15) 除上述项目外, 发行人可结合自身行业特征、业务模式等补充列示其他有利于投资者决策的财务数据信息或常用财务指标。】

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

表：近三年及一期末发行人资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2021年9月末	占比	2020年末	占比	2019年末	占比	2018年末	占比
流动资产：								
货币资金	332,693.13	17.62	394,099.82	20.25	372,954.94	21.77	431,037.49	26.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	6.19	0.00	6.59	0.00	6.45	0.00
交易性金融资产	6.19	0.00	-	-	-	-	-	-
应收账款	783.94	0.04	1,739.56	0.09	1,283.29	0.07	732.27	0.05
预付款项	3,370.56	0.18	2,477.64	0.13	1,523.25	0.09	494.18	0.03
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款（合计）	308,554.92	16.34	242,212.37	12.45	171,549.09	10.01	118,178.50	7.27
存货	852,740.25	45.17	940,536.91	48.34	876,874.83	51.18	859,689.90	52.90
一年内到期的非流动资产	0.98	0.00	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	72,744.39	3.85	59,531.00	3.06	60,784.92	3.55	45,575.54	2.80
流动资产合计	1,570,894.36	83.21	1,640,603.49	84.32	1,484,976.91	86.68	1,455,714.33	89.58
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	39,010.93	2.00	38,262.15	2.23	32,262.15	1.99

项目	2021年9月末	占比	2020年末	占比	2019年末	占比	2018年末	占比
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	153,495.32	8.13	153,487.36	7.89	83,970.10	4.90	29,031.82	1.79
其他权益工具投资	39,430.93	2.09						
投资性房地产	38,093.09	2.02	39,568.06	2.03	40,625.45	2.37	42,562.71	2.62
固定资产(合计)	46,548.14	2.47	48,909.43	2.51	51,603.95	3.01	53,980.93	3.32
在建工程(合计)	957.87	0.05	195.60	0.01	185.51	0.01	1,107.03	0.07
使用权资产	15,412.94	0.82						
无形资产	2,328.49	0.12	2,443.54	0.13	2,506.71	0.15	2,574.16	0.16
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	31.74	0.00	31.74	0.00
长期待摊费用	8,188.93	0.43	8,917.21	0.46	3,667.38	0.21	2,474.13	0.15
递延所得税资产	12,618.99	0.67	12,618.99	0.65	7,101.10	0.41	5,073.05	0.31
其他非流动资产	-	-	-	-	250.55	0.01	250.55	0.02
非流动资产合计	317,074.69	16.79	305,151.12	15.68	228,204.65	13.32	169,348.28	10.42
资产总计	1,887,969.05	100.00	1,945,754.61	100.00	1,713,181.55	100.00	1,625,062.61	100.00

近三年及一期末，发行人总资产分别为1,625,062.61万元、1,713,181.55万元、1,945,754.61万元和1,887,969.05万元，资产规模随业务发展呈上升趋势。其中流动资产分别为1,455,714.33万元、1,484,976.91万元、1,640,603.49万元和1,570,894.36万元，占总资产比重分别为89.58%、86.68%、84.32%和83.21%；非流动资产分别为169,348.28万元、228,204.65万元、305,151.12万元和317,074.69万元，占总资产比重分别为10.42%、13.32%、15.68%和16.79%。发行人资产以流动资产为主。

1. 流动资产

近三年及一期末，发行人流动资产分别为1,455,714.33万元、1,484,976.91万元、1,640,603.49万元和1,570,894.36万元，占总资产比重分别为89.58%、84.32%、84.32%和83.21%。

2019年末，发行人流动资产为1,484,976.91万元，相比2018年末增加了29,262.58万元，增幅为2.01%，主要系存货规模增加所致。2020年末，发行人流动资产为1,640,603.49万元，相比2019年末增加了155,626.58万元，增幅为10.48%，主要系存货和其他应收款规模增加所致。2021年9月末，发行人流动资产为1,570,894.36万元，相比2020年末减少69,709.13万元，降幅为4.25%，主要系货币资金及存货减少所致。

截至2021年9月末，发行人的流动资产为1,570,894.36万元，主要由货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产构成。

（1）货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一，以银行存款为主。近三年及一期末，发行人货币资金分别为431,037.49万元、372,954.94万元、394,099.82万元和332,693.13万元，占总资产比重分别为26.52%、21.77%、20.25%和17.62%。2019年末发行人货币资金为372,954.94万元，较2018年末减少58,082.55万元，降幅13.48%，主要系其他与经营活动相关的现金规模大幅增加所致。2020年末发行人货币资金为394,099.82万元，较2019年末增加了21,144.88万元，增幅为5.67%，主要系发行人收到其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。2021年9月末发行人货币资金为332,693.13万元，较2020年末减少了61,406.69万元，降幅为15.58%，主要系新建项目投入资金较多所致。报告期内，公司以稳健经营、稳步开发为指

向，将投资活动现金支出维持在可控规模，同时公司销售情况良好，资金回笼速度较快，货币资金保持稳定。

表：近三年及一期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
库存现金	16.87	28.63	19.70	24.79
银行存款	331,970.76	393,365.69	372,124.18	430,148.91
其他货币资金	705.51	705.51	811.06	863.79
合计	332,693.13	394,099.82	372,954.94	431,037.49
其中：存放在境外的款项总额	522.25	522.25	555.88	543.76

近一年及一期末，发行人货币资金中受限部分金额分别为 93,905.20 万元和 45,167.48 万元，主要系房地产企业预售房款监管户资金。

表：发行人近一年及一期末货币资金受限部分明细

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末
用于担保的定期存款或通知存款	127.15	127.15
房地产企业银行按揭贷款保证金	969.66	969.66
房地产企业预收房款监管户资金	44,070.67	92,808.40
合计	45,167.48	93,905.20
其中：不视为现金及现金等价物的货币资金	1,096.81	1,096.81

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 732.27 万元、1,283.29 万元、1,739.56 万元和 783.94 万元，占总资产比重分别为 0.05%、0.07%、0.09% 和 0.04%。2019 年末发行人应收账款账面价值为 1,283.29 万元，较 2018 年末增加了 551.02 万元，增幅为 75.25%，主要系新增与长江生态环保集团有限公司

和武汉东能酒店管理有限公司的往来款所致，增加金额较小。2020年末发行人应收账款账面价值为1,739.56万元，较2019年末增加了456.27万元，增幅为35.55%，变动金额较小。2021年9月末发行人应收账款账面价值为783.94万元，较2020年末减少了955.62万元，降幅为54.93%，主要系应收款付款对象资金回笼所致。

截至2021年9月末，发行人应收账款中对政府和政府相关部门的应收款项为348.53万元，主要系湖北省政府驻深办事处在公司下属深圳湖北大厦酒店消费挂账，全部具有经营业务背景，不属于非经营性往来款，符合国家相关规定，不存在替政府融资的行为。

近一年及一期末，发行人前五名应收账款明细如下：

表：截至2020年末发行人前五名应收账款明细

单位：万元、%

序号	往来单位名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款余额的比例	款项性质	是否非经营性往来
1	湖北省政府驻深办事处	非关联方	348.53	17.69	消费挂账	否
2	湖北省实验幼儿园租金收入	非关联方	83.02	4.21	租金收入	否
3	海口民间旅行社有限公司	非关联方	54.49	2.77	消费挂账	否
4	武汉市怡佳电梯有限公司	非关联方	31.30	1.59	工程款	否
5	深圳联丰建设集团有限公司	非关联方	17.16	0.87	工程款	否
	合计		534.50	27.13		

表：截至2021年9月末发行人前五名应收账款明细

单位：万元、%

序号	往来单位名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款余额的比例	款项性质	是否非经营性往来
1	湖北省政府驻深办事处	非关联方	348.53	34.35	消费挂账	否
2	海口民间旅行社有限公司	非关联方	54.49	5.37	消费挂账	否
3	广西东呈酒店管理有限公司	非关联方	22.57	2.22	消费挂账	否
4	深圳联丰建设集团有限公司	非关联方	17.16	1.69	工程款	否
5	雅新工程有限公司	非关联方	14.25	1.40	工程款	否
	合计		457.00	45.05		

（3）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 118,178.50 万元、171,549.09 万元、242,212.37 万元和 308,554.92 万元，占总资产比重分别为 7.27%、10.01%、12.45% 和 16.34%。发行人其他应收款账面价值较大，主要系合并报表外关联方的业务往来款。2019 年末发行人其他应收款账面价值为 171,549.09 万元，较 2018 年末增加了 53,370.59 万元，增幅为 45.16%，主要系新增武汉林海房地产开发有限公司的关联方借款所致。2020 年末发行人其他应收款账面价值为 242,212.37 万元，较 2019 年末增加了 70,663.28 万元，增幅为 41.19%，主要系新增与武汉清龙置业有限公司的流动资产往来款所致。2021 年 9 月末发行人其他应收款账面价值为 308,554.92 万元，较 2020 年末增加了 66,342.55 万元，增幅为 27.39%，主要系与非并表范围内参股公司武汉清龙置业有限公司、宜昌长投清能置业有限责任公司、武汉宏智远文化用品有限公司等流动资产往来增加所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中对政府和政府相关

部门的应收款项金额为2,355.80万元，主要系公司根据与公积金中心签定的按揭合作协议，所支付的公积金贷款保证金，全部具有经营业务背景，不属于非经营性往来款，符合国家相关规定，不存在替政府融资的行为。

近一年及一期末发行人大额其他应收款情况如下：

表：截至2020年末发行人前五大其他应收款明细

单位：万元、%

序号	往来单位名称	与发行人关系	账面余额	占比	款项性质	账龄结构
1	武汉清龙置业有限公司	参股公司	90,675.00	33.44	流动资产往来	1年以内
2	正荣正创（武汉）置业发展有限公司	子公司股东	42,000.00	15.49	往来款	1-2年
3	武汉林海房地产开发有限公司	子公司股东	27,000.00	9.96	流动资产往来	1-2年
4	武汉市欣荣实业有限公司	非关联方	24,304.80	8.96	往来款	1-2年1,000.00万元 2-3年7,448.76万元 3-4年12,960.24万元 4-5年2,895.80万元
5	宜昌长投清能置业有限责任公司	参股公司	20,350.76	7.51	借款本金	1年以内
合计			204,330.57	75.36		

表：截至2021年9月末发行人前五大其他应收款明细

单位：万元、%

序号	往来单位名称	与发行人关系	账面余额	占比	款项性质	账龄结构
1	武汉清龙置业有限公司	参股公司	171,485.07	55.58	流动资产往来	1年以内
2	宜昌长投清能置业有限责任公司	参股公司	43,179.10	13.99	借款本金	1年以内
3	正荣正创（武汉）置业发展有限公司	子公司股东	42,000.00	13.61	往来款	1-2年
4	武汉市欣荣实业有限公司	非关联方	24,304.80	7.88	往来款	1-2年10,000,000.00元、2-3年74,487,576.00元、3-4年129,602,424.00元、4-5年28,958,045.00元
5	武汉宏智远文化用品有限公司	参股公司	20,686.75	6.70	流动资产往来	1年以内
合计			301,655.72	97.76		

近一年及一期末，公司其他应收款按经营性和非经营性划分情况如下：

表：近一年及一期末发行人经营性与非经营性往来占款

单位：万元

	2021年9月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
非经营性往来占款	46,990.00	15.23%	69,490.00	28.69%
经营性往来占款	261,564.92	84.77%	172,715.70	71.31%
合计	308,554.92	100.00%	242,205.70	100.00%

公司以其他应收款是否被用于与其主营业务相关用途为划分标准，以相关合同、协议约定的用途来作为认定依据，将其他应收款分为经营性与非经营性。截至2021年9月30日，公司经营性其他应收款合计261,564.92万元，占比为84.77%，非经营性其他应收款合计46,990.00万元，占比为15.23%。截至2020年末，公司非经营性往来占款占近一年末经审计总资产的3.57%。公司非经营性应收款主要为公司与并表范围控股子公司的其他股东发生的资金拆借行为，资金拆借均已经履行了必要的审批程序。发行人近一年及一期非经营性往来占款明细如下表所示：

表：近一年及一期末发行人非经营性往来占款明细

单位：万元

往来单位名称	2021年9月末	占比	2020年12月末	占比	是否存在 关联关系	形成原因	回款安排	最近三年 内的回款 金额
正荣正创（武汉）置业发展有限公司	42,000.00	89.38%	42,000.00	60.44%	是	关联方往来	预计2022	58,000.00

							年回款	
武汉林海房地产开发有限公司	4,500.00	9.58%	27,000.00	38.85%	是	关联方往来	预计 2022 年回款	-
武汉信筑工程顾问有限公司	490	1.04%	490.00	0.71%	是	关联方往来	预计 2021 年回款	6,100.00
合计	46,990.00	100.00%	69,490.00	100.00%				64,100.00

上述非经营性往来占款的付款单位均为发行人参股公司的其他股东，参股公司收到销售回款后，因尚未达到分红条件，为了满足其他股东的资金需求，发行人以参股公司销售回款进行的资金往来。

公司高度重视非经营性往来款项的管理，制定了《总经理办公会议议事规则》、《会计核算制度》、《财务管理制度》以及《重大事项决策制度》等制度，对非经营性往来款项和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制等要素进行明确规定，具体条款如下：

制度名称	具体规定
《总经理办公会议议事规则》	第八条 总经理办公会议的主要议题是：（一）审议公司年度经营计划、投资计划、财务预算、财务决算等。（二）批准或修改公司规章制度。（三）审议公司内部机构设置、调整。（四）审议公司业绩考核和薪酬分配方案。（五）研究决定权限范围内的大额资金使用。（六）讨论决定公司资产处置、投资、担保、借贷等事项。（七）审议公司资产损失核销、国有产权变动。（八）审议下属公司利润分配和弥补损失，增加和减少注册资本。（九）讨论决定重大合同签署。（十）讨论决定生产经营活动中遇到的重大事项，如：重大变更、签证，重大法律纠纷、工程决算、大额工程款支付等。（十一）根据公司《“三重一大”决策制度》、《投资、资产处置、担保和借贷管理制度》以及《资金管理办法》等制度规定，需要总经理办公会议研究决定的事项。（十二）总经理认为应研究的其他经营问题。
《会计核算制度》	关联公司间发生无营业业务依托的资金往来需上级财务部门批准。
《财务管理制度》	第四十九条 各全资及控股子公司向公司借款和公司支付各全资及控股子公司借款必须报公司相关领导审批后执行。单笔借款在 300 万元以内（含 300 万元）的由总会计师审批；单笔借款在 300 万元至 1,000 万元（含

	1,000 万元) 由总经理审批; 单笔借款超过 1,000 万元的必须由总经理办公会讨论通过并报董事长签批。 第五十条 公司本部支付外单位合同款项必须报公司相关领导审批后执行。单笔支付款项在 100 万元以内 (含 100 万元) 的由总会计师审批; 单笔支付款项在 100 万元—300 万元 (含 300 万元) 的由总经理审批; 超过 300 万元的必须经董事长审批。
《重大事项决策制度》	第八条 大额度资金运作事项, 是指超过公司或者履行出资人职责的机构所规定的公司领导人员有权调动、使用的资金限额的资金调动和使用。主要包括: (一) 公司年度预算内大额度资金调动和使用。(二) 公司较大额度的预算外资金调动和使用。(三) 公司较大额度的非生产性资金使用, 以及对外大额捐赠、赞助。(四) 公司其他大额度资金使用。 第九条 “三重一大” 事项集体决策, 主要通过党委会议、总经理办公会议, 经集体研究作出决策。会议的通知、议事范围、议题的提出、议题的准备、会议的进行、会议纪律、会议决议的执行与督办必须严格按照党委会议事规则、总经理办公会议事规则的有关规定执行。

发行人在债券存续期内暂无新增非经营性往来占款和资金拆借事项计划。发行人承诺债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

在债券存续期内, 发行人将严格按照公司《总经理办公会议议事规则》、《会计核算制度》、《财务管理制度》以及《重大事项决策制度》等制度的要求管理非经营性占款, 并减少非经营性占款。同时, 发行人将做好信息披露工作, 通过年度报告和半年度报告披露非经营性往来占款情况。

(4) 存货

发行人的存货主要由开发成本和土地使用权构成。近三年及一期末, 开发成本占存货的比重在50%左右, 主要系在建房地产开发产品及已完工未结转营业成本的房地产开发产品。

近三年及一期末, 发行人存货账面价值分别为859,689.90万元、876,874.83万元、940,536.91万元和852,740.25万元, 占总资产比重分别为52.90%、51.18%、48.34%和45.17%。2019

年末发行人存货账面价值为 876,874.83 万元，较 2018 年末增加了 17,184.93 万元，增幅为 2.00%，主要系发行人房地产开发业务增加所致。2020 年末发行人存货账面价值为 940,536.91 万元，较 2019 年末增加了 63,662.08 万元，增幅为 7.26%，主要系发行人房地产开发业务增加所致。2021 年 9 月末发行人存货账面价值为 852,740.25，较 2020 年末减少了 87,796.66 万元，降幅为 9.33%，主要系发行人在建房地产开发产品减少所致。

发行人存货构成情况和相关明细如以下表格所示。

表：近一年及一期末发行人存货明细情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末
原材料	568.82	982.14
在建房地产开发产品	684,538.14	735,504.69
库存商品	97,580.17	134,009.15
周转材料	23.35	11.17
尚未开发的土地储备	70,029.76	70,029.76
合计	852,740.25	940,536.91

1) 在建房地产开发产品

截至 2020 年末及 2021 年 9 月末，在建房地产开发产品明细如下：

表：发行人在建房地产开发产品明细

单位：万元

项目名称	位置	类型	2020年末	2021年9月末
荆州学府花园	荆州市	住宅、商业	72,033.20	82,319.03
清江尚玲珑、月亮湾	宜昌市	住宅、商业、公寓	36,535.18	42,265.48
清江锦城	武汉市	住宅、商业、公寓、写字楼	74,513.73	98,135.18
清能正荣汉口北	武汉市	住宅、商业	209,161.31	121,042.33
清能丽景湾	五指山市	住宅、商业、公寓、酒店	62,707.37	68,127.09

项目名称	位置	类型	2020年末	2021年9月末
清能熙悦台	武汉市	住宅、商业	92,784.25	121,281.37
清能时代苑	珠海市	住宅、商业	98,966.29	112,278.86
岭秀城壹号	珠海市	住宅、商业	50,461.25	-
中建清能悦和城	重庆市	住宅、商业	79,146.74	98,934.47
资本化借款利息抵消			-40,804.62	-59,845.66
合计			735,504.69	684,538.14

2) 库存商品

截至2020年末及2021年9月末，库存商品明细如下：

表：发行人库存商品明细

单位：万元

项目名称	位置	2020年末账面余额	2021年9月末账面余额
保利清能西海岸	武汉市	11,542.85	9,644.75
岭秀城壹号	珠海市	608.03	41,154.27
清江尚玲珑、月亮湾	宜昌市	27,783.78	15,473.30
清江锦城	武汉市	17,363.69	-
清江润城	宜昌市	13,543.01	13,543.01
清能小南海花园	重庆市	24,908.14	25,210.97
清江山水	武汉市	35,856.53	239.26
五指山丽景湾	五指山市	11,350.45	-
资本化借款利息抵消	-	-8,947.33	-7,685.39
合计	-	134,009.15	97,580.17

3) 土地储备

截至2020年末，发行人计入存货的土地储备情况如下：

表：发行人计入存货的土地储备情况

单位：万平方米，万元

城市或区域	拟开发项目名称	拿地时间	土地类型	土地用途	宗地面积	2020年末账面余额	2021年9月末账面余额
武汉	清能清江锦城	2013-2014年	出让	商服、住宅	10.40	63,935.43	63,935.43
五指山	清能丽景华府	2017年	出让	住宅	3.23	6,094.33	6,094.33
合计					13.63	70,029.76	70,029.76

由上表可知，发行人其他土地储备主要系分期开发尚未开发的项目用地，地块和各项目已开发地块处于同一区域。

（5）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为45,575.54万元、60,784.92万元、59,531.00万元和72,744.39万元，占总资产比重分别为2.80%、3.55%、3.06%和3.85%。2019年末发行人其他流动资产为60,784.92万元，较2018年末增加了17,184.93万元，增幅为2.00%，主要系待抵扣进项税及预缴税金增加所致。2020年末发行人其他流动资产为59,531.00万元，较2019年末减少1,253.92万元，降幅为2.06%，主要系待抵扣进项税及预缴税金减少所致。2021年9月末发行人其他流动资产为72,744.39万元，较2020年末增加了13,213.39万元，增幅为22.20%，主要系待抵扣进项税及预缴税金增加所致。

2、非流动资产

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为169,348.28万元、228,204.65万元、305,151.12万元和317,074.69万元，占总资产比重分别为10.42%、13.32%、15.68%和16.79%。2019年末，发行人非流动资产为228,204.65万元，相比2018年末增加了58,856.37万元，增幅为34.75%，主要系长期股权投资大幅增加所致。2020年末，发行人非流动资产为305,151.12万元，相比2019年末增加了76,946.47万元，增幅为33.72%，主要系长期股权投资大幅增加所致。2021年9月末，发行人非流动资产为

317,074.69万元，相比2020年末增加了11,923.57万元，增幅为3.91%，主要系使用权资产增加所致。

截至2021年9月末，发行人的非流动资产主要由可供出售的金融资产、长期股权投资、投资性房地产和固定资产构成。

（1）可供出售金融资产

近三年及一期末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为32,262.15万元、38,262.15万元、39,010.93万元和0.00万元，占总资产比重分别为1.99%、2.23%、2.00%和0.00%。2019年末发行人可供出售金融资产账面价值为38,262.15万元，较2018年末增加了6,000.00万元，增幅为18.60%，变动较小。2020年末发行人可供出售金融资产账面价值为39,010.93万元，较2019年末增加了748.78万元，增幅为1.96%，变动较小。2021年9月末发行人可供出售金融资产账面价值为0.00万元，根据新金融工具准则，对原有计入可供出售金融资产的相关金融工具投资进行了重分类调整，计入“其他权益工具投资”，并对其减值准备重分类计入“其他综合收益”。

表：2020年末可供出售金融资产明细

单位：万元

被投资单位名称	账面余额	减值准备	账面价值	持股比例
湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司	20,000.00	-	20,000.00	5.47%
长江三峡能事达电气股份有限公司	1,481.57	-	1,481.57	15.56%
湖北汉江王甫洲水力发电有限责任公司	4,210.00	-	4,210.00	23.00%
黄冈大别山发电有限责任公司	4,319.35	-	4,319.35	3.00%
北京湖北大厦有限责任公司	1,000.00	-	1,000.00	4.06%
合肥盛卓房地产开发有限公司	1,900.00	-	1,900.00	9.50%

被投资单位名称	账面余额	减值准备	账面价值	持股比例
国投建始小溪口水电有限责任公司	220.00	220.00	-	5.19%
武汉新世纪实业股份有限公司	200.00	200.00	-	16.67%
湖北长江联合置地有限公司	100.00	-	100.00	0.12%
武汉天禾大健康产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,000.00	-	3,000.00	40.00%
武汉清能润盈股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,000.00	-	3,000.00	100.00%
合计	39,430.93	420.00	39,010.93	-

（2）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 29,031.82 万元、83,970.10 万元、153,487.36 万元和 153,495.32 万元，占总资产比重分别为 1.79%、4.90%、7.89% 和 8.13%。发行人长期股权投资账面价值占比总资产较大，主要系对合营联营企业的投资。2019 年末发行人长期股权投资账面价值为 83,970.10 万元，较 2018 年末增加了 54,938.28 万元，增幅为 189.23%，主要系新增对湖北长投高科产业投资集团有限公司、长江智慧分布式能源（内黄）有限公司及湖北清能川江产业园投资有限公司的投资所致。2020 年末发行人长期股权投资账面价值为 153,487.36 万元，较 2019 年末增加了 69,517.26 万元，增幅为 82.79%，主要系新增对长江智慧分布式能源有限公司、武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司、佛山市皓能置业有限公司和宜昌长投清能置业有限责任公司的投资所致。2021 年 9 月末发行人长期股权投资账面价值为 153,495.32 万元，较 2020 年末增加了 7.96 万元，增幅为 0.01%，变动极小。

表：近三年及一期末发行人长期股权投资明细

单位：万元、%

项目	类型	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
		账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
深圳市鄂清贸易有限公司	子公司	150.00	0.10	150.00	0.10	150.00	0.18	150.00	0.52
湖北清投实业发展有限公司	子公司	1,563.48	1.02	1,563.48	1.02	1,563.48	1.86	1,563.48	5.39
宜昌市昌顺商贸有限责任公司	子公司	-	-						
湖北清能碧桂园物业有限公司	合营企业	1,314.62	0.86	1,314.62	0.86	991.65	1.18	956.77	3.30
宜昌清能碧桂园房地产开发有限公司	合营企业	20,190.78	13.15	20,190.78	13.15	9,687.86	11.54	3,720.56	12.82
武汉宏智远文化用品有限公司	合营企业	12,859.93	8.38	12,859.93	8.38	12,910.99	15.38	12,986.33	44.73
武汉东能酒店管理有限公司	合营企业	211.72	0.14	211.72	0.14	203.43	0.24	374.20	1.29
武汉清能启赋置业有限公司	合营企业	4,980.52	3.24	4,980.52	3.24	4,992.08	5.95	-	-
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	合营企业	8,701.88	5.67	8,701.88	5.67	465.61	0.55	-	-
湖北长投高科产业投资集团有限公司	合营企业	27,344.22	17.81	27,344.22	17.82	29,605.84	35.26	-	-
佛山市皓能置业有限公司	合营企业	39,974.36	26.04	39,974.36	26.04	-	-	-	-
宜昌长投清能置业有限责任公司	合营企业	4,891.58	3.19	4,891.58	3.19	-	-	-	-
武汉清能龙湖物业服务服务有限公司	合营企业	50.00	0.03						
黄冈大江石材有限公司	联营企业	-	-	-	-	-	-	-	-
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	联营企业	3,537.52	2.30	3,537.52	2.30	3,982.17	4.74	3,977.13	13.70
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	联营企业	4,171.00	2.72	4,171.00	2.72	4,461.40	5.31	5,303.35	18.27
长江智慧分布式能源（内黄）有限公司	联营企业	9,495.06	6.18	9,495.10	6.19	9,723.45	11.58	-	-
湖北清能川江产业园投资有限公司	联营企业	5,072.25	3.30	5,072.25	3.30	5,072.25	6.04	-	-
清能嘉浩（武汉）股权投资基	联营企业	143.09	0.09	143.09	0.09	159.88	0.19	-	-

项目	类型	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
		账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
金管理有限公司									
长江智慧分布式能源有限公司	联营企业	8,841.98	5.76	8,841.98	5.76	-	-	-	-
湖北国瑞环保科技有限公司	联营企业	1.33	0.02	43.32	0.03	-	-	-	-
合计		153,495.32	100.00	153,487.36	100.00	83,970.10	100.00	29,031.82	100.00

（3）投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为42,562.71万元、40,625.45万元、39,568.06万元和38,093.09万元，占总资产比重分别为2.62%、2.37%、2.03%和2.02%。2019年末发行人投资性房地产为40,625.45万元，较2018年末减少1,937.26万元，降幅4.55%，变动较小。2020年末发行人投资性房地产为39,568.06万元，较2019年末减少1,057.39万元，降幅为2.60%，变动较小。2021年9月末发行人投资性房地产为38,093.09万元，较2020年末减少了1,474.97万元，降幅为3.73%，变动较小。

发行人投资性房地产主要是出租所用的车位或商铺，发行人投资性房地产按照历史成本入账，后续按照成本模式进行计量，其中车位是按照20年使用年限进行摊销，商铺按照40年使用年限进行摊销。

表：近三年及一期末发行人投资性房地产明细

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	38,093.09	100.00	39,568.06	100.00	40,625.45	100.00	42,562.71	100.00
合计	38,093.09	100.00	39,568.06	100.00	40,625.45	100.00	42,562.71	100.00

表：近一年及一期末发行人投资性房地产项目明细

单位：平方米、万元

项目	坐落	是否办妥产权证书	截至2021年9月末 账面价值	截至2020年末 账面价值
岭秀城壹号（车位）	珠海	未完全办理	6,066.89	6,460.23
岭秀城壹号（负一层、三层、幼儿园）	珠海	是	15,689.55	16,392.43
清能思源府	珠海	是	1,408.53	1,461.28
清能清江山水	武汉	是	4,999.25	5,123.87
清能清江锦城	武汉	是	7,295.73	7,444.62
清江尚玲珑（商铺）	宜昌	尚在办理中	1,751.71	1,800.62
月亮湾（商铺）	宜昌	是	881.46	885.01
合计			38,093.09	39,568.06

上述投资性房地产中，未办妥权属证书的部分如下表所示：

表：未办妥产权证书的投资性房地产明细

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
珠海正邦房地产开发有限公司珠海市拱北区岭秀城2#地下室车位编号1-505号	3,795.19	尚未办理产权过户手续
尚玲珑商品商铺	1,751.71	尚在办理中
小计	5,546.90	

（4）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为53,980.93万元、51,603.95万元、48,909.43万元和46,548.14万元，占总资产比重分别为3.32%、3.01%、2.51%和2.47%。2019年末发行人固定资产账面价值为51,603.95万元，较2018年末减少2,376.98万元，降幅为4.40%，主要系房屋及建筑物账面价值减少所致。2020年末发行人固定资产账面价值为48,909.43

万元，较2019年末减少2,694.52万元，降幅为5.22%，主要系房屋及建筑物账面价值减少所致。2021年9月末发行人固定资产账面价值为46,548.14万元，较2020年末减少了2,361.29万元，降幅为4.83%，主要系房屋及建筑物账面价值减少所致。

表：近三年及一期末发行人固定资产构成表

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	40,369.49	86.73	41,816.60	85.50	43,305.72	83.92	45,150.82	83.64
机器设备	1,297.31	2.79	1,745.41	3.57	2,399.06	4.65	2,801.53	5.19
运输工具	965.60	2.07	1,128.84	2.31	1,040.64	2.02	896.80	1.66
电子设备	217.14	0.47	241.30	0.49	268.29	0.52	261.51	0.48
办公设备	36.05	0.08	60.58	0.12	74.97	0.15	111.67	0.21
酒店业家具	35.91	0.08	25.26	0.05	27.96	0.05	27.60	0.05
其他	3,626.63	7.79	3,891.44	7.96	4,487.31	8.70	4,731.02	8.76
合计	46,548.14	100.00	48,909.43	100.00	51,603.95	100.00	53,980.93	100.00

（5）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为1,107.03万元、185.51万元、195.60万元和957.87万元，占总资产比重分别为0.07%、0.01%、0.01%和0.05%。发行人在建工程账面价值较小，主要系旗下酒店改建扩建支出。2019年末发行人在建工程账面价值为185.51万元，较2018年末减少921.52万元，降幅为83.24%，主要系光明万丽酒店改扩建完成，在建工程结转成本所致。2020年末发行人在建工程账面价值为195.60万元，较2019年末增加了10.09万元，增幅为5.44%，主要系三亚丽景酒店扩容支出增加所致。2021年9月末发行人在建

工程账面价值为957.87万元，较2020年末增加了762.27万元，增幅为389.71%，主要是三亚丽景酒店扩容、光明万丽酒店改扩建支出、深圳湖北大厦更新改造支出、湖北清江饭店更新改造支出所致。截至2021年9月30日，三亚丽景酒店在建工程期末余额主要为研究论证费用及项目人员差旅费、酒店重建专家评审费、酒店重建三维动画制作费、扩容重建调研考查费、工程咨询服务费、酒店装修设计费、招标代理服务费、空调冷却塔进度款等费用；光明万丽酒店改扩建支出期末余额主要为2021年支付万丽酒店客房装修尾款；湖北清江饭店更新改造支出期末余额主要为饭店提档升级拆除费用及水电费；深圳湖北大厦酒店更新改造支出期末余额主要为酒店更新改造工程造价咨询、更新改造工程设计、工程监理服务项目、冷热水管道更新改造工程等费用。

表：近三年及一期末发行人在建工程分类情况

单位：万元

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
三亚丽景酒店扩容	550.87	57.51	195.60	100.00	185.51	100.00	185.51	16.76
光明万丽酒店改扩建支出	202.13	21.10	-	-	-	-	921.52	83.24
深圳湖北大厦更新改造支出	71.08	7.42	-	-	-	-	-	-
湖北清江饭店更新改造支出	81.83	8.54	-	-	-	-	-	-
江苏吴江酒店装修改造支出	51.96	5.42						
合计	957.87	100.00	195.60	100.00	185.51	100.00	1,107.03	100.00

（6）无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为2,574.16万元、

2,506.71万元、2,443.54和2,328.49万元，占总资产比重分别为0.16%、0.15%、0.13%和0.12%。2019年末发行人无形资产为2,506.71万元，较2018年末减少67.45万元，降幅2.62%，变动金额较小。2020年末发行人无形资产为2,443.54万元，较2019年末减少63.17万元，降幅为2.52%，变动金额较小。2021年9月末发行人无形资产为2,328.49万元，较2020年末减少了115.05万元，降幅为4.71%，变化较小。

表：近三年一期末发行人无形资产明细

单位：万元

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	2,099.68	90.17	2,192.36	89.72	2,315.94	92.39	2,440.44	94.81
软件	228.81	9.83	251.18	10.28	190.77	7.61	133.72	5.19
账面价值合计	2,328.49	100.00	2,443.54	100.00	2,506.71	100.00	2,574.16	100.00

表：截至2021年9月末发行人计入无形资产的土地明细

单位：万元、平方米

序号	宗地位置	权证编号	土地面积	土地性质	用途	土地获得方式	入账方式	账面价值	缴纳出让金金额	是否足额缴纳土地出让金
1	武昌区徐家棚街徐东路96号（原团结村）	武昌国用2012第030号	11,174	出让	商服用地	有偿出让	成本	1,043.04	1,639.35	是
2	三亚市大东海海韵路	4602001004645	18,465.33	出让	旅游用地	有偿出让	成本	1,056.64	1,500.00	是
合计			29,639					2,099.68	3,139.35	

（7）长期待摊费用

近三年及一期末，发行人长期待摊费用分别为2,474.13万元、3,667.38万元、8,917.21万元和8,188.93万元，占总资产的比例分别为0.15%、0.21%、0.46%和0.43%，发行人长期待摊

费用主要为装修工程。发行人2020年末长期待摊费用较2019年末增加5,249.83万元，增幅143.15%，主要系装修工程账面价值增加。发行人2021年9月末长期待摊费用为8,188.93万元，较2020年末减少728.28万元，降幅为8.71%，变动不大。

表：近三年及一期末发行人长期待摊费用构成情况

单位：万元、平方米

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
装修工程	7,175.10	7,522.59	3,573.93	2,328.65
清江饭店装修		-	-	0.71
办公家具	9.6	9.64	17.04	27.97
网络信息平台	15.79	16.46	2.12	0.05
华夏银行代扣代缴服务费	-	31.84	74.29	116.75
其他	988.41	1,336.68	-	-
合计	8,188.93	8,917.21	3,667.38	2,474.13

（二）负债结构分析

表：近三年及一期发行人负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：			-		-		-	
短期借款	6,000.00	0.46	13,000.00	0.94	-	-	-	-
应付账款	39,850.15	3.04	33,244.55	2.40	32,135.36	2.71	39,545.92	3.48
预收款项	275.29	0.02	690,104.65	49.92	593,795.89	50.14	627,515.84	55.27
应付职工薪酬	3,508.94	0.27	3,472.92	0.25	3,502.54	0.30	3,728.18	0.33
应交税费	81,569.18	6.23	61,933.28	4.48	80,678.11	6.81	73,600.82	6.48
合同负债	587,477.22	44.84	-	-	-	-	-	-
其他应付款	331,796.43	25.32	349,564.50	25.29	96,899.43	8.18	88,522.33	7.80
一年内到期的非流动负债	78,000.00	5.95	66,646.50	4.82	124,154.05	10.48	24,860.00	2.19
其他流动负债	104.58	0.01	11.44	0.00	159.19	0.01	166.01	0.01
流动负债合计	1,128,581.79	86.14	1,217,977.83	88.11	931,324.56	78.65	857,939.10	75.56
非流动负债：								
长期借款	165,558.97	12.64	106,401.09	7.70	194,834.71	16.45	194,425.27	17.12
应付债券	-	-	58,000.00	4.20	58,000.00	4.90	83,000.00	7.31

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款(合计)	13.98	0.00	25.37	0.00	14.39	0.00	-	-
租赁负债	16,017.33	1.22	-	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	7.53	0.00	4.63	0.00
非流动负债合计	181,590.28	13.86	164,426.45	11.89	252,856.63	21.35	277,429.90	24.44
负债合计	1,310,172.07	100.00	1,382,404.29	100.00	1,184,181.19	100.00	1,135,369.01	100.00

近三年及一期末，发行人总负债分别为1,135,369.01万元、1,184,181.19万元、1,382,404.29万元和1,310,172.07万元，总体呈上升趋势。其中，流动负债分别为857,939.10万元、931,324.56万元、1,217,977.83万元和1,128,581.79万元，占总负债比重分别为75.56%、78.65%、88.11%和86.14；非流动负债分别为277,429.90万元、252,856.63万元、164,426.45万元和181,590.28万元，占总负债比重分别为24.44%、21.35%、11.89%和13.86%。从负债构成来看，发行人的负债以流动负债为主。

1、流动负债

近三年及一期末，发行人流动负债分别为857,939.10万元、931,324.56万元、1,217,977.83万元和1,128,581.79万元，占总负债比重分别为75.56%、78.65%、88.11%和86.14%。2019年末，发行人流动负债为931,324.56万元，相比2018年末增加了73,385.46万元，增幅为8.55%，主要系一年内到期的非流动负债大幅增加所致。2020年末，发行人流动负债为1,217,977.83万元，相比2019年末增加了286,653.27万元，增幅为30.78%，

主要系预收款项和其他应付款增加所致。2021年9月末，发行人流动负债为1,128,581.79万元，相比2020年末减少了89,396.04万元，降幅为7.34%，主要系房屋预售款减少所致。

发行人的流动负债主要由合同负债、一年内到期的非流动负债、应交税费和其他应付款构成。

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为0.00万元、0.00万元、13,000.00万元和6,000.00万元，占流动负债的比例分别为0.00%、0.00%、1.07%和0.53%，占总负债的比重分别为0.00%、0.00%、0.94%和0.46%，占比极小。2020年末发行人短期借款较2019年末增加了13,000.00万元，主要系新增保证借款；2021年9月末发行人短期借款为6,000.00万元，较2020年末减少7,000.00万元，降幅为53.85%，系发行人偿还部分借款。

（2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为39,545.92万元、32,135.36万元、33,244.55万元和39,850.15万元，占总负债比重分别为3.48%、2.71%、2.40%和3.04%。2019年末发行人应付账款为32,135.36万元，较2018年末减少7,410.56万元，降幅为18.74%，主要系发行人结算部分工程款所致。2020年末发行人应付账款为33,244.55万元，较2019年末增加了1,109.19万元，增幅为3.45%，主要系新增部分工程款未结算所致。2021年9月末发行人应付账款为39,850.15万元，较2020年末增加了

6,605.60 万元，增幅为 19.87%，主要系新增部分工程款未结算所致。

表：截至 2020 年末发行人应付账款前五大情况

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	金额	占比
1	民族建设集团有限公司	非关联方	预估成本	5,260.92	15.82
2	湖北利达建设工程集团有限公司	非关联方	工程款	2,090.30	6.29
3	山河建设集团有限公司	非关联方	工程款	1,855.02	5.58
4	波森特岩土工程公司	非关联方	工程款	1,117.50	3.36
5	江西省鹏盛建设工程有限公司	非关联方	工程款	1,025.86	3.09
合计		-	-	11,349.60	34.14

表：截至 2021 年 9 月末发行人应付账款前五大情况

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	金额	占比
1	清江山水四期工程款	非关联方	工程款	11,756.21	29.50
2	珠海岭秀城 F2 工程款	非关联方	工程款	9,765.38	24.51
3	中建五局第三建设有限公司	非关联方	工程款	2,525.14	6.34
4	湖北广场建设有限公司	非关联方	工程款	1,282.80	3.22
5	波森特岩土工程公司	非关联方	工程款	1,117.50	2.80
合计				26,447.03	66.37

（3）预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项分别为 627,515.84 万元、593,795.89 万元、690,104.65 和 275.29 万元，占总负债比重分别为 55.27%、50.14%、49.92% 和 0.02%。发行人预收款项较大，主要系预售房款及定金。2019 年末发行人预收款项为 593,795.89 万元，较 2018 年末减少 33,719.95 万元，降幅为 5.37%，变动幅度不大。2020 年末发行人预收款项为 690,104.65 万元，较 2019 年末增加了 96,308.76 万元，增幅为 16.22%，主要

系公司旗下新增房地产项目较多，销售能力较强，收到的预售购房款大幅增加所致。2021年9月末发行人预收款项为275.29万元，较2020年末减少了689,829.36万元，降幅为99.96%，主要系公司2021年1月1日起采用新会计准则，房屋预售款不再计入预收款项而计入合同负债所致。2021年9月末，发行人预售款项主要为预收租赁款。

表：近三年及一期末发行人预收款项账龄明细：

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年以内	275.29	100.00	323,611.98	46.89	414,969.02	69.88	355,163.93	56.60
一年以上	-	-	366,492.67	53.11	178,826.87	30.12	272,351.90	43.40
合计	275.29	100.00	690,104.65	100.00	593,795.89	100.00	627,515.84	100.00

（3）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款（合计）分别为88,522.33万元、96,899.43万元、349,564.50万元和331,796.43万元，占总负债比重分别为7.80%、8.18%、25.29%和25.32%。2019年末发行人其他应付款为96,899.43万元，较2018年末增加了8,377.10万元，增幅为9.46%，主要系应付利息大幅上升所致。2020年末发行人其他应付款为349,564.50万元，较2019年末增加了252,665.07万元，增幅为260.75%，主要系发行人关联方往来款大幅增加所致。2021年9月末发行人其他应付款为331,796.43万元，较2020年末减少了17,768.07万元，降幅

为 5.08%，较年初变化较小。

具体来看，近三年及一期末，发行人的应付利息分别为 4,652.75 万元、9,013.44 万元、4,005.28 万元和 0.00 万元，主要由已发行债券利息构成；近三年及一期末，发行人的应付股利分别为 3,258.81 万元、5,825.28 万元、5,776.39 万元和 5,776.39 万元，近三年及一期末，发行人的其他应付款分别为 80,610.77 万元、82,060.71 万元、339,782.83 万元和 326,020.04 万元。

表：近三年及一期末发行人其他应付款构成情况

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	-	4,005.28	1.15	9,013.44	9.30	4,652.75	5.26
应付股利	5,776.39	1.74	5,776.39	1.65	5,825.28	6.01	3,258.81	3.68
其他应付款	326,020.04	98.26	339,782.83	97.20	82,060.71	84.69	80,610.77	91.06
合计	331,796.43	100.00	349,564.50	100.00	96,899.43	100.00	88,522.33	100.00

表：截至2020年末发行人大额其他应付款项情况

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	金额	占其他应付款比例
1	湖北省长江产业投资集团有限公司	是	往来款	195,600.00	57.57
2	中建信和地产有限公司	是	往来款	39,097.92	11.51
3	宜昌清能碧桂园房地产开发有限公司	是	往来款	32,500.00	9.56
4	湖北长投高科产业投资集团有限公司	是	往来款	15,000.00	4.41
5	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	否	土地款	5,835.72	1.72
合计		-	-	288,033.64	84.77

表：截至2021年9月末发行人大额其他应付款项情况

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	金额	占其他应付款比例
1	湖北省长江产业投资集团有限公司	是	往来款	195,600.00	58.95
2	宜昌清能碧桂园房地产开发有限公司	是	往来款	32,500.00	9.80
3	佛山市皓能置业有限公司	是	往来款	25,381.47	7.65
4	中建信和地产有限公司	是	往来款	15,197.81	4.58
5	湖北长投高科产业投资集团有限公司	是	往来款	15,000.00	4.52
合计				283,679.29	85.50

（4）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 24,860.00 万元、124,154.05 万元、66,646.50 万元和 78,000.00 万元，占总负债比重分别为 2.19%、10.48%、4.82% 和 5.95%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的应付债券和一年内到期的长期借款。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债为 66,646.50 万元，较 2019 年末减少 57,507.55 万元，降幅为 46.32%，主要系发行人偿还一年内到期的应付债券所致。2021 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债为 78,000.00 万元，较 2020 年末增加了 11,353.50 万元，增幅为 17.04%，主要系一年以内到期的应付债券增加所致。

表：近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的应付债券	58,000.00	74.36	-	-	83,000.00	66.85	-	-
一年内到期的长期借款	20,000.00	25.64	66,646.50	100.00	41,154.05	33.15	24,860.00	100.00
合计	78,000.00	100.00	66,646.50	100.00	124,154.05	100.00	24,860.00	100.00

（5）合同负债

2021年1月1日起，发行人采用新会计准则编制财务报表，原计入预收款项的预售房屋款转计入合同负债科目，截至2021年9月末，发行人合同负债金额为587,477.22万元，占比流动负债52.05%，占比总负债44.84%。

截至2021年9月末，公司合同负债明细如下：

表：截至2021年9月末，公司合同负债项目口径明细

单位：万元

项目名称	2021年9月末
清能学府花园	63,890.44
保利清能西海岸	419.12
岭秀城壹号	28,667.20
清江尚玲珑、月亮湾	56,434.16
清能清江锦城	78,529.54
清江润城	603.57
清能正荣汉口北	215,515.92
清能丽景湾	51,946.74
清江山水	-
清能小南海花园	19,192.02
中建清能悦和城	51,758.83
清能熙悦台	13,016.49
清能时代苑	7,503.18
合计	587,477.22

截至2021年9月末，发行人预售项目均已取得预售许可证。

2、非流动负债

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为277,429.90万元、252,856.63万元、164,426.45万元和181,590.28万元，占总负债比重分别为24.44%、21.35%、11.89%和13.86%。2019年

末，发行人非流动负债为 252,856.63 万元，相比 2018 年末减少 24,573.27 万元，降幅为 8.86%，主要系应付债券减少所致。2020 年末，发行人非流动负债为 164,426.45 万元，相比 2019 年末减少 88,430.18 万元，降幅为 34.97%，主要系发行人长期借款减少所致。2021 年 9 月末，发行人非流动负债为 181,590.28 万元，相比 2020 年末增加了 17,163.83 万元，增幅为 10.44%，主要系新增长期借款所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人的非流动负债主要由长期借款和租赁负债构成。

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 194,425.27 万元、194,834.71 万元、106,401.09 万元和 165,558.97 万元，占总负债比重分别为 17.12%、16.45%、7.70% 和 12.64%。2019 年末发行人长期借款为 194,834.71 万元，较 2018 年末增加了 409.44 万元，增幅为 0.21%，变动极小。2020 年末发行人长期借款为 106,401.09 万元，较 2019 年末减少 88,433.62 万元，降幅为 45.39%，主要系发行人偿还部分借款所致。2021 年 9 月末发行人长期借款为 165,558.97 万元，较 2020 年末增加了 59,157.88 万元，增幅为 55.60%，主要系建设银行、华夏银行、华润银行借款增加所致。

表：近三年及一期末发行人长期借款结构

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	32,344.00	19.54	88,901.09	83.55	54,384.71	27.91	154,405.27	79.42
保证借款	11,400.00	6.89	17,500.00	16.45	140,450.00	72.09	64,880.00	33.37
抵押+保证借款	124,015.10	74.91						
抵押+保证+质押借款	17,799.86	10.75	-	-	-	-	-	-
减：一年内到期的长期借款	20,000.00	12.08	-	-	-	-	24,860.00	-12.79
合计	165,558.97	100.00	106,401.09	100.00	194,834.71	100.00	194,425.27	100.00

（2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券金额分别为83,000.00万元、58,000.00万元、58,000.00万元和0.00万元，占总负债的比例分别为7.31%、4.90%、4.20%和0.00%。2019年末，发行人应付债券较上年减少25,000.00万元，主要系发行人偿还到期债券“15清能债”、“15清能01”和“16清能债”，并于2019年1月14日新发行私募公司债“19清能01”，发行规模为5.80亿元；2020年末，发行人应付债券较上年末无变化；2021年9月末，发行人应付债券较上年末减少100.00%，主要系“湖北清能投资发展集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）”将于2022年1月15日到期，转计入一年内到期的非流动负债所致。

（三）现金流量分析

表：发行人近三年及一期合并现金流情况表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	407,072.57	713,380.53	627,493.60	502,262.38
经营活动现金流出小计	325,861.60	607,823.24	632,430.87	337,601.47
经营活动产生的现金流量净额	81,210.97	105,557.30	-4,937.26	164,660.91

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	61,379.35	12,769.53	43,329.14	24,873.61
投资活动现金流出小计	164,542.91	128,369.98	126,493.56	69,408.13
投资活动产生的现金流量净额	-103,163.56	-115,600.45	-83,164.42	-44,534.53
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	115,420.03	315,928.00	144,519.00	215,933.00
筹资活动现金流出小计	154,874.13	283,792.45	113,553.99	309,853.02
筹资活动产生的现金流量净额	-39,454.10	32,135.55	30,965.01	-93,920.02
四、现金及现金等价物净增加额	-61,406.69	22,058.77	-57,124.52	26,227.01

1、经营活动现金流量分析

经营活动现金流方面，近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为164,660.91万元、-4,937.26万元、105,557.30万元和81,210.97万元。发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品和提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为418,617.52万元、425,673.97万元、405,673.24万元和263,177.16万元；收到其他与经营活动有关的现金分别83,644.86万元、201,649.47万元、304,591.25万元和143,043.00万元。近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为337,601.47万元、632,430.87万元、607,823.24万元和325,861.60万元；发行人经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接收劳务支付的现金和支付的各项税费。其中购买商品、接收劳务支付的现金分别为204,700.14万元、267,259.36万元、137,699.39万元和150,123.94万元；支付的各项税费分别为69,407.98万元、113,505.90万元、93,449.18万元和62,393.95万元。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额波动幅度较大，主要原因为发行人支付其他与经营活动有关的现金波动较大所致。

2、投资活动现金流量分析

投资活动现金流方面，近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-44,534.53万元、-83,164.42万元、-115,600.45万元和-103,163.56万元。近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为24,873.61万元、43,329.14万元、12,769.53万元和61,379.35万元，投资活动现金流出分别为69,408.13万元、126,493.56万元、128,369.98万元和164,542.91万元；发行人投资活动现金流出主要为支付其他与投资活动有关的现金和投资支付的现金。

2020年度发行人投资活动产生的现金流量净额为-115,600.45万元，较去年减少32,436.03万元，降幅为39.00%，主要系发行人2020年收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致；2021年1-9月，发行人的投资活动产生的现金流量净额为-103,163.56万元，与去年同期相比减少了297.73%，主要系发行人投资支付的现金增加所致。

3、筹资活动现金流量分析

筹资活动现金流方面，近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-93,920.02万元、30,965.01万元、32,135.55万元和-39,454.10万元。2020年，发行人筹资活动现

金流量净额较去年有所上升，主要由于发行人收到其他与筹资活动有关的现金大幅增加所致。近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 215,933.00 万元、144,519.00 万元、315,928.00 万元和 115,420.03 万元，筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。其中取得借款所收到的现金分别为 211,550.00 万元、144,119.00 万元、92,380.10 万元和 108,054.20 万元。近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 309,853.02 万元、113,553.99 万元、283,792.45 万元和 154,874.13 万元，呈现波动趋势，主要系偿还债务所支付的现金规模波动幅度较大导致。发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金，近三年及一期，发行人偿还债务所支付的现金分别为 235,514.73 万元、69,560.51 万元、227,081.27 万元和 126,984.57 万元，呈波动趋势，与筹资活动现金流出的变化趋势一致。

（四）偿债能力分析

近三年及一期末，发行人偿债能力指标数据见下表：

表：近三年及一期发行人偿债能力情况表

项目	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率（倍）	1.39	1.35	1.59	1.70
速动比率（倍）	0.64	0.57	0.65	0.69
资产负债率（%）	69.40	71.05	69.12	69.87
EBITDA（万元）	68,387.73	78,473.75	110,414.16	115,689.35
EBITDA利息保障倍数	2.84	2.19	3.82	4.67

从短期偿债能力看，近三年及一期末，发行人流动比率分

别为1.70、1.59、1.35和1.39，呈下降趋势，主要原因为近年来发行人流动负债规模上升较快而流动资产规模上升较慢；发行人速动比率分别为0.69、0.65、0.57和0.64，速动比率整体呈缓慢下降趋势，主要系由近年来发行人存货规模上升较快所致。

从长期偿债能力看，近三年及一期末，发行人的资产负债率为69.87%、69.12%、71.05%和69.40%。考虑到发行人属于房地产企业，鉴于行业特点，发行人资产负债率整体处于合理水平，具备较强长期偿债能力。

近三年，发行人EBITDA分别为115,689.35万元、110,414.16万元和78,473.75万元。2018-2020年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为4.67、3.82和2.19，利息保障倍数呈现波动下降趋势，但仍高于1，偿债能力较强。

（五）盈利能力分析

发行人合并报表盈利能力指标数据如下：

表：近三年及一期发行人盈利能力情况表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	350,019.72	288,596.82	425,785.70	332,357.78
其中：营业收入	350,019.72	288,596.82	425,785.70	332,357.78
二、营业总成本	306,784.49	241,376.26	337,447.86	242,450.59
其中：营业成本	233,864.17	157,321.62	252,093.58	156,447.90
税金及附加	35,822.56	45,308.11	53,675.66	39,654.42
销售费用	9,265.79	9,819.37	8,511.97	10,160.02
管理费用	14,483.90	16,484.78	17,389.65	14,386.65
财务费用	13,348.08	12,442.38	5,777.00	10,426.82

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
资产减值损失	17.31	-3,845.30	-1,422.31	11,374.77
投资收益（损失以“-”号填列）	1,320.38	9,954.31	4,005.34	1,383.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-128.76	-30.82	12.80	3,823.71
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-0.40	0.14	-17.90
其他收益	7.39	436.30	64.62	17.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	46,381.01	53,734.65	90,998.44	95,113.63
加：营业外收入	279.31	126.02	3,707.14	215.22
减：营业外支出	233.18	1,140.26	334.61	796.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	46,427.14	52,720.42	94,370.97	94,532.17
减：所得税费用	17,250.48	7,792.85	24,653.59	29,673.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,176.66	44,927.57	69,717.38	64,858.86
归属于母公司所有者的净利润	26,824.07	47,932.77	48,056.91	38,250.02
少数股东损益	2,352.59	-3,005.20	21,660.47	26,608.84
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	29,176.66	44,927.57	69,717.38	64,858.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	26,824.07	47,932.77	48,056.91	38,250.02
归属于少数股东的综合收益总额	2,352.59	-3,005.20	21,660.47	26,608.84

近三年及一期，发行人营业收入分别为332,357.78万元、425,785.70万元、288,596.82万元和350,019.72万元；营业总成本分别为242,450.59万元、337,447.86万元、241,376.26万元和306,784.49万元；公司营业利润分别为95,113.63万元、90,998.44万元、53,734.65万元和46,381.01万元；营业毛利率分别为52.93%、40.79%、45.49%和33.19%。

2020年度，发行人营业收入比2019年减少137,188.88万元，降幅为32.22%，营业收入的主要来源为房地产项目的销售款，2020年降低幅度较大的主要原因是发行人房地产主要销售区域为武汉、宜昌等湖北省城市，该地区为新冠肺炎疫情重点灾区，

2020年一季度因疫情完全封城停工，二季度解封后经历较长时间方逐步复工复产，全年房地产销售业务受疫情影响较为严重。2021年1-9月，发行人的营业收入为350,019.72万元，与去年同期相比增加了253,811.29万元，增幅为263.81%。

近三年及一期，发行人的期间费用分别为34,973.49万元、31,678.62万元、38,746.53万元和37,097.77万元，期间费用占营业收入比重近三年及一期分别为10.52%、7.44%、13.43%和10.60%。从期间费用结构看，公司三项费用以管理费用为主，近三年及一期公司管理费用占营业收入比重分别为4.33%、4.08%、5.71%和4.14%。

（六）资产周转能力分析

表：近两年及一期发行人资产周转能力情况表

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
存货周转率	0.26	0.17	0.29	0.20
总资产周转次数（次）	0.18	0.16	0.26	0.16
应收账款周转率	277.41	190.94	422.50	412.51

近三年及一期，发行人存货周转率分别为0.20、0.29、0.17和0.26；发行人总资产周转次数分别为0.16、0.26、0.16和0.18；应收账款周转率分别为412.51、422.50、190.94和277.41，处于较高水平。发行人存货周转率较小且保持稳定，主要是由于发行人营业成本较低且存货余额较高所致；发行人总资产周转率处于较低水平，主要原因是发行人主营业务属于重资产业务，在建工程项目较多；近三年及一期末，发行人的应收账款周转率较高且呈波动态势，表明发行人回款情况较好。

总体看来，发行人资产营运能力指标符合房地产行业特点。未来随着发行人运营规模的增加和业务覆盖面的增加，相关业务收入将不断增长，发行人未来营业收入有望继续增长，营运能力有望提高。

（七）有息债务情况

截至2021年9月末，发行人有息负债总额为459,760.96万元，主要由银行借款、公司债券及其他应付中计息部分构成，发行人有息负债构成如下：

表：2021 年 9 月末公司有息负债情况表

单位：万元，%

项目	金额	占比
银行借款	191,558.96	41.66
公司债券	58,000.00	12.62
其他应付款中计息部分	210,202.00	45.72
合计	459,760.96	100.00

截至2021年9月末，发行人合并口径的有息负债期限结构情况表如下：

表：2021年9月末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
短期借款	6,000.00						6,000.00
一年内到期的长期借款	20,000.00						20,000.00
长期借款	-	47,794.00	56,800.00	43,165.10	-	17,799.86	165,558.97
一年内到期的应付债券	58,000.00						58,000.00
其他应付款	210,202.00						210,202.00
合计	294,202.00	47,794.00	56,800.00	43,165.10	-	17,799.86	459,760.96

截至2021年9月末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元，%

借款类别	2021年9月末金额	占比
信用借款	73,602.00	16.01
抵押借款	32,344.00	7.03
保证借款	212,000.00	46.11
抵押+保证借款	124,015.10	26.97
抵押+质押+保证借款	17,799.86	3.87
合计	459,760.96	100.00

表：截至2021年9月末发行人银行贷款明细

单位：万元、%

借款人	贷款人	借款性质	贷款余额	借款期	担保方式
湖北清能投资发展集团有限公司	公司债券（19清能01）		58,000.00	2019.1.15-2022.1.15	信用
	湖北省长江产业投资集团有限公司	其他应付款	95,600.00	2020.1.21-2022.1.21	保证
	湖北省长江产业投资集团有限公司		50,000.00	2020.3.11-2022.3.11	保证
	湖北省长江产业投资集团有限公司		50,000.00	2020.3.20-2022.3.20	保证
珠海正邦房地产开发有限公司	华润银行	经营性物业贷	17,799.86	2018.8.10-2030.8.9	质押+抵押+保证
武汉清能德成置业有限公司	华夏银行	开发贷款	17,000.00	2019.6.27-2022.6.26	抵押+保证
荆州清能置业有限责任公司	汉口银行	开发贷款	1,250.00	2019.10.28-2022.10.27	抵押+保证
	汉口银行		2,500.00	2019.12.27-2022.12.26	抵押+保证
	汉口银行		3,250.00	2020.6.30-2023.6.30	抵押+保证
	汉口银行		5,850.00	2020.9.8-2023.9.8	抵押+保证
武汉清能普提金置业有限公司	华夏银行	开发贷款	7,744.00	2019.11.29-2022.11.29	抵押
	华夏银行		4,700.00	2020.01.22-2023.01.22	抵押
珠海清能置业有限公司	华润银行	开发贷款	11,000.00	2021.05.26-2025.05.20	抵押+保证

	华润银行	开发贷款	32,165.10	2020.05.20- 2025.05.20	抵押+保证
武汉临江宏城房地产开发有限公司	工商银行	开发贷款	25,500.00	2020.7.14-2023.7.13	抵押+保证
		开发贷款	8,500.00	2020.12.30- 2023.12.29	
		开发贷款	17,000.00	2020.1.1-2023.12.31	
重庆清能悦和置业有限公司	建设银行	开发贷款	4,900.00	2020.12.25- 2023.12.24	抵押
	建设银行	开发贷款	15,000.00	2021.1.1-2023.12.31	抵押
	中建信和地产有限公司	其他应付款	14,602.00	2021.01.07- 2022.01.06	信用
湖北清能酒店管理集团有限公司	华夏银行	流动贷款	4,750.00	2021.01.04- 2024.01.04	保证
	华夏银行	流动贷款	2,850.00	2021.03.12- 2024.03.12	保证
	华夏银行	流动贷款	3,800.00	2021.06.11- 2024.06.11	保证
武汉清能雅居装饰工程有限公司	华夏银行	流动贷款	5,000.00	2020.11.11- 2021.11.10	保证
	中国银行	流动贷款	1,000.00	2021.6.18-2022.6.17	信用

（八）关联方及关联交易

为规范公司未来关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。关联交易定价遵循公正、公平、公开的原则，定价主要根据市场价格确定，与对非关联方的交易价格基本一致；如无市场价格可比较，则通过合同明确有关成本和利润的标准。

1. 关联方和关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第36号——关联方披露》及相关法律、法规的规定，截至本募集说明书签署日，公司主要关联方包括：

（1）发行人的股东

发行人的控股股东为湖北联投集团有限公司，持有发行人53.15%股份，为发行人的关联方。

发行人的股东中国长江电力股份有限公司持有发行人42.99%，为发行人的关联方。

发行人的股东国家能源集团资本控股有限公司持有发行人3.86%，为发行人的关联方。

（2）发行人的实际控制人

公司的实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会

员会。

（3）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

详细情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

（4）发行人的合营和联营企业

详细情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

（5）发行人的其他关联方

关联方名称	与发行人的关系
湖北省长江产业投资集团有限公司	合营公司股东
中建信和地产有限公司	子公司股东
武汉和创致新企业管理咨询有限公司	子公司股东
武汉林海房地产开发有限公司	子公司股东
正荣正创（武汉）置业发展有限公司	子公司股东
武汉信筑工程顾问有限公司	子公司股东
武汉友谊梯电气投资有限公司	子公司股东
正荣正创（武汉）置业发展有限公司	子公司股东
海南荆楚实业有限公司	子公司股东
武汉新城创置置业有限公司	子公司股东
武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司	子公司股东
武汉德成控股集团有限公司	其他关系
武汉清龙置业有限公司	参股公司
合肥盛卓房地产开发有限公司	参股公司

2. 关联交易情况

（1）关联租赁情况

表：发行人截至2020年末关联租赁明细

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2020 年确认的	2019 年同期确认的
-------	--------	-----------	-------------

		租赁收入	租赁收入
湖北清能碧桂园物业有限公司	房屋建筑物	3.11	-
合计		3.11	-

（2）关联担保情况

发行人及子公司作为担保方的关联担保主要系对武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司的担保，承担借款金额 50% 的担保责任。截至 2020 年末发行人关联担保金额合计 32,500.00 万元。

表：发行人截至2020年末关联担保明细

单位：万元

被担保方	借款金额	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	30,000.00	15,000.00	2020.01.22	2023.01.22	否
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	35,000.00	17,500.00	2020.03.30	2023.03.30	否
合计	65,000.00	32,500.00			

（3）关联方资金拆借

1) 资金拆出

表：发行人截至2020年末资金拆出明细

单位：万元

债务人	截至 2019 年末本金金额	2020 年借出	2020 年归还	2020 年利息支出	截至 2020 年末本金金额
宜昌长投清能置业有限责任公司	-	20,350.00	-	580.66	20,350.00
荆州清能置业有限责任公司	-	25,500.00	22,000.00	1,276.90	3,500.00
武汉清能启赋置业有限公司	4,302.37	-	-	330.12	4,302.37
佛山市皓能置业有限公司	-	48,643.53	35,000.00	739.05	13,643.53
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	41,815.20	116,260.20	153,060.20	1,610.01	5,015.20
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	8,353.38	-	6,118.00	207.37	2,235.38
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	261.55	-	261.55	1.86	-
合计	54,732.51	210,753.73	216,439.75	4,745.97	49,046.48

2) 资金拆入

表：发行人截至2020年末资金拆入明细

单位：万元

债权人	截至 2019 年 末本金金额	2020 年 借出	2020 年 归还	2020 年 利息支出	截至 2020 年末 本金金额
湖北省长江产业投资集团有限公司	-	200,000.00	4,000.00	11,522.22	196,000.00
湖北长投高科产业投资集团有限公司	-	15,000.00	-	-	15,000.00
中建信和地产有限公司	-	39,097.92	-	2,415.10	39,097.92
武汉和创致新企业管理咨询有限公司	1,360.00	-	1,360.00	86.27	-
合计	1,360.00	254,097.92	5,360.00	14,023.59	250,097.92

(4) 应收关联方款项

表：发行人截至2020年末应收关联方款项明细

单位：万元

项目	关联方	截至 2020 年末余额	截至 2019 年末余额
其他应收款	湖北清投实业发展有限公司	54.55	54.55
	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,442.75	8,353.38
	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1.86	261.55
	武汉林海房地产开发有限公司	27,000.00	34,500.00
	武汉宏智远文化用品有限公司	246.75	141.75
	武汉清能启赋置业有限公司	4,477.34	4,302.37
	武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	6,721.81	41,815.20
	正荣正创（武汉）置业发展有限公司	42,000.00	42,000.00
	湖北清能碧桂园物业服务有限公司	299.41	159.30
	湖北清能川江产业园投资有限公司	283.61	141.43
	武汉信筑工程顾问有限公司	490.00	-
	武汉东能酒店管理有限公司	346.26	91.39
	武汉友谊梯电气投资有限公司	252.00	-
	武汉润盈置业合伙企业(有限合伙)	234.02	-
	长江智慧分布式能源有限公司	35.46	-
	宜昌市昌顺商贸有限责任公司	2,212.22	2,212.22
	佛山皓能置业有限公司	14,426.92	-
	武汉清龙置业有限公司	90,675.00	-
	宜昌长投清能置业有限责任公司	20,350.76	-
	长江智慧分布式能源（内黄）有限公司	1.83	-

项目	关联方	截至 2020 年末余额	截至 2019 年末余额
	合计	212,552.55	134,033.14

（5）应付关联方款项

表：发行人截至2020年末应付关联方款项明细

单位：万元

项目	关联方	截至 2020 年末余额	截至 2019 年末余额
其他应付款	宜昌清能碧桂园房地产开发有限公司	32,500.00	32,500.00
	湖北清投实业发展有限公司	1,257.03	1,257.03
	深圳市鄂清贸易有限公司	150.00	150.00
	湖北清能碧桂园物业有限公司	238.94	239.14
	合肥盛卓房地产开发有限公司	4,275.00	4,275.00
	湖北长投高科产业投资集团有限公司	15,000.00	4,459.75
	武汉东能酒店管理有限公司	48.37	22.41
	武汉宏智远文化用品有限公司	350.00	350.00
	武汉和创致新企业管理咨询有限公司	-	1,520.23
	武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司	2.22	402.22
	武汉德成控股集团有限公司	2.05	2.05
	武汉信筑工程顾问有限公司	372.50	372.50
	中建信和地产有限公司	39,097.92	-
	湖北省长江产业投资集团有限公司	195,600.00	-
	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	3,994.45	-
	宜昌长投清能置业有限责任公司	0.41	-
合计		292,888.89	45,550.32

除上述应付关联方款项外，发行人无其他关联交易情况。

（九）对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 23.16 亿元，占期末净资产的比例为 41.11%。情况如下：

1. 按揭担保情况

公司下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵

押贷款担保。截至2020年末，累计按揭担保余额为199,096.30万元。上述担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。公司历年未发生由于担保连带责任而发生损失的情况，对发行人的财务状况无重大影响。

1. 截至2020年12月31日，发行人子公司武汉清能意盛置业有限公司为购买商品房的按揭贷款提供担保的金额9,843.00万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应抵减。担保期限自银行向购房人发放借款之日起至银行取得《不动产登记证明》（预购商品房抵押预告登记）收件单止。2020年12月21日，湖北省武汉市洪山区人民法院判决《中国农业银行股份有限公司武汉洪山支行与李平黎、武汉清能意盛置业有限公司金融借款合同纠纷》一案，李平黎偿还中国农业银行股份有限公司武汉洪山支行借款本金665,422.86元、利息（包括罚息、复利）40,894.44元（暂计算到2020年6月9日止，此后的利息按合同约定的利率继续计算至债务清偿之日止）以及向中国农业银行股份有限公司武汉洪山支行支付律师代理费28,253.00元；发行人子公司武汉清能意盛置业有限公司对李平黎上述债务承担连带清偿责任，发行人子公司武汉清能意盛置业有限公司承担连带清偿责任后有权向李平黎追偿。

2. 截至2020年12月31日，金融机构及住房公积金管理中心

共为清能正荣府按揭贷款购房业主提供按揭贷款189,253.30万元。发行人子公司武汉清能德成置业有限公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至发行人子公司武汉清能德成置业有限公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证及办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，发行人子公司武汉清能德成置业有限公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对发行人子公司武汉清能德成置业有限公司的财务状况无重大影响。

2. 对外公司担保情况

截至2020年末，发行人合并报表范围外公司担保情况如下：

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	150,000,000.00	2020.01.22	2023.01.21	否
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	175,000,000.00	2020.03.30	2023.03.29	否

（十）未决诉讼、仲裁情况

截至2020年末，发行人重大未决诉讼、仲裁情况如下：

1. 发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司（原告）诉武汉三正实业有限公司（被告）合同纠纷案，发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司不服武汉市中级人民法院于2019年4

月12日作出的（2018）鄂01民初4705号民事判决，诉请要求改判自2017年4月30日解除双方签订的《毛坦村“城中村”改造项目拆迁及换建房建设委托协议》及补充协议中发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司与被告之间的权利义务关系，改判要求被告立即返还发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司已支付但被告未实际使用的改造费用人民币243,613,189.02元及产生的违约金、资金占用费等。发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司于2019年5月10日向湖北省高级人民法院提起二审上诉，本案二审尚未审结。

2. 湖北波森特岩土工程有限公司（原告）诉发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司（被告）合同纠纷案，原告及发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司均不服武汉市洪山区人民法院2020年12月15日作出的（2019）鄂0111民初5066号民事判决，发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司于2020年12月29日向武汉市中级人民法院提起二审上诉，要求撤销一审判决或发回重审，截至2020年末尚未收到开庭通知。

3. 发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司（原告）诉北京波森特岩土工程有限公司（被告）合同纠纷案，于2020年5月向武汉市中级人民法院提起诉讼，请求判令被告向发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司支付因桩基施工未达到桩基技术规范要求及设计要求，给发行人子公司武汉清能普提金置业有限公司造成的经济损失30,623,786.33元。武汉市中级人民

法院已受理该案，于2021年1月27日进行第一次开庭审理。

4. 2020年8月31日，广州市第三建筑工程有限公司向重庆市巴南区人民法院提交民事起诉状，请求重庆市巴南区人民法院依法判令发行人子公司重庆清能置业有限公司向其支付工程款暂计300.00万元（最终金额以司法鉴定意见确定的为准）。2020年11月26日，广州市第三建筑工程有限公司向重庆市巴南区人民法院提交变更诉讼请求申请书，请求重庆市巴南区人民法院依法判令发行人子公司重庆清能置业有限公司再行支付工程款2,800.00万元。截至2020年末，广州市第三建筑工程有限公司与发行人子公司重庆清能置业有限公司的建设工程合同纠纷已进入民事一审程序，案号：（2020）渝0113民初16000号。

上述重大诉讼、仲裁事项对发行人偿债能力的影响较小。

（十一）资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2020年末，发行人受限资产共计306,390.80万元，占总资产的比重为15.75%，占净资产的比重为54.39%，占比较大，主要系存货的抵押担保，具体情况如下所示：

表：截至2020年末发行人受限资产情况

单位：万元

项 目	截至2020年末 账面价值	受限原因
货币资金	93,905.20	
其中：用于担保的定期存款或通知存款	127.15	不能使用的保证金
房地产企业银行按揭贷款保证金	969.66	不能使用的保证金
房地产企业预收房款监管户资金	92,808.40	受监管，有条件使用
投资性房地产	16,871.20	抵押担保

项 目	截至2020年末 账面价值	受限原因
存货	195,614.39	抵押担保
合 计	306,390.80	

（十二）重大承诺

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大承诺。

（十三）其他影响发行人偿债能力的重大事项

截至本募集说明书签署之日，除已披露信息外，无其他应披露的影响发行人偿债能力的重大事项。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限公司评定，根据《湖北清能投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

本次债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本次债券信用等级高于发行人主体信用等级，产生差异原因因为本次债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供保证担保。

（二）评级报告揭示的主要风险

1. 房地产行业政策。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产市场持续处于较为严格的监管环境之中。在房地产金融监管力度持续强化的背景下，偏紧的信贷环境或将对房地产企业资金平衡带来一定挑战。

2. 土地储备区域集中度较高。公司有较大规模土地储备位于武汉区域，截至 2021 年 9 月末，公司位于武汉区域的土地储

备面积为 146.97 万平方米，占总土地储备面积的比重为 54.63%，区域集中度较高，受单一市场波动影响的风险较大。

3. 控股股东发生变更。根据公司 2022 年 1 月 5 日发布的公告，湖北省国资委将其持有的公司股权划转至湖北联投集团，中诚信国际将关注该事项对公司经营战略的影响。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA，未发生变动。

评级公司给出本次发行人及债券评级的具体理由为：

债项级别考虑了湖北担保提供的全额无条件且不可撤销连带责任保证担保对本次债券偿付的保障作用。中诚信国际肯定了公司股东背景雄厚，持续获得股东支持、土地储备充足、财务结构较为稳健等因素对公司信用质量的支持。同时，中诚信国际关注到房地产行业政策、土地储备区域集中度较高、控股股东发生变更等因素可能对公司信用质量产生的影响。

（四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及

担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 72.50 亿元，已使用额度 53.55 亿元，尚未使用的授信额度为 18.95 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

金融机构名称	授信金额	已使用金额	剩余授信
华夏银行	44.80	36.83	7.97
工商银行	10.00	6.00	4.00
华润银行	7.80	6.62	1.18
建设银行	5.80	2.00	3.80
汉口银行	4.00	2.00	2.00
中国银行	0.10	0.10	-
合计	72.50	53.55	18.95

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1. 报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 5 只 / 37.8 亿元，累计偿还债券 32 亿元。

2. 截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 5.8 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	19 清能 01	湖北清能投资发展集团有限公司	2019-01-11	2021-01-15	2022-01-15	2+1	5.8	7.00	5.8
合计							5.8		5.8

3. 截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在存续可续期债。

4. 截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

一、本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称保证人或湖北省担保）提供连带责任保证。

二、本期债券保证人基本情况如下：

（一）担保人基本情况及业务情况

公司名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

注册地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

注册资本：750,000.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

股东单位：湖北联投资本投资发展有限公司（股份占比 66.65%）、中国农发重点建设基金有限公司（股份占比 33.35%）

实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会

营业范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

担保人的业务以融资担保为主，另外包括融资租赁、委托贷款等其他业务。

表 担保人 2018-2020 年各业务板块营业收入

单位：万元、%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
委托贷款	6,778.41	8.20	8,278.23	21.25	23,250.47	33.89
融资担保	88,268.04	106.81	18,331.40	47.06	12,892.29	18.79
减：提取未到期责任准备金	34,968.32	42.31	2,719.56	6.98	-6,256.84	-9.12
融资担保净收入	53,299.72	64.50	15,611.84	40.08	19,149.13	27.91
融资租赁	20,877.97	25.26	11,818.00	30.34	4,374.34	6.38
其他	1,682.88	2.04	3,244.50	8.33	21,839.60	31.83
合计	82,638.98	100.00	38,952.58	100.00	68,613.54	100.00

担保人融资性担保业务的担保范围包括公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具、资产证券化等标准化债券品种担保业务，信托计划、资产管理计划等非标准金融产品担保业务，中小企业贷款业务以及履约保函等非融资性担保业务，未来随着湖北省中小微企业融资担保有限公司的业务逐步开展，将从事一定的湖北省内中小企业、三农融资的扶持性融资担保业务。根据担保业务类型的划分，公司担保品种可分为债券担保业务、金融产品担保业务、中小微企业融资担保业务、履约保函业务等。其中，债券担保业务包括公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具、资产证券化等，金融产品担保业务主要包括信托计划担保业务、资产证券化产品担保业务等。

（二）担保人最近一年的主要财务情况

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告（众环审字[2021]0100181号），截至2020年12月31日，湖北省融资担保集团有限责任公司总资产为145.76亿元，总负债为33.14亿元，净资产112.63亿元，2020年实现营业收入8.26亿元，净利润8.00亿元。

表 2020 年末担保人合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年末
流动资产：	
货币资金	368,177.86
△ 结算备付金	—
△ 拆出资金	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,274.27
委托贷款	98,966.13
衍生金融资产	—
应收票据	—
应收账款	—
预付款项	—
△ 应收保费	—
△ 应收分保账款	—
△ 应收分保合同准备金	—
其他应收款	195,598.23
其中：应收股利	—
△ 买入返售金融资产	—
存货	—
其中：原材料	—
库存商品（产成品）	—
持有待售资产	—
一年内到期的非流动资产	—
其他流动资产	249.88
流动资产合计	669,266.36
非流动资产：	
△ 发放贷款和垫款	—
可供出售金融资产	617,845.57
持有至到期投资	—
长期应收款	148,108.67
长期股权投资	—
投资性房地产	3,945.24
固定资产	6,471.25
在建工程	—
生产性生物资产	—
油气资产	—
无形资产	54.87
开发支出	—
商誉	—
其他权益工具投资	—
债权投资	—
长期待摊费用	—
递延所得税资产	5,488.69
其他非流动资产	6,453.94
其中：特准储备物资	—

项目	2020 年末
非流动资产合计	788,368.23
资产总计	1,457,634.59
流动负债:	
短期借款	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
衍生金融负债	-
应付票据	-
应付账款	-
预收款项	-
应付职工薪酬	1,116.79
其中: 应付工资	-
应付福利费	-
应交税费	28,499.60
其中: 应交税金	-
其他应付款	86,554.42
其中: 应付股利	-
△ 应付手续费及佣金	-
△ 应付分保账款	-
未到期责任准备金	44,134.02
担保赔偿准备金	25,827.47
持有待售负债	-
一年内到期的非流动负债	4,609.32
其他流动负债	-
流动负债合计	190,741.61
非流动负债:	
△ 保险合同准备金	-
长期借款	-
应付债券	139,647.33
递延所得税负债	992.83
其他非流动负债	-
其中: 特准储备基金	-
非流动负债合计	140,640.16
负债合计	331,381.77
所有者权益(或股东权益):	
实收资本(或股本)	750,000.00
其他权益工具	-
资本公积	45,040.75
减: 库存股	-
其他综合收益	-
其中: 外币报表折算差额	-
专项储备	-
盈余公积	17,222.14
其中: 法定公积金	-
任意公积金	-
△ 一般风险准备	17,120.50
未分配利润	271,874.01
归属于母公司所有者权益合计	1,101,257.40

项目	2020 年末
少数股东权益	24,995.42
所有者权益合计	1,126,252.82
负债和所有者权益总计	1,457,634.59

表 2020 年度担保人合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度
一、营业总收入	82,638.98
其中：营业收入	117,607.30
减：提取未到期责任准备金	34,968.32
△利息收入	-
△已赚保费	-
△手续费及佣金收入	-
二、营业总成本	34,064.73
其中：营业成本	6,135.66
税金及附加	923.17
销售费用	-
管理费用	10,600.09
研发费用	-
财务费用	16,405.82
其中：利息费用	25,795.10
利息收入	-
汇兑净损失（净收益以“-”填列）	-
其他	-
加：其他收益	1,754.14
投资收益（损失以“-”号填列）	48,184.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	265.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,879.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	156.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	100,814.95
加：营业外收入	7,367.66
其中：政府补助	-
减：营业外支出	114.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	108,068.60
减：所得税费用	28,036.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	80,032.08
（一）按所有权归属分类	-
归属于母公司所有者的净利润	77,551.74
*少数股东损益	2,480.34
（二）按经营持续性分类	-
持续经营净利润	80,032.08
终止经营净利润	-
六、其他综合收益	-
七、综合收益总额	80,032.08

项目	2020 年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	77,551.74
*归属于少数股东的综合收益总额	2,480.34

表 2020 年度担保人合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 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	121,335.09
收到的税费返还	116.34
收到其他与经营活动有关的现金	161,781.64
经营活动现金流入小计	283,233.07
购买商品、接受劳务支付的现金	160.72
支付给职工及为职工支付的现金	6,861.16
支付的各项税费	25,494.36
支付其他与经营活动有关的现金	554,230.60
经营活动现金流出小计	586,746.83
经营活动产生的现金流量净额	-303,513.76
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	1,208,522.65
取得投资收益收到的现金	11,028.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	260.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-
收到其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流入小计	1,219,811.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	137.94
投资支付的现金	1,380,129.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-
支付其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流出小计	1,380,267.53
投资活动产生的现金流量净额	-160,456.32
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	1,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,000.00
取得借款收到的现金	139,540.00
△发行债券收到的现金	-
收到其他与筹资活动有关的现金	128,000.00
筹资活动现金流入小计	268,540.00
偿还债务支付的现金	10,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,910.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流出小计	21,910.62
筹资活动产生的现金流量净额	246,629.38
四、汇率变动对现金的影响	-
五、现金及现金等价物净增加额	-217,340.70
加：期初现金及现金等价物余额	545,438.20

项目	2020 年度
六、期末现金及现金等价物余额	328,097.50

表 担保人合并口径主要财务指标

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度
资产总额	1,457,634.59
负债总额	331,381.77
全部债务	230,811.07
所有者权益	1,126,252.82
流动比率	3.51
速动比率	3.51
资产负债率（%）	22.73
营业收入	117,607.30
营业利润	100,814.95
利润总额	108,068.60
净利润	80,032.08
归属于母公司所有者的净利润	77,551.74
经营活动产生现金流量净额	-303,513.76
投资活动产生现金流量净额	-160,456.32
筹资活动产生现金流量净额	246,629.38
营业毛利率（%）	92.58
净资产收益率（%）	7.30
EBITDA	82,783.91
EBITDA 全部债务比	0.36
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.21

注 1：财务指标计算公式如下：

（1）全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（应付融资租赁款、资产支持专项计划）；短期债务=短期借款+应付票据+其他应付款（非金融机构借款）+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

（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）资产负债率=负债合计/资产合计

（5）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（6）净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额

（7）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

（8）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

（9）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）

（三）资信状况

湖北省融资担保集团有限责任公司成立于 2005 年 2 月，注

册资本 75 亿元人民币，现为湖北省联合发展投资集团有限公司下属企业，并当选为湖北省民营经济和中小企业投融资服务机构联盟主任单位、中国融资担保业协会理事单位，公司主体信用评级为 AAA。湖北省担保资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力，为本次债券提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

1、担保人近两年主体信用评级情况

表 担保人近两年主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2019. 07. 25	AAA	稳定	/	东方金诚
2019. 07. 26	AAA	稳定	/	中诚信
2019. 08. 29	AAA	稳定	/	新世纪
2019. 10. 31	AAA	稳定	/	联合资信
2019. 12. 13	AAA	稳定	/	中证鹏元
2020. 01. 17	AAA	稳定	/	大公国际
2020. 07. 22	AAA	稳定	/	东方金诚
2020. 07. 24	AAA	稳定	/	中诚信
2020. 10. 23	AAA	稳定	/	联合资信
2020. 11. 10	AAA	稳定	/	中证鹏元
2020. 12. 03	AAA	稳定	/	新世纪
2021. 01. 14	AAA	稳定	/	联合资信
2021. 07. 22	AAA	稳定	/	东方金诚

2、近两年担保人与主要客户之间业务违约情况

担保人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近两年未发生过严重违约现象。

3、担保人债务违约情况

截至 2021 年 9 月末，担保人合并口径已发行的债券、其他债务融资工具以及银行贷款等有息债务均按时兑付本息，未有违约情况。

（四）担保人对外担保情况

担保人融资性担保业务的担保范围包括公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等标准化债券品种担保业务，信托计划、资产管理计划等非标准金融产品担保业务，中小企业贷款业务以及履约保函等非融资性担保业务。

表 2020 年末和 2021 年 9 月末担保人对外担保情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
融资担保责任余额	4,881,444.00	4,057,621.74
合计	4,881,444.00	4,057,621.74

（五）担保人累计担保余额占其净资产的比例

截至 2020 年末，担保人的担保责任余额为 405.76 亿元，净资产为 112.63 亿元，融资担保责任余额为净资产的 3.60 倍。

截至 2021 年 9 月末，担保人的担保责任余额为 488.14 亿元，净资产为 117.56 亿元，融资担保责任余额为净资产的 4.15 倍。

（六）与发行人的关系

湖北省担保在业务上与发行人无直接关系，其实际控制人与发行人均为湖北省国资委，其控股股东湖北省联合发展投资集团有限公司的控股股东与发行人均为湖北联投集团有限公司。

三、为本期债券持有人共同利益，受托管理人已与保证人协商拟定保证合同。保证人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本期债券即视为同意保证合同（保证函）全部条款并接受保证合同（保证函）项下全部权利与义务。

四、保证合同或保证函的主要内容如下：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行面额总计为人民币不超过 52,700 万元，期限不超过 3 年期的“湖北清能投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”（以下简称为“债券”，具体期限、金额以经上海证券交易所审核，中国证监会注册文件为准）。

第二条 债券的到期日

债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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。

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为对债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人未兑付债券利息和/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主承销人指定的账户。

第五条 保证范围

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

第六条 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券到期之日起两年。债券持有人在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。

第七条 财务信息披露

上海证券交易所及有关省级证监局或债券持有人及其受托管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。

第八条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将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。

第九条 主债权的变更

经有关监管部门批准，发行人调整债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整债券发行方案的，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。

第十条 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，债券发行人应在十五日内提供新的担保，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。

第十一条 担保函的生效

本担保函自担保人加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

五、发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（一）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（二）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（三）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（四）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（五）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极配合、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

六、发行人违反上一条约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书第十一节约定的继续履行违约责任。

第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《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公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司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 日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下

为规范和加强发行人的信息披露管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司的实际情况，制定了《湖北清能投资发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》。

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1. 按照《湖北清能投资发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（1）该重大事项难以保密；

（2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

（3）债券出现异常交易情况。

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

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

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司

（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4. 公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄露；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过2个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1. 财务部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2. 信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3. 信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

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

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

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

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

2. 公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行

文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

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

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

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

5. 临时公告文稿由财务部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6. 公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

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

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1. 公司信息披露应当遵循以下流程：

（1）有关责任人制作信息披露文件；

（2）有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

（3）债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

（4）信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

（5）信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

（6）信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1. 公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2. 公司下属子公司发生的事项属于《湖北清能投资发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《湖北清能投资发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《湖北清能投资发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

3. 公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投

资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本次债券的起息日为 2022 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2025 年间每年的 3 月 14 日为本次债券上一计息年度的付息日。本次债券兑付日为 2025 年 3 月 14 日。

本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

1. 公司较为稳定的经营状况

发行人经营状况良好，偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，发行人合并报表的营业收入分别为33.24亿元、42.58亿元、28.86亿元和35.00亿元，净利润分别为6.49亿元、6.97亿元、4.49亿元和2.92亿元；销售商品、提供劳务收到的现金分别为41.86亿元、42.57亿元、40.57亿元和26.32亿元，销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入之间的比率较高；同时，2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，发行人经营活动现金流量净额分别为16.47亿元、-0.49亿元、10.56亿元和8.12亿元，发行人营业收入回款情况良好，最近三年经营活动

产生的现金流量净额金额较充足，为发行人本期公司债券本息的偿还提供了良好的保障。

2. 较高的流动资产质量

报告期内各期末，发行人流动资产分别为145.57亿元、148.50亿元、164.06亿元和157.09亿元，分别占发行人当期总资产84.32%、86.68%、89.58%和83.21%，占比较高。

其中，发行人的货币资金分别为43.10亿元、37.30亿元、39.41亿元和33.27亿元，发行人高质量的流动资产为本期债券的偿付提供了有力的保障。

3. 公司多渠道融资能力

发行人财务状况优良，信用记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的多渠道融资能力。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资和直接融资筹措本期债券还本付息所需资金。如有偿债资金缺口，公司将合理调整融资结构，通过外部融资筹集资金进行偿还。

但是，发行人获得的银行流动性支持不具备强制执行性，该流动性支持不构成对本期债券的担保，当发行人面临长期性亏损等原因时，银行有可能拒绝向发行人提供流动性支持，则本期债券仍然面临偿债风险。

三、偿债应急保障方案

1. 流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可变现流动资产来补充偿债资金。截至2020年12月31日，公司合并报表的流动资产余额为164.06亿元，其中货币资金为39.41亿元，应收票据及应收账款为0.17亿元，存货94.05亿元。

另外，当公司资金不足以偿付本期债券本息时，可以通过加快销售或者整体转让等方式将存货中已经取得销售许可证且尚未销售的商品房变现，也可以通过整体转让的方式将存货中尚未取得销售许可证的未完成开发产品和土地资产变现。

2. 偿债应急响应机制

本期债券存续期内，如果有关偿债的财务指标出现大幅不利异动，包括但不限于资产流动性、盈利能力和经营活动现金流量显著下降等，则立即启动偿债应急响应机制。公司提前安排资产变现事宜，确保公司偿债能力。

3. 外部增信机制

本次债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供了连带责任保证担保，当发行人出现经营不善、流动性紧张等情况，导致还本付息存在困难时，担保人应在收到本次债券合法持有人或本次债券受托管理人的书面索赔要求后，代为偿付发行人应付的本次债券本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权

的费用以及其他应支付的费用。

四、发行人现金流预测

本次债券期限为不超过 3 年期，发行人预测 2021-2024 的现金流情况。

2018-2020 年，发行人的主要营业收入均为房地产开发及酒店管理板块，本次预测结合上述两板块的历史数据及目前经营状况进行分析。

（一）房地产板块现金流预测

2016-2020 年，发行人房地产板块的收入分别为 292,591.35 万元、367,510.31 万元、316,256.66 万元、408,987.80 万元、277,130.46 万元，整体呈平稳增长态势。2021 年 1-9 月，房地产板块营业收入为 340,508.37 万元。假设本年房地产板块呈均匀速度销售，则预计 2021 年房地产板块营业收入为 454,011.16 万元。考虑到 2021 年下半年开始，随着三道红线等政策持续发力，包括恒大、华夏幸福等在内的较多大型房地产开发商出现经营困难，预计未来三年房地产市场难以维持前期高增长率，故保守估计 2022-2024 年发行人房地产板块现金流入与 2021 年相同，即为 454,011.16 万元、454,011.16 万元、454,011.16 万元。

2016-2020 年，发行人房地产板块的成本分别为 203,304.06 万元、221,131.72 万元、149,074.63 万元、241,943.34 万元、148,236.26 万元，整体亦呈平稳增长态势。2021 年 1-9 月，房地产板块营业成本为 226,719.45 万元。假设

本年房地产板块呈均匀速度销售，则预计 2021 年房地产板块营业成本为 302,292.60 万元。与上述现金流入类似，预计 2022-2024 年发行人房地产板块现金流出与 2021 年相同，即为 302,292.60 万元、302,292.60 万元、302,292.60 万元。

（二）酒店板块现金流预测

2016-2020 年，发行人酒店板块的收入分别为 12,762.00 万元、13,914.05 万元、16,101.12 万元、16,797.91 万元、11,466.36 万元，整体呈平稳增长态势。剔除 2020 年受新冠肺炎疫情影响收入数据异常波动外，年均复合增长率为 9.59%。2021 年 1-9 月，酒店板块营业收入为 9,511.35 万元。假设本年酒店板块呈均匀速度经营，则预计 2021 年酒店板块营业收入为 12,681.80 万元。假设 2022-2024 年酒店板块仍保持往年复合增长率，则预计现金流入为 13,897.98 万元、15,230.80 万元、16,691.44 万元。

2016-2020 年，发行人酒店板块的成本分别为 5,778.22 万元、6,166.15 万元、7,373.27 万元、10,150.23 万元、9,085.36 万元，整体亦呈平稳增长态势。剔除 2020 年受新冠肺炎疫情影响成本数据异常波动外，年均复合增长率为 20.66%。2021 年 1-9 月，酒店板块营业成本为 7,144.72 万元。假设本年酒店板块呈均匀速度经营，则预计 2021 年酒店板块营业成本为 9,526.29 万元。假设 2022-2024 年发行人酒店板块仍保持往年复合增长率，则预计现金流出为 11,494.43 万元、13,869.17 万元、16,734.55 万元。

（三）整体现金流测算

结合上述分析，发行人 2021-2024 年整体现金流测算如下：

表：发行人整体现金流测算

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、现金流入					
房地产板块	-	454,011.16	454,011.16	454,011.16	454,011.16
酒店板块	-	12,681.80	13,897.98	15,230.80	16,691.44
二、现金流出					
房地产板块	-	302,292.60	302,292.60	302,292.60	302,292.60
酒店板块	-	9,526.29	11,494.43	13,869.17	16,734.55
三、现金流量净额	22,058.77	154,874.07	154,122.11	153,080.19	151,675.45
四、累计现金及现金等价物余额	393,003.01	547,877.08	701,999.19	855,079.38	1,006,754.83

根据预测结果，在将本次债券有关的现金流入、流出计算在内的情况下，公司未来三年累计现金及现金等价物余额均能够有效覆盖本次发行 5.27 亿元公司债券的本息，可以保障发行人已发行和拟发行的公司债券及其他债务融资工具的还本付息，偿债安排具备可行性。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人作为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）制订《债券持有人会议规则》

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他

重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第十节“七、债券持有人会议”。

（二）聘请债券受托管理人

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投订立了《债券受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由中信建投依照《债券受托管理协议》的约定维护本次债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“八、债券受托管理人”。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人成立由总经理牵头的专项工作小组负责协调本次债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保持债券持有人利益。

（四）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《公司债办法》、《受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管

理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

六、投资者保护契约条款

本次债券设置了交叉违约投资者保护契约条款，具体如下：

发行人或合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的，触发以下保护机制：

（1）发行人应当在 5 个交易日内进行信息披露，并在 2 个交易日内告知本次债券的债券受托管理人；

（2）发行人、债券受托管理人知悉上述触发情形发生或合理认为可能构成该触发情形的，应当在 5 个交易日内通知本次债券全体持有人；

（3）债券受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在 15 个交易日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

（4）发行人在 30 个交易日内偿还了相关债务，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

（5）发行人未能在宽限期内偿还相关债务，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定时限内完成相关法律手续，则构成发行人在本次公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定时限内立即兑付本次债券本息。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本次债券项下的违约事件：

1. 在本期债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2. 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3. 发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产、放弃重要债权或偿还其他大额债务等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4. 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、破产、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5. 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，

或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6. 在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

二、违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

三、争议解决方式

本次债券《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，应当在合同签订地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

第十二节 持有人会议规则

为规范本次债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。但债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职

权范围内的事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

1. 总则

1.1 为规范湖北清能投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定

的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食

宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

2. 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

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

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

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

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期

经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 其他（如有）；

i. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

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

3. 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第2.2条约定情形之一且具

有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述15个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上

的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

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

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

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

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

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

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、

议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、

召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.4 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.5 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.6 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权

登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.7 因出席人数未达到本规则第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d. 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资

者权益产生的影响。

4. 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

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

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

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

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措

施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

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

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

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

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

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制

人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他；

e. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议

中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

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

4.2.6 发生本规则第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

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

g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

h. 其他。

4.3.2除本规则第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第4.1.1条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交

债券持有人会议审议。

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

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

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

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

5. 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容:

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）;

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权;

（三）会议议程;

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）;

（五）表决程序（如为分批次表决）;

（六）每项议案的表决情况及表决结果;

（七）其他。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日

披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

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

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

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

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

6. 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持

有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10 %的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

g. 其他。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

7. 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

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

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

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

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

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

1. 债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系人：邬浩、邓天行、牛玉颖、李路辉

联系电话：010-65608486

传真：010-65608445

邮政编码：100010

2. 《债券受托管理协议》签订情况

2021年7月20日，发行人与中信建投证券股份有限公司签订了《湖北清能投资发展集团有限公司2021年公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

中信建投证券股份有限公司与发行人之间不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

三、债券受托管理协议的主要内容

1. 受托管理事项

1.1为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投作为本期债券的受托管理人，并同意接受中信建投的监督。

1.2在本期债券存续期内，中信建投应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

1.3凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受中信建投担任本期债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、中信建投、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持

有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

2. 发行人的权利和义务

2.1 发行人享有以下权利：

- （一）提议召开债券持有人会议；
- （二）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；
- （三）对中信建投没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；
- （四）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

2.3 发行人应当指定募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。发行人应于本期债券

的募集资金到位后一个月内与中信建投及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人对募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定，并在定期报告中披露资金使用情况。发行人不得擅自变更募集资金用途，如拟变更，须经持有人会议表决通过。

2.4 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。发行人及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.4.1 信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

2.4.2 发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

2.4.3 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

2.4.4 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

2.4.5 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （一）拟披露的信息未泄漏；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过2个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

2.4.6 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，

或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

2.4.7 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

2.4.8 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

2.4.9 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

2.4.10 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

2.4.11 发行人应当在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

2.4.12 发行人的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。发行人监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

发行人的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

2.5 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在3个交易日内书面通知中信建投，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据中信建投要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （四）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）发行人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）发行人发生重大资产报废；
- （七）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

（九）发行人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）发行人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）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十二）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十三）发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；

（十四）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十五）发行人作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

（十六）发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（十七）发行人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）发行人法定代表人、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）发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

（二十一）发行人涉及重大诉讼、仲裁；

（二十二）发行人分配股利；

（二十三）发行人名称变更；

（二十四）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、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。

发行人就上述事件通知中信建投的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向中信建投作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第3.5条规定的重大事项的，中信建投应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务

报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、中信建投已采取或者拟采取的应对措施等。

2.6 发行人的控股股东或者实际控制人对重大事件的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知发行人，并配合发行人履行信息披露义务，发行人应按照 3.5 条约定履行通知和信息披露义务。

2.7 发行人应按中信建投要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给中信建投，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据中信建投合理要求的间隔更短的时间）向中信建投提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

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

一旦发现发生《债券受托管理协议》第 13.2 条所述的违约事件，发行人应书面通知中信建投，同时根据中信建投要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

2.9 预计不能偿还债务时，发行人应当按照中信建投要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合中信建投办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因中信建投实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第5.2条的规定由发行人承担；因中信建投申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第5.3条的规定由债券持有人承担。

2.10 发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知中信建投。

发行人应当根据中信建投的要求追加担保，或由中信建投依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照《债券受托管理协议》第3.12条执行。

2.11 发行人预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与中信建投、债券持有人做好沟通协调。中信建投或者债券持有人会议要求追加担保的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与保证人的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

2.12 发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信机构等应对中信建投履行《债券受托管理

协议》第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，包括但不限于：

（1）所有为中信建投了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）中信建投或发行人认为与中信建投履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据《债券受托管理协议》第3.10条约定发行人需向中信建投提供的资料；

（4）其它与中信建投履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向中信建投提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保中信建投获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可中信建投有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、

资料和信息或中信建投使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知中信建投。

2.13 发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与中信建投能够有效沟通，配合中信建投所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合中信建投了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照中信建投要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合中信建投对保证人进行现场检查。

2.14 受托管理人变更时，发行人应当配合中信建投及新任受托管理人完成中信建投工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向中信建投履行的各项义务。

2.15 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

2.16 发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向中信建投支付本期债券受托管理报酬和中信建投履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

2.17 本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发

行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

2.18 发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

2.19 在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后15个交易日内向中信建投提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据中信建投的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后15个交易日内向中信建投提供一份半年度财务报表的复印件。

2.20 发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

2.21 发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

2.22 发行人承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，发行人将进行披露。

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

3. 受托管理人的职责、权利和义务

3.1 中信建投应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

3.2 中信建投应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效性及实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。。

中信建投有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第3.5条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（二）至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（四）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3.3 中信建投应当对发行人募集资金专项账户的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，中信建投应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

3.4 中信建投应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第3.4条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

3.5 中信建投应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

3.6 出现《债券受托管理协议》第3.5条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，中信建投应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

3.8 中信建投应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。中信建投应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

3.9 中信建投应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

3.10 中信建投预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第3.12

条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下中信建投实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因中信建投实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第5.2条的规定由发行人承担；因中信建投申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第5.3条的规定由债券持有人承担。

3.11 本期债券存续期内，中信建投应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

3.12 发行人为本期债券设定担保的，中信建投应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

3.13 发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，中信建投应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起和参加民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

为免歧义，本条所指中信建投以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，中信建投有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

3.14 中信建投对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益，不得用于本合同之外的其他目的，不得向第三人泄露、转让或提供。中信建投违反本条约定，应全额赔偿发行人损失，发行人有权停止支付服务费用（合同价款）或者要求中信建投全额返还已收取的服务费用（合同价款）。发行人因调查上述行为所支付的合理的费用及诉讼费、律师费、保全申请费、保全担保费、公证费等全部费用均由中信建投承担。

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

3.16 除上述各项外，中信建投还应当履行以下职责：

（一） 债券持有人会议授权中信建投履行的其他职责；

（二） 募集说明书约定由中信建投履行的其他职责。

3.17 在本期债券存续期内，中信建投不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

中信建投在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

3.18 对于中信建投因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，中信建投应得到保护且不应对此承担责任；中信建投依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但中信建投的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

3.19 除法律、法规和规则禁止外，中信建投可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。但中信建投应基于合同目的而进行宣传，不得有损发行人的商业信誉。

4. 受托管理事务报告

4.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

4.2 中信建投应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）中信建投履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及募集资金专项账户运作情况；
- （四）发行人偿债意愿和能力分析；
- （五）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （六）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （七）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （八）债券持有人会议召开的情况；
- （九）发生《债券受托管理协议》第3.5条等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （十）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

4.3 公司债券存续期内，出现中信建投与发行人发生利益

冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第3.5条等情形且对债券持有人权益有重大影响的，中信建投在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

5. 债券持有人的权利与义务

5.1 债券持有人享有下列权利：

（一）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；

（二）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（三）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权中信建投代其行使债券持有人的相关权利；

（四）监督中信建投的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（五）法律、法规和规则规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定的其他权利。

5.2 债券持有人应当履行下列义务：

（一）遵守募集说明书的相关约定；

（二）中信建投依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。中信建投没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由中信建投自行承担其后果及责任；

（三）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（四）不得从事任何有损发行人、中信建投及其他债券持有人合法权益的活动；

（五）如中信建投根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及中信建投因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求中信建投为其先行垫付；

（六）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

6. 利益冲突的风险防范机制

6.1 中信建投不得为本期债券提供担保，且中信建投承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

6.2 中信建投在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）中信建投作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与中信建投在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，中信建投将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下中信建投作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（三）截至《债券受托管理协议》签署，中信建投除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（四）当中信建投按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可中信建投在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，

并确认中信建投（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等）。

6.3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

7. 受托管理人的变更

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

（一）中信建投未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）中信建投停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）中信建投提出书面辞职；

（四）中信建投不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘中信建投的，自第9.4条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承中信建投

在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 中信建投应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 中信建投在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除中信建投在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

8. 信用风险管理

8.1 为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，发行人、中信建投应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

8.2 发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（一）制定本次债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还

本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（五）配合中信建投及其他相关机构开展风险管理工作；

（六）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

8.3 中信建投应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（一）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（二）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；

（三）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；

（四）按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（五）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（六）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

8.4 中信建投出现不再适合继续担任受托管理人情形的，

在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

9. 陈述与保证

9.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

9.2 中信建投保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确；

（一）中信建投是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）中信建投具备担任本期债券受托管理人的资格，且就中信建投所知，并不存在任何情形导致或者可能导致中信建投丧失该资格；

（三）中信建投签署和履行《债券受托管理协议》已经得到中信建投内部必要的授权，并且没有违反适用于中信建投的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反中信建投的公司章

程以及中信建投与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

10. 不可抗力

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

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

11. 违约责任

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

11.2 以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（一）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（二）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经中信建投书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（三）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产、放弃重要债权或偿还其他大额债务等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（四）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、破产、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（五）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（六）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

11.3 上述违约事件发生时，中信建投行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（二）在知晓发行人发生第13.2条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，中信建投应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，中信建投可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（三）在知晓发行人发生第13.2条规定的情形之一的（第13.2条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（四）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

11.4 加速清偿及措施

（一）如果发生《债券受托管理协议》13.2条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续30个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

（二）在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，中信建投可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的

内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

1. 中信建投收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及中信建投根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

2. 《债券受托管理协议》13.2条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

3. 债券持有人会议决议同意的其他措施；

（三）本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方为有效。

11.5 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就中信建投因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

11.6 双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关

的任何法律规定或上市规则，从而导致中信建投或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对中信建投或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对中信建投或其他受补偿方给予赔偿，中信建投因调查上述行为所支付的合理的费用及诉讼费、律师费、保全申请费、保全担保费、公证费等全部费用均由发行人承担。以使中信建投或其他受补偿方免受损害，但因中信建投在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

12. 法律适用和争议解决

12.1 《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

12.2 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在合同签订地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

12.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

13. 协议的生效、变更及终止

13.1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行成功之

日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日至本期债券全部还本付息终结之日。《债券受托管理协议》的效力不因中信建投的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

13.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

13.3 出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

（一）本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；

（二）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；

（三）本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；

（四）按照《债券受托管理协议》第9.2条约定的情形而终止。

13.4 如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由中信建投担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

14. 通知

14.1 《债券受托管理协议》项下有关发行人与中信建投之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

《债券受托管理协议》双方的通讯联系方式如下：

发行人通讯地址：湖北省武汉市洪山区徐东大街 73号能源大厦9-11F

发行人收件人：彭蒙

发行人传真：027-88300103

中信建投通讯地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

中信建投收件人：邬浩、邓天行

中信建投传真：010-65608445

14.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

14.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件

回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个交易日为有效送达日期；

（四）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

14.4 如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，中信建投应在收到通知或要求后两个交易日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

15. 终止上市/挂牌后相关事项

15.1 如果本次债券终止上市/挂牌，发行人将委托受托管理人办理终止上市/挂牌后的相关事项，包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。

15.2 受托管理人对本次债券终止上市/挂牌后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

16. 附则

16.1 《债券受托管理协议》对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

16.2 《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不

影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行；如《债券受托管理协议》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

16.3 《债券受托管理协议》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：湖北清能投资发展集团有限公司

住所：湖北省武汉市洪山区徐东大街 73 号能源大厦 9-11F

法定代表人：朱万奎

信息披露事务联系人：殷三平

经办人员/联系人：彭蒙

联系地址：湖北省武汉市洪山区徐东大街 73 号能源大厦 9-11F

电话号码：027-88303175

传真号码：027-88300103

邮政编码：430077

电子邮箱：341685466@qq.com

二、牵头承销机构/簿记管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

经办人员/联系人：邬浩、邓天行、李路辉

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话号码：010-65608486

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

电子邮箱：dengtianxing@csc.com.cn

三、律师事务所

名称：湖北今天律师事务所

住所：武汉市武昌区兴国南路 32 号

法定代表人：岳琴舫

经办人员/联系人：林迪

联系地址：武汉市武昌区兴国南路 32 号

电话号码：13554097297

传真号码：027-87896528

邮政编码：430000

电子邮箱：48724014@qq.com

四、会计师事务所

名称：北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路 69 号院 11 号三层 301-312

法定代表人：刘贵彬

经办人员/联系人：郑春林

联系地址：北京市海淀区复兴路 69 号院 11 号三层 301-312

电话号码：010-81921786

传真号码：010-81921786

邮编号码：100038

电子邮箱：zhengchunlin@crowecn.com

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

法定代表人：胡少先

经办人员/联系人：姚三香

联系地址：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

电话号码：0571-89722925

传真号码：057188216999

邮政编码：310020

电子邮箱：yaosanxianghb@pccpa.cn

五、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

经办人员/联系人：应治亚

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

电话号码：021-51019090

传真号码：021-51019030

邮政编码：100010

电子邮箱：zyying@ccxi.com.cn

六、担保机构或其他第三方增信机构

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

经办人员/联系人：焦雄涛

联系地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

电话号码：027-87319263

传真号码：027-87319263

邮政编码：430071

电子邮箱：2533475356@qq.com

七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200127

八、受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

经办人员/联系人：邬浩、邓天行、李路辉

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话号码：010-65608486

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

电子邮箱：dengtianxing@csc.com.cn

九、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68807813

邮政编码：200120


十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名： 
朱万奎



湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司董事签名：


江华



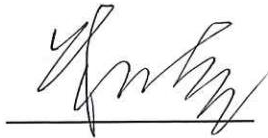
湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司董事签名：



朱万奎



湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司董事签名：

关 贤 悦

关贤悦



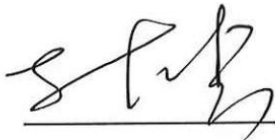
湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司董事签名：



杨左兵



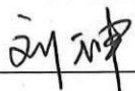
湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司董事签名：


刘珅



湖北清能投资发展集团有限公司

2022 年 3 月 7 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司董事签名：


殷三平



湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人全体监事人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司监事签名：



何继承



湖北清能投资发展集团有限公司

2022 年 3 月 7 日

发行人全体监事人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司监事签名：


杨平



湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人全体监事人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司监事签名：


吴少华



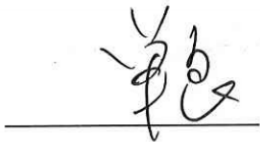
湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人全体监事人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司监事签名：



单良



湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司非董事高级管理人员签名：


杨华林



湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司非董事高级管理人员签名：



唐坚



湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司非董事高级管理人员签名：



李红青



湖北清能投资发展集团有限公司

2022 年 3 月 7 日

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司非董事高级管理人员签名：



蒋光红



湖北清能投资发展集团有限公司

2022年3月7日

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司非董事高级管理人员签名：



李成俊



湖北清能投资发展集团有限公司

2022 年 3 月 7 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


邬浩

法定代表人或授权代表（签字）：


刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2022 年 3 月 7 日





中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要,中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下:

一、代表公司法定代表人签署以下文件:

(一)签署投资银行业务承做债券相关业务的文件,限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

(二)签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件,限于向监管部门报送的三板重组(预案)之重组报告书(真实性、准确性、完整性的声明)、三板重组(预案)之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三)签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件,限于向监管部门报送以下文件:

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委员会意见回复等文件的财务顾问专业意见;

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四)签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件,限于向监管部门报送的会后事项承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

中信建投证券股份
骑缝专用



二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

(一)对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二)在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三)在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

特别授权书 (2022-12)

授权人:

中信建投证券股份有限公司董事长

仅用于湖北清能投资发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券

二零二二年一月一日



有限公司
章

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《湖北清能投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

林迪

林迪

于洪亚

于洪亚

律师事务所负责人（签字）：

岳琴舫

岳琴舫



2022 年 3 月 7 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读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。

签字资信评级人员（签字）：



应治亚



杜乃婧

资信评级机构负责人（签字）：



闫 衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

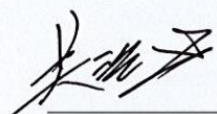




审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《湖北清能投资发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（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《审计报告》（天健审（2020）10-30号和天健审（2021）10-44号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对湖北清能投资发展集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



吴浩然




彭娟



天健会计师事务所负责人：


周重揆



天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年三月一日





关于签字注册会计师离职的说明

上海证券交易所：

本所对湖北清能投资发展集团有限公司 2019 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审（2020）10-30 号），签字注册会计师为吴浩然同志和易龙泉同志。

易龙泉同志已于 2021 年 2 月 19 日从本所离职，故无法在《湖北清能投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》之“审计机构声明”中签字。

专此说明，请予察核！



关于面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书及其摘要

引用审计报告会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读湖北清能投资发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书（以下简称“债券募集说明书”）及其摘要，确认债券募集说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表的内容，与本所出具的审计报告（报告编号：国富审字[2021]42030013号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对湖北清能投资发展集团有限公司在债券募集说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告的内容无异议，确认债券募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供湖北清能投资发展集团有限公司本次向上海证券交易所及中国证券监督管理委员会申请面向专业投资者公开发行公司债券使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

会计师事务所负责人：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年3月7日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （八）担保函和担保合同；
- （九）保证人最近一年经审计的财务报告以及最近一期财务报告或会计报表；

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

投资者可以自本次公司债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1. 湖北清能投资发展集团有限公司

联系人：彭蒙

联系地址：湖北省武汉市洪山区徐东大街 73 号能源大厦 9-11 楼

联系电话：027-88303175

传真：027-88300103

电子邮箱：341685466@qq.com

2. 中信建投证券股份有限公司

联系人：邬浩、邓天行、李路辉

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-65608486

传真：010-65608445

电子邮箱：dengtianxing@csc.com.cn

3. 备查文件查询网站

上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）

巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）