

2022年武汉江夏经济开发集团有限公司 公司债券募集说明书

本期债券注册金额	人民币 10 亿元
本期债券发行金额	人民币 10 亿元
本期债券发行期限	7 年
担保机构	湖北省融资担保集团有限责任公司
发行人	武汉江夏经济开发集团有限公司
主承销商/簿记管理人	天风证券股份有限公司
债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AAA

发行人：武汉江夏经济开发集团有限公司



主承销商/债权代理人/簿记管理人：天风证券股份有限公司



签署日期：2022年6月

声 明

本期债券已在国家发改委注册，国家发改委对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值做出任何评价，也不表明对债券的投资风险做出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、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声明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。主承销商根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》《国务院办公厅关

于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、中介机构承诺

本期债券的信用评级机构、会计师事务所及律师事务所确认本募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

五、投资提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2021 年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2021 年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

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、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。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券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，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

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

三、截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人存货分别为 445,357.81 万元、479,514.60 万元和 595,164.92 万元，占流动资产的比重分别为 56.96%、59.25%和 53.86%。发行人的存货主要是工程建设项目成本，流动性相对较差，在极端情况下存在无法及时变现的风险，进而影响公司资产的流动性。同时，公司存货的价值会因市场变化等因素而发生变动，若未来行业不景气，存货的账面价值高于其可变现净值，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。

四、近三年，发行人计入其他收益的政府补助分别为 12,733.81 万元、10,102.18 万元和 18,150.25 万元。报告期内，发行人获得的政府

补助收入对利润总和的贡献较大，占比较高，发行人的盈利表现较为依赖政府补贴。虽然目前发行人承接了较多还建房项目，随着业务规模扩大可能承接更多的政府委托代建项目，但是每年能够获得的政府补助收入并不确定，发行人存在政府补助收入不可持续的风险。

五、发行人子公司数量较多，涉及产业园服务、通勤服务、酒店服务与物业管理等多个行业，行业差异较大，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前公司承担的日常管理任务较重，对于各种资源的整合能力有待进一步提高，可能面临因内控管理不到位等因素给公司经营带来不利影响的风险。

六、凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

目 录

声 明	1
重大事项提示	4
释 义	7
第一节 风险提示及说明	9
第二节 发行条款	17
第三节 募集资金运用	24
第四节 企业基本情况	52
第五节 企业主要财务情况	103
第六节 企业信用状况	166
第七节 偿债保障措施	171
第八节 税项	182
第九节 信息披露安排	184
第十节 投资人保护机制	189
第十一节 债权代理人	192
第十二节 发行有关机构	196
第十三节 法律意见	201
第十四节 其他应说明的事项	203
第十五节 备查文件	204
第十六节 发行人及中介机构声明	207

释 义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/江夏经开/本公司/公司	指	武汉江夏经济开发集团有限公司。
江夏经开管委会	指	武汉江夏经济开发区管理委员会。
本期债券	指	2022年武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券。
本次发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券募集说明书》。
主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2021年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券主承销协议》。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2021年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券承销团协议》。
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,即在规定的发行期结束后,将各自未售出的债券全部买入。
《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》(2019年修订)。
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录,显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。
监管银行	指	华夏银行股份有限公司武汉江夏支行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2021年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2021年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券

		持有人会议规则》。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
律师事务所	指	湖北众勤律师事务所。
审计机构	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）。
中证鹏元/评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司。
湖北省担保/担保人	指	湖北省融资担保集团有限责任公司。
庙投集团	指	武汉庙山投资集团有限公司。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
工作日	指	指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日），法定节假日除外。
元	指	人民币元。
近三年/最近三年	指	2019年度、2020年度和2021年度。
近三年末/最近三年末	指	2019年末、2020年末及2021年末。

备注：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

一、提示

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

二、风险因素

投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、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。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券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，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

2、债券偿付风险

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

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

4、本期债券安排所特有风险

尽管在本期债券发行时，公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息。但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

5、资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且公司在近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于公司自身的相关风险或不可控因素导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（二）与发行人业务相关的风险

1、财务风险

（1）存货的流动性及跌价风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人存货分别为

445,357.81万元、479,514.60万元和595,164.92万元，占流动资产的比重分别为56.96%、59.25%和53.86%。发行人的存货主要是工程建设项目成本，流动性相对较差，在极端情况下存在无法及时变现的风险，进而影响公司资产的流动性。同时，公司存货的价值会因市场变化等因素而发生变动，若未来行业不景气，存货的账面价值高于其可变现净值，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。

（2）有息负债占比较大的风险

发行人有息债务主要为一年内到期的非流动负债和长期借款。截至2021年末，发行人有息债务余额为611,522.58万元，占总资产的比重为40.74%。近年来由于发行人业务规模的不断扩大，预计发行人在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平。投资建设项目的大幅增加，有益于发行人规模的扩大，但如果财务费用增长过快，有可能对发行人利润产生一定影响，到期的本息可能增加发行人刚性债务支出的压力，从而对发行人的经营活动产生一定的影响。

（3）其他应收款规模较大风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，公司其他应收款账面价值分别为239,452.91万元、203,698.47万元和314,448.18万元，占总资产的比例分别为26.25%、21.57%和20.95%。2021年，公司其他应收款较2020年增加110,749.71万元，主要系对武汉生物制品研究所有限责任公司往来款增加所致。公司已加强其他应收款的控制力度，有序催收。但如果出现其他应收款不能按期回收或无法回收、发生坏账的情况，将对

公司的业绩和生产经营产生不利影响。

（4）政府补助收入不可持续的风险

近三年，发行人计入其他收益的政府补助分别为12,733.81万元、10,102.18万元和18,150.25万元。报告期内，发行人获得的政府补助收入对利润总和的贡献较大，占比较高，发行人的盈利表现较为依赖政府补贴。虽然目前发行人承接了较多还建房项目，随着业务规模扩大可能承接更多的政府委托代建项目，但是每年能够获得的政府补助收入并不确定，发行人存在政府补助收入不可持续的风险。

（5）经营性活动现金流波动风险

近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为-37,683.14万元、-28,747.48万元和-129,127.04万元，持续为负。近三年，公司经营活动现金流量波动较大且持续为负，主要系公司的主营业务收入主要来源于工程建设等收入，具有项目建设周期长，回款慢的特点，导致公司前期资金投入较大。2021年，发行人经营活动现金流量净额大额为负，主要系为服务国家疫情防控战略，根据省、市、区三级政府相关会议精神要求，发行人向武汉生物制品研究所有限责任公司提供12亿元借款用于国药中生武汉生物所新冠灭活疫苗扩产能项目建设，并承担相关厂房的改扩建工作（合同价款5亿元），相关资金流出计入“支付其他与经营活动有关的现金”，导致经营活动现金流出较大。未来若项目不能按期回款，将给公司业务经营发展带来一定的不利影响。

（6）未来应收款项集中度提高的风险

2018年10月，武汉江夏经济开发区撤销原庙山、藏龙岛、大桥新

区、金港新区四个办事处，重新整合组建武汉江夏经济开发区管委会。发行人对原庙山、藏龙岛、大桥新区、金港新区四个办事处的应收款项由武汉江夏经济开发区管委会承继，代建协议由武汉江夏经济开发区管委会履行，会导致发行人应收款项集中度提高，可能对发行人的偿债能力产生一定影响。

2、经营风险

（1）经济周期风险

公司主营业务收入包括基础设施建设工程的工程代建收入，业务受宏观经济和市场调控政策影响较大，具有一定的经济周期波动性。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策的调整，基础设施建设投资增幅趋缓，可能会影响发行人所属行业的市场总体需求。如果宏观经济增长放缓或本地区经济出现衰退，将可能影响发行人的盈利状况，从而对发行人的盈利能力和经营效益产生不利影响。

（2）项目建设风险

发行人作为武汉市江夏区城市基础设施建设的经营主体，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能因不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形。此外，土地成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

（3）安全生产风险

虽然公司积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行各项安全政策，但是影响安全生产的因素很多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然灾害等外部因素，一旦发生安全生产事故，将对公司的正常生产经营造成不利影响。

（4）多行业运营风险

截至2021年末，发行人全资及控股子公司23家，已经形成以基础设施建设、房产销售、绿化工程及环卫业务为主的业务发展框架。这些行业之间关联度不大，且都有其特有的行业特征和管理要求，因此对公司的管理水平和行业经营能力都有较高的要求，公司经营管理团队的管理水平将可能影响公司的整体经营业绩，多行业的经营加大了公司的管理难度。发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制方面面临较大挑战，对于各种资源的整合能力有待进一步提高。投资业务的多元化容易产生总体经营效率低下，同时增加发行人经营管理的难度，对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力提出了更高的要求。

（5）部分募投项目土地抵押的风险

募投项目之一光电子信息产业园（一期）土地“夏国用（2016）第155号”已抵押给中国建设银行股份有限公司武汉江夏支行，抵押原因为光电子信息产业园（一期）项目贷款，贷款金额为23,700.00万元，期限为2019年12月17日-2029年12月16日。若未来发行人不能按时偿还相关抵押借款，该土地存在被处置的风险。

3、管理风险

(1) 下属子公司管理风险

发行人子公司数量较多，涉及产业园服务、通勤服务、酒店服务与物业管理等多个行业，行业差异较大，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前公司承担的日常管理任务较重，对于各种资源的整合能力有待进一步提高，可能面临因内控管理不到位等因素给公司经营带来不利影响的风险。

(2) 投融资管理风险

基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。未来，随着武汉市经济和城市建设的快速发展，公司未来几年仍将处于投资高峰期，融资压力也将进一步加大，从而增加了公司投融资管理的难度和风险。

(3) 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，经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，如果不能及时吸引或留住高素质人才，可能会对公司未来业务的发展造成阻碍。

(4) 工程质量管理风险

因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、工程不能按期交工、因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致诉讼事件，将对发行人信誉及

经营形成不利影响。

4、政策风险

(1) 产业政策风险

发行人目前主要收入来源为基础设施建设、房产销售、绿化工程及环卫业务，与国民经济联系极为密切，且受政府宏观经济调控措施影响较大。现阶段城市基础设施建设和土地一级开发属于政府大力支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用、环境保护以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观调控政策、土地政策及发行人当地政策的变动均会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

(2) 银行信贷政策风险

发行人从事的基础设施建设行业资金需求量大、开发周期长，发行人无法全部以自有资金进行开发，需要银行信贷支持。银行能否提供贷款支持受到国家信贷政策、银行内部信贷政策等制约，可能导致发行人融资渠道受限，筹资能力下降，影响公司正常运营。发行人有可能面临筹资风险。

第二节 发行条款

一、债券发行依据

1、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕164号文件注册公开发行。

2、2021年4月18日，发行人董事会召开了董事会会议，同意公司申请注册并公开发行不超过10亿元（含10亿元）的公司债券。

3、2021年5月20日，发行人唯一股东武汉江夏经济开发区管理委员会综合服务中心出具了《关于同意武汉江夏经济开发集团有限公司发行公司债券的批复》，同意发行本期债券。

二、主要条款

（一）企业全称：武汉江夏经济开发集团有限公司。

（二）债券名称：2022年武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券（简称“22经开集团债”）。

（三）注册文件：发改企业债券〔2022〕164号文件。

（四）发行金额：人民币10亿元（含10亿元）。

（五）本期债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

（六）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（七）债券托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公

司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券在存续期内的最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（九）发行方式和对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。发行对象为在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

（十）承销方式：承销团余额包销。

（十一）承销团成员：本期债券的主承销商为天风证券股份有限公司。

（十二）发行期限：发行期限为【】个工作日，自2022年【】月【】日起至2022年【】月【】日止。

（十三）簿记建档日：2022年【】月【】日。

（十四）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年【】月【】日。

（十五）起息日：本期债券自发行日开始计息，本期债券存续期内每年的【】月【】日为该计息年度的起息日。

（十六）付息日：2023年至2029年每年的【】月【】日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十七）兑付价格：本次公司债券到期按面值兑付。

（十八）还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十九）兑付日期：本期债券兑付日为2029年【】月【】日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

（二十一）募集资金用途：本期债券募集资金10亿元，其中1.80亿元用于光电子信息产业园（一期），4.20亿元用于光电子信息产业园（二期），4.00亿元用于补充营运资金。

（二十二）债权代理人：天风证券股份有限公司。

（二十三）监管银行：华夏银行股份有限公司武汉江夏支行。

（二十四）簿记管理人：天风证券股份有限公司。

（二十五）评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为**AA**，本期债券信用级别为**AAA**。

（二十六）担保情况：本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十七）上市流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

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

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022年【】月【】日。

簿记建档日：本期债券簿记建档日为2022年【】月【】日。

发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年【】月【】日。

预计发行期限：本期债券发行期限为【】个工作日，自发行首日起至2022年【】月【】日止。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受并认可本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定，并受其约束。

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

（三）投资者认购本期债券即被视为同意天风证券股份有限公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（四）本期债券的债权人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

本期债券的募集和偿债资金专项账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

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

转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

3、债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

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

6、担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务。或者新债务人取得经债券持有人会议认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

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

（八）投资者认购本期债券时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

五、认购与托管

本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。

其中，投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

本期债券募集资金不超过10亿元，1.80亿元用于光电子信息产业园（一期），4.20亿元用于光电子信息产业园（二期），4.00亿元用于补充营运资金。募集资金用途具体情况如下：

表：本期债券募集资金使用计划

单位：万元、%

序号	募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
1	光电子信息产业园（一期）	武汉庙山投资集团有限公司	100.00	94,200.93	18,000.00	19.11	18.00
2	光电子信息产业园（二期）	武汉庙山投资集团有限公司	100.00	60,859.00	42,000.00	69.01	42.00
3	补充营运资金	-	-	-	40,000.00	-	40.00
合计		-	-	-	100,000.00	-	100.00

二、募投项目概况

（一）光电子信息产业园（一期）

1、项目实施主体及其与发行人的关系

光电子信息产业园（一期）实施主体为武汉庙山投资集团有限公司，为发行人的全资子公司。

2、项目合规文件

光电子信息产业园（一期）已获得相关主管部门的合规文件，具体的文件见下表所示：

表：光电子信息产业园（一期）合法性文件

序号	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	湖北省固定资产投资项目备案证	2018-420115-70-03-067124	武汉市江夏区发展和改革委员会	2018.10.15	明确募投项目建设内容及规模
2	建设工程规划许可证	武规（夏）建[2019]015 号	武汉市江夏区行政审批局	2019.1.18	建设工程符合城乡规划要求
3	国有土地使用证	夏国用（2016）第 155 号	武汉市江夏区人民政府	2016.5.24	募投项目土地使用权信息

3、项目整体概况和建设内容

光电子信息产业园（一期）拟定建设规模为：规划总用地面积为 160,258.38 平方米，规划净用地面积 129,806.87 平方米，总建筑面积为 196,080.60 平方米。项目建设厂房 153,358.66 平方米，研发中心 21,077.83 平方米，食堂 5,915.12 平方米，倒班楼 10,775.82 平方米，配电房、开闭所 354.33 平方米，门卫 140.60 平方米，地下一层地下室 4,458.24 平方米。本项目建设地点为武汉江夏经济开发区庙山幸福村幸福五路以南。

表：光电子信息产业园（一期）主要技术指标表

序号	指 标	数 值	单 位	备注
一	规划用地面积	160,258.38	平方米	
	净用地面积	129,806.88	平方米	
二	总建筑面积	196,080.60	平方米	
1	研发楼	21,077.83	平方米	地上 16 层
2	厂房	153,358.66	平方米	
其中	1#光电子信息制造车间	13,680.00	平方米	地上 1 层局部 2 层
	2#光电子信息制造车间	13,680.00	平方米	地上 1 层局部 2 层
	3#光电子软件开发车间	29,775.51	平方米	地上 5 层
	4#光电子软件开发车间	29,775.51	平方米	地上 5 层

	5#光电子信息制造车间	13,027.08	平方米	地上 3 层
	6#光电子信息制造车间	13,027.08	平方米	地上 3 层
	7#光电子信息集成车间	20,196.74	平方米	地上 4 层
	8#光电子信息集成车间	20,196.74	平方米	地上 4 层
3	食堂	5,915.12	平方米	地上 3 层
4	倒班楼	10,775.82	平方米	地上 8 层
5	门卫（1#、2#）	140.60	平方米	地上 1 层
6	配电房、开闭所	354.33	平方米	地上 1 层
7	地下建筑	4,458.24	平方米	地下 1 层
8	停车位	111	个	
三	容积率	1.48	-	
四	建筑密度	≥30	%	
五	绿化率	≤20	%	

本项目用地性质为出让，用途为工业用地，已取得编号为“夏国用（2016）第 155 号”的国有土地使用证。土地出让金为 4,895.00 万元，已纳入总投资。

本项目用地“夏国用（2016）第 155 号”已抵押给中国建设银行股份有限公司武汉江夏支行，抵押原因为光电子信息产业园（一期）项目贷款，贷款金额为 23,700.00 万元，期限为 2019 年 12 月 17 日-2029 年 12 月 16 日。

4、项目总投资情况

本项目总投资 94,200.93 万元，其中资本金 24,200.93 万元，占比 25.69%；债务资金 70,000.00 万元，占比 74.31%。拟使用本期债券募集资金 18,000.00 万元，占该项目总投资的 19.11%。截至目前，本项目 24,200.93 万元资本金已全部到位。本项目总投资中各部分的资金来源为：项目资本金 24,200.93 万元，银行借款 52,000.00 万元，本期债券募集资金 18,000.00 万元。

5、项目建设进度

本项目建设期共 30 个月，即 2018 年 12 月至 2021 年 6 月，受疫情影响，导致项目建设进度滞后。截至 2022 年 3 月末，本项目已完成投资 58,862.77 万元，占项目总投资额比例为 62.49%。本项目预计完工时间为 2022 年 12 月。

6、项目建设的必要性及意义

(1) 项目建设是保持经济持续高速增长的需要

光电子技术作为“后摩尔时代的重要技术”及“颠覆性技术”将成为未来新兴科技产业的支柱。其产业范围广阔，市场巨大，涉及国计民生各个领域：包括光通信、光传感、红外成像、量子技术、激光、光显示、光存储等，对国家的战略地位、国防安全、信息化建设、工业 4.0 实现、互联网发展等都起着核心支撑作用，随着 5G 网络、物联网、大数据、云计算、人工智能、虚拟现实、无人驾驶等新兴产业的兴起，光电子技术将得到前所未有的发展。

光电子技术及产业正在成为经济发展的支柱，我国在产业化的高峰阶段紧紧跟进和介入，对今后整个国民经济的发展是极为重要的。光电子产业的发展对中国工业化进程和整个经济的发展具有重要的作用和战略意义。

(2) 项目建设是促进武汉市光电子信息产业发展的需要

光电子信息产业是武汉市第二大产业，近年来光电子信息产业是武汉重点打造的万亿产业集群，在电子信息领域涌现出联想摩托罗拉、烽火通信等多家百亿级企业，天马、光迅等一批年产超 10 亿元的高成

长性企业，光电子信息产业呈现集群化发展态势。武汉市构建了通信光电子、能量光电子、消费光电子三大产业链，光纤光缆生产规模全球第一，占国内市场的 2/3、国际市场的 1/4；光电器件、光传输设备国内市场占有率分别为 60%、10%。

本项目的建设，首先是满足了武汉市光电子信息产业发展的需要，为武汉市光电子信息产业的发展提供必要基础设施条件，间接上为促进湖北，乃至全国的经济发展作贡献，项目建设具有促进光电子信息产业发展的经济效益。

（3）项目建设是扩大就业、推动地方经济效益增长的需要

2013 年 3 月 19 日中央政府工作报告指出：“坚持把人民利益放在第一位，着力保障和改善民生。把就业作为保障和改善民生的头等大事，实施积极的就业政策。”项目的建设可提供大量就业岗位。在项目资金投入上，拟投资 9.4 亿元，形成光电子信息产业集群，不仅提高了经济效益，培育了特色支柱产业，增加了江夏区新的经济增长点，而且扩大了就业、拉动了内需，增加了地方政府财政收入。

7、项目盈利性分析

本项目建成后，采用出售和出租的方式产生经济效益。本项目的预计收益主要来源于厂房的销售/出租收入，研发中心的销售/出租收入，食堂、倒班房、停车位出租收入。本项目计算期为 20 年（其中建设期 2.5 年，运营期 17.5 年）。

（1）租售比例

本项目厂房面积 153,358.66 m²，其中出售比例为 30%，即可售面

积 46,007.60 m²，在计算期第 4-7 年每年出售可售面积的 25%；出租比例为 70%，即可租面积 107,351.06 m²，在计算期的第 3-20 年出租，出租面积考虑一定的空置率，第 3 年空置率为 30%，第 4 年空置率为 25%，第 5 年空置率为 20%，第 6-20 年空置率为 15%。

本项目研发中心面积 21,077.83 m²，其中出售比例为 30%，即可售面积 6,323.35 m²，在计算期第 4-7 年每年出售可售面积的 25%；出租比例为 70%，即可租面积 14,754.48 m²，在计算期的第 3-20 年出租，出租面积考虑一定的空置率，第 3 年空置率为 30%，第 4 年空置率为 25%，第 5 年空置率为 20%，第 6-20 年空置率为 15%。

本项目食堂面积 5,915.12 m²，出租面积比例为 100%。出租面积考虑一定的空置率，第 3 年空置率为 30%，第 4 年空置率为 25%，第 5 年空置率为 20%，第 6-20 年空置率为 15%。

本项目倒班房 10,775.82 m²，出租面积比例为 100%。出租面积考虑一定的空置率，第 3 年空置率为 30%，第 4 年空置率为 25%，第 5 年空置率为 20%，第 6-20 年空置率为 15%。

本项目地下停车位 111 个，出租比例为 100%。出租个数考虑一定的空置率，第 3 年空置率为 30%，第 4 年空置率为 25%，第 5 年空置率为 20%，第 6-20 年空置率为 15%。

（2）出售/出租价格

结合项目实际情况，假设本项目厂房销售单价按照 4,200 元/m²测算；厂房出租价格按照 40 元/m²·月测算。

本项目厂房出售、出租可比价格如下：

表：厂房出售可比价格

序号	地点	类型	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	来源
1	江夏金地威新江夏智造园 (江夏大桥新区工业一路与何家湖街交汇处)	厂房	1,370	5,182	中国厂房网
2	江夏智能制造产业园 (金龙大街与大桥路交汇处)	厂房	550	4,000	中国厂房网
3	武汉江夏东湖高新光谷芯中心	厂房	1,000	6,600	安居客
4	武汉市江夏区庙山大道与幸福四路交汇处	厂房	500	4,600	安居客
5	武汉江夏庙山经济开发区武汉健康智造园 (庙山大道与五里界路交汇处)	厂房	700	4,000	58 同城

表：厂房出租可比价格

序号	地点	类型	面积 (m ²)	单价 (元/m ² ·月)	来源
1	武汉江夏光谷三路 778 号自贸生物创新港 A 区	厂房	60,000	38	中国厂房网
2	武汉东湖高新武汉软件新城	厂房	1,000	40	安居客
3	武汉江夏东湖高新武汉普天科技园	厂房	1,800	40	安居客
4	武汉江夏区光谷生物医药加速器 (江夏区神墩四路)	厂房	5,000	40	58 同城
5	武汉江夏区谭湖一路	厂房	228	42	58 同城

结合项目实际情况，假设本项目研发中心销售单价按照 15,000 元/m²测算；研发中心出租价格按照 70 元/m²·月测算。

研发中心用途为研发办公，其出售/出租价格参照办公楼，本项目研发中心出售、出租可比价格如下：

表：研发中心出售可比价格

序号	地点	类型	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	来源
----	----	----	----------------------	------------------------	----

1	武汉江夏文化大道·腾讯 大道武汉 MAX 科技园	办公楼	1,500	13,300	安居客
2	武汉江夏藏龙岛大学园路 25 号武汉理工大科技园光 谷企业+	办公楼	467	12,600	安居客
3	武汉江夏高新四路辅路金 融港	办公楼	820.91	18,000	安居客
4	武汉江夏东湖高新·民族 大道光谷软件园	办公楼	447.36	19,000	贝壳找房
5	武汉江夏区武大园路武大 航域	办公楼	900	20,000	58 同城

表：研发中心出租可比价格

序号	地点	类型	面积 (m ²)	单价 (元/ m ² ·月)	来源
1	武汉江夏-文化大道武汉 通达广场	办公楼	150	68.1	贝壳找房
2	武汉江夏文化大道科创广 场	办公楼	720.83	120	安居客
3	武汉江夏东湖高新·金融 港一路 7 号光谷智慧园	办公楼	2,100	110.1	安居客
4	武汉江夏流芳高新大道宜 科中心	办公楼	288	72.9	安居客
5	武汉江夏大道 45 号庙山 国际产业广场	办公楼	295	65.1	安居客

结合项目实际情况，假设本项目食堂出租价格按照 50 元/m²·月测算。

本项目食堂出租可比价格如下：

表：食堂出租可比价格

序号	地点	类型	面积 (m ²)	单价 (元/ m ² ·月)	来源
1	武汉江夏庙山梅南山居	社区底商 -餐饮	310	64.5	安居客
2	武汉江夏庙山广信万汇城	商业街店 铺-餐饮	80	100	安居客
3	武汉江夏庙山东方雨林	社区底商 -餐饮	84	101.2	安居客

4	武汉江夏庙山保利海上五月花二期	社区底商-餐饮	95	57.9	安居客
5	武汉江夏庙山天祥尚府	商业街店铺-餐饮	123	89.4	安居客

结合项目实际情况,假设本项目倒班房出租价格按照 50 元/m²·月测算。

本项目倒班房出租可比价格如下:

表:倒班房出租可比价格

序号	地点	类型	面积 (m ²)	单价 (元/m ² ·月)	来源
1	江夏区文化大道新长江香榭湾	宿舍	15	60	安居客
2	江夏天纵水晶郦都	宿舍	18	44.4	安居客
3	江夏藏龙岛万豪水岸枫林	宿舍	15	53.3	安居客
4	江夏金融港光谷未来城	宿舍	18	72.2	安居客
5	江夏文化大道联投广场	宿舍	20	55	安居客

地下停车位出租价格按照每个 360 元/月测算。

本项目地下停车位出租可比价格如下:

表:地下停车位出租可比价格

序号	地点	类型	单价 (元/月)	来源
1	江夏金融港四路 19 号	地下停车位	400	安居客
2	江夏光谷大道 120 号	地下停车位	500	安居客
3	江夏庙山办事处江夏大道 14 号	地下停车位	300	58 同城

(3) 财务评价

假设项目出租价格不上涨,经测算,在运营期内,本项目预计将实现收入 137,826.00 万元,其中,厂房销售收入 19,323.20 万元,研发中心销售收入 9,485.04 万元,厂房租金收入 75,489.22 万元,研发中心租金收入 18,156.86 万元,食堂租金收入 5,199.38 万元,倒班房租金收

入 9,471.99 万元，停车位租金收入 700.31 万元。项目财务内部收益率税前为 6.01%，税后为 4.66%，项目具备一定的盈利能力。

在运营期内，本项目可实现净收益 111,461.79 万元，能够覆盖项目总投资 94,200.93 万元，覆盖倍数为 1.18 倍。

在本期债券存续期内，本项目可实现净收益 49,247.84 万元，按照 7.00%发行利率测算，本期债券用于本项目的 18,000.00 万元债券资金本息合计 24,300.00 万元，净收益可覆盖用于本项目的债券本金及利息，覆盖倍数为 2.03 倍。

表：光电子信息产业园（一期）收益测算

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期 (年)		运营期 (年)							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入	137,826.00			2,604.64	12,783.18	13,155.46	13,527.30	13,527.30	6,325.24	6,325.24	6,325.24
1.1	其中：厂房销售收入	19,323.20			-	4,830.80	4,830.80	4,830.80	4,830.80	-	-	-
1.2	研发中心销售收入	9,485.04			-	2,371.26	2,371.26	2,371.26	2,371.26	-	-	-
1.3	厂房租金收入	75,489.22			1,803.50	3,864.64	4,122.28	4,379.92	4,379.92	4,379.92	4,379.92	4,379.92
1.4	研发中心租金收入	18,156.86			433.78	929.53	991.50	1,053.47	1,053.47	1,053.47	1,053.47	1,053.47
1.5	食堂租金收入	5,199.38			124.22	266.18	283.93	301.67	301.67	301.67	301.67	301.67
1.6	倒班房租金收入	9,471.99			226.29	484.91	517.24	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57

1.7	停车位租金收入	700.31			16.85	35.86	38.45	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61
2	经营成本	4,431.63			135.56	297.14	321.47	326.31	326.31	232.68	232.68	232.68
3	税金及附加	15,545.21			312.56	1,101.86	1,146.53	1,191.15	1,191.15	759.03	775.52	824.31
4	增值税	6,387.37			-	-	-	-	-	-	143.44	567.63
5	净收益	111,461.79			2,156.52	11,384.18	11,687.46	12,009.84	12,009.84	5,333.53	5,173.60	4,700.62

(续)

序号	项目名称	合计	运营期（年）									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入	137,826.00	6,325.24	6,325.24	6,325.24	6,325.24	6,325.24	6,325.24	6,325.24	6,325.24	6,325.24	6,325.24
1.1	其中：厂房销售收入	19,323.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	研发中心销售收入	9,485.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	厂房租金收入	75,489.22	4,379.92	4,379.92	4,379.92	4,379.92	4,379.92	4,379.92	4,379.92	4,379.92	4,379.92	4,379.92
1.4	研发中心租金收入	18,156.86	1,053.47	1,053.47	1,053.47	1,053.47	1,053.47	1,053.47	1,053.47	1,053.47	1,053.47	1,053.47

1.5	食堂租金收入	5,199.38	301.67	301.67	301.67	301.67	301.67	301.67	301.67	301.67	301.67	301.67
1.6	倒班房租收入	9,471.99	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57
1.7	停车位租金收入	700.31	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61
2	经营成本	4,431.63	232.68	232.68	232.68	232.68	232.68	232.68	232.68	232.68	232.68	232.68
3	税金及附加	15,545.21	824.31	824.31	824.31	824.31	824.31	824.31	824.31	824.31	824.31	824.31
4	增值税	6,387.37	567.63	567.63	567.63	567.63	567.63	567.63	567.63	567.63	567.63	567.63
5	净收益	111,461.79	4,700.62	4,700.62	4,700.62	4,700.62	4,700.62	4,700.62	4,700.62	4,700.62	4,700.62	4,700.62

（二）光电子信息产业园（二期）

1、项目实施主体及其与发行人的关系

光电子信息产业园（二期）实施主体为武汉庙山投资集团有限公司，为发行人的全资子公司。

2、项目合规文件

光电子信息产业园（二期）已获得相关主管部门的合规文件，具体的文件见下表所示：

表：光电子信息产业园（二期）合法性文件

序号	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	湖北省固定资产投资备案证	2018-420115-70-03-067122	武汉市江夏区发展和改革委员会	2020.7.9	明确募投项目建设内容及规模
2	建设工程规划许可证	武自规（夏）建[2020]048 号	武汉市江夏区行政审批局	2020.7.28	建设工程符合国土空间规划和用途管制要求
3	不动产权证	鄂（2019）武汉市江夏不动产权第 0050033 号	武汉市江夏区不动产登记局	2019.11.14	募投项目土地使用权信息

3、项目整体概况和建设内容

光电子信息产业园（二期）拟定建设规模为：规划总用地面积为 151,139.97 平方米，规划净用地面积 131,217.12 平方米，总建筑面积为 195,055.25 平方米。建汽车停车位 729 个。项目建设 2 栋单层厂房，建筑面积 27,360.00 平方米；8 栋多层厂房（5 栋 4 层厂房、3 栋 5 层厂房），建筑面积 167,582.77 平方米；建设门卫 112.48 平方米。建设的厂房主要为光电子软件开发车间、光电子信息集成车间和光电子信息制造车间等；同时建设道路、绿化、供配电、给排水、消防、暖通等配套设施。本项目建设地点为武汉江夏经济开发区庙山幸福村幸福

五路以南。

表：光电子信息产业园（二期）主要技术指标表

序号	建筑名称	建筑面积 (平方米)	结构形式	建筑层数及类别
1	9#厂房	14,485.79	框架结构	4F、丙类
2	10#厂房	14,485.79	框架结构	4F、丙类
3	11#厂房	16,435.49	框架结构	4F、丙类
4	12#厂房	16,435.49	框架结构	4F、丙类
5	13#厂房	16,435.49	框架结构	4F、丙类
6	14#厂房	13,680.00	钢结构	1F、丙类
7	15#厂房	13,680.00	钢结构	1F、丙类
8	16#厂房	29,768.24	框架结构	5F、丙类
9	17#厂房	29,768.24	框架结构	5F、丙类
10	18#厂房	29,768.24	框架结构	5F、丙类
11	门卫	112.48	框架结构	1F
合计	-	195,055.25	-	-

本项目用地性质为出让,用途为工业用地,已取得编号为“鄂(2019)武汉市江夏不动产权第 0050033 号”的不动产权证。土地出让金为 4,705.00 万元,已纳入总投资。

4、项目总投资情况

本项目总投资 60,859.00 万元,其中资本金 12,199.00 万元,占比 20.04%;债务资金 48,660.00 万元,占比 79.96%。拟使用本期债券募集资金 42,000.00 万元,占该项目总投资的 69.01%。截至目前,本项目 12,199.00 万元资本金已全部到位。本项目总投资中各部分的资金来源为:项目资本金 12,199.00 万元,银行借款或自有资金 6,660.00 万元,本期债券募集资金 42,000.00 万元。

5、项目建设进度

本项目建设期共 30 个月，即 2020 年 7 月至 2022 年 12 月。截至 2022 年 3 月末，本项目已完成投资 16,874.64 万元，占项目总投资额比例为 27.73%。

6、项目建设的必要性及意义

（1）项目建设是保持经济持续高速增长的需要

光电子技术作为“后摩尔时代的重要技术”及“颠覆性技术”将成为未来新兴科技产业的支柱。其产业范围广阔，市场巨大，涉及国计民生各个领域：包括光通信、光传感、红外成像、量子技术、激光、光显示、光存储等，对国家的战略地位、国防安全、信息化建设、工业 4.0 实现、互联网发展等都起着核心支撑作用，随着 5G 网络、物联网、大数据、云计算、人工智能、虚拟现实、无人驾驶等新兴产业的兴起，光电子技术将得到前所未有的发展。

光电子技术及产业正在成为经济发展的支柱，我国在产业化的高峰阶段紧紧跟进和介入，对今后整个国民经济的发展是极为重要的。光电子产业的发展对中国工业化进程和整个经济的发展具有重要的作用和战略意义。

（2）项目建设是促进武汉市光电子信息产业发展的需要

光电子信息产业是武汉市第二大产业，近年来光电子信息产业是武汉重点打造的万亿产业集群，在电子信息领域涌现出联想摩托罗拉、烽火通信等多家百亿级企业，天马、光迅等一批年产超 10 亿元的高成长性企业，光电子信息产业呈现集群化发展态势。武汉市构建了通信光电子、能量光电子、消费光电子三大产业链，光纤光缆生产规模全

球第一，占国内市场的 2/3、国际市场的 1/4；光电器件、光传输设备国内市场占有率分别为 60%、10%。

本项目的建设，首先是满足了武汉市光电子信息产业发展的需要，为武汉市光电子信息产业的发展提供必要基础设施条件，间接上为促进湖北，乃至全国的经济作贡献，项目建设具有促进光电子信息产业发展的经济效益。

（3）项目建设是扩大就业、推动地方经济效益增长的需要

2013 年 3 月 19 日中央政府工作报告指出：“坚持把人民利益放在第一位，着力保障和改善民生。把就业作为保障和改善民生的头等大事，实施积极的就业政策。”项目的建设可提供大量就业岗位。在项目资金投入上，拟投资 6 亿元，形成光电子信息产业集群，不仅提高了经济效益，培育了特色支柱产业，增加了江夏区新的经济增长点，而且扩大了就业、拉动了内需，增加了地方政府财政收入。

7、项目盈利性分析

本项目建成后，采用出售和出租的方式产生经济效益。本项目的预计收益主要来源于厂房的销售/出租收入，停车位出租收入。本项目计算期为 20 年（其中建设期 2.5 年，运营期 17.5 年）。

（1）租售比例

本项目厂房面积 194,942.77 m²，其中出售比例为 70%，即可售面积 136,459.94 m²，在计算期第 4-7 年每年出售可售面积的 25%；出租比例为 30%，即可租面积 58,482.83 m²，在计算期的第 3-20 年出租，出租面积考虑一定的空置率，第 3 年空置率为 30%，第 4 年空置率为

25%，第 5 年空置率为 20%，第 6-20 年空置率为 15%。本项目停车位 729 个，出租比例为 100%。

（2）出售/出租价格

结合项目实际情况，假设本项目厂房销售单价按照 4,200 元/m²测算；厂房出租价格按照 40 元/m²·月测算；停车位出租价格按照每个 360 元/月测算，空置率与可租厂房一致。

本项目厂房出售、出租可比价格如下：

表：厂房出售可比价格

序号	地点	类型	面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	来源
1	江夏金地威新江夏智造园（江夏大桥新区工业一路与何家湖街交汇处）	厂房	1,370	5,182	中国厂房网
2	江夏智能制造产业园（金龙大街与大桥路交汇处）	厂房	550	4,000	中国厂房网
3	武汉江夏东湖高新光谷芯中心	厂房	1,000	6,600	安居客
4	武汉市江夏区庙山大道与幸福四路交汇处	厂房	500	4,600	安居客
5	武汉江夏庙山经济开发区武汉健康智造园（庙山大道与五里界路交汇处）	厂房	700	4,000	58 同城

表：厂房出租可比价格

序号	地点	类型	面积（m ² ）	单价（元/m ² ·月）	来源
1	武汉江夏光谷三路 778 号自贸生物创新港 A 区	厂房	60,000	38	中国厂房网
2	武汉东湖高新武汉软件新城	厂房	1,000	40	安居客
3	武汉江夏东湖高新武汉普天科技园	厂房	1,800	40	安居客
4	武汉江夏区光谷生物医药加速器（江夏区神墩四路）	厂房	5,000	40	58 同城

5	武汉江夏区谭湖一路	厂房	228	42	58 同城
---	-----------	----	-----	----	-------

本项目地下停车位出租可比价格如下：

表：地下停车位出租可比价格

序号	地点	类型	单价（元/月）	来源
1	江夏金融港四路 19 号	地下停车位	400	安居客
2	江夏光谷大道 120 号	地下停车位	500	安居客
3	江夏庙山办事处江夏大道 14 号	地下停车位	300	58 同城

（3）财务评价

假设项目出租价格不上涨，经测算，在运营期内，本项目预计将实现收入 103,054.21 万元，其中，厂房销售收入 57,313.16 万元，厂房租金收入 41,125.13 万元，停车位租金收入 4,615.92 万元。项目财务内部收益率税前为 9.40%，税后为 7.44%，项目具备一定的盈利能力。

在运营期内，本项目可实现净收益 82,826.92 万元，能够覆盖项目总投资 60,859.00 万元，覆盖倍数为 1.36 倍。

在本期债券存续期内，本项目可实现净收益 58,569.31 万元，按照 7.00% 发行利率测算，本期债券用于本项目的 42,000.00 万元债券资金本息合计 56,700.00 万元，净收益可覆盖用于本项目的债券本金及利息，覆盖倍数为 1.03 倍。

表：光电子信息产业园（二期）收益测算

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期 (年)		运营期 (年)							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入	103,054.21			1,092.67	16,669.97	16,825.89	16,982.23	16,982.23	2,653.94	2,653.94	2,653.94
1.1	其中：厂房销售收入	57,313.16			-	14,328.29	14,328.29	14,328.29	14,328.29	-	-	-
1.2	厂房租金收入	41,125.13			982.51	2,105.38	2,245.74	2,386.10	2,386.10	2,386.10	2,386.10	2,386.10
1.3	停车位租金收入	4,615.92			110.16	236.30	251.86	267.84	267.84	267.84	267.84	267.84
2	经营成本	5,366.69			101.49	631.47	657.46	662.46	662.46	203.95	203.95	203.95
3	税金及附加	9,539.62			131.12	1,140.70	1,159.41	1,258.78	1,353.43	345.86	345.86	345.86
4	增值税	5,320.98			-	-	-	700.91	1,523.99	238.16	238.16	238.16
5	净收益	82,826.92			860.06	14,897.80	15,009.02	14,360.08	13,442.35	1,865.97	1,865.97	1,865.97

(续)

序号	项目名称	合计	运营期 (年)									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入	103,054.21	2,653.94	2,653.94	2,653.94	2,653.94	2,653.94	2,653.94	2,653.94	2,653.94	2,653.94	2,653.94

1.1	其中：厂房销售收入	57,313.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	厂房租金收入	41,125.13	2,386.10	2,386.10	2,386.10	2,386.10	2,386.10	2,386.10	2,386.10	2,386.10	2,386.10	2,386.10
1.3	停车位租金收入	4,615.92	267.84	267.84	267.84	267.84	267.84	267.84	267.84	267.84	267.84	267.84
2	经营成本	5,366.69	203.95	203.95	203.95	203.95	203.95	203.95	203.95	203.95	203.95	203.95
3	税金及附加	9,539.62	345.86	345.86	345.86	345.86	345.86	345.86	345.86	345.86	345.86	345.86
4	增值税	5,320.98	238.16	238.16	238.16	238.16	238.16	238.16	238.16	238.16	238.16	238.16
5	净收益	82,826.92	1,865.97	1,865.97	1,865.97	1,865.97	1,865.97	1,865.97	1,865.97	1,865.97	1,865.97	1,865.97

（三）武汉江夏经济开发区产业发展状况

1、武汉江夏经济开发区招商引资及产业聚集优势

通过多年发展,武汉江夏经济开发区形成了以汽车及零部件制造、装备制造、互联网+与数字经济、生物医药及医疗器械为核心、以光电子信息为支撑的工业体系;形成了以上汽通用为核心的现代汽车及零部件加工产业;以中国中车、中国应急、中铁科工、中国信科、武船重工、海王核能、海波重工为基础的现代装备制造业;以阿里巴巴、腾讯、百度百捷为代表的互联网+与数字经济产业核心;以中科院武汉病毒所(P4)、国药集团武汉生物制品所、启瑞制药为龙头的生物医药产业;以光迅、武汉凡谷、久之洋为代表的光电子信息产业。2020年汽车及零部件产业实现产值677.13亿元;装备制造产业实现产值161.84亿元;光电子信息产业实现产值50.30亿元,三大产业总产值占园区工业总产值的79.6%。2020年,新签约项目29个,投资金额664.21亿元,其中,50亿项目4个,世界500强项目4个,中国500强3个,投资10亿元以上项目16个。上汽通用武汉基地龙头作用突显,推进汽车及零部件企业提质增效,汽车产业逐渐向新能源、智联化方向发展。中国中车、中国应急、中铁科工、中国信科等“中字头”相关企业以及新引进的海康威视成为高端装备制造产业的引领者,智能制造产业总产值在工业总产值比重超过30%。武船重工、久之洋、华之洋、海王核能等军民融合企业的发展,加快光电子信息、海洋工程装备等军工技术向民用领域转化,促进军民融合特色产业发展,庙山产业园规划1,800亩用地用以建设军民融合产业园,计划建成后产值500亿元。

目前武汉江夏经济开发区的光电子信息产业主要集中在藏龙、庙山园区，在藏龙聚集了光迅科技、虹信无线、四方光电、北方光电等龙头企业，在庙山聚集了久之洋、泰普开关、盛帆电子等代表企业，武汉江夏经济开发区已在光传感、光通讯等细分领域形成了一定的聚集效应，光谷南光电子产业集群初具规模。

2、武汉江夏经济开发区光电子产业发展规划

武汉江夏经济开发区临近东湖高新区光电子产业园，与大学科技园隔汤逊湖相望，是光谷光电子产业向南外溢的桥头堡。未来，江夏经开区将主动融入对接光谷，与光谷同“芯”、携光谷同行，打造“光芯屏端网”研发制造基地，变光谷南为南光谷。重点发展光传输、通信、显示设备、网络产品制造等领域，延伸配套电子元器件、多层印制电路板、专用集成电路等产品，补齐、补强光电子信息产业链条，加快形成光电子产业集群，打造“中国光谷”最大的配套产业基地。

3、当地工业厂房库存情况及募投项目厂房租售情况

目前，武汉江夏经济开发区工业地产总面积约为2,400万平方米，空置面积约20万平方米，空置率低于1%，去化周期为3-6个月。空置率和去化周期处于合理范围，去库存压力较小。

目前募投项目处于建设阶段，发行人正积极推动项目招商工作，海康威视、武汉金彦光电科技有限公司、武汉洛特福动力技术有限公司、湖北云万光电子科技有限公司、鸿讯供应链科技有限公司、源展电子科技（杭州）有限公司、武汉中观自动化科技有限公司、武汉市正禾基业资产管理有限公司等多家企业就入驻园区与发行人进行了意

向性洽谈，尚未签署出租、出售协议。

4、募投项目符合产业政策要求

募投项目专门用于支持光电子产业发展。光电子产业是国家鼓励发展的高科技产业，也是国家战略性新兴产业中的支柱产业，近年来受到国家相关部门的高度重视，国家及行业主管部门先后颁布了一系列的法律法规及产业政策，鼓励、引导行业逐步规范，推动行业不断创新和良性发展，为光电子行业的发展奠定了政策基础，近几年主要的法律法规及产业政策具体如下：

表：光电子产业相关政策

序号	政策名称	颁布单位	时间	相关内容
1	《国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	全国人民代表大会	2021 年 3 月	加快补齐基础零部件及元器件、基础软件、基础材料、基础工艺和产业技术基础等瓶颈短板。加快 5G 网络规模化部署，用户普及率提高到 56%，推广升级千兆光纤网络。提升通信设备、核心电子元器件、关键软件等产业水平
2	《“双千兆”网络协同发展行动计划（2021-2023 年）》	工信部	2021 年 3 月	鼓励光纤光缆、芯片器件、网络设备等企业持续提升产业基础高级化、产业链现代化水平，巩固已有产业优势。着力提升核心芯片、网络设备、模块、器件等的研发制造水平
3	《基础电子元器件产业发展行动计划（2021-2023 年）》	工信部	2021 年 1 月	通信类元器件重点发展高速光通信芯片、高速高精度光探测器、高速直调和外调制激光器等。传感类元器件重点发展小型化、低功耗、集成化、高灵敏度的敏感元件，温度、气体、位移、速度、光电、生化等类别的高端传感器等
4	《产业结构调整目录（2019 年本）》	国家发改委	2019 年 10 月	薄膜场效应晶体管 LCD（TFT-LCD）、有机发光二极管（OLED）、电子纸显示、激光显示、3D 显示等新型平板显示器

				件、液晶面板产业用玻璃基板、电子及信息产业用盖板玻璃等关键部件及关键材料；半导体、光电子器件、新型电子元器件等属于国家鼓励类项目
5	《扩大和升级信息消费三年行动计划（2018-2020年）》	工信部、国家发改委	2018年7月	提出加快新型显示产品发展。支持企业加大技术创新投入，突破新型背板、超高清、柔性面板等量产技术，带动产品创新，实现产品结构调整
6	《中国光电子器件产业技术发展路线图（2018-2022年）》	工信部	2017年12月	对光照明器件、光通信器件、光显示器件（包括发光二极管显示器件）等光电子器件产业技术现状和趋势进行了梳理和分析，并提出了产业目标、发展思路、结构调整等指导意见

募投项目建设内容为光电子制造厂房、研发楼及相关配套设施，定位为光电子装备创新高地、数字硬科技智造中心。项目建成后，主要围绕光存储、光电子显示等2大细分产业招商引资。募投项目拟招商细分产业满足《产业结构调整目录（2019年本）》第“二十八、信息产业”第21“新型电子元器件制造”、第22“半导体、光电子器件、新型电子元器件等电子产品用材料”、第27“薄膜场效应晶体管LCD（TFT-LCD）、有机发光二极管（OLED）、电子纸显示、激光显示、3D显示等新型平板显示器件、液晶面板产业用玻璃基板、电子及信息产业用盖板玻璃等关键部件及关键材料”等要求，属于国家发改委“鼓励类”项目，符合产业政策要求。

三、债券本息偿还资金缺口来源及安排

在债券存续期内，发行人通过归集项目净收益等方式可按时足额偿付债券利息。若募投项目营业收入产生不利变化，募投项目净收益将不足以覆盖本期债券本息，发行人将通过以下安排偿付：

（一）营业收入

近三年，发行人营业收入分别为78,852.32万元、74,037.98万元和82,474.43万元。2019年度和2020年度经营业绩总体保持平稳水平，2020年营业收入较2019年减少4,814.34万元，主要系受疫情影响，建设工程业务和园区运营及配套服务业务无法正常开展、疫情期间部分业务收入无法实现，同时产业园区对中小企业实施房租减免政策亦导致相关收入减少。2021年营业收入较2020年增加8,436.45万元，主要系建设工程等业务规模增加所致。伴随国内新冠疫情得到有效控制，发行人主营业务盈利能力逐步恢复正常水平，发行人可通过营业收入偿还本期债券。

（二）流动资产变现

发行人资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2021年末，发行人流动资产账面价值为1,105,007.94万元，其中应收账款为73,979.49万元、其他应收款为314,448.18万元、存货为595,164.92万元。最近三年，发行人存货周转率分别为0.16、0.13和0.13，应收账款周转率分别为2.42、1.28和1.04，主要应收账款账龄在1年以内。发行人的存货由自营和代建的工程项目开发成本构成，可通过市场化出售/出租或相关对手方结算实现收益，在一定程度上可补充偿债资金。

（三）外部融资

发行人经营情况和财务状况良好，具有较强的融资能力，发行人与多家大型金融机构建立了长期、稳固、良好的合作关系，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，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金10亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

（二）募集资金管理制度

为确保募集资金的使用与本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本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。

（三）发行人相关承诺

发行人针对本期债券做出以下承诺：本次发行公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目；本期债券募集资金不直接或间接用于房地产业务。武汉江夏经济开发区管理委员会综合服务中心作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举债债务由发行人作为独立法人负责偿还。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出；发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地

方政府债务；发行人承诺在本期债券存续期内，募投项目收入将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时足额偿付。发行人承诺在本期债券存续期内，若变更资金用途会及时披露有关信息。

发行人承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。

第四节 企业基本情况

一、发行人概况

注册名称：武汉江夏经济开发集团有限公司

法定代表人：蒋正雄

注册资本：人民币20,000.00万元

实缴资本：人民币20,000.00万元

设立日期：2012年4月26日

统一社会信用代码：914201155945147882

注册地址：武汉市江夏区庙山产业园江夏大道73号庙山大花山社区建设项目S26栋/单元1-2层商1号

邮政编码：430200

联系电话：027-81619203

传真：027-81619203

经营范围：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；园林绿化工程施工；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；汽车零部件及配件制造；汽车零配件零售；电子产品销售；机械设备销售；建筑材料销售；五金产品零售（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）

二、发行人历史沿革

（一）设立

2012 年 4 月 10 日，武汉江夏经济开发区金港新区办事处综合服务中心（以下简称“金港综合服务中心”）作出《关于公司筹办事宜的决定》，决定由金港综合服务中心单独出资 1,000.00 万元成立武汉金港置业有限公司。2012 年 4 月 16 日，经武汉信实有限责任会计师事务所出具武信实会验字[2012]第 59 号《验资报告》验证，截至 2012 年 4 月 16 日，发行人已收到金港综合服务中心缴纳的注册资本合计人民币 1,000.00 万元，出资方式为货币出资，由全体股东一次缴足。2012 年 4 月 26 日，发行人获得武汉市工商行政管理局江夏分局批准设立，领取注册号为 420115000048893 的《营业执照》。

发行人设立时股东持股情况如下：

表：发行人设立时股东持股情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	占比	出资方式
1	金港综合服务中心	1,000.00	100.00	货币
合计		1,000.00	100.00	-

（二）历史沿革

2012 年 12 月 13 日，发行人召开股东会，同意将公司注册资本增加至 5,000.00 万元。经武汉信实有限责任会计师事务所出具武信实会验字[2012]第 182 号《验资报告》验证，截至 2012 年 12 月 13 日，发行人已收到金港综合服务中心缴纳的新增注册资本合计人民币 4,000.00 万元，出资方式为货币出资。截至 2012 年 12 月 13 日止，变更后的累计注册资本为人民币 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元。

此次增资后，发行人股东持股情况如下：

表：本次增资后发行人股东持股情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	占比	出资方式
1	金港综合服务中心	5,000.00	100.00	货币
合计		5,000.00	100.00	-

2013 年 4 月 18 日，发行人股东金港综合服务中心作出《股东决定》、《公司章程修订案》，决定变更公司的经营范围。2013 年 4 月 27 日，武汉市工商行政管理局江夏分局核准发行人的变更登记申请，并换发了新的营业执照。公司变更后的经营范围如下：

表：变更经营范围

变更事项	变更前内容	变更后内容
经营范围	房地产开发经营，房地产营销策划，物业管理；市政道路工程、园林绿化工程施工；建筑材料、五金交电销售。	房地产开发经营，房地产营销策划，物业管理；市政道路工程、园林绿化工程施工；机械设备、电子产品、车辆等配件的生产加工及销售；建筑材料、五金交电销售。

2013 年 10 月 28 日，发行人召开股东会，同意变更公司的经营范围、将公司注册资本增加至 10,000.00 万元。经武汉信实有限责任会计师事务所出具武信实会验字[2013]第 142 号《验资报告》验证，截至 2013 年 10 月 25 日，发行人已收到武汉江夏经济开发区金港新区办事处综合服务中心缴纳的新增注册资本合计人民币 5,000.00 万元，出资方式为货币出资。截至 2013 年 10 月 25 日止，变更后的累计注册资本为人民币 10,000.00 万元，实收资本 10,000.00 万元。

此次增资后，发行人股东持股情况与经营范围分别如下：

表：本次增资后发行人股东持股情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	占比	出资方式
1	金港综合服务中心	10,000.00	100.00	货币
合计		10,000.00	100.00	-

表：本次变化后发行人经营范围

变更事项	变更前内容	变更后内容
经营范围	房地产开发经营，房地产营销策划，物业管理；市政道路工程、园林绿化工程施工；机械设备、电子产品、车辆等配件的生产加工及销售；建筑材料、五金交电销售。	房地产开发经营，房地产营销策划，物业管理；市政道路工程、园林绿化工程施工；机械设备、电子产品、汽车零部件及配件制造及销售；建筑材料、五金交电销售；投资与资产管理。（上述经营范围中涉及许可项目的，经审批后或凭许可证在核定期限内经营）

2016 年 3 月 18 日，发行人股东金港综合服务中心作出《股东关于公司执行董事、经理、监事的任免职决定》，决定变更公司的执行董事与经理。2016 年 3 月 22 日，武汉市江夏区工商行政管理局核准发行人的变更登记申请，并换发了新的营业执照。公司变更后的管理人员如下：

表：本次公司变更管理人员情况

变更事项	变更前内容	变更后内容
执行董事	徐勇（执行董事）	盛亮（执行董事）
经理	向国跃（经理）	盛亮（总经理）
法定代表人	徐勇	盛亮

2017 年 4 月 26 日，发行人召开股东会，同意将公司名称变更为武汉金港置业集团有限公司、公司注册资本增加至 20,000.00 万元。

此次增资后，发行人股东持股情况如下：

表：本次增资后发行人持股情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	占比	出资方式
1	金港综合服务中心	20,000.00	100.00	货币

合计	20,000.00	100.00	-
----	-----------	--------	---

2017 年 4 月 26 日，发行人股东金港综合服务中心作出《股东变更决定》、《公司章程修正案》，决定变更公司的名称、住所、注册资本及经营范围。武汉市江夏区国资和金融工作局作出《关于对武汉金港置业有限公司信息变更的评估意见》，同意相关变更事项。

2017 年 5 月 5 日，武汉市江夏区行政审批局作出（夏）登记内变字[2017]第 959 号《准予变更登记通知书》，核准了发行人的变更登记申请，并换发了新的营业执照。公司变更信息如下：

表：公司变更信息

变更事项	变更前内容	变更后内容
企业名称	武汉金港置业有限公司	武汉金港置业集团有限公司
住所	武汉市江夏区金口街武嘉路 1 号 (自来水公司院内)	武汉市江夏区金港新区雪佛兰大道 1 号
注册资本	10,000.00	20,000.00
经营范围	房地产开发经营，房地产营销策划，物业管理；市政道路工程、园林绿化工程施工；水利工程施工；机械设备、电子产品、汽车零部件及配件制造及销售；建筑材料、五金交电销售；投资与资产管理。（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）	房地产开发经营，房地产营销策划，物业管理；市政道路工程、园林绿化工程施工；水利工程施工；机械设备、电子产品、汽车零部件及配件制造及销售；建筑材料、五金交电销售；投资与资产管理；土地使用权租赁。（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）

2018 年 11 月 21 日，发行人召开股东会，一致同意将公司名称变更为武汉经济开发集团有限公司，股东金港综合服务中心将其持有公司的 100%股权转让给武汉江夏经济开发区管理委员会综合服务中心（以下简称“经开管委会服务中心”），股权于 2018 年 11 月 29 日正式转让。

2018 年 11 月 26 日，武汉市江夏区国资和金融工作局出具《关于

对武汉金港置业集团有限公司信息变更的评估意见》，同意公司名称变更为武汉江夏经济开发集团有限公司，公司股东变更为经开管委会服务中心。

此次变更后，发行人股东持股情况如下：

表：本次变更后发行人股东持股情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	占比	出资方式
1	经开管委会服务中心	20,000.00	100.00	货币
合计		20,000.00	100.00	-

2018年11月30日，武汉市江夏区行政审批局作出（夏）登记内变字[2018]第4119号《准予变更登记通知书》，核准发行人的变更登记申请，并换发了新的营业执照。公司变更信息如下：

表：本次变更后发行人情况

变更事项	变更前内容	变更后内容
企业名称	武汉金港置业集团有限公司	武汉江夏经济开发集团有限公司
股东	金港综合服务中心	经开管委会服务中心

2019年2月25日，发行人股东经开管委会服务中心作出《股东变更决定》，决定变更公司的经营范围，并办理了相关工商登记。公司变更后的经营范围如下：

表：本次变更发行人经营范围情况

变更事项	变更前内容	变更后内容
经营范围	房地产开发经营，房地产营销策划，物业管理；市政道路工程、园林绿化工程施工；水利工程施工；机械设备、电子产品、汽车零部件及配件制造及销售；建筑材料、五金交电销售；投资与资产管理；土地使用权租赁。（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）	市政道路工程园林绿化工程施工；水利工程施工；机械设备电子产品、汽车零部件及配件制造及销售；建筑材料、五金交电销售；投资与资产管理；土地使用权租赁。（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）

2019 年 3 月 13 日，发行人股东经开管委会服务中心作出《股东变更决定》、《股东关于公司执行董事、经理、监事的任免职决定》，决定将公司法定代表人由程奇变更为张磊。

2019 年 3 月 15 日，武汉市江夏区行政审批局作出（夏）登记内变字[2019]第 830 号《准予变更登记通知书》，核准发行人的变更登记申请，并换发了新的营业执照。公司变更后的法定代表人情况如下：

表：本次法定代表人变更情况

变更事项	变更前内容	变更后内容
法定代表人	程奇	张磊

2019 年 10 月 10 日，发行人股东经开管委会服务中心作出《股东变更决定》，决定变更公司住所。2019 年 10 月 18 日，武汉市江夏区行政审批局作出（夏）登记内变字[2019]第 4189 号《准予变更登记通知书》，核准发行人的变更登记申请，并换发了新的营业执照。公司变更后的住所如下：

表：本次住所变更情况

变更事项	变更前内容	变更后内容
住所	武汉市江夏区金港新区 雪佛兰大道 1 号	武汉市江夏区庙山产业园江夏大道 F3 号庙山大花山社区建设项目 S26 栋/单元 1-2 层商 1 号

2021 年 4 月 2 日，经发行人股东决定，公司法定代表人由变更为蒋正雄，并办理了工商登记手续。本次法定代表人变更情况如下：

表：本次法定代表人变更情况

变更事项	变更前内容	变更后内容
法定代表人	张磊	蒋正雄

2021 年 11 月，发行人的经营范围变更为“许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具

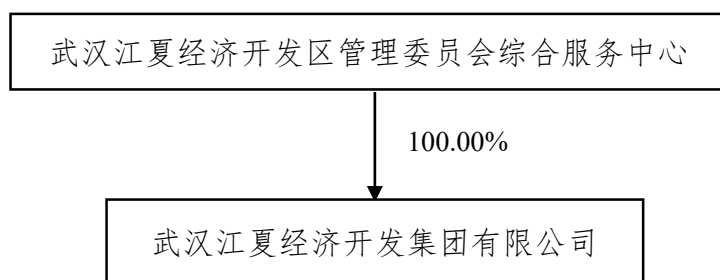
体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:以自有资金从事投资活动;住房租赁;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;园林绿化工程施工;专用设备制造(不含许可类专业设备制造);汽车零部件及配件制造;汽车零配件零售;电子产品销售;机械设备销售;建筑材料销售;五金产品零售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。期限变更为“长期”。

2021年11月22日,武汉市工商行政管理局江夏分局核准本次变更登记。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东与实际控制人为武汉江夏经济开发区管理委员会综合服务中心,持股比例为100%。截至本募集说明书签署之日,发行人股权结构图如下:

图：发行人股权结构图



截至募集说明书签署日,发行人的实际控制人和控股股东未将发行人股权进行质押,也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的权益投资情况

截至2021年末,发行人合并财务报表范围内共拥有子公司23家,其基本情况如下表所示:

表：发行人主要控股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	成立日期	级次
1	武汉江夏经济开发集团有限公司	市政建设	8,000.00	100.00	2016-7-8	一级
2	武汉藏龙集团投资有限公司	实业投资	5,000.00	100.00	2012-4-9	一级
3	罗田藏龙酒店投资管理有限公司	酒店管理	1,000.00	100.00	2011-5-16	二级
4	武汉江夏经济开发集团园林景观有限公司	园林绿化	5,000.00	100.00	2005-3-9	一级
5	武汉江夏经济开发集团产业运营管理有限公司	策划与运营	3,000.00	100.00	2013-10-12	一级
6	武汉江夏经济开发集团物业管理有限公司	物业管理	500.00	100.00	2013-12-30	二级
7	武汉金港捷通市政有限公司	建筑工程	3,000.00	100.00	2012-6-28	一级
8	武汉江夏经济开发集团环境科技有限公司	环保开发	1,000.00	100.00	2017-3-31	一级
9	武汉庙山园林绿化有限公司	园林绿化	1,000.00	100.00	2013-9-3	一级
10	武汉金港绿化有限公司	园林绿化	1,000.00	100.00	2012-6-28	一级
11	武汉晟桥工程有限公司	土木工程	2,000.00	100.00	2012-6-5	一级
12	武汉易景园林绿化有限公司	土木工程	500.00	100.00	2012-6-5	一级
13	武汉江夏经济开发集团酒店管理有限公司	餐饮业	500.00	100.00	2020-8-11	一级
14	武汉江经市政工程有限公司	市政建设	1,000.00	96.00	2007-8-9	一级
15	武汉筑梦山湖生态农业开发有限公司	农业开发	3,000.00	90.00	2018-1-19	一级
16	武汉金通诚汽车服务有限责任公司	汽车服务	500.00	80.00	2014-5-26	二级
17	武汉庙山投资集团有限公司	实业投资	8,000.00	100.00	2012-9-25	一级
18	武汉藏龙禾安建设工程有限公司	市政建设	1,000.00	52.00	2018-6-15	一级

19	武汉佳豪顺物业管理有限公司	物业管理	100.00	62.50	2016-5-25	二级
20	武汉江夏经济开发集团农业发展有限公司	零售业	2,000.00	51.43	2020-8	一级
21	武汉江夏经开集团大健康产业发展有限公司	工程建设	5,000.00	100.00	2021-03-24	一级
22	武汉经港环境科技有限公司	工程建设	1,000.00	100.00	2021-4-15	一级
23	武汉鸿信泰工程管理有限公司	工程建设	5,000.00	100.00	2021-5-24	一级

发行人纳入合并范围的主要子公司介绍：

（一）武汉江夏经济开发集团建设有限公司

武汉江夏经济开发集团建设有限公司成立于2016年7月8日，统一社会信用代码为91420115MA4KN2K27W，法定代表人为陈光平，注册资本为8,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。其经营范围为：市政工程、城市管道工程施工；园林绿化工程、公路工程、桥梁工程、土石方工程、水利水电工程、钢结构工程施工；电力工程、城市照明工程设计、施工；建筑材料销售；劳务分包；机械租赁；防水防腐保温工程、地基与基础工程、模板脚手架工程、环保工程、建筑工程、建筑幕墙工程、建筑装修装饰工程施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2021年末，武汉江夏经济开发集团建设有限公司的资产总额为14,046.12万元，负债总额9,849.74万元，所有者权益为4,196.38万元；2021年度实现营业收入3,938.06万元，净利润161.49万元。

（二）武汉藏龙集团投资有限公司

武汉藏龙集团投资有限公司成立于2012年4月9日，统一社会信用

代码为914201155910955576，法定代表人为钱爱玲，注册资本为5,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。其经营范围为：对旅游、酒店、工业、农业、建筑基础设施、房地产的投资。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）

截至2021年末，武汉藏龙集团投资有限公司的资产总额为33,995.48万元，负债总额29,311.01万元，所有者权益为4,684.47万元；2021年度实现营业收入0.00万元，净利润-61.80万元。

（三）武汉江夏经济开发集团园林景观有限公司

武汉江夏经济开发集团园林景观有限公司成立于2005年3月9日，统一社会信用代码为9142011577136753XR，法定代表人为舒锻炼，注册资本为5,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。其经营范围为：园林绿化工程、园林景观工程设计施工；园林绿化养护服务；花卉苗木、园林机械销售；蔬菜、瓜果种植及销售；水产品养殖、加工、销售；垂钓服务；建筑劳务分包；园林机械租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，武汉江夏经济开发集团园林景观有限公司的资产总额为10,192.94万元，负债总额5,285.35万元，所有者权益为4,907.59万元；2021年度实现营业收入3,052.65万元，净利润570.79万元。

（四）武汉江夏经济开发集团环境科技有限公司

武汉江夏经济开发集团环境科技有限公司成立于2017年3月31日，统一社会信用代码为91420115MA4KT44J26，法定代表人为毛小亮，注册资本为1,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。其经营范围为：

环保技术开发、技术咨询、技术服务；环保工程施工、环保设备、环境卫生管理；道路清扫保洁服务；公共设施的维护与保养；城市生活及经营垃圾收集、运输；城市垃圾中转站设计与运营管理；垃圾分类及无害化处理；污水处理及工程施工；水域环境的治理与管理；环境卫生管理；有害生物防治服务；环境设施、环卫产品的技术开发、销售、租赁及售后服务；石材翻新及养护；外墙清洗；物业管理；家政服务；劳务分包；园林景观设计及养护；液压设备租赁；道路货物运输；物资回收与批发；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，武汉江夏经济开发集团环境科技有限公司的资产总额为14,190.58万元，负债总额9,242.46万元，所有者权益为4,948.12万元；2021年度实现营业收入10,512.24万元，净利润2,108.19万元。

（五）武汉金通诚汽车服务有限责任公司

武汉金通诚汽车服务有限责任公司成立于2014年5月26日，统一社会信用代码为91420115303320669K，法定代表人为林冲，注册资本为500.00万元，发行人持股比例为80.00%。其经营范围为：汽车通勤服务，汽车代驾、租赁服务，汽车保养服务，二手车交易，仓储服务（不含危险品）；汽车配件批发兼零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，武汉金通诚汽车服务有限责任公司的资产总额为1,508.46万元，负债总额315.36万元，所有者权益为1,193.11万元；2021年度实现主营业务收入1,823.95万元，净利润98.77万元。

（六）武汉庙山投资集团有限公司

武汉庙山投资集团有限公司成立于2012年9月25日，统一社会信用代码为9142011505204278XH，法定代表人为文本定，注册资本为8,000.00万元，发行人持股比例为62.50%。其经营范围为：实业投资，企业项目策划服务；建筑工程、园林绿化工程、市政工程施工；房地产开发，商品房销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，武汉庙山投资集团有限公司的资产总额为647,134.23万元，负债总额477,316.09万元，所有者权益为169,818.15万元；2021年度实现主营业务收入203.35万元，净利润-1,327.13万元。

五、发行人治理和组织结构

（一）发行人治理制度

公司按照《公司法》和《武汉江夏经济开发集团有限公司章程》等规定构建和完善现代企业法人治理结构，设立董事会、监事会，聘任了管理层。公司不设股东会，由武汉江夏经济开发区管理委员会综合服务中心行使《公司法》规定的股东会职权。

1、股东权利

公司股东享有如下权利：（1）形成股东决议；（2）有权查阅、复制股东决议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和公司财务会计报告，了解公司经营状况和财务状况；（3）股东可以要求查阅公司会计账簿。股东要求查阅公司会计账簿的，应当向公司提出书面请求，说明目的。公司有合理根据认为股东查阅会计账簿有不正当目的，可

能损害公司合法利益的，可以拒绝提供查阅，并应当自股东提出书面请求之日起十五日内书面答复股东并说明理由。公司拒绝提供查阅的，股东可以请求人民法院要求公司提供查阅；（4）出席或委派代理人行使选举权、表决权；（5）股东按照实缴的出资比例分取红利；（6）按照法律规定转让股权；（7）公司新增资本时，股东有权认缴出资；（8）公司终止或者清算时，按法律规定分配公司剩余财产；（9）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者向董事、监事进行质询；（10）依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（11）法律、行政法规及公司章程所赋予的其他权利。

2、公司董事会

公司设董事会，为公司的经营决策机构。董事会成员中的非职工代表董事由公司股东委派或更换。董事会由7名董事组成。3名职工代表董事，由职工代表大会民主选举产生。

董事会对股东负责，行使下列职权：（1）向股东报告工作；（2）执行股东的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）公司章程规定的其他应由董事会决定的事项及股东授予的其他职权。

3、公司监事会

公司设立监事会，监事会设3名监事，其中职工代表监事1名。监事由股东委派或选任，职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生和更换。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）列席董事会会议，并可对董事会决议事项提出质询或者建议；（5）提议召开临时股东会议和临时董事会会议；在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；（6）向股东提出议案；（7）国家法律及公司章程规定的其他职权。

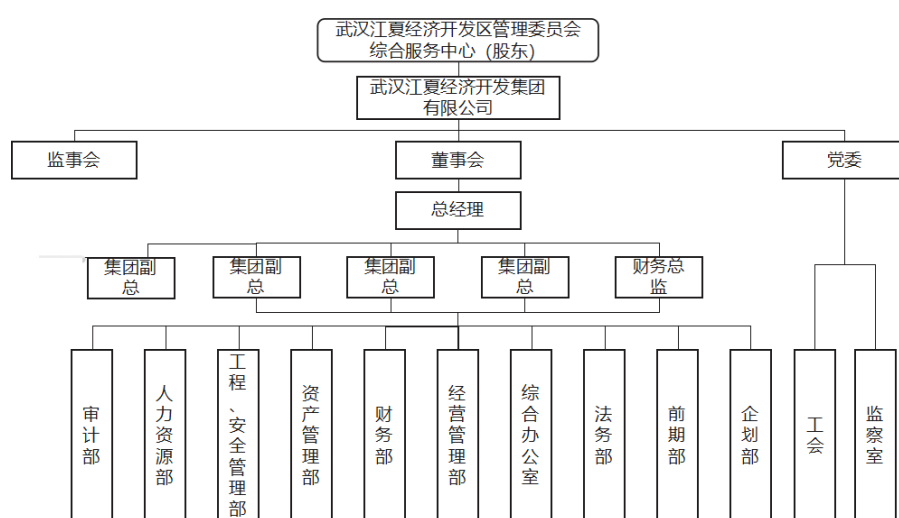
4、经营管理层

公司设总经理，由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构

截至本募集说明书出具之日，发行人内部组织结构如下图所示：

图：发行人组织结构图



其中，主要部门职责如下：

审计部：负责制定公司审计制度及审计部工作规定、工作计划，全面审计公司财务收支及各项经营管理活动，审计公司内部预算报告及内外经济合同，审计预测、决策方案及经济活动分析报告；负责对公司内部控制系统的健全性、合理性、有效性和风险管理进行检查、评价和意见反馈；负责按照规定建立公司内部审计档案，组织开展内部审计人员的业务知识培训等。

人力资源部：主要负责组织实施公司的人力资源制度建设、人力资源配置与规划；招聘管理、培训管理；薪酬福利管理、绩效管理、员工关系管理等工作，确保公司各项工作的顺利开展。

工程、安全管理部：负责合同台账的登记和签订合同的编号登记；负责开发建设项目中各个具体工程项目的工程进度和工程量审核，根据审核的工程进度和工程量结合合同约定的预付工程款时间、额度，提出预付工程款方案，报单位负责人审核并提出审核意见后报财政部

门审核；负责控制工程预付款进度，根据资金情况、工程进度和合同约定提出预付工程款方案，按照轻、重、缓、急和先工程支出后费用支出的原则合理安排资金支出计划；完成公司交办的其他工作任务。

资产管理部：负责制订并组织实施公司资产、资本经营计划，提高资本运营效益；负责公司资产的置换、重组、兼并、收购等资产管理工作；负责公司及子公司预算执行情况监督控制，及时提出改进措施，协助财务部做好资金调度工作；负责公司的对外投资收益、土地房屋的租金、资产变现等收入的收缴工作，督促相关部门及时按合同和相关规定足额缴纳；负责制订子公司年度经济任务目标，跟踪任务目标完成进度；指导子公司营运计划的制订，及时跟踪分析子公司营运状况，定期召开营运分析会议，提供分析报告供领导决策参考；负责子公司股权增减、转让、分立、合并等事项管理；负责子公司资本市场运作方面内控制度和操作规范的建设工作；负责协调子公司之间的合作经营关系；配合做好考核考评工作，负责提供考核考评所需的经营数据；完成公司交办的其他任务。

财务部：具体负责企业的财务管理和经济核算，包括生产经营过程中的一切财务核算、会计核算；如实反映本单位的财务状况和经营成果；监督财务收支，依法计缴国家税收并向有关方面报送财务会计报表；参与企业经营决策，统一调度资金，统筹处理财务工作中出现的问题；贯彻执行国家颁布的有关财务制度、严格按照《会计法》进行记账、算账、报账，规定，严格财经纪律，做到手续完备、内容真实、数据准确、账目清晰；负责编制公司年度财务计划；编制月、季、

年度会计报表及有关说明，每月向公司领导及时、真实、准确地报送会计报表，完整地反映财务状况，并按季度进行财务分析；负责会计核算，特别对应收、应付等往来账要及时清算和催收；定期对固定资产、低值易耗品等财产物品进行盘点，做到账帐相符，账实相符，发现不符，必须查明情况及时汇报；负责公司的资产管理和各项财产的登记、核对、抽查与调拨，按规定计算折旧费用，确保资产的资金来源；妥善保管会计凭证、会计账本、会计报表等档案资料；完成上级领导交办的其它工作任务。

经营管理部：依据公司中长期发展战略，组织研究和指导板块企业制定年度经营计划；协调、评估和审核板块企业制定的年度经营计划；跟踪、了解和评估板块企业年度经营计划的进展执行情况，结合公司内外部环境以及板块企业运营状况，适时提出板块企业经营计划的调整建议；组织研究和制定公司运营管理有关工作流程以及配套工作规范。

综合办公室：负责处理公司党委、纪检、监察、工会与经营管理等日常事务；负责公司行政、党委全面性、综合性工作计划、工作报告、总结、领导讲话等文字材料；负责公司会务、接待、对外联络、牵头协调公共关系等工作；负责公司档案管理工作，承办文件的收发、登记、传阅、催办及整理、立卷、归档等工作，严格按照规定程序管理好各类印章；负责公司的信息管理工作，建立公司的信息交流与信息发布机制，负责公司信息系统的开发、维护和保障工作；负责公司内部的行政后勤保障工作，加强公司固定资产、办公用品、低值易耗品

的维护和管理，加强公司车辆管理、调度；负责公司信访管理工作；负责公司交办的其他工作任务。

法务部：主要负责为公司决策提供法律建议；为具体业务所涉及的合法合规性提出法律意见；参与重大合同的协审工作；处理公司涉诉法律纠纷，为需求单位提供相关法律协助；开展法律宣传培训、监督集团及下属公司遵守国家相关的法律法规、防范法律风险；从法律层面为集团的发展保驾护航；完成领导交办的其他工作。

前期部：负责项目概算、项目预算、招标采购、合同的管理工作；负责建立健全采购与招标、项目投标、工程预结算、成本管控等职责范围内标准、制度、流程体系，并指导子公司开展各项成本控制工作，为项目目标利润的实现和公司工程采购类合同规范管理提供支撑。

企划部：负责公司项目企划工作的全面掌控。包括组织、参与、指导企划方案的制定，媒体活动计划的审定，完成公司营销推广项目的整体策划创意、设计与提报，并指导专案策划与设计，配合完成日常推广宣传工作；负责制定和完善公司各种产品的整体营销策划和具体实施方案，负责完成产品营销策划中相关组织和机构的开拓、联络、协调等。

（三）发行人的独立性

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，逐步建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体

系及具有面向市场自主经营的能力。

1、资产方面独立情况

发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

2、人员方面独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位独立。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。

3、机构方面独立情况

发行人设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

4、财务方面独立情况

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

5、经营方面独立情况

根据发行人营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从

事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于股东及其他关联方。

综上，发行人的资产、人员、机构、财务、业务均独立于出资人，具有面向市场自主经营的能力。

（四）发行人内部控制制度的建立及运行情况

发行人重视内部控制体系的建设，根据《公司法》等相关规定，制定了体系化的内部控制制度。具体内容包括：

1、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计制度》等法律法规的规定，制定了《武汉江夏经济开发集团有限公司财务管理制度》，通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。

2、投资管理制度

为加强公司对外投资活动的管理，保证对外投资活动的规范性、合法性和效益性，发行人制定了《武汉江夏经济开发集团有限公司投资管理办法》，制度规定集团及各所属子公司进行重大项目开发和对

外投资时，必须经过周密的可行性分析和论证，减少盲目性，做到科学决策，向集团董事会汇报审批。各所属子公司占用集团的资金或借款对外投资或开发项目，均应按规定报集团法务部审核，经董事会批准。

3、融资管理制度

发行人根据自身实际状况制定了《武汉江夏经济开发集团有限公司融资管理制度》。融资管理制度规定了融资政策应结合公司发展状况、资金需求、经营业绩、风险因素、外部资金市场供给情况及国家相关政策法规要求制定：（1）公司整合时期，应采取保守的融资政策，尽可能减少银行借款等负债融资；（2）公司发展时期，应采取稳健的融资政策，可通过增加融资租赁等方式融资，改善资本结构，降低资本成本；（3）公司迅速扩张时期，可采取激进的融资政策，选择多种融资方式，通过金融机构贷款、发行债券等方式积极筹措资金，充分利用财务杠杆作用，适当增加负债比例。

4、资金管理制度

发行人根据自身实际状况制定了《武汉江夏经济开发集团有限公司资金预算管理办法》，明确了集团在资金管理上严格执行“收支两条线”，资金运作进行“全面计划、整体协调、统筹安排、宏观控制”的原则，制定了每月资金营运报告的制度，对资金账户管理、资金集中管理和现金管理作了详细规定，该制度对提高发行人资金运营效率、保障资金安全提供了有效支撑。

5、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为,发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则》、《公司章程》等有关规定,制定了《武汉江夏经济开发集团有限公司关联交易管理制度》,对公司关联方关系的认定、关联交易的审批、关联交易合同的审批、执行情况的审核、关联交易的记录与审核、关联交易的监督与信息披露等作了详尽的规定,明确市场价、协议价、成本加成价的关联交易定价原则和关联交易定价方法,确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行,保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定,经过合法程序选举产生。截至本募集说明书签署日,发行人董事会、监事会及高级管理人员组成情况如下:

表: 发行人董事、监事及高级管理人员名单表

机构	姓名	公司职务	任期
董事会	蒋正雄	董事长、总经理	2021.3.10 至今
	林友军	董事、副总经理	2019.10.25 至今
	周玉琴	董事、副总经理	2019.10.25 至今
	舒巍	董事、副总经理	2019.4.3 至今
	邹跃进	董事、副总经理	2019.4.3 至今
	孙礼斌	董事、副总经理	2021.3.10 至今
	丁萍	董事、财务总监	2019.7.25 至今
监事会	严婷	财务管理部副部长、监事	2020.3.27 至今
	郑军	监事	2012.3.27 至今
	赵建波	庙投集团总经理、监事	2020.3.1 至今

高级管理人员	蒋正雄	总经理	2019.7.1 至今
	林友军	副总经理	2019.10.25 至今
	周玉琴	副总经理	2019.10.25 至今
	舒巍	副总经理	2019.4.3 至今
	邹跃进	副总经理	2019.4.3 至今
	孙礼斌	副总经理	2021.3.10 至今
	丁萍	财务总监	2019.7.25 至今

（一）董事会成员

蒋正雄，男，1969年出生，大学学历。历任武昌县五里界土地管理所干部；江夏区土地勘察测绘队干部、副主任、主任、江夏区勘测院负责人；江夏区庙山规划所负责人；武汉江夏经济开发区庙山规划建设办事处负责人。现任公司董事长、总经理。

林友军，男，1963年出生，大专学历。历任江夏区幸福村支部书记、村主任；武汉庙山投资集团有限公司公司董事长。现任公司董事、副总经理。

周玉琴，女，1971年出生，大学学历。历任市政二公司成本会计、主管会计、财务部成本中心部长、财务部部长；武汉藏龙集团有限公司财务部主管会计、财务部部长、副经理、法人代表、董事长；藏龙岛高新技术产业园委员会委员。现任公司董事、副总经理。

舒巍，男，1983年出生，大学学历。历任湖北恩施藏龙投资有限公司副经理；武汉藏龙旅游文化发展有限公司法人代表；武汉市藏龙岛园林绿化有限责任公司法人代表；武汉藏龙集团有限公司总经理、董事长。现任公司董事、副总经理。

邹跃进，男，1972年出生，大学学历。历任庙山开发区实业总公

司职员；武汉第一汽车运输公司职员；湖北中能建设集团施工员；湖北鼎博建设集团区域项目负责人、总经理；武汉庙山投资集团有限公司副总经理；江经市政工程有限公司经理、法人代表、董事长。现任公司董事、副总经理。

孙礼斌，男，1970年出生，大学学历。历任湖北罡泰建设集团党支部书记；江夏经济开发区红旗村总支部书记、主任；江夏经济开发区大桥产业园党委委员；武汉桥兴置业有限公司董事长。现任公司董事、副总经理。

丁萍，女，1967年出生，大学学历。历任咸宁市财政局国库科副科长、预算科长；上海远洋置业公司财务总监；武汉哲博生物科技集团财务总监；武汉庙山投资集团有限公司财务总监、财务管理部部长。现任公司董事、财务总监。

（二）监事会成员

严婷，女，1988年出生。历任深圳联能科技有限公司质检部任工程师；武汉庙山投资集团有限公司财务部会计、财务管理部部长。现任公司监事、财务部副部长。

郑军，男，1978年出生。历任江夏区财政局科员；江夏经济开发区管委会财务处科员。现任公司监事。

赵建波，男，1979年出生。历任江夏区幸福村支部委员；庙山投资集团有限公司综合办公室主任；武汉江夏经济开发集团有限公司监察审计部负责人；武汉庙山投资集团有限公司总经理。现任公司监事。

（三）高级管理人员

蒋正雄，简历详见本节“六、（一）董事会成员”介绍。

林友军，简历详见本节“六、（一）董事会成员”介绍。

周玉琴，简历详见本节“六、（一）董事会成员”介绍。

舒巍，简历详见本节“六、（一）董事会成员”介绍。

邹跃进，简历详见本节“六、（一）董事会成员”介绍。

孙礼斌，简历详见本节“六、（一）董事会成员”介绍。

丁萍，简历详见本节“六、（一）董事会成员”介绍。

（四）关于董监高人员的公务员兼职领薪的合规性

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存在政府公务员兼职情况，均不存在持有公司股份/权和债券的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

七、发行人主要业务

（一）发行人主营业务情况

发行人的经营范围：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；园林绿化工程施工；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；汽车零部件及配件制造；汽车零配件零售；电子产品销售；机械设备销售；建筑材料销售；五金产品零售（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）

截至2021年末，发行人主要业务板块包括基础设施建设、园区运营及配套服务、环境卫生、房地产开发、投资及其他等。其中：（1）发行人基础设施建设业务主要由发行人本部、子公司武汉藏龙集团市政工程有限公司、子公司武汉江经市政工程有限公司负责，主要从事市政道路工程等基础设施建设业务；（2）房产销售业务由子公司武汉庙山投资集团有限公司负责，主要从事房地产开发与商品房销售业务；（3）绿化工程由子公司武汉金港绿化有限公司与武汉市藏龙岛园林绿化有限责任公司负责，主要从事园林绿化工程与园林绿化养护业务；（4）环卫业务由子公司武汉江夏经济开发集团环境科技有限公司负责，主要从事环保技术开发与环境卫生管理业务；（5）园区运营管理业务主要由武汉江夏经济开发集团产业运营管理有限公司负责，主要从事厂房出租、停车场、绿化环卫、食堂、宿舍、商铺租赁等服务业务。

截至 2021 年末，发行人的主营业务主要分为五大板块：建设工程、房地产开发、园区运营及配套服务、环境卫生、投资及其他。2019-2021 年公司营业收入构成如下：

表：2019-2021 年度发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建设工程	64,213.77	77.86	60,047.79	81.10	34,333.21	43.54
房地产开发	-	-	59.89	0.08	30,567.14	38.77
园区运营及配套服务	6,756.18	8.19	5,748.85	7.76	9,163.98	11.62
环境卫生	10,808.29	13.11	7,918.78	10.70	4,599.58	5.83
投资及其他	696.18	0.84	262.68	0.35	188.41	0.24

合计	82,474.43	100.00	74,037.98	100.00	78,852.32	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

最近三年，发行人营业收入分别为 78,852.32 万元、74,037.98 万元和 82,474.43 万元，整体保持稳定。发行人 2020 年营业收入较 2019 年下降 4,814.34 万元，降幅 6.11%，主要系房地产开发业务较上一年减少所致；发行人 2021 年营业收入较 2020 年增加 8,436.45 万元，增幅 11.39%，主要系工程建设和环境卫生收入较上一年增加所致。

最近三年，发行人建设工程板块收入分别为 34,333.21 万元、60,047.79 万元和 64,213.77 万元，占当期营业收入的比重分别为 43.54% 和 81.10% 和 77.86%，为发行人主要收入来源之一。2020 年建设工程板块收入较 2019 年增加 25,714.58 万元，增幅 74.90%，主要系公司建设项目进入回款期导致该部分收入大幅增加；2021 年建设工程板块收入较 2020 年增加 4,165.98 万元，增幅为 6.94%，主要系公司项目代建收入确认所致。

最近三年，发行人房地产开发板块收入分别为 30,567.14 万元、59.89 万元和 0.00 万元，占比分别为 38.77%、0.08% 和 0.00%。呈逐年下降趋势。2020 年发行人房地产开发收入较 2019 年减少 30,507.25 万元，减幅 99.80%，主要系公司在售存量房地产项目减少导致相关收入大幅减少。

最近三年，发行人园区运营及配套服务板块收入分别为 9,163.98 万元、5,748.85 万元和 6,756.18 万元，占比分别为 11.62%、7.76% 和 8.19%。2020 年发行人园区运营及配套服务板块收入较 2019 年减少 3,415.13 万元，降幅为 37.27%，主要系受疫情影响、园区运营租金减

免等原因所致；2021 年发行人园区运营及配套服务板块收入较 2020 年增加 1,007.33 万元，增幅为 17.52%。

最近三年，发行人环境卫生板块收入分别为 4,599.58 万元、7,918.78 万元和 10,808.29 万元，占比分别为 5.83%、10.70%和 13.11%。2020 年发行人环境卫生板块收入较 2019 年增加 3,319.20 万元，增幅为 72.16%，主要是由于公司增加该板块业务发展投入，相关业务发展迅速所致；2021 年发行人环境卫生板块收入较 2020 年增加 2,889.51 万元，增幅为 36.49%，主要是由于公司增加该板块业务发展投入，相关业务发展迅速所致。

最近三年，发行人投资及其他板块收入分别为 188.41 万元、262.68 万元和 696.18 万元，占比分别为 0.24%、0.35%和 0.84%，在营业收入中占比较小。

表：2019-2021 年度发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建设工程	55,098.05	80.82	50,361.82	82.25	30,133.71	43.27
房地产开发	-	-	3.39	0.01	28,967.50	41.60
园区运营及配套服务	5,781.59	8.48	5,222.92	8.53	7,680.86	11.03
环境卫生	6,874.31	10.08	5,589.78	9.13	2,842.54	4.08
投资及其他	419.63	0.62	50.54	0.08	9.98	0.01
合计	68,173.59	100.00	61,228.44	100.00	69,634.58	100.00

最近三年，发行人营业成本分别为 69,634.58 万元、61,228.44 万元和 68,173.59 万元。发行人 2020 年营业成本较 2019 年减少 8,406.14 万元，减幅为 12.07%；发行人 2021 年营业成本较 2020 年增加 6,945.15

万元，增幅为 11.34%。

最近三年，发行人建设工程板块成本分别为 30,133.71 万元、50,361.82 万元和 55,098.05 万元，占比分别为 43.27%、82.25%和 80.82%。2020 年较 2019 年增加了 20,228.11 万元，增幅为 67.13%，主要系发行人建设工程进入回款期相关项目成本确认所致；2021 年较 2020 年增加了 4,736.23 万元，增幅为 9.40%，主要系随工程项目进入回款期相关项目成本确认所致。

最近三年，发行人房地产开发板块成本分别为 28,967.50 万元、3.39 万元、0.00 万元，占比分别为 41.60%、0.01%和 0.00%。2020 年较 2019 年减少了 28,964.11 万元，减幅约为 100.00%，与业务缩减所导致的房地产开发板块营业收入下降幅度基本一致。

最近三年，发行人园区运营及配套服务板块成本分别为 7,680.86 万元、5,222.92 万元和 5,781.59 万元，占比分别为 11.03%、8.53%和 8.48%。2020 年较 2019 年减少了 2,457.94 万元，减幅为 32.00%，主要系受疫情影响产业园区在疫情期间无法正常运营所致；2021 年较 2020 年增加了 558.67 万元，增幅为 10.70%。

最近三年，发行人环境卫生板块成本分别为 2,842.54 万元、5,589.78 万元和 6,874.31 万元，占比分别为 4.08%、9.13%和 10.08%。2020 年较 2019 年增加了 2,747.24 万元，增幅为 96.65%，主要系环境卫生板块规模增大导致经营成本增加；2021 年较 2020 年增加了 1,284.53 万元，增幅为 22.98%，主要系环境卫生板块规模增大导致经营成本增加。

最近三年，发行人投资及其他板块成本分别为 9.98 万元、50.54 万元和 419.63 万元，占比分别为 0.01%、0.08%和 0.62%。2020 年较 2019 年增加了 40.56 万元；2021 年较 2020 年增加了 369.09 万元；

表：2019-2021 年度发行人营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建设工程	9,115.72	63.74	9,685.97	75.62	4,199.50	45.56
房地产开发	0.00	0.00	56.50	0.44	1,599.65	17.35
园区运营及配套服务	974.59	6.81	525.93	4.11	1,483.12	16.09
环境卫生	3,933.98	27.51	2,329.00	18.18	1,757.04	19.06
投资及其他	276.55	1.93	212.14	1.66	178.43	1.94
合计	14,300.84	100.00	12,809.54	100.00	9,217.74	100.00

最近三年，发行人营业毛利润分别为 9,217.74 万元、12,809.54 万元和 14,300.84 万元，主要来自建设工程、房地产开发等。

最近三年，发行人建设工程板块毛利润分别为 4,199.50 万元、9,685.97 万元和 9,115.72 万元，占比分别为 45.56%、75.62%和 63.74%。2020 年较 2019 年增加了 5,486.47 万元，增幅为 130.65%，主要是 2020 年公司建设工程业务项目收入大幅增加所致；2021 年较 2020 年减少 570.25 万元，降幅为 5.89%。

最近三年，发行人房地产开发板块毛利润分别为 1,599.65 万元、56.50 万元和 0.00 万元，占比分别为 17.35%、0.44%和 0.00%。2020 年较 2019 年减少了 1,543.15 万元，减幅为 96.47%，主要系公司当年房地产业务规模减少所致。

最近三年，发行人园区运营及配套服务板块毛利润分别为

1,483.12 万元、525.93 万元和 974.59 万元，占比分别为 16.09%、4.11% 和 6.81%。2020 年较 2019 年减少了 957.19 万元，减幅为 64.54%，主要系受疫情影响导致该板块收入减少，而人力等相关成本未能相应减少所致；2021 年较 2020 年增加 448.66 万元，增幅为 85.31%，主要系园区运营及配套服务增加所致。

最近三年，发行人环境卫生板块毛利润分别为 1,757.04 万元、2,329.00 万元和 3,933.98 万元，占比分别为 19.06%、18.18%和 27.51%。2020 年较 2019 年增加了 571.96 万元，增幅为 32.55%，主要业务收入增加所致；2021 年较 2020 年增加了 1,604.98 万元，增幅为 68.91%，主要系环境卫生业务收入增加所致。

最近三年，发行人投资及其他板块毛利润分别为 178.43 万元、212.14 万元和 276.55 万元，占比分别为 1.94%、1.66%和 1.93%。2020 年较 2019 年增加了 33.71 万元，增幅为 18.89%；2021 年较 2020 年增加了 64.41 万元，增幅为 30.36%。

表：2019-2021 年度发行人营业毛利率情况

单位：%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
建设工程	14.20	16.13	12.23
园区运营及配套服务	14.43	9.15	16.18
环境卫生	36.40	29.41	38.20
房地产开发	0.00	99.34	5.23
投资及其他	39.72	80.76	94.70
合计	17.34	17.30	11.69

最近三年，发行人营业毛利率分别为 11.69%、17.30%和 17.34%。其中建设工程板块毛利率分别为 12.23%、16.13%和 14.20%；园区运

营及配套服务板块毛利率分别为 16.18%、9.15%和 14.43%；环境卫生板块毛利率分别为 38.20%、29.41%和 36.40%；房地产开发板块毛利率分别为 5.23%、99.34%和 0.00%；投资及其他板块毛利率分别为 94.70%、80.76%和 39.72%。从毛利率情况来看，近三年，营业毛利率呈上升趋势。

（二）发行人主营业务经营模式

1、建设工程板块

发行人的建设工程业务主要为基础设施建设业务和绿化工程业务，定位为公司的基础业务，是发行人收入占比最大的业务板块。发行人作为武汉江夏区重要的基础设施建设主体，和江夏区及相关区域的发展息息相关，得到江夏区、江夏经济开发区的全力支持，具有较强的区域优势和项目获取能力。

工程代建项目方面，公司主要通过采取与委托方签订代建协议开展，根据代建协议约定收取代建费用，代建费用比例一般为15%-20%，委托代建对象主要包括武汉江夏经济开发区金港办事处、武汉江夏经济开发区庙山办事处、武汉桥兴置业有限公司等。根据公司与武汉桥兴置业有限公司（以下简称“桥兴置业”）签订的《武汉江夏汽车产业园区项目建设结算协议》，桥兴置业委托公司对武汉江夏经济开发区汽车产业园（规划范围内）的通用汽车厂区及配套产业区的基础配套设施工程项目建设，内容包括道路管网及路灯工程、绿化工程、水网工程、电力工程及其他配套项目等工程，项目总投资共计45.00亿元；并约定桥兴置业向公司支付的代建管理费用计算标准为：按工程投资

的15%计算一并纳入工程决算，具体以结算单为准。

根据公司与武汉江夏经济开发区金港办事处签订的《江夏区道路市政项目委托代建合同》，武汉江夏经济开发区金港办事处委托发行人对位于江夏区道路市政项目工程进行建设，项目完工后经委托方验收合格，委托方按照工程实际支出加成20%支付给发行人。

截至2021年末，公司主要代建项目情况如下：

表：发行人主要代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	花山吴新村	140,829.75	110,596.10	-	-
2	通用汽车厂区及配套产业区道路工程项目	67,880.23	67,880.23	-	-
3	幸福新村	58,506.72	47,720.22	-	-
4	乌树村	24,516.92	17,515.80	-	-
5	通用汽车厂区及配套产业区场地平整项目	9,582.77	9,582.77	-	-
6	金港新区园区一二四路	8,071.88	5,812.30	-	-
7	通用汽车厂区及配套产业区基础设施项目	4,432.29	4,432.29	-	-
8	庙山新村	29,961.00	5,103.88		
9	交通工程	4,000.00	3,540.08	-	-
10	通用汽车厂区及配套产业区特勤消防站工程	3,875.68	2,349.32	-	-

2、园区运营及配套服务

园区运营及配套服务是指发行人对武汉金港汽车零部件产业园（农民就业基地）一期及二期、神山湖商务区项目、金港一号小区等园区的厂房、停车场、绿化环卫、食堂、宿舍服务、商铺租赁的开发运营以及物业管理、汽车通勤等配套业务，是发行人未来的重点发展

方向。

园区运营及配套服务业务，主要分为产业园服务、通勤服务、租赁服务、物业管理。最近三年，发行人园区运营及配套服务业务收入构成情况如下：

表：园区运营及配套服务业务收入结构

单位：万元、%

项目	2021 年		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业园服务	2,618.61	38.76	2,988.37	51.98	5,256.84	57.36
通勤服务	1,823.95	27.00	1,610.21	28.01	2,285.65	24.94
租赁服务	2,189.16	32.40	1,108.77	19.29	1,582.72	17.27
物业管理	124.46	1.84	41.49	0.72	38.77	0.42
合计	6,756.18	100.00	5,748.85	100.00	9,163.98	100.00

截至 2021 年末，发行人园区运营及配套服务业务板块主要在建项目情况如下：

表：园区运营及配套服务业务板块主要在建项目

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	待投资
1	神山湖商务区融资建设	38,286.25	9,290.38	28,995.87
2	光电信息产业园（一期）	94,200.93	45,527.25	48,673.68
3	光电信息产业园（二期）	60,859.00	16,132.10	44,726.90
合计		193,346.18	70,949.73	122,396.45

3、房地产开发

发行人的房地产开发业务具体可分为还建房开发业务和商品房开发业务，主要由发行人控股子公司武汉庙山投资集团有限公司承担。武汉庙山投资集团有限公司具备房地产开发资质（证书编号：武房开

[2014]90021 号，发证机关：武汉市住房保障和房屋管理局，有效期至住建部新规定颁布实施之日止）。

2019-2021 年，发行人分别实现房屋销售业务收入 30,567.14 万元、59.89 万元和 0.00 万元。发行人目前开发的房地产项目主要位于江夏区，土地取得成本较高且税费也相应较高，因此整体毛利率水平较低。

还建项目由武汉庙山投资集团有限公司自主筹资，垫付建设资金，由甲方按银行同期贷款利率向乙方支付垫付资金利息。武汉庙山投资集团有限公司收取代建管理费，按总投资额的 2% 计算。代建管理费按照以下方式进行支付：（1）工程正式开工后，支付代建管理费的 20%；

（2）土建主体工程结顶后，支付代建管理费的 20%；（3）土建通过中间验收后，支付代建管理费的 15%；（4）工程项目竣工验收合格后，支付代建管理费的 15%；（5）工程决算审计完成，支付至根据最终投资额计算的代建管理总费用的 95%；（6）工程项目竣工验收合格后满一年后，支付代建管理总费用的 5%。工程款按照以下方式进行支付：每个代建项目按进度支付，待审计完毕后支付到 95%，余款保修期过后付清。发行人将投入的资金计入存货，并通常在年末根据工程项目完工进度与庙山办事处进行结算，按成本加成的方式确定结算金额，庙山办事处按照代建合同约定的方式向发行人支付代建资金，发行人结转营业成本的同时确认营业收入。在进入产品销售阶段后，庙山办事处根据周边地块房屋调研情况、结合还建房特点及限价情况具体定价进行销售。

商品房开发业务以自主开发经营和对市场销售为主，主要为由发

行人进行商品房项目开发建设，项目建成后按照市价进行市场销售取得收益。

4、环卫作业

发行人环卫作业板块的经营主体为武汉江夏经济开发集团环境科技有限公司，主要分为市政道路保洁、垃圾清运、城乡服务一体化与垃圾分类等。截至 2021 年末，主要项目具体情况如下：

表：环卫作业主要项目一览

项目	分类	合同时间	2021 年度金额 (万元)
市政道路保洁	藏龙岛、庙山产业园环卫市场化服务项目	2021.1.5-2022.1.4	8,574.80
	大桥现代产业园环卫保洁服务项目	2021.1.23-2022.1.22	
	金港新区道路环卫保洁项目	2021.1.1-2021.12.31	
	武汉江夏经济开发区辖区新增道路保洁服务项目	2021.6.2-2022.6.1	
垃圾清运	庙山转运站运营管理、生活垃圾清运市场化项目	2021.7.24-2022.7.23	428.78
	藏龙岛园区栗庙、长咀转运站运营管理服务项目	2021.1.29-2022.1.28	
垃圾分类	江夏经济开发区管理委员会大桥、金港园区垃圾分类市场化项目	2021.7.27-2022.7.26	211.22
水域管理	藏龙岛	2021.7.23-2022.7.22	264.57
湿地公园	藏龙岛湿地公园福寿螺及福寿螺卵清理服务项目	2021.8.30-2021.10.12	34.83
	藏龙岛湿地公园生态修复工程	2021.6.11-2021.8.10	

防疫项目	防疫消毒项目	2021.8.1-2021.10.4	454.06
环境整治	藏龙岛园区公厕运营维护管理项目、	2021.6.28-2022.6.27	29.90
	环境整治	2021.2.24-2022.2.23	223.30
其他	-	-	586.83
合计金额		-	10,808.29

（三）发行人所在行业情况及前景

发行人是江夏城市基础设施建设和国有资产运营主体，其所处行业的现状和发展前景如下：

1、城市基础设施建设行业

城市基础设施建设行业在国民经济体系中具有重要地位，是兼具全局性与先导性的基础行业，其发展能够提高人民群众生活质量，吸引人才，为城市发展的良性循环构建基础；同时，对改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，进而促进城市整体经济发展。城市基础设施建设行业的特征主要表现在以下几方面：

一是先行性和基础性。基础设施所提供的公共服务是所有商品与服务的生产所必不可少的，是城市其他行业及整体经济发展的基石和先行者。

二是自然垄断性。城市基础设施项目变动成本所占比例较小，沉淀资本所占比例较大，客观上形成市场进入壁垒。即使没有监管，竞争者也很难进入这些市场，从而加强了城市基础设施建设服务的自然垄断。

三是整体不可分割性，投资规模大，直接回收有限。通常情况下，

基础设施只有达到一定规模时才能提供服务或有效地提供服务。比如公路、机场、港口、电信、水厂等行业，小规模投资难以发挥作用。此外，城市基础设施的现代化进一步增大了对资金的需求，而且服务对象的非特定性和服务难以计量性，决定了建设投资在一般情况下是不能直接回收的。逐步推开的市政设施有偿使用目前也只局限于特定的一些设施，收费对象也是特定的，因而能直接回收投资的设施范围和资金数量都是有限的。

四是社会效益高于经济效益。从某种意义上讲，城市基础设施建设工作的开展隶属于政府部门，所以工作的性质比较倾向于社会性，最终目的也是为了获取一定的社会效益。

五是长期效益重于短期效益。由于城市基础设施建设具有一定的特殊性，该项工作的效益往往需要很长一段时间才能够显现出来，因此，基础设施建设需要注重长期性。

基于基建行业对经济增长的重要作用，国家“十三五”规划中提出全面建成小康社会，拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程和网络强国战略，加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络，完善能源安全储备制度，加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设，实施城市地下管网改造工程。国家“十四五”规划指出，实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城

市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。提高城市治理水平，加强特大城市治理中的风险防控。此外，建议提到，“促进住房消费健康发展”、“完善乡村水、电、路、气、通信、广播电视、物流等基础设施，提升农房建设质量”。可见，基础设施建设作为完成国家既定规划的重要基础和手段，目前逐渐由增量建设转向存量更新，在未来国家发展阶段中具有重要作用，是中短期内政策支持的重要领域。

从市场化角度来看，城镇化是城市基础设施建设行业发展的基本驱动力。目前发达国家基本已经完成了城市化，城市化水平大多在75%以上。改革开放以来，我国也进入快速城市化的历史进程之中，城镇化水平从1978年的17.90%迅速上升到2019年的60.60%，年均提高1.4个百分点，实现了世界少有的城市化奇迹。根据社科院研究认为，按国际标准，城镇化率达到60%则意味着基本实现城镇化，这表明我国已初步完成从乡村社会到城市社会的转型。但另一方面，与目前发达国家的城市化水平相比仍有约15个百分点的上升空间，据此预计未来还将有2亿左右的人口进入城市，在这一过程中，城市规模将继续扩大，各城市的容纳能力将进一步增强，这会持续带动基础设施建设和相关的城建资源性资产开发业务的高需求。因此，城市基础设施建设行业在未来长期的国家经济发展中面临着较大的发展空间。

近年来江夏区城镇化发展迅猛，尤其在近年大力加强城市基础设施建设，城市功能提质升级。基本形成“主城联网、新城通线”的轨道交通网络系统。在诸如此类的城市基础建设的加持下新城区城镇化率进程加快，其中江夏区城镇化率比2019年提高1.29个百分点，城镇

化水平将得到较大提升。由此可见城市基础设施建设行业发展对于江夏区未来持续城镇化发展的重要性。

2、保障性住房行业

保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房。其最显著的行业特征就是具有政策导向性。由于保障性住房针对的对象范围主要为中低收入住房困难家庭，旨在解决住房难等民生问题，具有较大的社会效益与较强的公益性，因此行业发展主要依靠政府的政策引导及资金支持，受政策影响显著。

自国务院于2007年8月发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。在制度建设方面，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会等多部门相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》和《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对成城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

2015年11月，“十三五”规划提出要“加强和加快我国住房保障的顶层设计，建构具有中国特色的多层次、多方式的住房保障体系，

适度普惠型住房福利与补缺型住房福利相结合住房福利体系。通过设定我国住房保障目标，构建基于全体国民统一公民身份的住房保障体系完善符合国情的住房体制机制和政策体系；加快住房保障立法，保障公民基本居住权；统筹衔接好住房保障与其他社会福利项目的关系；创新住房保障融资模式，建立多元化筹资渠道”。并再一次明确在“十三五”期间要“加快健全以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。随着各项政策的落实，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

“十四五”规划建议指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。建议提出，有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。目前全国有13个城市在试点集体用地建设租赁住房，预计未来试点城市将增加，热点城市或优先试点。“完善长租房政策”表明长租公寓发展仍受到重视。预计后续对长租公寓的规范、管理将进一步完善。“有效增加保障性住房供给”预示着“十四五”期间地方保障性住房将持续推出，包括公租房、共有产权房等。

为切实规范商品房销售行为，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，合理引导住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，按照“刚需家庭首次购买商品住房优先选房”的政策要求，2018年3月24日，在武汉市房管局、江夏区城乡建设局工作人员及购房群众的见证下以及公证处工作人员的监督下，江夏“武汉雅居乐国际花园一期”项目顺

利开展刚需家庭首次购房优先选房工作，让住房保障对象受益。

除此之外，增加保障房的供给已经成为江夏区未来发展趋势。根据武汉市第七次全国人口普查公报相关资料显示，截至2020年11月1日零时，江夏区常住人口为974,715人，占全市总人口的7.91%，10年新增329,880人，人口增幅位列武汉市第四，全区常住人口即将突破100万。新增常住人口的大幅提升必然也将推动购房需求的释放，增大对保障房的需求。

加快保障性住房建设对城镇住房供给结构调整、城镇固定资产投资增加、经济增长都产生积极影响。随着我国城市化进程的推进，国家一系列政策措施的落实，我国的保障性住房行业将在未来较长时期内有良好的发展空间，并实现快速发展。

3、园区开发行业

（1）园区开发行业特点

产业园区是执行城市产业职能的重要空间形态，在改善区域投资环境、引进外资、促进产业结构调整和发展经济等方面发挥积极的辐射、示范和带动作用，是城市经济腾飞的助推器。总体来看，园区开发行业具有如下特点：

一是营运周期长，投资规模大、回收期长。产业园区的发展从园区开发到成熟需要经历多个阶段，一般需要经历初创期、发展期、成熟期、拓展期、转型期这五个阶段，整个发展过程需要15至25年。另外，针对园区不同阶段，开发主体相应设定不同的任务目标，有策略的提供产品和服务，以满足不同特征客户的需求，因此在运营周期的

长度及精力投入方面对行业内企业要求都比较高。由于开发区面积较大，在土地储备、物业开发、招商引资和运营管理等各方面的资金投入都具有规模较大的特点。基于产业园区的投资规模及营运模式，行业的资金占用周期较长，投资回收期限大于住宅房地产和商业地产，公司面临较大的财务风险和现金流压力。

二是政策主导性强。开发区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此，开发区内的主导产业会较大程度上受到政府相关政策的影响。在向高新技术转型的进程中，各级政府可以通过对产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控进行引导与支持。因此，开发区对主导产业的规划定位，必须符合地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户的竞争力。

三是产业集聚效应和周边辐射效应显著。开发区的主导产业形成一定规模后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进企业间的交流与学习，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。开发区就是规模经济的一个典型。在产业集群形成规模经济的同时，开发区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边生产、生活配套产业的发展，因而开发区对于周边的第二、三产业具有巨大的带动作用。

四是收入来源多元化。随着开发区行业的不断发展和创新，开发区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。开发区公司的主要收入包括

开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

五是由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变。园区的服务是园区发展的关键，在大部分园区仍然处在招商引资的初始过程时，已有部分园区向促进园区入驻企业发展方面转型。根据企业成长需要，有些园区根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的关键服务。在企业初创阶段，园区孵化器为企业提供创业孵化服务；在企业成长阶段，为企业提供融资服务等服务，在帮助企业成长的同时，也拓宽了园区的多元化发展道路。

六是增值服务和创新业务带来更大盈利空间。各园区的政策优惠正在趋同，吸引企业入驻需要依靠增值服务和创新服务，如园区产业定位、配套设施、投融资服务等。通过增值服务不仅提高园区的服务功能，增加对入驻企业的吸引力，而且也为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，增值和创新服务将成为开发区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

七是产业园区战略投资转型。各产业园区将继续保持对园区内高科技企业的股权投资强度，重点强化对已投资项目的增值服务和持有管理，适度退出已进入收获期的财务投资项目，以实现产业园区公司的战略转型。

（2）园区开发行业发展趋势

20世纪50年代后，随着新技术革命的发展，高科技园作为科技、

教育和产业的综合体和空间集聚形式，在全球范围迅速发展。从20世纪70年代末中国第一个对外开放的工业园区蛇口工业园创立，我国的产业地产也随之拉开兴起的序幕。20世纪80年代以来，各级人民政府批准设立的经济技术开发区、高新技术产业开发区、工业园区、文化创意园区、生态园区、保税区和出口加工区借助政府给予的优惠政策和良好的基础设施迅速发展，成为引进外资、先进技术和管理经验的重要基地。30多年来，我国各级开发区持续吸引外资以及其先进管理经验，在产业培育、城市建设、出口创汇、科技进步、创造就业、增加税收等方面都取得了显著的成就，并成为中国经济极巨潜力的增长点。各级开发区通过先行一步的实践展示了外向型经济的带动效应，并与周边地域配套协作，为区域及国家经济发展作出重大贡献。

在国家支持政策方面，我国一直在探索产业园区高效发展道路与方法。2016年6月，为加快区域协调发展、在“十三五”时期实现园区载体转型发展，工信部国家产业转移信息服务平台发布《中国产业园区转型升级行动（2016-2020）》，旨在通过园区自愿提出参与意向和提升需求、平台提供支撑服务的形式，改善园区整体发展水平，实现园区转型升级发展。2019年9月，发改委发布《关于进一步推进产业转型升级示范区建设的通知》（发改振兴[2019]1405号），指出五部委将进一步落实有关政策文件，研究细化投资、创新、产业、土地、金融等方面的支持政策，继续安排中央预算内投资支持示范园区和重点园区建设。我国针对产业园区相继出台引导性及支持性政策，在过去几年取得了较为显著的成果，随着推动示范产业园区对经营模式的探索，

未来产业园区会得到进一步完善，行业发展进程会进一步加速。

尽管改革开放40年来，我国产业园区的取得了瞩目的成就，对国家经济的发展作出了重大的贡献，但从我国产业园区也存在定位不清、同质化严重、园区服务质量落后、园区招商困难、园区内产业协同性不够等诸多问题。根据近年来国家政策推动产业转型发展方向，以及产业园区产业、市场定位趋势。分析认为，未来我国产业园区开发将呈现以下五大趋势：

一是从注重优惠政策向发展产业集群转变。从全球产业园区发展来看，基本经历了由“单个企业→同类企业集群→产业链→产业集群”的发展路径演变，产业只有集群化发展，才会激发出更大的能量。

二是由加工型产业园区向研发型产业园区转型。随着国家技术和研发实力不断提高，产业园区将从附加价值低的加工/代工转型高价值的研发、技术型园区。

三是从强调引进大型公司向科技型中小企业集群转变。随着科技预测性和可控性的加强，在总体方向下，将研发课题市场化、模块化、专业化将是趋势，采用小规模研究，充分利用其灵活性，可有效分散风险和加快科技研发速度。

四是由单纯的土地运营向综合的“产业开发”和“氛围培育”转变。未来产业园区将从片面的环境建设走向全方位的氛围培育，在打造一流的硬环境的同时，也要加强区域文化氛围、创新机制、管理服务等软环境的建设。

五是由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型。现代的产业

的智力资源密集、规模较小、信息网络化，决定了新的产业区功能的综合性，不是单纯的工业加工、科技产品制造区，还包括配套服务的各种商业服务、金融信息服务、管理服务、医疗服务、娱乐休憩服务等综合功能。

由此可见，我国产业园区行业发展尚处于初步探索阶段，未来在数量、规模、质量和创新等方面仍有较大的突破机会。

3、发行人在行业中的地位和竞争优势

(1) 发行人在行业中的地位

发行人在行业内具有较强的竞争优势，承担了江夏区内部分基础设施建设和房地产开发工作，在江夏区内具有相对的垄断地位。随着城东新区的建设、老城区的改造，发行人在未来业务上将迎来一个高潮期。

多年来，发行人一直致力于江夏区城市基础设施建设和房地产开发工作，一方面积累了较好的经验，另一方面，使得发行人与较多的工程施工单位建立了良好的合作关系。发行人的业务发展与江夏区整体经济发展有着较高的关联度，是江夏区城镇化进程中的主力军，对江夏区基础设施建设和房地产开发工作具有重大贡献，在推动江夏区经济发展、环境改善、人民生活水平提高上具有不可替代的作用。

(2) 竞争优势

发行人作为江夏区城镇基础设施建设方面的重要平台，担负着内城镇基础设施改善、人民生活水平提升的重要任务，具体来看发行人具备以下优势：

1) 显著的区域优势

江夏区位于湖北省武汉市南部，地处武汉“1+8”城市圈，是承接产业转移的黄金地带。北与洪山区相连，南与咸宁市咸安区、嘉鱼县接壤，东临鄂州市、大冶市，西与蔡甸区、汉南区隔江相望。区境东西最大横距54.2千米，南北最大纵距63.2千米，区位优势明显。

2) 良好的政府支持

发行人作为江夏区城市基础设施建设的重要平台，得到了江夏区政府的有力支持。发行人根据国家和地方政府相关政策连续三年获得包括城市基础设施建设资金等多项政府补助使得发行人资产进一步增加，经营实力进一步增强。

3) 良好的融资能力

发行人作为国有控股企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与商业银行等金融机构的良好合作，发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的保证。

4) 坚持服务大局与市场运作相结合

发行人紧密围绕江夏区区政府的工作重心和战略布局，始终将企业的运行与发展融入全区经济社会发展的大局之中，积极发挥功能作用，引领区域城市建设与产业发展；遵循市场经济规律和企业发展规律，建立灵活高效的市场化经营机制，提升各业务板块专业化、市场化经营管理能力，提高企业经营效益和市场竞争力，更好地服务大众。

（四）发行人地域经济情况

1、发行人所在地区基本情况

江夏区隶属湖北省武汉市，位于武汉市南部，北与洪山区相连，南与咸宁市咸安区、嘉鱼县接壤，东临鄂州市、大冶市，西与蔡甸区、汉南区隔江相望。东西最大横距54.2千米，南北最大纵距63.2千米。全区总面积2,018.3平方千米。截至2020年，江夏区下辖15个街道，常住人口91.37万人。

江夏区区位优势，交通便利，城乡交通网络日趋完善。地处武汉“1+8”城市圈，是承接产业转移的黄金地带。近年江夏区经济保持增长，2019年江夏区实现地区生产总值948.80亿元，规模以上工业总产值1,370.04亿元，规模以上工业增加值310.69亿元，固定资产投资额550.52亿元，其中工业投资额265.51亿元，社会消费品零售总额301.98亿元。2020年，江夏区地区生产总值为842.04亿元，同比下降12.30%，但降幅较一季度收窄34.7个百分点；规模以上工业增加值245.75亿元，同比减少21.4%；固定资产投资额470.33亿元，同比下滑14.6%。2021年，江夏区地区生产总值为1,010.23亿元，同比上升14.00%；2021年，全区全社会固定资产投资同比增长18.9%。

2、发行人所在地区财政收入情况

2019年江夏区实现一般公共预算收入91.85亿元，其中税收收入74.56亿元，占公共财政收入比重为81.18%；同期江夏区公共财政支出为143.58亿元。2020年，江夏区完成一般公共预算收入64.60亿元，受新冠肺炎疫情影响，较2019年下滑29.70%，其中，税收收入及其占比分别为53.20亿元和82.35%，税收收入占比稳中有升。2020年江夏区公

共财政支出为136.12亿元。2021年江夏区实现一般公共预算收入78.51亿元，其中税收收入65.34亿元。

（五）发行人未来发展规划

发行人将围绕武汉建设国家中心城市，根据江夏区“生态立区、工业兴区、创新强区”的发展战略，更好适应经开区“一区四园”管理运行模式，提高国有经济运营效率，在综合分析内部资源能力和外部经营环境的基础上，对未来中长期的整体发展战略做出系统规划，努力实现“华中一流的城市建设服务商”的愿景，承担“承接政府战略落地，服务区域经济发展，助推经开产业升级，创造城市美好生活”的使命。

八、发行人违法违规情况

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在重大违法违规情况。

第五节 企业主要财务情况

一、财务报告编制及审计情况

（一）编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的规定，编制财务报表。

（二）审计情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019-2021年合并财务报表审计后分别出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2021]0015762号和大华审字[2022]0012214号）。

在本募集说明书中，如无特殊说明，引用数据出自上述2019-2021年审计报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告之附注。

（三）会计政策变更、会计估计变更

1、会计政策变更

（1）执行新收入准则对本公司的影响

本公司自2021年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整

首次执行当期期初（2021年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或2021年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类 (注1)	重新计量 (注2)	小计	
预收款项	57,448.67	-57,448.67		-57,448.67	
合同负债		52,706.47		52,706.47	52,706.47
其他流动负债		4,742.20		4,742.20	4,742.20
负债合计	57,448.67				57,448.67

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注1：于2021年1月1日，本公司的预收款项（不包含预收租赁款、预收投资款）被重分类至合同负债及其他流动负债。

执行新收入准则对2021年12月31日合并资产负债表的影响如下：

单位：万元

项目	报表数	假设按原准则	影响
----	-----	--------	----

预收款项	-	188,664.67	-188,664.67
合同负债	173,087.75	-	173,087.75
其他流动负债	15,576.93	-	15,576.93
负债合计	188,664.67	188,664.67	-

（2）执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》。

在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对本公司的财务报表相关项目的影响列示无影响。

2、会计估计变更

报告期内，公司主要会计估计未发生变更。

（四）财务报表合并范围及变动情况

截至 2021 年末，公司纳入合并财务报表范围的子公司情况如下表：

表：发行人主要控股公司情况

单位:万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	成立日期	级次
1	武汉江夏经济开发集团建设有限公司	市政建设	8,000.00	100.00	2016-7-8	一级
2	武汉藏龙集团投资有限公司	实业投资	5,000.00	100.00	2012-4-9	一级

3	罗田藏龙酒店投资管理有限公司	酒店管理	1,000.00	100.00	2011-5-16	二级
4	武汉江夏经济开发集团园林景观有限公司	园林绿化	5,000.00	100.00	2005-3-9	一级
5	武汉江夏经济开发集团产业运营管理有限公司	策划与运营	3,000.00	100.00	2013-10-12	一级
6	武汉江夏经济开发集团物业管理有限公司	物业管理	500.00	100.00	2013-12-30	二级
7	武汉金港捷通市政有限公司	建筑工程	3,000.00	100.00	2012-6-28	一级
8	武汉江夏经济开发集团环境科技有限公司	环保开发	1,000.00	100.00	2017-3-31	一级
9	武汉庙山园林绿化有限公司	园林绿化	1,000.00	100.00	2013-9-3	一级
10	武汉金港绿化有限公司	园林绿化	1,000.00	100.00	2012-6-28	一级
11	武汉晟桥工程有限公司	土木工程	2,000.00	100.00	2012-6-5	一级
12	武汉易景园林绿化有限公司	土木工程	500.00	100.00	2012-6-5	一级
13	武汉江夏经济开发集团酒店管理有限公司	餐饮业	500.00	100.00	2020-8-11	一级
14	武汉江经市政工程有限公司	市政建设	1,000.00	96.00	2007-8-9	一级
15	武汉筑梦山湖生态农业开发有限公司	农业开发	3,000.00	90.00	2018-1-19	一级
16	武汉金通诚汽车服务有限责任公司	汽车服务	500.00	80.00	2014-5-26	二级
17	武汉庙山投资集团有限公司	实业投资	8,000.00	100.00	2012-9-25	一级
18	武汉藏龙禾安建设工程有限公司	市政建设	1,000.00	52.00	2018-6-15	一级
19	武汉佳豪顺物业管理有限公司	物业管理	100.00	62.50	2016-5-25	二级
20	武汉江夏经济开发集团农业发展有限公司	零售业	2,000.00	51.43	2020-9-28	一级
21	武汉江夏经开集团大健康产业发展有限公司	工程建设	5,000.00	100.00	2021-03-24	一级
22	武汉经港环境科技有限公司	工程建设	1,000.00	100.00	2021-4-15	一级
23	武汉鸿信泰工程管理有限公司	工程建设	5,000.00	100.00	2021-5-24	一级

1、2019 年合并范围变化

与2018年合并财务报表范围相比，2019年合并财务报表无变化。

2、2020 年合并范围变化

2020年8月，发行人出资2,000.00万元，受让原股东武汉桥兴置业有限公司在武汉晟桥工程有限公司所持有的100.00%股权，发行人直接拥有实质控制权，因此武汉藏龙禾安建设工程有限公司自2020年起纳入合并范围。

2020年8月，发行人出资500.00万元，受让原股东武汉桥兴置业有限公司在武汉易景园林绿化有限公司所持有的100.00%股权，发行人直接拥有实质控制权，因此武汉藏龙禾安建设工程有限公司自2020年起纳入合并范围。

2020年8月，发行人出资200.00万元，设立武汉江夏经济开发集团酒店管理有限公司，发行人持有100.00%股权，拥有实质控制权，因此武汉江夏经济开发集团酒店管理有限公司自2020年起纳入合并范围。

与2019年合并财务报表范围相比，2020年年合并财务报表新增了武汉晟桥工程有限公司、武汉易景园林绿化有限公司和武汉江夏经济开发集团酒店管理有限公司。

3、2021 年合并范围变化

2021年3月，发行人出资5,000.00万元,设立武汉江夏经开集团大健康产业发展有限公司，发行人持有100.00%股权，拥有实质控制权，因此武汉江夏经开集团大健康产业发展有限公司自2021年起纳入合并范围。

2021年4月，发行人出资1,000.00万元,设立武汉经港环境科技有限公司，发行人持有100.00%股权，拥有实质控制权，因此武汉经港环境科技有限公司自2021年起纳入合并范围。

2021年5月，发行人出资5,000.00万元,设立武汉鸿信泰工程管理有限公司，发行人持有100.00%股权，拥有实质控制权，因此武汉鸿信泰工程管理有限公司自2021年起纳入合并范围。

与2020年合并财务报表范围相比，2021年年合并财务报表新增了武汉江夏经开集团大健康产业发展有限公司、武汉经港环境科技有限公司和武汉鸿信泰工程管理有限公司。

二、发行人报告期内主要财务数据

（一）合并财务报表

公司合并口径主要财务数据如下表所示：

表：发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	92,495.41	27,920.05	51,049.86
应收账款	73,979.49	84,276.76	31,394.59
预付款项	3,495.32	2,777.19	3,773.93
其他应收款	314,448.18	203,698.47	239,452.91
存货	595,164.92	479,514.60	445,357.81
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	25,424.62	11,139.03	10,822.54
流动资产合计	1,105,007.94	809,326.10	781,851.64

非流动资产：			
其他权益工具投资	8,306.82	8,306.82	8,306.82
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,388.60	4,259.27	4,082.91
投资性房地产	337,048.87	-	-
固定资产	44,764.11	120,852.47	88,821.76
在建工程	382.70	962.99	28,895.91
无形资产	80.26	-	-
长期待摊费用	926.66	451.53	335.73
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	395,898.01	134,833.08	130,443.12
资产总计	1,500,905.96	944,159.18	912,294.76
流动负债：			
短期借款	5,000.00	10,000.00	5,000.00
应付账款	25,018.95	14,207.21	19,924.27
预收款项	3.42	57,448.67	17,519.10
合同负债	173,087.75	-	-
应付职工薪酬	311.83	417.85	289.49
应交税费	21,256.65	13,438.43	6,771.40
其他应付款	19,025.86	88,548.51	131,306.68
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	110,139.24	91,179.42	51,345.00
其他流动负债	15,576.93	-	-
流动负债合计	369,420.63	275,240.10	232,155.95
非流动负债：			
长期借款	321,501.30	237,449.00	274,349.00
应付债券	-	-	-

长期应付款	184,882.04	15,767.94	5,725.00
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
递延所得税负债	50,005.67	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	556,389.01	253,216.94	280,074.00
负债合计	925,809.64	528,457.04	512,229.95
所有者权益：			
实收资本（或股本）	20,000.00	20,000.00	20,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	336,872.88	299,584.97	291,341.91
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	3,572.56	2,596.91	1,639.03
未分配利润	63,308.86	55,005.35	47,362.96
归属于母公司所有者权益合计	573,771.32	377,187.23	360,343.91
少数股东权益	1,324.99	38,514.92	39,720.90
所有者权益合计	575,096.32	415,702.14	400,064.81
负债和所有者权益总计	1,500,905.96	944,159.18	912,294.76

表：发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	82,474.43	74,037.98	78,852.32
减：营业成本	68,173.59	61,228.44	69,634.58
税金及附加	1,043.55	3,111.81	1,616.89
销售费用	126.15	31.60	32.45
管理费用	9,369.24	6,074.10	5,202.70
财务费用	7,412.27	1,398.39	24.51
研发费用	373.06	358.39	262.97
其中：利息费用	5,608.23	602.03	281.78
其中：利息收入	183.70	454.11	264.87
加：其他收益	18,150.25	10,102.18	12,733.81
投资收益	129.33	148.83	398.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	176.36	264.11
资产减值损失	-504.79	-90.84	-992.53
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	13,751.36	11,995.42	14,218.28
加：营业外收入	200.10	483.85	42.19
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	593.82	540.46	1,102.34
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额	13,357.65	11,938.82	13,158.14
减：所得税费用	3,980.49	4,123.18	3,750.70
四、净利润	9,377.15	7,815.63	9,407.43
其中：归属于母公司所有者的净利润	9,279.16	8,600.26	13,116.32
少数股东损益	97.99	-784.63	-3,708.89
五、其他综合收益的税后净额	150,017.02	-	-

六、综合收益总额	159,394.17	7,815.63	9,407.43
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	159,296.18	8,600.26	13,116.32
（二）归属于少数股东的综合收益总额	97.99	-784.63	-3,708.89

表：发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019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	180,635.09	65,544.80	65,855.43
收到的税费返还	173.55	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	95,355.01	136,672.84	449,666.28
经营活动现金流入小计	276,163.65	202,217.64	515,521.71
购买商品、接受劳务支付的现金	201,156.80	96,997.46	88,388.63
支付给职工以及为职工支付的现金	7,461.20	4,585.84	4,409.90
支付的各项税费	1,497.86	4,203.88	56,149.89
支付其他与经营活动有关的现金	195,174.83	125,177.95	404,256.43
经营活动现金流出小计	405,290.69	230,965.13	553,204.85
经营活动产生的现金流量净额	-129,127.04	-28,747.48	-37,683.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	102.00
取得投资收益收到的现金	-	-	102.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	-	485.75	-
投资活动现金流入小计	-	485.75	204.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,001.09	8,319.26	11,262.05
投资支付的现金	-	-	-
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	47,001.09	8,319.26	11,262.05
投资活动产生的现金流量净额	-47,001.09	-7,833.51	-11,057.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	340.00	-
取得借款收到的现金	293,852.30	59,700.00	55,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	287,700.00	-	-
筹资活动现金流入小计	581,552.30	60,040.00	55,000.00
偿还债务支付的现金	269,900.00	37,507.63	92,638.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,050.53	8,144.20	8,728.78
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	46,506.59	1,244.00	-
筹资活动现金流出小计	341,457.12	46,895.83	101,366.78
筹资活动产生的现金流量净额	240,095.18	13,144.17	-46,366.78
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	63,967.05	-23,436.83	-95,107.45
加：年初现金及现金等价物余额	27,613.03	51,049.86	146,157.30
六、期末现金及现金等价物余额	91,580.08	27,613.03	51,049.86

（二）母公司财务报表

最近三年，母公司主要财务数据如下表所示：

表：发行人最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	11,903.99	1,972.15	5,582.73
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	64,378.70	53,312.71	73.55
预付款项	63.93	52.33	2,436.22
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	209,586.30	39,383.94	21,570.40
存货	341,515.00	344,980.84	381,232.07
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	1.82	1,584.91
流动资产合计	627,447.91	439,703.79	412,479.88
非流动资产：			
其他权益工具投资	8,226.82	8,226.82	8,226.82
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	141,358.21	102,340.97	93,361.55
投资性房地产	185,288.29	-	-
固定资产	27,777.68	103,157.37	71,398.23
在建工程	-	-	28,203.49
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	368.80	268.40	251.53

递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	363,019.80	213,993.56	201,441.61
资产总计	990,467.71	653,697.35	613,921.50
流动负债：			
短期借款	5,000.00	10,000.00	5,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	4,236.73	4,230.39	4,739.15
预收款项	-	14,568.05	15,495.23
合同负债	13,411.16	-	-
应付职工薪酬	77.08	86.93	16.66
应交税费	20,419.65	12,877.36	6,166.92
其他应付款	31,143.52	121,993.76	95,314.49
一年内到期的非流动负债	100,430.87	25,250.00	18,120.00
其他流动负债	1,207.00	-	-
流动负债合计	175,926.01	189,006.50	144,852.45
非流动负债：			
长期借款	131,091.41	93,749.00	115,949.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	154,922.47	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	27,635.39	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	313,649.27	93,749.00	115,949.00
负债合计	489,575.28	282,755.50	260,801.45
所有者权益：			
实收资本(或股本)	20,000.00	20,000.00	20,000.00

资本公积	368,200.52	330,912.61	322,669.55
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	82,906.18	-	-
盈余公积	3,572.56	2,596.91	1,639.03
未分配利润	26,213.17	17,432.33	8,811.46
归属于母公司所有者 权益合计	-	-	-
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	500,892.43	370,941.85	353,120.04
负债和所有者权益 合计	990,467.71	653,697.35	613,921.50

表：发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	57,631.45	52,215.23	17,733.68
其中：营业收入	57,631.45	52,215.23	17,733.68
二、营业总成本	62,011.73	47,278.93	18,418.92
其中：营业成本	50,287.86	44,174.82	17,588.39
税金及附加	707.18	830.34	197.07
销售费用	-	-	0.87
管理费用	3,583.54	1,959.47	638.32
研发费用	-	-	-
财务费用	7,433.15	314.30	-5.73
资产减值损失	-681.03	-332.63	-1180.27
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	129.33	176.36	384.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	129.33	176.36	264.11
资产处置收益	-	-	-
其他收益	18,149.06	8,001.79	12,728.00
三、营业利润	13,217.06	12,781.83	11,247.02
加：营业外收入	0.00	-	0.00
减：营业外支出	208.42	10.16	136.35
四、利润总额	13,008.65	12,771.66	11,110.67
减：所得税费用	3,252.16	3,192.92	3,069.27
五、净利润	9,756.49	9,578.75	8,041.40

表：发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,712.46	2,372.92	20,980.08
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	40,395.09	109,901.48	265,960.51
经营活动现金流入小计	42,107.55	112,274.40	286,940.59
购买商品、接受劳务支付的现金	50,023.79	6,154.38	28,656.98
支付给职工以及为职工支付的现金	1,872.74	981.34	207.44
支付的各项税费	389.73	595.74	65.67
支付其他与经营活动有关的现金	224,185.09	83,545.31	230,710.62
经营活动现金流出小计	276,471.34	91,276.77	259,640.71
经营活动产生的现金流量净额	-234,363.79	20,997.63	27,299.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	102.00
取得投资收益收到的现金	-	-	102.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	-	-	204.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	332.28	6,167.50	9,622.26
投资支付的现金	1,100.00	560.00	-
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,432.28	6,727.50	9,622.26
投资活动产生的现金流量净额	-1,432.28	-6,727.50	-9,417.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	103,542.41	13,000.00	55,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	265,700.00	-	-
筹资活动现金流入小计	369,242.41	13,000.00	55,000.00
偿还债务支付的现金	71,400.00	23,070.00	65,388.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,817.67	7,810.72	8,329.78
支付其他与筹资活动有关的现金	37,377.16	-	-
筹资活动现金流出小计	123,594.83	30,880.72	73,717.78
筹资活动产生的现金流量净额	245,647.58	-17,880.72	-18,717.78
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	9,851.51	-3,610.58	-835.64
加：期初现金及现金等价物余额	1,972.15	5,582.73	6,418.37
六、期末现金及现金等价物余额	11,823.66	1,972.15	5,582.73

(三) 发行人近三年主要财务数据及指标

表：发行人近三年主要财务指标

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率 ¹	2.99	2.94	3.37
速动比率 ²	1.38	1.20	1.45
资产负债率(%) ³	61.68	55.97	56.15
项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业利润率(%) ⁴	16.67	16.20	18.03
总资产收益率(%) ⁵	0.77	0.84	0.99
净资产收益率(%) ⁶	1.89	1.92	2.38
应收账款周转率(次) ⁷	1.04	1.28	2.42
存货周转率(次) ⁸	0.13	0.13	0.16
总资产周转率(次) ⁹	0.07	0.08	0.08
EBITDA(万元) ¹⁰	22,144.26	16,035.69	16,668.37
EBITDA 利息保障倍数 ¹¹	1.36	1.97	1.91

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货-其他流动资产)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%

6、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%

7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

8、存货周转率=营业成本/存货平均余额

9、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

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

三、发行人财务分析

(一) 资产负债结构分析

1、资产规模及构成

表：发行人近三年资产构成

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	92,495.41	6.16	27,920.05	2.96	51,049.86	5.60
应收账款	73,979.49	4.93	84,276.76	8.93	31,394.59	3.44
预付款项	3,495.32	0.23	2,777.19	0.29	3,773.93	0.41
其他应收款	314,448.18	20.95	203,698.47	21.57	239,452.91	26.25
存货	595,164.92	39.65	479,514.60	50.79	445,357.81	48.82
其他流动资产	25,424.62	1.69	11,139.03	1.18	10,822.54	1.19
流动资产合计	1,088,875.85	73.62	809,326.10	85.72	781,851.64	85.70
其他权益工具投资	8,306.82	0.55	8,306.82	0.88	8,306.82	0.91
长期股权投资	4,388.60	0.29	4,259.27	0.45	4,082.91	0.45
投资性房地产	337,048.87	22.46	-	-	-	-
固定资产	44,764.11	2.98	120,852.47	12.80	88,821.76	9.74
在建工程	382.70	0.03	962.99	0.10	28,895.91	3.17
无形资产	80.26	0.01	-	-	-	-
长期待摊费用	926.66	0.06	451.53	0.05	335.73	0.04
非流动资产合计	395,898.01	26.38	134,833.08	14.28	130,443.12	14.30
资产总计	1,500,905.96	100.00	944,159.18	100.00	912,294.76	100.00

2019-2021年末，发行人总资产分别为912,294.76万元、944,159.18万元和1,500,905.96万元。从资产构成来看，2019-2021年末，流动资产分别为781,851.64万元、809,326.10万元和1,105,007.94万元，在总资产中的占比分别为85.70%、85.72%和73.62%；非流动资产分别为

130,443.12万元、134,833.08万元和395,898.01万元，在总资产中的占比分别为14.30%、14.28%和26.38%，公司资产结构主要为流动资产。

（1）流动资产

2019-2021年末，发行人流动资产分别为781,851.64万元、809,326.10万元和1,105,007.94万元。从构成来看，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产构成。

1) 货币资金

公司的货币资金主要为银行存款。2019-2021年末，公司货币资金分别为51,049.86万元、27,920.05万元和92,495.41万元，占当期总资产的比例分别为5.60%、2.96%和6.16%。2020年末，发行人货币资金较2019年末减少23,129.81万元，降幅为45.31%，主要系支付工程款和还本付息所致。2021年末，发行人货币资金较2020年末增加64,575.36万元，增幅为231.29%，主要系公司取得借款和工程业务现金流入增加所致。近三年货币资金具体情况如下表：

表：2019-2021 年发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	34.14	6.90	8.41
银行存款	91,545.95	27,558.47	51,041.45
其他货币资金	915.33	354.68	-
合计	92,495.41	27,920.05	51,049.86

2) 应收账款

2019-2021年末，发行人应收账款分别为31,394.59万元、84,276.76万元和73,979.49万元，占当期总资产的比例分别为3.44%、8.93%和

4.93%。2020年末发行人应收账款较2019年末增加52,882.17万元，增幅为168.44%，主要系公司应收工程款增加所致。2021年末发行人应收账款较2020年末减少10,297.27万元，降幅12.22%，主要系部分应收账款收回所致。

发行人应收账款主要为对武汉桥兴置业有限公司、武汉江夏经济开发区管理委员会等的应收账款，在总资产中占比较低。

截至2021年末，发行人应收账款均为因工程施工、垃圾处理园林绿化服务业务等形成的经营性应收账款。

表：截至 2021 年末发行人应收账款分类披露表

单位：万元、%

类别	2021 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	74,351.25	100.00	371.76	0.50	73,979.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	74,351.25	100.00	371.76	0.50	73,979.49

表：截至 2021 年末发行人按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	70,627.45	94.99	353.14
1 至 2 年	3,588.52	4.83	17.94
2 至 3 年	91.32	0.12	0.46
3 至 4 年	6.22	0.01	0.03
4 至 5 年	0.09	0.00	0.00

5 年以上	37.65	0.05	0.19
合计	74,351.25	100.00	371.76

截至2021年末，发行人应收账款余额较大单位列示如下表所示：

表：截至 2021 年末公司应收账款前五位情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备	形成原因	报告期回款	未来回款计划
武汉桥兴置业有限公司	否	63,840.32	85.86	319.20	应收工程款	50,000.00	预计1-2年内回款
武汉江夏经济开发区管理委员会	否	7,915.22	10.65	39.58	应收工程款、垃圾处理园林绿化服务款	3,768.34	预计1-2年内回款
武汉金置通物流有限公司	否	400.00	0.54	2.00	应收租金	800.00	1年内回款
黄冈市城市管理执法局委员会	否	376.43	0.51	1.88	应收服务款	159.06	1年内回款
武汉市江夏区商务局	否	350.00	0.46	1.75	应收租金、水电费	386.77	1年内回款
合计	-	72,881.97	98.02	364.41	-	-	-

截至2021年末，发行人应收账款中政府性应收款如下表所示：

表：截至 2021 年末公司应收账款中政府性应收款情况

单位：万元

序号	单位名称	是否关联方	账面余额	形成原因
1	武汉江夏经济开发区管理委员会	否	7,915.22	应收工程款、垃圾处理园林绿化服务款
2	黄冈市城市管理执法局委员会	否	376.43	应收服务款
3	武汉市江夏区商务局	否	350.00	应收租金、水电费
合计		-	8,641.65	-

3) 其他应收款

2019-2021 年末，发行人其他应收款分别为 239,452.91 万元、

203,698.47万元和314,448.18万元，占当期总资产的比例分别为26.25%、21.57%和20.95%。2020年末，发行人其他应收款较上年同期减少35,754.44万元，降幅为14.93%。2021年末，发行人其他应收款较上年同期增加110,749.71万元，增幅为54.37%，主要系往来款增加所致。

2021年末，发行人按组合计提预期信用损失的其他应收款情况如下：

表：截至 2021 年末发行人按组合计提预期信用损失的其他应收款

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内	141,725.53	708.63	141,016.90
1至2年	20,090.28	100.45	19,989.83
2至3年	9,628.00	48.14	9,579.86
3至4年	109,624.60	548.12	109,076.48
4至5年	6,374.17	31.87	6,342.30
5年以上	28,585.74	142.93	28,442.81
合计	316,028.33	1,580.14	314,448.19

从账龄结构来看，截至2021年末发行人3年内的其他应收款账面金额占比为54.25%。

截至2021年末，发行人前五大其他应收款基本情况如下：

表：截至 2021 年末发行人其他应收款余额前五名客户

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	形成原因	账面余额	占比	报告期回款情况	未来回款计划
1	武汉市江夏区金融工作中心	否	往来款	132,657.99	42.19	33,086.06	预计 2-3 年内回款
2	武汉生物制品研究所有限责任公司	否	往来款	109,450.00	34.81	无	预计 2-3 年内回款
3	武汉桥兴置业有限公司	否	往来款	19,581.39	6.23	无	预计 1-2 年内回款

4	武汉市公共资源交易监督管理局	否	往来款	10,636.55	3.38	无	预计 1-2 年内回款
5	武汉金方元水务有限公司	否	往来款	5,917.56	1.88	无	预计 1-2 年内回款
	合计	-	-	278,243.49	88.49	-	-

截至2021年末，发行人其他应收款中政府性应收款如下表所示：

表：截至 2021 年末公司其他应收账款中政府性应收款情况

单位：万元

序号	单位名称	是否关联方	账面余额	形成原因
1	武汉市江夏区金融工作中心	否	133,324.62	往来款
2	武汉市公共资源交易监督管理局	否	10,690.00	保证金
3	武汉江夏经济开发区庙山办事处机关后勤服务中心	否	5,100.00	往来款
4	武汉江夏经济开发区管理委员会	否	1,151.65	往来款
5	武汉市江夏区郑店街综合公共服务中心	否	1,000.00	往来款
6	武汉市江夏区大桥新区办事处	否	306.56	往来款
	合计	-	151,572.83	-

截至 2021 年末，发行人经营性其他应收款和非经营性其他应收款的金额和占比主要如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人其他应收款分类

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	经营性其他应收款	175,245.51	55.50
02	非经营性其他应收款	140,782.82	44.55
	合计	316,028.33	100.00

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款前五名基本情况如下：

表：发行人非经营性其他应收款前五名

单位：万元

序号	债务方	是否关联方	款项性质	账面余额
1	武汉市江夏区金融工作中心	否	往来款	133,324.62
2	武汉江夏经济开发区庙山办事处机关后勤服务中心	否	往来款	5,100.00
3	武汉江夏经济开发区管理委员会	否	往来款	1,151.65
4	武汉市江夏区郑店街综合公共服务中心	否	往来款	1,000.00
5	武汉市江夏区大桥新区办事处	否	往来款	306.56
	合计	-	-	140,882.83

根据发行人对往来款的管理制度，发行人按照《关联交易管理制度》、《企业会计准则》和《公司章程》的有关规定，确定了非经营性往来占款和资金拆借的决策程序和定价机制。发行人已经建立了较为完善的财务管理制度、内控制度和资金管控制度，公司针对非经营性往来占款和资金拆借，按照财务管理制度和内控制度的要求，严格履行决策程序，按照不同资金额度使用权限，由公司总经理、董事长审核或董事会研究决定审批、同意后才能予以支付。

在定价方面，双方交易遵循诚实信用、公平、公开、公正的原则，参照实际成本加合理费用原则由双方定价。如往来涉及关联交易情形，则按照发行人的关联交易原则履行相应的决策程序和定价机制。

发行人非经营性其他应收款主要对手方基本情况如下：

① 武汉市江夏区金融工作中心

截至 2021 年末，发行人对武汉市江夏区金融工作中心的其他应收款账面余额中非经营性部分为 133,324.62 万元，由于武汉市江夏区金融工作中心因资金结算需求，由发行人进行代收代付，从而形成代垫款项。

武汉市江夏区金融工作中心系政府部门，信用风险较小，相关款项不能收回的可能性较低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

② 武汉江夏经济开发区庙山办事处机关后勤服务中心

截至 2021 年末，发行人对武汉江夏经济开发区庙山办事处机关后勤服务中心的其他应收款账面余额中非经营性部分为 5,100.00 万元，由于武汉江夏经济开发区庙山办事处机关后勤服务中心因资金结算需求，由发行人进行代收代付，从而形成代垫款项。

武汉江夏经济开发区庙山办事处机关后勤服务中心系政府单位，信用风险较小，相关款项不能收回的可能性较低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

③ 武汉江夏经济开发区管理委员会

截至 2021 年末，发行人对庙山机关后勤服务中心的其他应收款账面余额中非经营性部分为 1,151.65 万元，主要由往来款形成。

武汉江夏经济开发区管理委员会系政府部门，信用风险较小，相关款项不能收回的可能性较低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

④ 武汉市江夏区郑店街公共服务中心

截至 2021 年末，发行人对武汉江夏经济开发区郑店街公共服务中心的其他应收款账面余额中非经营性部分为 1,000.00 万元，主要由往来款形成。

武汉江夏经济开发区郑店街公共服务中心系政府部门，信用风险

较小，相关款项不能收回的可能性较低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

⑤ 武汉市江夏区大桥新区办事处

截至 2021 年末，发行人对武汉市江夏区大桥新区办事处的其他应收款账面余额中非经营性部分为 306.56 万元，主要由往来款形成。

武汉市江夏区大桥新区办事处系政府部门，信用风险较小，相关款项不能收回的可能性较低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

综上，发行人非经营性其他应收款的主要对手方为国有控股企业或武汉市江夏区政府部门，预计相关款项回收风险较低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。发行人承诺在债券存续期内不违规新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

4) 存货

2019-2021年末，发行人存货分别为445,357.81万元、479,514.60万元和595,164.92万元，占当期总资产的比例分别为48.82%、50.79%及39.65%。发行人存货主要为工程建设项目投入成本。2020年末，公司存货较上年同期增加34,156.79万元，增幅7.67%，主要系工程项目建设投入增加所致。2021年末，公司存货较上年同期增加115,650.32万元，增幅24.12%，主要系工程项目建设投入增加所致。

表：2019-2021 年发行人存货分类情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

库存商品	861.18	0.14	920.61	0.19	1,000.66	0.22
低值易耗品	219.36	0.04	186.15	0.04	149.99	0.03
工程建设	591,065.78	99.31	475,374.28	99.14	443,388.07	99.56
其他	3,018.60	0.51	3,033.57	0.63	819.09	0.18
合计	595,164.92	100.00	479,514.60	100.00	445,357.81	100.00

发行人存货以工程建设项目为主，其中主要为工程项目支出的开发成本。截至2021年末，发行人主要工程建设项目成本明细如下：

表：发行人存货中主要工程建设明细

单位：万元

序号	入账科目	项目名称	项目性质 (代建/回 购/自建)	投资总额	已投资金额	建设期限	项目类型	是否依法签订 代建协议	代建/回购协议 签订日期	2021 年 12 月 31 日账 面价值
1	存货	花山吴新村	代建	140,829.75	110,596.10	2019- 2023 年	保障房	是	2018 年 4 月	110,596.10
2	存货	通用汽车厂区及配套产 业区道路工程项目	代建	67,880.23	67,880.23	2017- 2020 年	道路	是	2017 年 1 月	67,880.23
3	存货	幸福新村	代建	58,506.72	43,933.25	2020- 2023 年	保障房	是	2018 年 4 月	43,933.25
4	存货	国药中生武汉生物所新 冠灭活疫苗扩产能项目 (配套)	自建	500,000.00	41,202.51	2021- 2022 年	厂房	否	-	41,202.51
5	存货	邬树村	代建	24,516.92	17,515.80	2020- 2023 年	保障房	是	2018 年 4 月	17,515.80
6	存货	通用汽车厂区及配套产 业区场地平整项目	代建	9,582.77	9,582.77	2017- 2020 年	土地平整	是	2017 年 1 月	9,582.77
7	存货	神山湖商务区	自建	38,823.42	9,068.75	2016- 2022 年	园区	否	-	8,860.11
8	存货	金港新区园区一二四路	代建	8,071.88	5,812.30	2017- 2023 年	道路	是	2017 年 5 月	5,812.30
9	存货	金港运动公园	自建	4,506.76	4,506.76	2015- 2017 年	公园	否	-	4,506.76

序号	入账科目	项目名称	项目性质 (代建/回 购/自建)	投资总额	已投资金额	建设期限	项目类型	是否依法签订 代建协议	代建/回购协议 签订日期	2021 年 12 月 31 日账 面价值
10	存货	通用汽车厂区及配套产 业区基础设施项目	代建	4,432.29	4,432.29	2017- 2020 年	道路	是	2017 年 1 月	4,432.29
11	存货	金口水厂-净水厂工程	代建	4,384.70	4,304.79	2017- 2021 年	供水	是	2017 年 5 月	4,304.79
12	存货	庙山新村	代建	29,961.00	5,103.88	2019- 2023 年	保障房	是	2018 年 4 月	5,103.88
13	存货	交通工程	代建	4,000.00	3,540.08	2017- 2022 年	道路	是	2017 年 5 月	3,540.08
14	存货	政务中心办公大楼	自建	3,030.24	2,980.30	2019- 2021 年	办公大楼	否	-	2,980.30
15	存货	通用汽车厂区及配套产 业区特勤消防站工程	代建	3,875.68	2,349.32	2017- 2024 年	消防	是	2017 年 1 月	2,349.32
16	存货	金港大道北段一标道路 绿化工程	代建	2,300.00	2,300.00	2018- 2020 年	绿化	是	2017 年 5 月	2,300.00
17	存货	湿地运功公园	自建	2,293.15	2,293.15	2015- 2017 年	公园	否	-	2,293.15
21	存货	道士湖工程	代建	2,129.72	2,129.72	2018- 2020 年	绿化	是	2017 年 5 月	2,129.72
18	存货	通用汽车厂区及配套产 业区 110KV 电缆工程	代建	2,067.56	2,067.56	2017- 2020 年	供电	是	2017 年 1 月	2,067.56
19	存货	虎山村土地租赁	自建	3,499.20	1,991.90	2016- 2024 年	-	否	-	1,991.90

序号	入账科目	项目名称	项目性质 (代建/回 购/自建)	投资总额	已投资金额	建设期限	项目类型	是否依法签订 代建协议	代建/回购协议 签订日期	2021 年 12 月 31 日账 面价值
20	存货	港口一到二路	代建	2,335.58	1,706.65	2017- 2022 年	道路	是	2017 年 5 月	1,706.65
21	存货	金港新区绿化养护工程	代建	1,702.87	1,702.87	2018- 2020 年	绿化	是	2017 年 5 月	1,702.87
22	存货	金港新区园三路	代建	3,852.91	1,679.60	2018- 2021 年	道路	是	2017 年 5 月	1,679.60
23	存货	金港新区 8 个项目场地 平整	代建	1,818.79	1,646.63	2019- 2020 年	土地平整	是	2017 年 5 月	1,646.63
24	存货	通用汽车厂区及配套产 业区金口污水处理厂项 目	代建	21,453.68	1,562.69	2018- 2020 年	污水处理	是	2017 年 1 月	1,562.69
25	存货	路灯工程	代建	3,798.56	1,534.90	2019- 2020 年	道路	是	2017 年 5 月	1,534.90
26	存货	派出所大楼	自建	1,440.79	1,417.02	2019- 2021 年	房屋	否	-	1,417.02
27	存货	金港新区办公生活区场 地平整工程	代建	1,246.57	1,246.57	2019- 2020 年	土地平整	是	2017 年 5 月	1,246.57
28	存货	外环南路	代建	1,235.53	1,235.53	2019- 2020 年	道路	是	2017 年 5 月	1,235.53
29	存货	水渠栏杆工程	代建	1,317.23	1,201.28	2019- 2021 年	市政	是	2017 年 5 月	1,201.28
30	存货	园区 B 线道路市政配 套工程	代建	1,131.39	1,131.39	2019- 2021 年	道路	是	2017 年 5 月	1,131.39

序号	入账科目	项目名称	项目性质 (代建/回 购/自建)	投资总额	已投资金额	建设期限	项目类型	是否依法签订 代建协议	代建/回购协议 签订日期	2021 年 12 月 31 日账 面价值
31	存货	金口高速路口绿化工程	代建	1,131.39	1,053.08	2019- 2021 年	绿化	是	2017 年 5 月	1,053.08
32	存货	吴家山公墓项目	代建	1,170.53	1,034.03	2019- 2021 年	公墓	是	2017 年 5 月	1,034.03

5) 其他流动资产

2019-2021年末，发行人其他流动资产分别为10,822.54万元、11,139.03万元和25,424.62万元，占当期总资产的比例分别为1.19%、1.18%和1.69%，占比较低。发行人其他流动资产主要为增值税留抵扣额和预交的各项税费。2020年末，发行人其他流动资产较上年同期增加316.49万元，增幅为2.92%，主要系预交各项税费增加所致。2021年末，发行人其他流动资产较上年同期增加14,285.59万元，增幅为128.25%，主要系预交各项税费增加所致。

表：发行人近三年其他流动资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税留抵扣额	326.42	1.28	670.35	6.02	1,582.76	14.62
预交的各项税费	25,098.16	98.72	10,468.69	93.98	9,239.79	85.38
总计	25,424.62	100.00	11,139.03	100.00	10,822.54	100.00

(2) 非流动资产

2019-2021年末，发行人非流动资产分别为130,443.12万元、134,833.08万元和395,898.01万元。从构成来看，发行人非流动资产主要包括其他权益工具投资、长期股权投资、固定资产、在建工程和投资性房地产等。

1) 其他权益工具投资

2019-2021年末，发行人其他权益工具投资均为8,306.82万元，占当期总资产的比例分别为0.91%、0.88%和0.55%。近三年，发行人其他

权益工具投资保持不变。发行人其他权益工具投资为持有武汉港金口港埠有限公司、武汉二李置业有限公司的股权，发行人其他权益工具投资的计量方式均为成本法。

2) 长期股权投资

2019-2021年末，发行人长期股权投资分别为4,082.91万元、4,259.27万元和4,388.60万元，占当期总资产的比例分别为0.45%、0.45%和0.29%。近三年，发行人长期股权投资变动较小，为权益法确认的投资损益。

表：截至 2021 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元、%

被投资公司名称	核算方法	持股比例	期初余额	期末余额
武汉金港投资有限公司	权益法	30.00	1,104.39	1,104.98
武汉金置实业有限公司	权益法	40.00	3,154.89	3,283.62
合计	-	-	4,259.27	4,388.60

3) 固定资产

发行人的固定资产主要由房屋建筑物、机器设备、运输工具等构成。2019-2021年末，发行人固定资产账面价值分别为88,821.76万元、120,852.47万元和44,764.11万元，占当期总资产的比例分别为9.74%、12.80%和2.98%。2020年末，发行人固定资产规模较上年同期增加32,030.71万元，增幅为36.06%，主要系房屋建筑物增加所致。2021年末，发行人固定资产规模较上年同期减少76,088.36万元，降幅为62.96%，主要系部分房屋及建筑物转入投资性房地产所致。

表：2019-2021 年末发行人固定资产明细表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	40,683.51	90.88	116,917.82	96.74	85,697.65	96.48
机器设备	564.44	1.26	724.51	0.60	690.72	0.78
运输设备	3,041.90	6.80	2,750.89	2.28	1,842.43	2.07
办公设备	206.87	0.46	164.23	0.14	209.07	0.24
电子设备	145.80	0.33	92.20	0.08	107.23	0.12
其他设备	121.59	0.27	202.83	0.17	274.64	0.31
合计	44,764.11	100.00	120,852.47	100.00	88,821.76	100.00

表：截至 2021 年末发行人固定资产中房屋及建筑物明细表

单位：万元

序号	取得方式	资产名称	房产证编号	位置	证载用途	房产类型	建筑面积（平方米）	账面原值	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
1	政府划拨	金港新区铁路货场（1号停车场）	正在办理中	吉安东路以南，金龙大街以北	-	停车场	190,000.00	8,821.30	8,137.20	成本法	否	是
2	自建	金港物流一期（2号停车场）	鄂（2018）武汉江夏不动产权第0052114号	江夏区金港新区办事处勤建村、横堤村	仓储	停车场	169,206.69	12,360.06	11,401.52	成本法	已抵押	是
3	政府划拨	金港码头货场工程（3号停车场）	正在办理中	武金堤路以东，疏港大道以西	-	停车场	188,000.00	8,387.81	7,737.33	成本法	否	是
4	政府划拨	勤建停车场	正在办理中	纸金路西南侧	-	停车场	90,000.00	306.93	283.13	成本法	否	否
5	自建	金港绿化公司苗木基地及附属建筑	正在办理中	江夏区金港汽车产业园	-	苗木	1,876,333.00	1,270.70	949.38	成本法	否	否
6	自建	大别山度假山庄	罗房权证九资河镇字第016725号、罗房权证九资河镇字第016726	大别山国家森林公园天堂寨景区（藏龙度假山庄）	商业	房屋	21,877.38	13,145.40	10,491.68	成本法	否	否

序号	取得方式	资产名称	房产证编号	位置	证载用途	房产类型	建筑面积（平方米）	账面原值	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
			号、罗田国用 (2013) 第 13008 号									
7	购买	玉叶滩房屋	正在办理中	武汉市江夏区流芳街长咀村	-	房屋	19,794.44	350.74	184.45	成本法	否	否
8	购买	花山吴村十五房屋	正在办理中	花山吴村十五组	-	房屋	186,666.66	1,596.49	1,299.47	成本法	否	否
9	自建	易景园林苗木基地	正在办理中	江夏区山坡苗木基地	-	苗木	820,600.00	358.99	199.35	成本法	否	否
	合计	-	-	-	-	-	3,562,478.17	46,598.42	40,683.51	-	-	-

4) 在建工程

2019-2021 年末，发行人在建工程分别为 28,895.91 万元、962.99 万元和 382.70 万元，占当期总资产的比例分别为 3.17%、0.10%和 0.03%。2020 年末，发行人在建工程较上年同期减少 27,932.92 万元，降幅为 96.67%，主要系停车场工程和金港汽车零部件产业园项目二期的完工结转所致。2021 年末，发行人在建工程较上年同期减少 580.29 万元，降幅为 60.26%，主要系相关项目完工所致。

5) 投资性房地产

2019-2021 年，公司投资性房地产分别为 0.00 万元、0.00 万元和 337,048.87 万元。2021 年，公司投资性房地产较上年同期增加 337,048.87 万元，主要是公司将金港汽车零部件产业园(一期)、金港汽车零部件产业园(二期)、商业地产等资产进行评估后转入所致。

表：截至 2021 年末公司主要投资性房地产情况

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
1	办理中	金港汽车零部件产业园(一期)	工业	174,173.30	90,851.55	评估法	否	是
2	办理中	金港汽车零部件产业园(二期)	工业	181,046.48	94,436.74	评估法	是	是
3	鄂(2019)武汉市江夏不动产第 0017466 号-第 0017470 号等 195	江夏区庙山产业园江夏大道 73 号庙山大花社区建设项目	城镇住宅用地/商业服务	32,235.36	53,158.07	评估法	否	是

	处房产							
--	-----	--	--	--	--	--	--	--

(3) 土地使用权情况

截至 2021 年末，发行人土地使用权情况如下：

表：截至 2021 年末发行人土地使用权情况

序号	取得方式	权证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	是否抵押	土地出让金缴纳金额	入账科目
1	招拍挂	鄂(2018)武汉市江夏不动产权第 0010803 号	武汉市江夏区金港新区办事处勤建村	出让	工业用地	174,264.40	5,711.32	成本法	否	5,160.00	投资性房地产
2	招拍挂	夏国用(2015)第 181 号	武汉市江夏区金港新区办事处勤建村	出让	工业用地	154,409.60	5,564.75	成本法	是	5,060.00	投资性房地产
3	招拍挂	夏国用(2013)第 758 号	武汉市江夏区金口街淮山村	出让	商服、住宅用地	82,196.21	16,628.36	成本法	否	7,400.00	投资性房地产、存货
4	招拍挂	夏国用(2013)第 757 号	武汉市江夏区金口街淮山村	出让	商服、住宅用地	92,325.49		成本法	否	8,310.00	
5	划拨	夏国用(2015)第 008 号	武汉市江夏区金港新区办事处海口村	划拨	公共设施用地	53,166.98	917.35	成本法	否	-	存货
6	招拍挂	鄂(2018)武汉市江夏不动产权第 0052144 号	武汉市江夏区金港新区办事处勤建村、横堤村	出让	仓储用地	169,206.69	4,924.65	成本法	是	4,470.00	固定资产
7	招拍挂	鄂(2016)武汉市江夏不动产权第 0000365 号	武汉市江夏区金港新区办事处勤建村	出让	其他商服用地	61,249.98	7,461.13	成本法	是	6,665.00	存货
8	划拨	鄂(2018)武汉市江夏不动产权第 0037219 号	武汉市江夏区庙山办事处幸福村庙山大道	划拨	城镇住宅用地	109,548.49	2,190.68	成本法	否	-	存货

序号	取得方式	权证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	是否抵押	土地出让金缴纳金额	入账科目
9	划拨	鄂(2018)武汉市江夏不动产权第 0036948 号	武汉市江夏区庙山办事处庙山村	划拨	城镇住宅用地	25,510.67	336.74	成本法	否	-	存货
10	划拨	鄂(2018)武汉市江夏不动产权第 0028979 号	武汉市江夏区庙山办事处邬树村	划拨	城镇住宅用地	26,659.88	442.12	成本法	否	-	存货
11	划拨	鄂(2018)武汉市江夏不动产权第 0036899 号	武汉市江夏区庙山办事处幸福村	划拨	城镇住宅用地	55,343.98	892.00	成本法	否	-	存货
12	招拍挂	夏国用(2016)第 155 号	武汉市江夏区庙山办事处幸福村	出让	工业用地	129,806.87	5,114.23	成本法	是	4,895.00	存货
13	招拍挂	鄂(2019)武汉市江夏不动产权第 0050033 号	武汉市江夏区庙山办事处幸福村	出让	工业用地	131,217.12	4,915.87	成本法	否	4,705.00	存货
合计		-		-	-	-	55,099.20	-	-	46,665.00	

2、负债规模及构成

2019-2021 年末，发行人负债总额分别为 512,229.95 万元、528,457.04 万元和 925,809.64 万元。2019-2021 年末，非流动负债占当期总负债的比例分别为 54.68%、47.92%和 60.10%，流动负债占当期总负债的比例分别为 45.32%、52.08%和 39.90%。从负债构成来看，发行人流动负债与非流动负债占比较为均衡。

表：发行人近三年负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5,000.00	0.54	10,000.00	1.89	5,000.00	0.98
应付账款	25,018.95	2.70	14,207.21	2.69	19,924.27	3.89
预收款项	3.42	0.00	57,448.67	10.87	17,519.10	3.42
合同负债	173,087.75	18.70	-	-	-	-
应付职工薪酬	311.83	0.03	417.85	0.08	289.49	0.06
应交税费	21,256.65	2.30	13,438.43	2.54	6,771.40	1.32
其他应付款	19,025.86	2.06	88,548.51	16.76	131,306.68	25.63
一年内到期的非流动负债	110,139.24	11.90	91,179.42	17.25	51,345.00	10.02
其他非流动负债	15,576.93	1.68	-	-	-	-
流动负债合计	369,420.63	39.90	275,240.10	52.08	232,155.95	45.32
长期借款	321,501.30	34.73	237,449.00	44.93	274,349.00	53.56
长期应付款	184,882.04	19.97	15,767.94	2.98	5,725.00	1.12
递延所得税负债	50,005.67	5.40	-	-	-	-
非流动负债合计	556,389.01	60.10	253,216.94	47.92	280,074.00	54.68
负债合计	925,809.64	100.00	528,457.04	100.00	512,229.95	100.00

（1）流动负债

2019-2021 年末，发行人流动负债分别为 232,155.95 万元、

275,240.10万元和369,420.63万元，发行人流动负债主要由应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

1) 应付账款

2019-2021年末，发行人应付账款分别为19,924.27万元、14,207.21万元和25,018.95万元，占当期负债总额的比例分别为3.89%、2.69%和2.70%，呈波动趋势。2020年末，公司应付账款较上年同期减少5,717.06万元，减幅为28.69%，主要系公司在当年支付工程款所致。2021年末，公司应付账款较上年同期增加10,811.74万元，增幅为76.10%，主要系应付项目工程款增加所致。

表：发行人最近三年末应付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	19,994.21	79.92	8,931.99	62.87	15,757.33	79.09
1-2 年	3,474.93	13.89	1,150.85	8.10	399.37	2.00
2-3 年	1,088.70	4.35	368.57	2.59	56.72	0.28
3 年以上	461.11	1.84	3,755.80	26.44	3,710.85	18.62
合计	25,018.95	100.00	14,207.21	100.00	19,924.27	100.00

截至 2021 年末，发行人应付款前五位情况如下：

表：截至 2021 年末应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位	金额	占应付账款期末余额的比例	款项性质
湖北万泉建设工程有限公司	12,139.93	48.52	工程款
中建三局建设集团有限公司	3,663.06	14.64	工程款
融天建设工程有限公司	884.34	3.53	工程款
武汉仁吉美环保设备有限公司	524.80	2.10	车辆购置款

中建三局第二建设工程有限责任公司	500.00	2.00	工程款
合计	17,712.13	70.79	-

2) 合同负债

2019-2021 年，公司合同负债规模分别为 0.00 万、0.00 万元和 173,087.75 万元。2021 年末，公司合同负债规模 173,087.75 万元，主要系项目预收款大幅增加所致。

表：截至 2021 年末发行人合同负债情况

单位：万元、%

项目	2021 年
项目预收款	173,044.67
预收服务款	43.08
合计	173,087.75

3) 应交税费

2019-2021 年末，发行人应交税费分别为 6,771.40 万元、13,438.43 万元和 21,256.65 万元，占当期负债总额的比例分别为 1.32%、2.54% 和 2.30%。2020 年末，公司应交税费较上年同期增加 6,667.03 万元，增幅为 98.46%，主要系应缴企业所得税和增值税增加所致。2021 年末，公司应交税费较上年同期增加 7,818.22 万元，增幅为 58.18%，主要系企业所得税、增值税和城市建设维护税增加所致。

表：发行人最近三年末应交税费构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
企业所得税	12,935.90	9,452.48	6,028.95
增值税	6,806.85	3,075.68	234.87
房产税	346.07	399.58	319.09

城市建设维护税	536.95	213.68	3.83
教育费附加	241.76	91.65	1.73
土地增值税	-	67.08	55.31
地方教育附加	160.83	60.76	0.96
印花税	92.45	50.64	101.11
土地使用税	98.87	26.70	22.81
个人所得税	0.89	0.16	2.73
营业税	9.08	0.02	0.02
合计	21,256.65	13,438.43	6,771.40

4) 其他应付款

2019-2021 年末，发行人其他应付款分别为 131,306.68 万元、88,548.51 万元和 19,025.86 万元，占当期负债总额的比例分别为 25.63%、16.76%和 2.06%。2020 年末，公司其他应付款较上年同期减少 42,758.17 万元，降幅 32.56%，主要系发行人将对同一对手方的部分其他应付款与其他应收款相抵消所致。2021 年末，公司其他应付款较上年同期减少 69,522.65 万元，降幅 78.51%，主要系发行人往来款抵消减少所致。

表：最近三年末发行人其他应付款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,299.47	12.09	17,758.96	20.06	10,560.67	8.04
1-2 年	5,500.97	28.91	8,908.69	10.06	18,680.47	14.23
2-3 年	6,146.09	32.30	17,413.45	19.67	54,717.74	41.67
3 年以上	5,079.34	26.70	44,467.41	50.22	47,347.80	36.06
合计	19,025.86	100.00	88,548.51	100.00	131,306.68	100.00

表：截至 2021 年末前五大其他应付款情况

单位:万元、%

序号	项目	金额	占其他应付款比例	账龄	是否关联方	款项性质
1	武汉江夏路桥工程有限公司	5,170.00	27.17	3 年以上	否	往来款
2	武汉新绿都实业有限公司	4,000.00	21.02	3 年以上	否	往来款
3	武汉藏龙集团有限公司	2,243.04	11.79	1 年以内	否	往来款
4	武汉市江夏农业集团有限公司	2,000.00	10.51	3 年以上	否	往来款
5	武汉市江夏区土地管理储备供应中心	1,000.00	5.26	3 年以内	否	往来款
合计		14,413.04	75.75	-	-	-

5) 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 51,345.00 万元、91,179.42 万元和 110,139.24 万元，占当期负债总额的比例分别为 10.02%、17.25%和 11.90%，发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款。

2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年同期增加 39,834.42 万元，增幅为 77.58%，主要系长期借款接近到期转入所致。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年同期增加 18,959.82 万元，增幅为 20.79%，主要系一年内到期的长期应付款增加所致。

表：最近三年末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	28,450.00	83,550.00	41,900.00
一年内到期的长期应付款	81,689.24	7,629.42	9,445.00
合计	110,139.24	91,179.42	51,345.00

6) 其他流动负债

2019-2021 年末，发行人其他流动负债分别为 0.00 万元、0.00 万元和 15,576.93 万元，在总负债中的占比分别为 0.00%、0.00%和 1.68%。2021 年，公司其他流动负债较上年同期增加 10,834.73 万元，主要系待转销项税额增加所致。

表：最近三年末发行人其他流动负债情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
待转销项税额	15,576.93	0.00	0.00
合计	15,576.93	0.00	0.00

(2) 非流动负债

2019-2021 年末，发行人非流动负债分别为 280,074.00 万元、253,216.94 万元和 556,389.01 万元，在总负债中的占比分别为 54.68%、47.92%和 60.10%。发行人非流动负债由长期借款、长期应付款和递延所得税负债构成。

1) 长期借款

2019-2021 年末，发行人长期借款分别为 274,349.00 万元、237,449.00 万元和 321,501.30 万元，占当期负债总额的比例分别为 53.56%、44.93%和 34.73%。近三年，发行人长期借款的波动主要受发行人项目融资需求的影响。

2020年末，发行人长期借款较上年同期减少36,900.00万元，降幅13.45%，主要系未来一年内到期的长期借款较多重分类至一年内到期的非流动负债科目所致。2021年末，发行人长期借款较上年同期增加

84,052.30万元，增幅为35.40%，主要系银行借款增加所致。

表：最近三年末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信用借款	25,000.00	-	-
质押借款	4,999.00	31,749.00	7,499.00
抵押借款	22,400.00	24,500.00	25,100.00
保证借款	226,092.41	221,000.00	226,000.00
抵押+保证借款	39,009.89	32,000.00	15,600.00
质押+保证借款	32,450.00	11,750.00	42,050.00
减：一年内到期的长期借款	28,450.00	83,550.00	41,900.00
合计	321,501.30	237,449.00	274,349.00

2) 长期应付款

发行人长期应付款科目由长期应付款和专项应付款构成。2019-2021 年末，发行人长期应付款分别为 5,725.00 万元、15,767.94 万元和 184,882.04 万元，占当期负债总额的比例分别为 1.12%、2.98%和 19.97%。2020 年末，发行人长期应付款较上年同期增加 10,042.94 万元，增幅为 175.42%，主要系当年发行人新增了来自于湖北金融租赁股份有限公司的融资租赁借款所致。2021 年末，发行人长期应付款较上年同期增加 169,114.10 万元，增幅为 1072.52%，主要系发行人融资租赁借款增加所致。

表：最近三年末发行人长期应付款分类情况

单位：万元

款项性质	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期非金融机构借款	256,571.28	23,397.37	15,170.00
减：一年内到期的长期应付款	81,689.24	7,629.42	9,445.00

合计	174,882.04	15,767.94	5,725.00
----	------------	-----------	----------

3) 递延所得税负债

2019-2021 年末，发行人递延所得税负债分别为 0.00 万元、0.00 万元和 50,005.67 万元，占当期负债总额的比例分别为 0.00%、0.00% 和 5.40%。2021 年，公司递延所得税负债较上年同期增加 50,005.67 万元，增幅为 100.00%，主要系部分房屋建筑物按公允价值价值计量增值导致账面价值增加所致。

(二) 所有者权益分析

表：发行人近三年所有者权益情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	20,000.00	3.48	20,000.00	4.81	20,000.00	5.00
资本公积	336,872.88	58.58	299,584.97	72.07	291,341.91	72.82
其他综合收益	150,017.02	26.02	-	-	-	-
盈余公积	3,572.56	0.62	2,596.91	0.62	1,639.03	0.41
未分配利润	63,308.86	11.01	55,005.35	13.23	47,362.96	11.84
归属母公司所有者权益合计	573,771.32	99.77	377,187.23	90.73	360,343.91	90.07
少数股东权益	1,324.99	0.23	38,514.92	9.27	39,720.90	9.93
所有者权益合计	575,096.32	100.00	415,702.14	100.00	400,064.81	100.00

在发行人归属于母公司股东权益合计中，占比较高的是资本公积、其他综合收益和未分配利润。

(1) 实收资本

2019-2021 年末，发行人实收资本分别为 20,000.00 万元、20,000.00 万元和 20,000.00 万元，占所有者权益分别为 5.00%、4.81%和 3.48%。

报告期内，公司实收资本金额未发生变化。

（2）资本公积

2019-2021 年末，发行人资本公积分别为 291,341.91 万元、299,584.97 万元和 336,872.88 万元，占所有者权益分别为 72.82%和 72.07%和 58.58%。2019 年末和 2020 年末基本保持稳定。2021 年末，资本公积较上期增加 37,287.91 万元，同比增加 12.45%，主要武汉藏龙集团有限公司将持有的武汉庙山投资集团有限公司 37.50%股权无偿转让给发行人所致。

（3）其他综合收益

2021 年末，发行人其他综合收益为 150,017.02 万元，占所有者权益的比例为 26.02%。其原因主要系：2021 年 12 月 31 日，发行人将自有固定资产房屋及构筑物金港汽车零部件产业园(一期)、金港汽车零部件产业园(二期)、商业地产等转换为投资性房地产公允价值模式计量所致。

（4）未分配利润

2019-2021 年末，发行人未分配利润分别为 47,362.96 万元、55,005.35 万元和 63,308.86 万元，占所有者权益分别为 11.84%、13.23%和 11.01%。近三年，随着公司每年获得一定的净利润，公司未分配利润逐年增加。

（三）营运能力分析

表：发行人近三年主要营运能力指标

单位：%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------	---------

营业收入	82,474.43	74,037.98	78,852.32
营业成本	68,173.59	61,228.44	69,634.58
应收账款	73,979.49	84,276.76	31,394.59
其他应收款	314,448.18	203,698.47	239,452.91
存货	579,032.82	479,514.60	445,357.81
资产总额	1,500,905.96	944,159.18	912,294.76
所有者权益合计	575,096.32	415,702.14	400,064.81
应收账款周转率	1.04	1.28	2.42
存货周转率	0.13	0.13	0.16
总资产周转率	0.07	0.08	0.08

近三年，发行人应收账款周转率分别为2.42、1.28和1.04；存货周转率分别为0.16、0.13和0.13；总资产周转率为0.08、0.08和0.07。2020年度和2021年度发行人运营指标基本保持稳定，2020年应收账款周转率下降较多主要系2020年末应收账款余额大幅增加所致。发行人总资产周转率处于较低水平，符合其园区开发运营和基础设施建设行业特性。随着发行人主营业务收入的稳步增长，发行人的营运能力将会逐步改善。

（四）盈利能力分析

表：发行人近三年主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	82,474.43	74,037.98	78,852.32
营业毛利润	14,300.84	12,809.55	9,217.74
利润总额	13,357.65	11,938.82	13,158.14
净利润	9,377.15	7,815.63	9,407.43
营业毛利率	17.34	17.30	11.69
营业净利率	11.37	10.56	11.93

总资产收益率	0.77	0.84	0.99
净资产收益率	1.89	1.92	2.38

注：1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

2、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%

3、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%

近三年，发行人营业收入分别为78,852.32万元、74,037.98万元和82,474.43万元。2019年度和2020年度经营业绩总体保持平稳水平，2020年营业收入较2019年减少4,814.34万元，主要系受疫情影响，建设工程业务和园区运营及配套服务业务无法正常开展、疫情期间部分业务收入无法实现，同时产业园区对中小企业实施房租减免政策亦导致相关收入减少。2021年营业收入较2020年增加8,436.45万元，主要系建设工程等业务规模增加所致。

近三年，发行人营业毛利润分别为9,217.74万元、12,809.55万元和14,300.84万元。2020年毛利润较2019年增长3,591.81万元，2021年毛利润较2020年增长1,491.29万元，同比增长11.64%。利润总额分别为13,158.14万元、11,938.82万元和13,357.65万元。2020年利润总额较2019年下降1219.32万元，主要受疫情影响。2021年利润总额较2020年增长1,418.83万元，同比增长11.88%。净利润分别为9,407.43万元、7,815.63万元和9,377.15万元。2020年净利润较2019年减少1,591.8万元，同比减少16.92%，净利润的减少主要系受疫情影响，公司建设工程业务和园区运营及配套服务业务无法正常开展、疫情期间部分业务收入无法实现，导致相关业务收入减少所致。2021年净利润较2020年增加1,561.52万元，同比增加19.98%，净利润的增加主要系营业收入增加所致。

近三年，发行人总资产报酬率分别为0.99%、0.84%和0.77%，净资产收益率分别为2.38%、1.92%和1.89%。发行人总资产报酬率和净资产收益率均较低，主要是由于发行人主要从事基础设施建设，项目建设周期长，资金投入较大，相关指标符合发行人所处行业特点。发行人从事的基础设施建设业务在江夏经济开发区具有一定的优势地位，市政行业具有收入规模大、收入增长稳定的特点，尽管盈利水平不高，但这些业务为发行人提供了稳定的收入来源，有利于发行人的长期稳定发展。

（五）偿债能力分析

表：发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
资产负债率（%）	61.68	55.97	56.15
流动比率（倍）	2.99	2.94	3.37
速动比率（倍）	1.38	1.20	1.45
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.36	1.97	1.91

注：1、资产负债率=总负债/总资产×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

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

从短期偿债能力来看，2019-2021年末，发行人流动比率分别为3.37、2.94和2.99；速动比率分别为1.45、1.20和1.38。总体来看，公司流动资产足以覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，发行人2019-2021年末的资产负债率分别为56.15%、55.97%和61.68%，保持在较为合理的水平。近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.91、1.97和1.36，发行人的息税前利润

可以覆盖公司的利息费用支出，长期偿债能力有所保证。

总体来看，发行人财务结构较为稳健，各项偿债能力指标均处于合理范围内，具有较强的抗风险能力，整体偿债能力较强。

（六）现金流量分析

表：发行人近三年主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	276,163.65	202,217.64	515,521.71
经营活动现金流出小计	405,290.69	230,965.13	553,204.85
经营活动产生的现金流量净额	-129,127.04	-28,747.48	-37,683.14
投资活动现金流入小计	-	485.75	204.53
投资活动现金流出小计	47,001.09	8,319.26	11,262.05
投资活动产生的现金流量净额	-47,001.09	-7,833.51	-11,057.53
筹资活动现金流入小计	581,552.30	60,040.00	55,000.00
筹资活动现金流出小计	341,457.12	46,895.83	101,366.78
筹资活动产生的现金流量净额	240,095.18	13,144.17	-46,366.78
现金及现金等价物净增加额	63,967.05	-23,436.83	-95,107.45

1、经营活动产生的现金流分析

2019-2021年，发行人经营活动产生的现金流入分别为515,521.71万元、202,217.64万元和276,163.65万元；经营活动现金流量净额分别为-37,683.14万元、-28,747.48万元和-129,127.04万元。近三年内，发行人经营活动现金流量为负数，主要系发行人加大了工程建设项目的投入，多项工程尚处于建设期，资金投入量较大所致。2021年，发行人经营活动现金流量净额为负，主要系为服务国家疫情防控战略，根据省、市、区三级政府相关会议精神要求，发行人向武汉生物制品研究

所有限责任公司提供12亿元借款用于国药中生武汉生物所新冠灭活疫苗扩产能项目建设,并承担相关厂房的改扩建工作(合同价款5亿元),相关资金流出计入“支付其他与经营活动有关的现金”,导致经营活动现金流出较大。随着公司投资建设的项目逐渐进入回款阶段,形成现金流入,公司的经营活动现金净流量将得到改善。

2、投资活动产生的现金流分析

2019-2021年,发行人投资活动现金流入分别为204.53万元、485.75万元和0.00万元;发行人投资活动现金流量净额分别为-11,057.53万元、-7,833.51万元和-47,001.09万元,持续为负数,但整体向好发展。近三年,公司投资活动现金流量净额均为负数主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。

3、筹资活动产生的现金流分析

2019-2021年,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-46,366.78万元、13,144.17万元和240,095.18万元。2019年发行人筹资活动现金流量净额为负数主要系当年偿还债务支付的现金较多所致。2020年发行人筹资活动现金流量净额为正,主要系当年取得借款收到的现金超过偿还债务支付的现金所致。2021年发行人筹资活动现金流量净额大额为正,主要系为筹集国药中生武汉生物所新冠灭活疫苗扩产能项目相关资金,发行人借入资金较多所致。

综上所述,发行人目前资产负债率水平仍处于正常范围,运营状况较好。同时,公司随着发行人在建项目的逐步完工交付结算以及应收单位的往来回款会给公司带来较为稳定的现金流入,这将大大提升

公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供更为可靠的保障。

四、发行人有息债务及其偿付情况

（一）发行人有息负债情况分析

2019-2021 年，发行人有息负债总额分别为 336,419.00 万元、354,396.36 万元和 611,522.58 万元，2019 年和 2020 年有息债务规模基本保持稳定，2021 年较 2020 年有息负债总额增加 257,126.22 万元，同比增加 75.55%，主要系长期非金融机构借款增加所致。公司有息负债主要由一年内到期的非流动负债、长期应付款和长期借款构成。

2019-2021 年，公司有息负债构成情况如下：

表：近三年有息负债明细情况表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
短期借款	5,000.00	10,000.00	5,000.00
一年内到期的非流动负债	110,139.24	91,179.42	51,345.00
长期借款	321,501.30	237,449.00	274,349.00
长期应付款	174,882.04	15,767.94	5,725.00
合计	611,522.58	354,396.36	336,419.00

（二）有息债务期限结构

截至2021年末，发行人有息债务期限结构如下：

表：发行人有息债务期限结构

单位：万元

项目	≤1 年	(1,2)年	(2,3)年	(3,4)年	(4,5)年	≥5 年	合计
短期借款	5,000.00	-	-	-	-	-	5,000.00
一年内到期的非流动负债	110,139.24	-	-	-	-	-	110,139.24
长期借款	-	30,350.00	43,950.00	23,649.00	69,300.00	154,252.30	321,501.30

长期应付款	-	84,050.89	57,381.91	18,507.34	14,941.90	-	174,882.04
合计	115,139.24	114,400.89	101,331.91	42,156.34	84,241.90	154,252.30	611,522.58

从期限结构上看，截至2021年末，公司一年以内到期的债务合计金额为115,139.24万元，占当期全部有息债务比例为18.83%；一年以上到期的债务合计金额为496,383.34万元，占当期全部有息债务比例为81.17%，长期债务是公司有息债务的主要部分。

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至2021年末，发行人有息负债信用融资与担保融资结构如下：

表：发行人有息负债信用融资与担保融资结构

单位：万元

项目	信用借款	抵押借款	质押借款	保证借款	抵押+保证借款	质押+保证借款	合计
短期借款	5,000.00	-	-	-	-	-	5,000.00
一年内到期的非流动负债	25,714.84	18,700.00	1,250.00	46,987.47	12,686.93	4,800.00	110,139.24
长期借款	24,800.00	3,700.00	3,749.00	225,592.41	36,009.89	27,650.00	321,501.30
长期应付款	37,355.32	-	-	121,830.80	15,695.92	-	174,882.04
合计	92,870.16	22,400.00	4,999.00	394,410.68	64,392.74	32,450.00	611,522.58

从信用融资与担保融资的结构上看，最近一年末，公司有息债务主要由保证借款、质押+保证借款、抵押+保证借款和抵押贷款构成，其中保证借款为发行人目前债务融资的主要方式。

（四）发行人债券偿还压力测算

按照2021年末发行人有息负债计算，本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力测算如下所示：

表：债券存续期有息负债偿还压力测试表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	115,139.24	114,400.89	101,331.91	42,156.34
其中：银行借款偿还规模	33,450.00	30,350.00	43,950.00	23,649.00
信托计划偿还规模（如有）	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	-	-	-	-
其他债务偿还规模（如有）	81,689.24	84,050.89	57,381.91	18,507.34
本期债券偿付规模	-	7,000.00	7,000.00	27,000.00
合计	115,139.24	121,400.89	108,331.91	69,156.34
年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后
有息负债当年偿付规模	84,241.9	38,652.30	105,100.00	10,500.00
其中：银行借款偿还规模	69,300.00	38,652.30	105,100.00	10,500.00
信托计划偿还规模（如有）	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	-	-	-	-
其他债务偿还规模（如有）	14,941.90	-	-	-
本期债券偿付规模	25,600.00	24,200.00	22,800.00	21,400.00
合计	109,841.9	62,852.3	127,900.0	31,900.00

注：假设本期债券 10 亿元均于 2022 年发行，发行利率按照 7.00% 测算。

（五）已发行债券募集资金使用情况

无。

五、关联交易情况

（一）关联关系基本情况

1、控股股东、实际控制人

发行人控股股东与实际控制人为武汉江夏经济开发区管理委员会综合服务中心，持股比例为100%。

2、在子公司中的权益

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消

3、不存在控制关系的关联方

截至2021年末，发行人不存在控制关系的主要关联方情况如下：

表：发行人不存在控制关系的主要关联方

单位：万元

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
武汉港金口港埠有限公司	公司参股公司
武汉二李置业有限公司	子公司参股公司
武汉欣锦程汽车服务有限公司	子公司参股公司
武汉市禾安生态农业发展有限公司	子公司参股公司
武汉湖泗桥生态农业发展有限公司	子公司参股公司
武汉山坡乡村农业经济发展有限公司	子公司参股公司

（二）关联交易情况

1、关联方往来情况

表：截至2021年末关联方往来余额情况

单位：万元

项目名称	企业名称	账面余额
其他应收款	武汉湖泗桥生态农业发展有限公司	504.00
其他应收款	武汉市禾安生态农业发展有限公司	432.00
其他应收款	武汉金港投资有限公司	2,337.79
其他应收款	武汉金置实业有限公司	800.00
其他应收款	武汉金港湾新墙体建材有限公司	1,335.44
其他应收款	武汉山坡乡村农业经济发展有限公司	336.00

2、关联方担保

本公司作为担保方的具体情况如下：

表：发行人关联方担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉金置实业有限公司	5,850.00	2017-3-13	2022-03-12	否

（三）关联交易定价机制

根据《武汉江夏经济开发集团有限公司关联交易管理制度》规定，关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循市场价、协议价、成本加成价三种原则。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

六、重大或有事项情况

（一）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保金额 5,850.00 万元，占同期总资产的比例为 0.39%。具体情况如下：

表：截至 2021 年末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	起始日	到期日	是否设定反担保	担保是否已经履行完毕
武汉金置实业有限公司	5,850.00	2017-03-13	2022-03-12	否	否
合计	5,850.00	-	-	-	-

武汉金置实业有限公司成立于 2013 年 10 月 16 日，公司注册资本为 6,000 万元，公司经营范围为汽车零配件、机械设备及配件制造、

销售；汽车检测、汽车美容；物流代理服务，仓储（不含危险品）服务；实业投资，企业管理，企业管理咨询；物业管理，房屋及场地租赁；五金批发兼零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，武汉金置实业有限公司总资产规模为 11,495.64 万元，负债总额 3,286.40 万元，所有者权益为 8,209.24 万元；2021 年度实现营业收入 2,045.29 万元，净利润 321.83 万元。武汉金置实业有限公司经营及财务情况良好，预计不存在代偿风险。

（二）诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在重大诉讼、仲裁和行政处罚情况。

七、发行人受限资产情况

截至2021年末，发行人受限资产具体情况如下：

表：截至 2021 年末受限资产情况

序号	所有权受到限制的资产	账面价值（万元）
1	权证号为夏国用（2015）第 181 号及地上建筑物（食堂、宿舍楼和厂房）	94,436.74
2	权证号为鄂（2016）武汉市江夏不动产权第 0000365 号	7,461.13
3	江夏区庙山办事处幸福村武汉庙山投资集团有限公司 1 宗国有出让工业用地（权证号：夏国用（2016）第 155 号）	5,114.23
4	鄂（2018）武汉市江夏不动产权第 0052144 号土地使用权	11,401.52
5	司法冻结款	835.00
6	银行借款担保金	80.33
合计	-	119,328.95

说明：司法冻结资金 835.00 万元已于 2022 年 1 月 26 日解除限制。

发行人还有以下应收账款因质押而受限：

表：截至 2021 年末因应收账款质押而受限情况

单位：万元

质押权人	合同编号	质押开始日期/截止日期	质押债务余额	账面价值
中国农业发展银行武汉市江夏区支行	42011501-2016 年江夏（质）字 0002 号	2016/1/26-2024/1/19	8,450.00	尚未形成应收账款，无账面价值
兴业银行股份有限公司武汉分行	兴银鄂质押字 1703 第 K001 号	2017/3/22-2025/3/21	4,999.00	尚未形成应收账款，无账面价值
交通银行股份有限公司武汉江夏支行	质 A701JX17001	2017/3/29-2032/3/18	24,000.00	尚未形成应收账款，无账面价值
光大金融租赁股份有限公司	光大金融租赁（2103）质字第 22-00001 号	2021/3/15-2024/3/15	25,382.85	尚未形成应收账款，无账面价值

八、发行人是否存在逾期未偿还债务

截至募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还债务。

第六节 企业信用状况

一、企业的信用评级情况

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体信用评级情况如下：

评级日期	主体评级	评级展望	变动方向	评级机构
2021-3-19	AA	稳定	首次评级	中证鹏元资信评估股份有限公司

（二）本期债券评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

（三）评级报告摘要

1、评级观点

中证鹏元评定武汉江夏经济开发集团有限公司本次拟发行不超过10亿元（含）公司债券的信用等级为AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

上述等级的评定是考虑到江夏区工业经济发展较好，公司业务可持续性较强，获得的外部支持力度较大，且湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保”）提供的保证担保能有效提升了本期债券的安全性。同时，中证鹏元也关注到，公司整体资产流动性较弱，面临较大的建设资金压力和一定的债务压力，并且面临一定的或有负债风险。

2、优势

（1）江夏区工业经济发展较好，2021年经济总量迈入千亿大关

武汉市江夏区致力于打造以汽车及零部件、装备制造、光电子信息、大健康、数字经济为支柱的现代产业体系，连续5年荣膺“中国工业百强区”，2021年实现地区生产总值1,010.23亿元，同比增长14.0%。

（2）公司业务可持续性较强

公司作为江夏经济开发区内重要的基础设施建设主体，近年承担了江夏经济开发区区域内的基础设施代建等业务。截至2021年末主要在建基础设施建设项目总投资规模较大，且大部分项目都签订了代建协议，未结算账面成本较高，业务可持续性较强。

（3）获得的外部支持力度较大

2017-2021年当地政府陆续向公司注入国有企业转来的融资款、子公司股权等资产合计33.68亿元；此外，2019-2021年公司累计获得当地政府部门给予的财政补贴4.1亿元，有效提升了公司利润水平。

（4）湖北担保提供的保证担保能有效提升本期债券的安全性

根据中证鹏元综合评定，湖北担保主体信用等级为AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券的安全性。

3、关注

（1）整体资产流动性较弱

截至2021年末，公司存货、其他应收款账面价值占资产总额的大部分，其中存货以工程施工为主；其他应收款回收时间不确定，对资金形成较大占用；公司部分资产已用于抵质押，受限资产占资产总额的7.95%。

(2) 经营活动现金流表现欠佳，面临较大的建设资金压力

2019-2021年，公司经营活动现金流净额整体表现欠佳。截至2021年末，公司在建的主要工程施工及保障房项目合计尚需投入规模较大。

(3) 整体存在一定的债务压力

近年公司总债务规模持续上升，且占总负债比重较高，其中2021年公司非标借款规模大幅上升。同时，2021年公司EBITDA利息保障倍数处于一般水平。

(4) 公司面临一定的或有负债风险

截至2021年末，公司对外担保金额为0.59亿元，占期末净资产比例为1.02%，且均未设置反担保措施，公司面临一定的或有负债风险。

(四) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及

时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人银行授信情况

截至2021年末，发行人获得各银行授信647,600.00万元，已使用额度为422,434.71万元，未使用授信额度225,165.29万元。发行人银行授信具体情况如下：

表：截至2021年末发行人主要贷款银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国建设银行	117,500.00	96,709.89	20,790.11
中国农业发展银行	45,000.00	31,480.00	13,520.00
兴业银行	95,600.00	3,750.00	91,850.00
交通银行	100,000.00	23,250.00	76,750.00
武汉农村商业银行股份有限公司	255,000.00	242,794.82	12,205.18
华夏银行	15,000.00	14,750.00	250.00
中信银行	19,500.00	9,700.00	9,800.00
合计	647,600.00	422,434.71	225,165.29

三、发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

四、其他与发行人有关的信用情况

无。

第七节 偿债保障措施

一、本期债券偿债计划安排

本期债券发行规模为不超过10.00亿元，由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供基础保障，同时发行人将采取有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）本期债券担保情况

1、担保人概况

公司名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：湖北省武汉市武昌区中南路街道民主二路75号华中小龟山金融文化公园13栋1楼

法定代表人：王进力

注册资本：人民币750,000.00万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：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。

截至2021年末，湖北省融资担保集团有限责任公司总资产为1,504,602.77万元，总负债为306,317.98万元，所有者权益为1,198,284.79万元；2021年度担保人实现营业总收入112,862.88万元，利润总额

95,356.26万元，净利润72,263.27万元。

湖北省融资担保集团有限责任公司成立于 2005 年 2 月，目前注册资本 75.00 亿元人民币，是全国注册资本规模最大的政策性担保机构之一。湖北省担保集团是在湖北省委、省政府直接关怀下成立的第一家国有省级专业担保平台，现为湖北省属大型国企湖北省联合发展投资集团有限公司下属企业，公司的最终实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。2019 年 12 月 4 日，湖北省担保集团进行了公司名称变更的工商变更登记，公司名称由“湖北省担保集团有限责任公司”变更为“湖北省融资担保集团有限责任公司”。

湖北省担保集团具体股权结构如下表所示：

表：截至 2021 年末湖北省担保集团股权关系情况

股东名称	出资额（万元）	出资比例
湖北中经资本投资发展有限公司	499,900.00	66.65%
中国农发重点建设基金有限公司	250,100.00	33.35%

截至 2021 年末，湖北省担保集团直接或间接持股，并纳入会计合并报表的子公司共计 5 家，具体情况见下表。

表：截至 2021 年末湖北省担保集团纳入合并范围的子公司

单位：万元

公司名称	注册资本	持股比例	业务性质
湖北省中经贸易有限公司	150,000.00	100.00%	投资管理及投资咨询服务（不含证券、期货咨询）等
湖北省中小企业金融数据有限公司	1,000.00	100.00%	为全省小额贷款公司提供业务管理系统服务等
湖北联合资信评估有限公司	1,000.00	100.00%	企业信用信息采集、分析、加工；企业资信评估；投资及管理咨询服务
湖北省中小微企业融资担保有限公司	100,000.00	99.00%	融资担保业务

湖北省融资租赁有限责任公司	100,000.00	80.00%	融资租赁业务；租赁业务等
---------------	------------	--------	--------------

2、担保人财务情况

（1）担保人主要财务数据

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对湖北省担保集团2021年的财务报表进行了审计，并出具了众环审字〔2022〕0100177号标准无保留意见的审计报告。

根据上述经审计的合并财务报表，截至2021年12月31日，湖北省担保集团资产总计为1,504,602.77万元，总负债为306,317.98万元，所有者权益为1,198,284.79万元，资产负债率为22.73%。担保人主要财务数据见下表：

表：担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年末/度	2020 年末/度
总资产	1,504,602.77	1,457,634.59
总负债	306,317.98	331,381.77
所有者权益	1,198,284.79	1,126,252.82
营业总收入	112,862.88	82,638.98
营业总成本	53,911.53	34,064.73
营业利润	92,218.03	100,814.95
利润总额	95,356.26	108,068.60
净利润	72,263.27	80,032.08

（2）担保人2021年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表（见附表二、附表三和附表四）

3、担保人资信情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评估，担保人主体信用等

级为AAA，评级展望为稳定。

因此，担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有较强的增信作用。

4、担保人对外担保合规性数据

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”以及《融资担保公司监督管理补充规定》（银保监发[2019]37号）：“融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算”，截至2021年末，湖北省担保集团扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后的非合并口径所有者权益合计为92.40亿元，被担保人主体信用评级为AA级，湖北省担保集团为本期债券提供不超过10.00亿元担保，本期债券担保责任余额为6.00亿元，未超过净资产10%的指标要求，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融

资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍”，湖北省担保集团2021年末的融资担保责任余额为385.42亿元，净资产放大倍数分别为4.17倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

5、担保函主要内容

担保人已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

（1）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10亿元，不超过7年期的“2021年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券”（具体期限、金额以经国家发展和改革委员会注册文件为准，债券名称以实际发行名称为准）。

（2）保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（3）保证责任的承担：在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。

（4）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。

（5）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。

（二）偿债计划概况

本期债券发行总规模为10.00亿元，每年付息一次。在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（三）设置偿债资金专户

公司聘请华夏银行股份有限公司武汉江夏支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T日）前10个工作日（即T-10日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在T-10日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（四）偿债计划的人员安排

发行人专门设立本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（五）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资

项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金的主要来源

本期债券还款资金主要来源于发行人稳定的主营业务收入与直接、间接的融资渠道。

2019年度、2020年度和2021年度，发行人分别实现营业总收入78,852.32万元、74,037.98万元和82,474.43万元，实现净利润分别为9,407.43万元、7,815.63万元和9,377.15万元。公司良好的盈利能力为公司债务的偿付提供有力的支撑。随着发行人业务的不断发展以及股东不断加大支持力度，将为公司营业收入、经营利润以及经营活动现金流的持续增长奠定基础。

发行人资信状况良好，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。发行人间接融资能力较强，如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全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，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

发行人拥有优良的资信、较强的融资能力和多元化融资渠道，可以为公司提供补充偿债资金来源。

2、偿债应急保障方案

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2021年末，发行人合并口径货币资金余额92,495.41万元，应收账款73,979.49万元、其他应收款314,448.18

万元、存货595,164.92万元、其他流动资产25,424.62万元，如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分优质资产作为本期债券的偿付资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）募投项目的稳定收入为本期债券偿付提供了可靠保障

根据重庆同丰工程管理咨询有限公司出具的《光电子信息产业园（一期）可行性研究报告》和《光电子信息产业园（二期）可行性研究报告》，本期债券募投项目光电子信息产业园（一期）和光电子信息产业园（二期）建成后，项目收入来源主要为厂房、研发中心的销售和出租收入等。经测算，两个募投项目在债券存续期内预计将实现总收入125,017.92万元，实现净收益108,540.48万元，能够覆盖用于项目的债券本息。

（二）发行人多元化的经营模式和良好的经营状况是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人主要负责江夏经开区城市建设，业务涵盖市政工程、房屋建设工程、生态保护和环境治理等。2019-2021年公司分别实现归母净利润13,116.32万元、8,600.26万元和9,279.16万元。多元化的业务保证了公司经营业务的稳步发展，保障了公司的偿债能力。

近年来，发行人的资产规模不断增大，截至2021年末，公司总资产1,500,905.96万元，净资产575,096.32万元，资产负债率61.68%。发行人财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。发行人多元化的经营模式、较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿

付的坚实基础。

（三）发行人优良的资信状况为本期债券本息的按时足额偿付提供了有力支撑

发行人经营情况和财务状况良好，具有较强的融资能力，发行人与多家大型金融机构建立了长期、稳固、良好的合作关系。即使出于特殊原因，发行人不能及时从预期的偿债资金来源获得足够资金，发行人也可凭借自身良好的资信状况以及与其他金融机构密切的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（四）湖北省担保集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

本期债券由湖北省担保集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在本期债券存续期内，如发行人不能按期还本付息，本期债券将由湖北省担保集团按照本期债券担保函的相关约定，将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记托管机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资人的合法权益。

（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为切实地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券聘请天风证券股份有限公司作为债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与发行人之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持

有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

1、聘请债权代理人

根据《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规、规范性文件的规定，以及本期债券募集说明书、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的债权代理人，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。债权代理人主要的常规代理事项如下：

- (1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- (2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- (3) 定期出具债权代理事务报告；
- (4) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- (5) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
- (6) 按照相关规范性文件及自律规则的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关规范性文件及自律规则的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- (7) 在不影响担保人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对担保人进行持续监督。

2、债券持有人会议规则

为保护债券持有人的合法权利，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规及其他规范性文件的规定，公司与天风证券股份有限公司

签订了《债券持有人会议规则》。根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应当召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （7）发行人、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书面提议召开；
- （8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （9）发行人提出债务重组方案的；
- （10）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的；
- （11）《债权代理协议》规定的其他情形；
- （12）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

综上所述，发行人经营状况良好，经营收入稳定可靠，并制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本部分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，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳税项不与本期债券的各项支付构成抵销。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》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日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立

的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关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。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

四、声明

本募集说明书的说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

一、发行人信息披露制度

为规范公司发行公司债券的信息披露管理,保护投资者合法权益,发行人制定了相关信息披露管理制度,规定信息披露的主要内容包括发行文件、定期报告及重大事项报告等,并制定了重大事项报告制度,规定若发生可能对公司偿债能力产生较大影响的重大事项,发行人应立即披露,同时规定由发行人融资部具体负责信息披露管理工作。

二、信息披露安排

(一) 本次发行相关文件

- 1、2022年武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券募集说明书;
- 2、中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告;
- 3、律师事务所关于2022年武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券的法律意见书;
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告;
- 5、湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券出具的担保函;
- 6、国家发改委要求的其他需披露的文件。

(二) 定期财务报告披露安排

发行人将在本期债券存续期间,按以下要求定期披露财务信息:

- 1、发行人应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内发行人主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息;

2、发行人应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

4、企业无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

（三）企业债券存续期内重大事项披露安排

发行人将在本期债券存续期间，及时向市场披露可能影响其偿付能力或投资者权益的重大事项：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、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有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

企业应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行重大事项的信息披露义务：

- 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、高级管理人员或者具有同等职责的人员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。

（四）本息兑付安排

1、利息的支付

（1）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2023年至2029年每年的【】月【】日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

（2）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

2、本金的兑付

(1) 本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为20【】年至20【】年每年的【】月【】日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

三、信息披露事务负责人

姓名：丁萍

职务：董事、财务负责人

联系地址：武汉市江夏区庙山产业园江夏大道 73 号庙山大花山社区建设项目 S26 栋/单元 1-2 层商 1 号

联系电话：027-81619203

传真：027-81619203

邮政编码：430200

第十节 投资人保护机制

一、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本期债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本期债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 7、发行人、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书面提议召开；
- 8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 9、发行人提出债务重组方案的；
- 10、发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的；
- 11、《债权代理协议》规定的其他情形；

12、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第3项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。债券持有人会议决议须经参会的所有代表有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人或其代理人所持表决权的50%以上通过方能形成有效决议。

债券持有人会议按照国家发展改革委或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

二、募集和偿债资金专项账户监管协议

发行人与华夏银行股份有限公司武汉江夏支行签订了《2021年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》，约定在本期债券发行5个工作日前在监管银行开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户，专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。

三、债券违约情形、责任及争议解决方式

当出现以下情形时即视为债券违约：（1）债券未到期前，债券发行主体破产或被接管；（2）债券到期时，未能及时、足额偿还对应的

本金和利息。

若发行人因其过失、恶意、故意等过错行为或违反《债权代理协议》、募集说明书或者任何适用法律的任何行为(包括不作为)导致违约情形发生的，发行人应负责赔偿并使其免受损失。如债权代理人对上述任何损失的产生存在过失、恶意、故意等过错行为，则债权代理人应对债券持有人的损失承担连带赔偿责任。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

四、担保协议的签订

湖北省融资担保集团有限责任公司出具了《担保函》，为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第十一节 债权人代理人

为了维护本期债券全体债券持有人的利益，公司聘请天风证券股份有限公司作为本期债券债权人代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权人代理人应履行下列职责：

1、债权人代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债权人代理人应当持续关注发行人和担保人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债权代理协议》第3.4条约定的情形，列席发行人和担保人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、担保人银行征信记录；

（4）对发行人和担保人进行现场检查；

（5）约见发行人或者担保人进行谈话。

3、债权人代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权人代理人应当每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。

4、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、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。

5、债权代理人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，出具债权代理事务报告。

6、出现《债权代理协议》第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人，要求发行人或者担保人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人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《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

9、债权代理人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《债权代理协议》第3.7条和第3.8.(3)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。

10、本期债券存续期内，债权代理人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。

11、发行人为本期债券设定担保的，债权代理人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。

12、发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

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

14、债权代理人对债权代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。

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

16、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债权人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由债权人履行的其他职责。

第十二节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：武汉江夏经济开发集团有限公司

住所：武汉市江夏区庙山产业园江夏大道73号庙山大花山社区建设项目S26栋/单元1-2层商1号

法定代表人：蒋正雄

联系人：丁萍

联系地址：武汉市江夏区庙山产业园江夏大道73号庙山大花山社区建设项目S26栋/单元1-2层商1号

联系电话：027-81619203

传真：027-81619203

邮编：430200

（二）主承销商、债权代理人及簿记管理人

名称：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层

法定代表人：余磊

联系人：熊军、吴阳阳、王剑波、范军军

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路217号天风大厦2号楼21层

联系电话：027-87263062

传真：027-87618863

邮政编码：430071

（三）律师事务所

名称：湖北众勤律师事务所

住所：湖北省武汉市洪山区徐东大街67号广泽大厦11层

负责人：周少英

经办人：龚珣

联系地址：湖北省武汉市洪山区徐东大街 67 号广泽大厦 11 层

联系电话：027-88871993

传真：027-88871993

邮政编码：430070

（四）会计师事务所

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人：杨雄、梁春

联系人：郭任刚、赵航

联系地址：武汉市洪山区欢乐大道1号、3号东湖MOMAA栋8层

联系电话：027-87307888

传真：027-87306988

邮编：100036

（五）信用评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：刘惠琼

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦
3楼

联系电话：13590248619

传真：0755-82872897

邮编：518000

（六）担保机构

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：湖北省武汉市武昌区中南路街道民主二路75号华中小龟山
金融文化公园13栋1楼

法定代表人：王进力

联系人：宋欢

联系地址：湖北省武汉市武昌区中南路街道民主二路75号华中小
龟山金融文化公园13栋1楼

联系电话：027-87319263

传真：027-87319263-8209

邮编：430064

（七）监管银行

名称：华夏银行股份有限公司武汉江夏支行

住所：武汉市江夏区文化大道3号联投广场商业门面

负责人：刘杨

联系人：程文俊

联系地址：武汉市江夏区文化大道3号联投广场商业门面

联系电话：027-81369287

传真：027-81369287

邮编：430299

（八）证券登记机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：戴文桂

经办人员：王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路188号

联系电话：021-68870172

传真：021-58754185

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，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、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系以及其他重大利害关系。

第十三节 法律意见

发行人聘请湖北众勤律师事务所担任本期债券发行律师。根据《法律意见书》，湖北众勤律师事务所对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）发行人已就本次发行按照《公司章程》、相关法律、行政法规和规范性文件的要求，取得了必要的批准和授权，已经取得的批准和授权合法、有效，发行人本次发行已经取得国家发展和改革委员会注册的通知。

（二）发行人依法设立并有效存续，不存在根据法律、法规和规范性文件及公司章程规定，应当终止的情形，发行人具备本次发行的主体资格。

（三）发行人发行本期债券的条件符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的各项实质条件。

（四）本次发行募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

（五）发行人资产完整，在业务、人员、财务、机构等方面独立于控股股东，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在独立性方面不存在重大缺陷。

（六）发行人的业务和资信状况符合有关法律、法规和规范性文

件的规定。发行人的主营业务突出，不存在影响其持续经营的法律障碍。

（七）截至2021年12月31日，发行人不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

（八）《法律意见书》所引用的《债权代理协议》、《账户监管协议》、《债券持有人会议规则》等法律文件合法有效。

（九）《募集说明书》的形式和内容符合法律法规和规范性文件的要求，所引用的《法律意见书》相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；《募集说明书》的内容不存在虚假记载、误导投资者的陈述或遗漏重要信息，所披露的所有信息真实、准确、完整。

（十）参与本次发行的中介机构均具备从事发行人本次发行相关业务的主体资格，符合法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，湖北众勤律师事务所律师认为：发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规及规范性文件的规定；发行人符合发行本期债券的主体资格及发行条件，不存在违法违规的行为；《募集说明书》引用的《法律意见书》的内容适当。发行人需按照《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十四节 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束1个月内,发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

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

三、相关承诺

本期债券最终发行规模及用于项目建设和补充营运资金占的比均符合企业债券管理的相关要求。

第十五节 备查文件

一、备查文件

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的注册文件；
- （二）《2022年武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）发行人2019-2021年经审计的财务报告；
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）湖北众勤律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2021年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》；
- （七）《2021年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （八）《2021年湖北省武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （九）湖北省融资担保集团有限责任公司2021年度经审计财务报告；
- （十）湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券出具的《担保函》。

二、查询地点

- （一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集

说明书全文及上述备查文件：

1、武汉江夏经济开发集团有限公司

注册地址：武汉市江夏区庙山产业园江夏大道73号庙山大花山社区建设项目S26栋/单元1-2层商1号

联系人：丁萍

联系地址：武汉市江夏区庙山产业园江夏大道73号庙山大花山社区建设项目S26栋/单元1-2层商1号

联系电话：027-81619203

传真：027-81619203

邮政编码：430200

2、天风证券股份有限公司

注册地址：武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层

联系人：熊军、吴阳阳、王剑波、范军军

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路217号天风大厦2号楼21层

联系电话：027-87263062

传真：027-87618863

邮政编码：430071

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发改委财金司

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

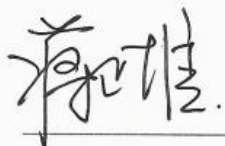
如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

第十六节 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行公司债券的条件。

法定代表人：



蒋正雄

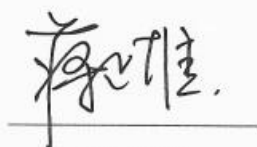
武汉江夏经济开发集团有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

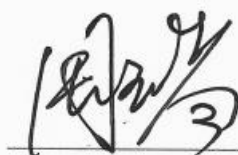
公司全体董事签名：



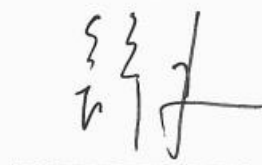
蒋正雄



林友军



周玉琴



舒巍



邹跃进



孙礼斌



丁萍

武汉江夏经济开发区集团有限公司



2022年6月7日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

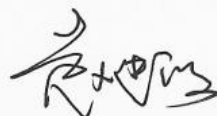
公司全体监事签名：



严婷



郑军



赵建波



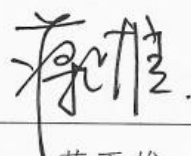
武汉江夏经济开发集团有限公司

2022年 6 月 7 日

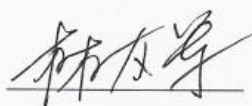
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体高级管理人员签名：



蒋正雄



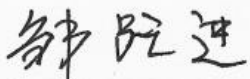
林友军



周玉琴



舒巍



邹跃进



孙礼斌



丁萍



武汉江夏经济开发集团有限公司

2022年6月7日

主承销商声明

本公司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):

吴阳阳 王剑波 范军军

法定代表人或授权代表(签字):

余



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因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）：

李调

何佑忠

律师事务所负责人（签字）：

周明





大华会计师事务所

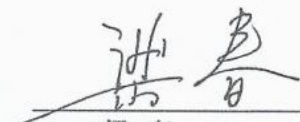
大华会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层 [100039]
电话：86 (10) 5835 0011 传真：86 (10) 5835 0006
www.dahua-cpa.com

审计机构声明

大华特字[2022]004196 号

本所及签字注册会计师已阅读 2022 年武汉江夏经济开发集团有限公司公司债券募集说明书及其摘要（以下简称“募集说明书及其摘要”），确认募集说明书及其摘要与本所出具的大华审字[2021]0015762 号、大华审字[2022]0012214 号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的本所出具的审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：


梁春



签字注册会计师：



张俊



许雄伟



郭任刚

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 6 月 7 日

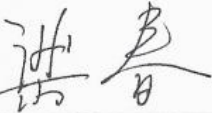


离职说明

本机构出具的《武汉江夏经济开发集团有限公司审计报告》（大华审字[2021]0015762 号）之签字注册会计师许雄伟（证书编号：420000193325）已办理了离职手续，不再担任本机构的专职注册会计师。

特此说明。

会计师事务所负责人：


梁 春

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 6 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本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法律责任。

资信评级人员： 张昭 刘惠琼

评级机构负责人： 张剑波

中证鹏元资信评估股份有限公司



2022年6月7日

附表一：

2022 年武汉江夏经济开发集团有限公司

公司债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
天风证券股份有限公司	主承销商	债券业务总部 ▲	湖北省武汉市武昌区 中北路 217 号天风大厦 2 号楼 21 层	熊军	027-87263062

附表二：

担保人2019年-2021年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	4,316,470,876.78	3,681,778,590.06	5,550,709,740.52
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		62,742,673.66	1,131,217,826.55
交易性金融资产	10,640,741.14		
衍生金融资产			
买入返售金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项	758,400.00		
应收利息			
应收保费			
应收代偿款			
委托贷款	1,082,118,346.13	989,661,293.13	1,398,698,830.97
其他应收款	1,107,778,892.78	1,955,982,251.24	364,948,673.95
存货			
发放贷款及垫款			
存出保证金			
持有待售资产			
其他流动资产	5,944.97	2,498,761.74	
流动资产合计	6,517,773,201.80	6,692,663,569.83	8,445,575,071.99
非流动资产：			
债权投资	5,935,263,616.96		
可供出售金融资产		6,178,455,730.03	3,057,955,730.03
持有至到期投资			

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期应收款	2,314,853,564.90	1,481,086,684.72	1,751,831,550.25
长期股权投资	15,895,967.64		
投资性房地产	72,835,236.12	39,452,419.61	42,487,221.11
固定资产	25,806,427.46	64,712,516.46	69,321,269.50
在建工程			
无形资产	2,114,122.64	548,666.67	1,711,166.65
长期待摊费用	8,801,304.69		
递延所得税资产	85,070,107.24	54,886,853.21	59,586,426.58
其他非流动资产	67,614,122.60	64,539,412.32	
非流动资产合计	8,528,254,470.25	7,883,682,283.02	4,982,893,364.12
资产总计	15,046,027,672.05	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11
流动负债：			
短期借款			100,000,000.00
拆入资金			
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			
应付票据及应付账款			
预收款项	-	-	44,428,275.48
卖出回购金融资产款			
应付利息			
预收保费			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	14,768,572.87	11,167,943.15	15,763,413.72
应交税费	267,818,183.93	284,996,006.38	191,552,011.37
其他应付款	421,595,562.50	865,544,176.37	2,350,280,368.17
未到期责任准备金	420,729,181.18	441,340,186.00	91,657,005.71
担保赔偿准备金	393,930,457.04	258,274,674.00	182,580,000.00
持有待售负债			

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	54,093,150.68	46,093,150.68	-
应付股利			
存入保证金			
其他流动负债			
流动负债合计	1,572,935,108.20	1,907,416,136.58	2,976,261,074.45
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	71,000,000.00	-	-
应付债券	1,397,718,553.44	1,396,473,270.44	-
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	1,350,000.00	-	-
递延所得税负债	20,176,089.53	9,928,286.35	-
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,490,244,642.97	1,406,401,556.79	-
负债合计	3,063,179,751.17	3,313,817,693.37	2,976,261,074.45
所有者权益：			
实收资本	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	450,407,458.35	450,407,458.35	450,407,458.35
减：库存股			
其他综合收益			
一般风险准备			
盈余公积	222,306,564.80	172,221,358.50	133,399,948.31
一般风险准备	221,401,531.29	171,205,006.95	132,383,596.76
未分配利润	3,326,189,887.48	2,718,740,148.26	2,020,865,522.33

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
归属于母公司股东权益合计	11,720,305,441.92	11,012,573,972.06	10,237,056,525.75
少数股东权益	262,542,478.96	249,954,187.42	215,150,835.91
所有者权益合计	11,982,847,920.88	11,262,528,159.48	10,452,207,361.66
负债和所有者权益总计	15,046,027,672.05	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11

附表三：

担保人2019年-2021年度经审计的合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,128,628,848.85	826,389,796.70	389,525,763.34
其中：营业收入			416,721,333.50
利息收入	127,919,319.67	204,151,208.48	
已赚保费	862,069,367.17	532,997,191.71	
担保费收入	841,458,362.35	882,680,372.00	
减：提取未到期责任准备金	-20,611,004.82	349,683,180.29	27,195,570.16
咨询费收入	20,289,240.40	12,560,272.54	
其他业务收入	118,350,921.61	76,681,123.97	
二、营业总成本	539,115,342.80	340,647,282.82	192,798,158.85
其中：营业成本	4,814,345.73	1,607,150.00	24,355,955.60
利息支出			
手续费及佣金支出			
分保费用	7,917,926.53	13,682,951.52	
提取担保赔偿准备金	135,655,783.04	46,066,468.52	
税金及附加	10,361,382.20	9,231,666.68	4,638,863.28
销售费用			
管理费用	137,602,227.54	106,000,889.05	110,607,179.18
研发费用			
财务费用	242,763,677.76	164,058,157.05	53,196,160.79
其中：利息费用	200,515,945.02	257,950,965.18	
利息收入	52,820,037.35	94,733,400.94	
加：其他收益	11,767,923.33	17,541,379.90	500,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	438,280,951.67	481,845,024.95	511,937,056.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,365,604.49		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	267,040.08	2,657,330.58	11,217,826.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-117,649,160.80	18,798,293.46	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,309,166.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,565,000.02	

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	922,180,260.33	1,008,149,542.79	719,073,321.43
加：营业外收入	32,800,610.23	73,676,618.56	5,632,793.33
减：营业外支出	1,418,264.04	1,140,200.00	
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	953,562,606.52	1,080,685,961.35	724,706,114.76
减：所得税费用	230,929,953.61	280,365,163.53	181,070,997.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	722,632,652.91	800,320,797.82	543,635,117.00
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润			
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	722,632,652.91	800,320,797.82	543,635,117.00
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	13,311,315.53	24,803,351.51	15,150,835.91
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	709,321,337.38	775,517,446.31	528,484,281.09
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.外币财务报表折算差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	722,632,652.91	800,320,797.82	543,635,117.00

归属于母公司所有者的 综合受益总额	709,321,337.38	775,517,446.31	528,484,281.09
归属于少数股东的综合 收益总额	13,311,315.53	24,803,351.51	15,150,835.91

附表四：

担保人2019年-2021年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,134,635,039.58	1,213,350,921.04	417,526,800.96
收到的税费返还	6,652,520.51	1,163,403.66	
收到其他与经营活动有关的现金	4,445,105,501.39	1,617,816,393.24	2,054,225,080.36
经营活动现金流入小计	5,586,393,061.48	2,832,330,717.94	2,471,751,881.32
购买商品、接受劳务支付的现金	8,098,721.56	1,607,150.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	82,999,953.85	68,611,590.95	66,786,614.33
支付的各项税费	360,467,895.46	254,943,624.34	221,171,290.75
支付其他与经营活动有关的现金	4,923,617,971.41	5,542,305,980.76	1,868,222,097.92
经营活动现金流出小计	5,375,184,542.28	5,867,468,346.05	2,156,180,003.00
经营活动产生的现金流量净额	211,208,519.20	-3,035,137,628.11	315,571,878.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3,359,683,301.54	12,085,226,504.90	4,008,734,304.75
取得投资收益收到的现金	228,227,796.01	110,285,572.71	144,785.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,600,000.00	
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	3,587,911,097.55	12,198,112,077.61	4,008,879,090.23

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,624,631.42	1,379,435.53	1,354,544.65
投资支付的现金	2,944,000,000.00	13,801,295,847.75	4,368,950,000.00
质押贷款净增加额			
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	2,965,624,631.42	13,802,675,283.28	4,370,304,544.65
投资活动产生的现金流量净额	622,286,466.13	-1,604,563,205.67	-361,425,454.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	2,700,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,000,000.00	
取得借款收到的现金	180,000,000.00	1,395,400,000.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,280,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	180,000,000.00	2,685,400,000.00	2,800,000,000.00
偿还债务支付的现金	101,000,000.00	100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	177,713,437.31	119,106,166.67	60,740,477.78
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	626,020,254.49		
筹资活动现金流出小计	904,733,691.80	219,106,166.67	60,740,477.78
筹资活动产生的现金流量净额	-724,733,691.80	2,466,293,833.33	2,739,259,522.22
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	108,761,293.53	-2,173,407,000.45	2,693,405,946.12

加：期初现金及现 金等价物余额	3,280,974,956.21	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54
六、期末现金及现 金等价物余额	3,389,736,249.74	3,280,974,956.21	5,454,381,956.66