

2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人:	武汉临空港投资集团有限公司
注册金额:	7.40 亿元
本期债券发行金额:	7.40 亿元
本期债券发行期限:	7 年期, 在存续期的第 3 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
担保情况:	无担保
债权代理人:	湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行
信用评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级结果:	AA+
债项评级结果:	AA+

牵头主承销商



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

(住所: 湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号)

联席主承销商



华泰联合证券
HUATAI UNITED SECURITIES

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

签署日期: 2023 年 / 月

声明及提示

一、发行人声明

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺：根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督，并及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、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。发行人全体董事、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，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商长江证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）《企业债券管理条例》以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，对本期债券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。

四、律师事务所及律师声明

泰和泰（武汉）律师事务所及经办律师保证由泰和泰（武汉）律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、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。《债券持有人会议规则》《债权代理协议》及债券债权代理人报告将置备于债券债权代理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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、专业会计师或其他专业顾问。

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第一节所述的各项风险提示及说明。

重要影响事项提示

请投资者关注以下重要影响事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、由于市场利率受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，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，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

二、有息债务规模较高的风险。发行人承担着城市基础设施建设任务，前期资金投入量较大，建设周期较长，发行人对外融资形成较多的有息债务。截至 2021 年末，发行人有息债务余额为 3,210,419.70 万元。发行人有息债务规模较大，如不能在短期内落实资金安排，进而导致项目延期或者开发失败将影响发行人的财务状况和偿债资金来源，因此发行人存在有息债务较高的风险。

三、资产负债率上升的风险。2019-2021 年末，发行人资产负债率分别为 55.98%、62.75%和 64.45%，呈持续上升趋势。目前，发行人负债额度较大，存在一定还本付息压力，若未来几年发行人在建项目和新建项目仍较多，发行人资产负债率仍面临上升的可能性，可能对发行人的长期偿债能力产生不利影响。

四、经营性净现金流持续下降的风险。2019-2021 年末，发行人经营性净现金流净额分别为 127,039.64 万元、-115,892.06 万元和 -225,244.77 万元，其中经营性现金流入分别为 463,274.57 万元、305,653.93 万元和 353,196.77 万元，经营性现金流出分别为 336,234.93

万元、421,545.99 万元和 578,441.54 万元。发行人报告期内的经营活动现金流入增幅不及报告期内经营活动现金流出增幅，发行人经营性净现金流持续下降。未来如有大额委托代建项目投资计划，经营性现金流的波动将可能导致发行人重要财务指标恶化，从而产生相关风险。

五、项目建设风险。发行人主要承建武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）的城市基础设施项目，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到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，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原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。

六、区域经济发展风险。发行人的主营业务目前集中于武汉市东西湖区的基础设施建设、水务、产业投资等，武汉市作为“中部崛起”、“8+1 城市圈”和“两型社会建设”等国家级战略规划的核心地区，因此武汉整体城市经济发展状况及未来发展趋势对发行人经营项目的经济效益影响较大。如果武汉市东西湖的经济发展速度放缓，可能会对发行人的经营状况和盈利能力产生一定程度的不利影响。

七、发行人对外投资项目包括武汉新工现代制造有限公司（原武汉弘芯半导体制造有限公司），其主要投资项目弘芯半导体项目目前因多方原因处于停滞阶段。2021 年 6 月 29 日，武汉新工现代制造有限公司股东武汉新工科技发展有限公司以及武汉临空港经济技术开发区科技投资集团有限公司（为发行人下属子公司）决议注销武汉新工现代制造有限公司，武汉新工现代制造有限公司相关债务债权将由武汉新工科技发展有限公司承继。根据初步方案，发行人下属子公司

武汉临空港经济技术开发区科技投资集团有限公司原持有武汉新工现代制造有限公司的权益，已全部转换为对武汉新工科技发展有限公司的债权 18.80 亿元。发行人对所持上述债权未来或将面临一定的减值风险。

八、为明确约定发行人、债券持有人及债权人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行担任本次公司债券的债权人代理人，并订立了《债权人协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债权人协议》。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债权人协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。

十、武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局作为发行人的实际控制人仅以出资额为限承担有限责任，本期债券发行由发行人作为独立法人负责偿还，不涉及新增地方政府债务。

十一、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。

目录

声明及提示	2
重要影响事项提示	5
释 义	11
第一节 风险提示及说明	15
一、与本期债券相关的风险	15
二、与行业相关的风险	17
三、与发行人业务相关的风险	18
第二节 发行条款	34
一、本期债券发行的基本情况	34
二、本期债券主要条款	34
三、本期债券上市安排	38
四、债券发行网点	38
五、认购与托管	38
六、认购人承诺	39
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	41
八、其他应说明的事项	41
第三节 募集资金运用	42
一、募集资金投向概况	42
二、募投项目概况	42
三、补充营运资金	96
四、募集资金使用计划及管理制度	96
五、发行人相关承诺	97
第四节 发行人基本情况	98
一、发行人概况	98
二、发行人历史沿革	99
三、发行人重大资产重组情况	100
四、发行人股东情况	100
五、发行人重要权益投资情况	101
六、发行人公司治理和组织结构	114
七、发行人独立性情况	122
八、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况	123
九、发行人主营业务情况	129
十、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	140
第五节 发行人主要财务情况	153
一、财务报表及审计意见	153
二、发行人财务总体情况	157
三、发行人财务分析	158
四、资产负债结构分析	165
五、负债情况分析	246
六、对外担保情况	249
七、受限资产情况	249
八、重要关联方及关联交易情况	251
九、重大未决诉讼、仲裁情况、其他重大或有事项或承诺事项情况	251

十、关注类借款说明	252
第六节 信用状况	253
一、本期债券信用评级情况	253
二、发行人近三年信用评级情况	255
三、发行人最近一年及一期末银行授信情况	253
四、发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况	257
五、发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况	257
六、其他与发行人有关的信用情况	258
第七节 增信情况	259
第八节 税项	260
一、增值税	260
二、所得税	260
三、印花税	260
四、税项抵消	260
第九节 信息披露安排	262
一、总则	262
二、信息披露标准	262
三、信息披露事务管理部门及其职责	265
四、尚未公开信息披露基本环节	267
五、信息披露的风险防控及措施	268
六、附则	271
第十节 投资者保护机制	272
一、偿债计划安排	272
二、偿债保障措施	273
三、发行人违约情形及违约责任	275
四、债券持有人会议规则主要内容	278
五、债券持有人会议规则主要内容	285
第十一节 债权代理人	286
一、债权代理协议签订情况	286
二、债权代理协议主要内容	286
第十二节 法律意见	291
第十三节 本期债券发行的有关机构	293
一、发行人：武汉临空港投资集团有限公司	293
二、主承销商	293
三、债权代理人：湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行	294
四、监管银行	294
五、证券登记机构：中央国债登记结算有限责任公司	296
六、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）	296
七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	296
八、发行人律师：泰和泰（武汉）律师事务所	297
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明	298
发行人声明	299
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	300
主承销商声明	301

主承销商声明	302
发行人律师声明	303
会计师事务所声明	304
资信评级机构声明	305
第十五节 备查文件	306
一、备查文件	306
二、查询地点	306
附表一	308
附表二	309
附表三	311
附表四	313
附表五	315
附表六	317
附表七	319

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/临空投/本公司/公司	指	武汉临空港投资集团有限公司。
本期债券	指	总额人民币7.40亿元的2023年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券。
本期债券发行	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《2023年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券募集说明书》。
主承销商	指	长江证券股份有限公司和华泰联合证券有限责任公司。
牵头主承销商/长江证券	指	长江证券股份有限公司。
联席主承销商/华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司。
簿记管理人	指	长江证券股份有限公司。
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的过程。
大信会所/审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
中诚信国际/评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司。
律师事务所	指	泰和泰（武汉）律师事务所。

东西湖区政府/区政府	指	武汉市临空港经济技术开发区（东西湖区）政府。
区国资局	指	武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局
区管委会	指	武汉市临空港经济技术开发区（东西湖区）管委会。
服投公司	指	武汉临空港经济技术开发区服务业发展投资集团有限公司。
农投公司	指	武汉临空港经济技术开发区农业发展投资集团有限公司。
城发投集团	指	武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司。
工投公司	指	武汉临空港经济技术开发区工业发展投资集团有限公司。
东西湖城投	指	武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司。
承销团	指	主承销商为本期债券发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2021年武汉临空港投资集团有限公司公司债券承销协议》。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2021年武汉临空港投资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，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。
《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》。
《管理条例》《债券条例》	指	《企业债券管理条例》。
债权代理人	指	湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行。
监管银行	指	湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行、中国光大银行股份有限公司武汉分行、汉口银行股份有限公司东西湖支行、武汉农村商业银行股份有限公司东西湖支行、兴业银行股份有限公司武汉分行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2022年武汉临空港投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。
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。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2022年武汉临空港投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。
资金账户开立和监管协	指	发行人与资金监管银行签署的《2022年武

议		汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2023年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》。
中央国债登记公司	指	中央国债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。
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	周一至周五，法定节假日除外。
元	指	人民币元。
报告期/近三年	指	2019-2021年度。
近三年末	指	2019年末、2020年末、2021年末。

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。发行人和主承销商已制定了债券发行或交易流通的相关安排，通过增加债券流动性降低投资人的利率风险。

（二）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，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

对策：近年来，武汉东西湖区经济保持稳步增长的态势，为发行人主营业务的发展提供了良好的宏观基础。同时，发行人当前经营状况稳定，公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本期债券发行的本息，资产变现能力较强。发行人对债券募集资金使用管理有着严格的管理方式，公司通过严格控制成本，保证工程质量以进一步提高管理的运营效率，为公司的可持续发展和降低债券偿付风险做出了严格管控。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关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。

对策：发行人和主承销商已制定了债券发行或交易流通的相关安排，以降低债券的流动性风险。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险也会进一步降低。

（四）募集资金使用及后续监管风险

发行人与湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行、中国光大银行股份有限公司武汉分行、汉口银行股份有限公司东西湖支行、武汉农村商业银行股份有限公司东西湖支行、兴业银行股份有限公司武汉分行签订了《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

对策：发行人已建立募集资金使用制度，并签订了资金监管协议，承诺在债券存续期内按照募集说明书约定使用募集资金，并在募集资金用途发生变动时及时履行相关信息披露义务，降低募集资金违规使用及后续监管风险。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且公司在报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营中，公司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，如果由于客观因素导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券持有人的利益受到不利影响。

对策：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评估，发行人主体评级为 AA+，评级展望为“稳定”。本期债券存续期内，发行人已制订相关还款计划及偿债保障措施，以应对发行人经营状况、资产状况及支付能力发生重大不利变化的情形。

二、与行业相关的风险

（一）产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设、产业投资、水务运营、墓地运营等业务，其受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城乡建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对业务收益产生一定的影响。

对策：发行人与主管部门保持密切的联系，加强了政策信息的收集与研究，及时的了解和判断政策变化。同时，发行人根据国家政策变化制定了应对策略，加快了公司的市场化转型，提升了公司的自身综合实力和盈利能力，尽可能降低了产业政策变化对公司经营和盈利

造成的不利影响。

（二）经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

对策：随着东西湖区经济发展水平的提高和城镇化建设的不断推进，以及发行人授权经营资产的扩大和资产结构的调整，发行人的业务规模和盈利水平也会随之提高。此外，发行人重视对经济形势的研究，制定了合理的发展规划，并依托其综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，能够在一定程度上抵御经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现可持续发展。

三、与发行人业务相关的风险

（一）财务风险

1、政府补贴收入不确定的风险

2019-2021 年，发行人来自政府的补贴收入分别为 1.28 亿元、1.29 亿元和 0.39 亿元，占同期利润总额的比重分别为 40.76%、35.64%和 9.85%。若未来发行人无法获得相对稳定的财政补贴，发行人净利润存在下降的可能，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

对策：在东西湖区政府的支持下，发行人积极探索城市投融资体制和运行机制改革，不断提升自身的市场化运营能力，以减少对政府补助收入的依赖。

2、未来投资支出较大的风险

2019-2021 年，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为

309,566.92 万元、318,440.03 万元和 411,765.05 万元，发行人未来三年资本性支出预计将保持每年 20 亿元的规模，资本支出压力较大，持续的资本支出将给公司的资金筹措和经营管理带来一定的压力。由于项目的投资规模较大，建设周期长，在建设过程中仍然面临不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策：发行人对投资项目均开展了严格的可行性论证，确保项目具有足够的抗风险性，并充分考虑了可能影响预期收益的各种因素，使未来收益尽量贴近实际。发行人通过及时跟踪项目建设情况、定期确认项目进展，保障项目能够保质、保量、按时交付使用。

3、负债规模增加的风险

近年来，随着临空港经济技术开发区（东西湖区）建设步伐的加快，作为临空港经济技术开发区（东西湖区）基础设施建设的核心主体，发行人需要投入大量资金。2019-2021 年末，发行人负债总额分别为 2,572,622.03 万元、3,605,918.23 万元和 3,954,312.68 万元，资产负债率分别为 55.98%、62.75%和 64.45%。发行人资产负债率虽然处于行业合理水平，但整体水平较高，主要是由于近年来发行人承建项目的数量及规模较大，导致以银行借款为主的债务融资规模有所上升。未来随着在建项目的后续投入以及拟建项目的投资建设，发行人债务负担仍有进一步上升的风险，将会对公司的长期偿债能力产生一定影响。

对策：发行人严格控制资产负债率水平，并根据项目投资规模及债务偿还需求开展外部融资，确保资产规模及负债规模有序增加，避免负债率的大幅上升。

4、存货跌价风险

2019-2021 年末，发行人存货账面价值分别为 1,000,531.42 万元、1,147,246.19 万元和 1,311,707.01 万元，在总资产中占比分别为 21.77%、19.96%和 21.38%，金额及占比均较大。发行人存货主要由开发成本构成，由于近几年未发现存货有减值迹象，故发行人暂未计提存货跌价准备。未来，若城市基础设施建设行业景气度下滑，发行人的存货资产将面临一定的跌价风险，进而对发行人的经营状况和偿债能力产生不利影响。

对策：发行人存货主要为委托代建业务开展过程中在建的基础设施工程，发行人根据项目建设期限及建设情况，每年与政府签订产值确认函，通过成本加成方式确认收入，目前不存在存货减值迹象。发行人已充分整合、挖掘可利用资源，稳步提高公司运营能力，提高存货周转率，降低存货跌价风险。

5、外部融资依赖的风险

2019-2021 年，发行人经营活动产生的现金净流量分别为 127,039.64 万元、-115,892.06 万元和 -225,244.77 万元，投资活动现金流量净额分别为 -679,283.97 万元、-766,689.66 万元和 68,040.84 万元，筹资活动现金流量净额分别为 622,505.01 万元、971,920.63 万元和 217,470.70 万元。2019 年及 2021 年，发行人主要依赖筹资活动产生的现金流作为主要的现金流入方式。虽然公司目前融资渠道通畅，但若未来公司经营情况不佳或融资市场环境恶化，导致公司融资困难，有可能对公司经营产生不利影响，从而影响债务偿付。

对策：发行人作为临空港经济技术开发区（东西湖区）基础设施建设的核心主体，由于基础设施建设项目开发周期长，因此经营活动

现金回款期较长。发行人通过与政府部门协商确认相应应收款项的回款计划，通过加强对外投资项目的有序退出实现投资项目的盈利，加强经营性现金流及投资性现金流流入。

6、有息负债规模较大风险

截至 2021 年末，发行人有息负债规模为 3,210,419.70 万元，占总负债的比例为 81.19%。有息债务占比较高在一定程度上增加了发行人的财务费用支出，同时也加大发行人未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展及未来发展规划的实施，发行人外部融资需求将会进一步上升，有息债务规模亦将会继续增加。

对策：发行人已制定投融资管理制度，完善了相关财务安排，根据公司项目投资需求及债务偿还需求有序开展外部融资，避免过度融资导致有息负债规模的持续增加。

7、其他应收款回收风险

2019-2021 年末，发行人其他应收款分别为 991,447.90 万元、990,205.24 万元和 1,106,579.30 万元，在资产总额中占比分别为 21.57%、17.23%和 18.04%。发行人其他应收款在总资产中占比较高，主要为对武汉市东西湖区财政局及武汉市东兴房地产开发有限公司的往来款。考虑到武汉市东兴房地产开发有限公司负债率较高，如未来无法经营好转，存在一定应收款项无法回收的风险。此外，发行人对武汉市东西湖区财政局的其他应收款中含有部分历史形成的未结算工程款，可能存在款项无法回收的风险。虽然发行人加强了对应收账款和其他应收款的管理，若未来因外部形势发生重大变化，造成发行人应收账款及其他应收款无法正常回收，则可能给发行人带来一定程度的资金周转困难，并将对发行人正常业务经营和现金流入产生不

利影响。

对策：发行人加强对应收账款及其他应收款的管理，并与政府部门及相关企业协商确认应收款项的回款计划及回款措施，确保其他应收款能够有序回收。

8、经营性现金流对债务保障能力较弱的风险

截至 2021 年末，发行人有息负债规模为 3,210,419.70 万元，2019-2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 127,039.64 万元、-115,892.06 万元和-225,244.77 万元。发行人的有息债务金额较大，自身经营活动所产生的现金流量净额对于债务的覆盖情况较差。如果未来发行人自身经营活动所产生的现金没有改善或者年度经营情况出现较大波动导致经营性现金流大幅降低，可能导致发行人资金紧张。

对策：发行人在日常经营中，实时有效控制其他与经营活动相关的现金流入和流出活动，并加强各项应收款项的收回，增加经营活动现金流入，控制经营活动现金流出，提高经营活动现金流量净流入规模。

9、部分子公司亏损或未实现营业收入的风险

发行人部分子公司因暂未开展实际经营导致营业收入为零，部分子公司因计提折旧较多、管理费用规模较大或疫情影响出现亏损。虽然随着子公司经营活动的逐步展开，经营收入和利润情况得到改善，但如果未来出现子公司经营不良的情况，仍有可能形成亏损，可能会对发行人的盈利情况造成不利影响。

对策：发行人不断加强对子公司的管理力度，增强内部控制。对因疫情原因导致的暂时亏损，发行人持续跟踪其恢复正常后的经营情

况；对长期不产生业务的子公司逐步注销或进行改革，减少不必要的管理成本。

10、主营业务单一和净利润波动风险

2019-2021 年，发行人营业收入分别为 220,162.65 万元、250,829.64 万元和 304,845.12 万元，发行人委托代建业务收入分别为 140,288.13 万元、180,497.75 万元和 177,632.11 万元，占同期营业收入比重分别为 63.72%、71.96%和 58.27%，占比较高。发行人主营业务较为单一，且对当地政府的财政情况有较高的依赖度。一旦资金回笼不及时，将会影响发行人业务的开展以及到期债务的偿还，因此存在业务结构单一的风险。

对策：发行人持续跟踪本地区基建计划，了解基建发展规划，实现代建收入的持续性和稳定性。在委托代建业务之外，发行人也开展了市政工程、水务运营、墓地租赁等其他业务。现阶段发行人正积极培育其他各项业务，补充收入来源。

11、投资亏损风险

2019-2021 年末，发行人的可供出售金融资产/其他权益工具投资分别为 635,580.47 万元、726,765.47 万元和 589,718.60 万元，在总资产中占比分别为 13.83%、12.65%和 9.61%。如果未来被投资企业经营情况出现波动，发行人的股权投资及基金投资可能面临亏损的风险，将对发行人的偿债能力造成不利影响。

对策：发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资主要为股权投资及基金投资，主要投向东西湖区重点招商引资企业，发行人已密切关注相关基金及企业的运作、管理及经营，进一步筛选优质的投资标的，尽可能减少投资亏损的风险。

12、经营成果主要来源于子公司的风险

2019-2021 年，发行人合并口径营业收入分别为 220,162.65 万元、250,829.64 万元和 304,845.12 万元，母公司营业收入分别为 6,286.94 万元、7,167.14 万元和 3,469.18 万元，发行人经营成果主要来自子公司，属于经营成果主要来自子公司的控股型公司。如果发行人下属子公司未来经营不善，将会对发行人的偿债能力产生不利影响。

对策：发行人持续加强对子公司的经营管理，从成员单位的人员管理、经营目标、重大经营决策、财务报告等方面进行管理和控制，确保重点子公司能够稳定的持续经营发展。

13、受限资产规模较大风险

截至 2021 年末，发行人受限资产规模合计为 942,865.80 万元，占期末净资产比例为 43.23%，占比较大。发行人受限资产主要由股权质押、不动产抵押融资所致，受限资产流动性较弱。如发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移风险，发行人的正常经营将因此受到影响。此外，发行人受限资产规模较大，资产变现能力受到一定影响，进而影响偿债能力。

对策：发行人已逐步落实相关债务的偿债资金，通过自有资金、融资资金等偿付抵质押借款，降低受限资产规模。发行人持续控制新增受限资产，压降受限资产规模，避免发生资产转移等风险。

14、对外担保代偿风险

截至 2021 年末，发行人对外担保余额共计 52,865.00 万元，占发行人 2021 年末净资产的 2.42%，总体规模较小，但均未设置反担保措施。其中，对湖北东方房地产开发有限公司的对外担保余额为 22,865.00 万元，占比较大。截至 2021 年末，湖北东方房地产开发有

限公司净资产为-322.77 万元，存在资不抵债的情形。一旦上述企业财务状况恶化或无法获得股东支持发生债务违约，发行人需履行担保责任，则可能对发行人财务状况造成负面影响。

对策：发行人目前对外担保的被担保方均为东西湖区国有企业，湖北东方房地产开发有限公司实际控制人为东西湖区国资委，信用状况较好。发行人加强对湖北东方房地产开发有限公司、武汉市东西湖新世纪市政建筑工程公司及武汉市东西湖勘测水工建筑公司的持续监督管理，发行人持续跟踪被担保方经营情况并严格审批新增对外担保，发现风险事件后及时进行有效协调和化解，最大程度降低担保代偿风险。

15、长期应收款减值风险

截至 2021 年末，发行人长期应收款合计 188,000.00 万元，占总资产比重为 3.06%，全部为对武汉新工科技发展有限公司的长期应收款。若未来武汉新工科技发展有限公司无法偿付该笔款项，发行人未来或将面临一定的长期应收款减值风险。

对策：发行人加强对应收账款及其他应收款的管理，并与政府部门及相关企业协商确认应收款项的回款计划及回款措施，确保其他应收款能够有序回收。

16、总负债金额大幅增加的风险

2019 年末-2021 年末，公司负债总额分别为 2,572,622.03 万元、3,605,918.23 万元和 3,954,312.68 万元，平均每年增幅为 24.91%，增幅较快。如公司负债总额进一步快速增加，会加大未来债务偿还的压力，对公司持续经营产生一定不利影响。

对策：发行人已执行较为稳健的流动性管理，账面货币资金余额

充足；同时发行人与各金融机构保持良好的合作关系，可通过提取银行授信保障债务的及时有序偿付。

17、应收政府款项无法按时回收的风险

截至 2021 年末，发行人政府性应收款项余额合计为 1,119,544.60 万元，占净资产的比例为 51.33%，占比较大。如发行人政府性应收款项无法按时回收，可能形成对公司资金的长期占用，对发行人偿债能力产生一定不利影响。

对策：发行人已加强对应收账款及其他应收款的管理，并与武汉市东西湖区财政局积极沟通尽快完成对应收款项的收回，确保政府性应收款项能够有序回收。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人作为临空港经济技术开发区（东西湖区）内重要的建设运营主体，承担了临空港经济技术开发区（东西湖区）内城市基础设施、综合园区开发、重大社会发展项目的建设任务及区内国有资产运营业务。上述业务都受到经济周期影响，如果出现经济增长缓慢或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响债务偿付。

对策：发行人根据经济周期变化及时调整业务开展规模，在经济上行期主动扩大业务规模，提高盈利能力，增加利润结余；在经济下行期有序控制业务规模，避免出现亏损情况。发行人目前在经济周期变化中经营情况较为稳定，偿债能力较强。

2、建设工程施工和工程管理风险

发行人虽然对基础设施代建及公共事业项目建设项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。

但由于发行人所承担的项目投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设。

对策：通过多年的项目工程建设，发行人在建设施工及工程管理中已有充足的经验，发行人加强对项目工程的进度管理及资金调度，通过精心组织、严格管理确保项目按预计的工期和预算完工。

3、合同定价及履约风险

发行人业务收入及利润水平直接受到公共事业产品价格的影响，且相关业务结算价格受政府主导定价，在结算价格下调或土地出让价格下降的情况下，若发行人无法依据生产要素价格波动而相应调整合约价格或政府未按照协议约定进行结算，将会对发行人盈利水平产生重要影响。

对策：发行人根据市场价格波动情况及时调整业务收费水平，积极与代建业务委托方就业务实际开展情况及市场收费情况进行沟通，并积极降低经营成本，避免因生产要素价格波动或合同履行情况导致盈利能力大幅下降。

4、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、安全事件、社会事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

对策：发行人不断加强管理，提高公司整体运营能力，进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，同时，发行人成立了突发事件应急处理团队，形成突发事件应急处理

体系，对可能产生的突发事件进行预测，提高应对突发事件的处理能力。

5、产业投资项目回款与计提减值的风险

发行人作为临空港经开区（东西湖区）重要的产业投资主体，参与了武汉高世代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线项目（以下简称“京东方项目”）、“康宁 10.5 代玻璃基板工厂”（以下简称“康宁项目”）和弘芯半导体项目等。2020 年，发行人对外投资项目包括武汉新工现代制造有限公司（原武汉弘芯半导体制造有限公司），其主要投资项目弘芯半导体项目目前因多方原因处于停滞阶段。2021 年 6 月 29 日，武汉新工现代制造有限公司股东武汉新工科技发展有限公司以及武汉临空港经济技术开发区科技投资集团有限公司（为发行人下属子公司）决议注销武汉新工现代制造有限公司，武汉新工现代制造有限公司相关债务债权将由武汉新工科技发展有限公司承继。发行人下属子公司武汉临空港经济技术开发区科技投资集团有限公司原持有武汉新工现代制造有限公司的权益，全部转换为对武汉新工科技发展有限公司的债权 18.80 亿元。目前该笔 18.8 亿元的股权投资已经转换为对新工科技的长期应收款项，发行人存在长期应收款计提减值和无法按期回收的风险。

对策：发行人积极跟进已投资产业项目的运营情况，项目投资阶段持续与合作方开展沟通交流，发行人已就弘芯半导体项目开展多方协商，确认该笔长期应收款未来回收计划，避免长期应收款大额减值风险。

6、优质资产划转风险

发行人受武汉市东西湖区人民政府实际控制，如果东西湖区未来

发展规划、管理要求有所变化，可能出现通过行政权力划转企业优质资产、改变企业业务范围的行为，这些行为可能导致企业资产状况、收入结构发生重大变化，进而对企业的经营业绩和财务状况造成重大影响。

对策：东西湖区人民政府主要作为出资人对发行人整体经营进行把控，未直接干预企业经营活动。近年来东西湖区人民政府通过资产注入、财政补贴不断增加发行人优质资产规模，对发行人的发展呈现较强支持态势。发行人积极与公司实际控制人保持沟通，加强信息交流，避免优质资产大幅划转。

7. 新冠肺炎疫情风险

受疫情影响，发行人部分委托代建工程项目及部分自营项目的建设进度及收益不及预期。若未来疫情持续出现反复，项目建设恢复不及预期，可能导致发行人在建项目无法按时完工，从而对发行人经营能力及本期债券偿债能力产生不利影响。

对策：发行人已制定明确的工程项目建设制度，有效的安排项目建设及疫情防控工作，并进行规范的项目进度管理及资金调度，通过精心组织、严格管理降低疫情对在建项目进度及收益确认的影响。

（三）管理风险

1、经营管理风险

发行人实际控制人为武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局，政府对发行人的发展规划、经营决策、治理结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人自身的经营状况和业务拓展。此外，发行人所开展的业务以基础设施代建、公共事业项目建设为主，盈利能力偏弱，发行人对当地政府的财政状况及支持政策的依

赖程度较高。

对策：发行人正积极探索城投公司的转型，将主营业务扩展至委托代建业务、水务运营、市政工程、墓地出租等，随着业务朝多元化、市场化方向发展，发行人对政府支持政策的依赖正进一步降低。

2、项目管理风险

发行人同时开工项目数量较多。项目在同一个时间段开工会涉及多个政府部门和单位、上下游企业等，对发行人的项目统筹管理、资金安排调度、工作进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求。如果发行人项目管理能力不足，不能合理安排资金，将会对所承建项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响，进而影响发行人的偿付能力。

对策：通过多年的项目工程建设，发行人在项目管理中已有充分经验，发行人加强对项目工程的进度管理及资金调度，通过精心组织、严格管理确保项目按预计的工期和预算完工。

3、内控管理风险

近几年，发行人的业务呈现稳步的增长态势，资产规模不断壮大，建设项目日益增多，对发行人的内部管理提出了较高的要求。如果发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，可能引发内控管理效率降低的风险，导致发行人不能正常开展生产经营活动。

对策：发行人拥有完善法人治理结构，建立了各项内部管理制度和风险控制制度，不断提高运营效率，降低内部控制管理风险。

4、人力资源风险

发行人所从事的行业具有知识密集和劳动密集的特点，对从业人员的知识结构、语言能力要求较高，从业人员的技能水平、服务质量

和人员素质都直接影响公司的经营业绩。发行人的核心管理人员以及工程技术人员都是公司宝贵的资源，人才的流失，可能会影响公司的可持续发展，因此公司存在一定的人力资源管理风险。

对策：发行人建立了一套完整高效的人力资源管理制度和方法，制定了《武汉临空港投资集团有限公司员工管理办法》，负责公司的人力资源规划工作，以提高员工综合素质和公司整体工作绩效为核心，对公司内部的人力资源事务实行统一管理，减少公司发展扩张导致人力错配的可能性。

5、下属子公司管理风险

发行人下属子公司数量较多，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。尽管公司已建立较为规范的子公司管理体系，公司主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但随着业务规模的扩张、业务领域不断增大，公司组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的子公司管理风险。

对策：发行人制定了《武汉临空港投资集团有限公司会计核算集中管理办法》和《武汉临空港投资集团有限公司资金管理暂行办法》，对下属子公司的资产和财务管理进行有关规定，还制定了《武汉临空港投资集团有限公司员工管理办法》，对成员单位的人员管理、经营目标、重大经营决策、财务报告等方面进行管理和控制，降低子公司管理风险。

（四）政策风险

1、基础设施建设政策风险

发行人主营业务为基础设施代建业务。基础设施建设作为国民经济的基础产业，发行人的项目投资安排和具体经营情况与国家和地区

基础设施建设政策密切相关。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府产业政策会有不同程度的调整。今后，如果基础设施建设政策继续发生重大调整，可能影响公司的经营和财务状况。

对策：发行人不断加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对基础设施建设政策变动风险，发行人与主管部门保持密切的联系并根据国家及地方政策的变化制定出相应的发展策略，以降低地方政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

2、地方政府债务政策变化风险

近年来，地方政府债务管理日趋规范。国务院、财政部、国家发改委等政府部门相继出台了国发〔2014〕43 号文、财预〔2012〕463 号文、发改办财金〔2012〕3451 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文等旨在规范地方政府举债行为、控制地方政府债务风险的政策措施。发行人从事的业务主要为基础设施代建、公共事业建设等与政府相关的业务，其回款较大程度依赖当地政府的财政状况，未来若地方政府债务相关政策进一步趋严，而发行人也无法拓宽并丰富融资渠道，则可能对公司未来融资及经营活动产生不利影响。

对策：发行人正积极探索城投公司的转型，业务朝多元化、市场化方向发展。随着发行人与地方政府财政往来关系的减少，地方政府债务政策变化对发行人的影响也会减弱。

3、产业政策风险

发行人目前主要业务集中在城市基础设施建设领域，行业受到国家法律法规、产业政策等因素的影响较大。2010 年国务院 19 号文出台对城投企业拓展经营业务、增强自身的收益或盈利能力产生了重大

影响。当前，发行人的主要经营业务受到国家和临空港经济技术开发区（东西湖区）政策的帮助，在现阶段取得较好的经营业绩，但当政府宏观调控、城市基础设施建设政策、土地及拆迁政策与市场需求结构等因素发生变化时，可能引起经营的较大波动。政府在未来做出的产业政策改变可能对公司业务或盈利造成某种程度的不利影响。

对策：发行人持续跟踪政府的政策导向，关注各相关行业的发展动态，加强对国家产业结构、产业政策及其它相关政策的深入研究，对可能产生的政策风险予以充分考虑，提前采取相应的措施以提升应对政策变化的能力，降低产业政策变动所造成的影响。

第二节 发行条款

一、本期债券发行的基本情况

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕223号”同意注册并公开发行。

2021年9月13日，发行人股东武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局作出批复，同意本期债券发行。

2021年9月10日，发行人董事会作出决议，同意本期债券发行。

二、本期债券主要条款

发行人：武汉临空港投资集团有限公司。

债券名称：2023年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券（简称“23临空投债”）。

发行总额：人民币7.40亿元。

债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第3年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。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。

发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上进行上调或下调，最终调整的幅度以《票面利率调整公告》为准。调整后的票面利率在债

券存续期第4至第7个计息年度固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限的票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：投资者有权在本期债券的第3年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售部分债券转售或予以注销。

发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

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

债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

发行方式：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。

发行对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记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、法规禁止购买者除外）。

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。

簿记管理人：长江证券股份有限公司。

簿记建档日：本期债券簿记建档日为【2023】年【3】月【28】日。

发行首日：本期债券发行期限的第1日，即【2023】年【3】月【29】日。

发行期限：本期债券发行期限为3个工作日，自发行首日起至【2023】年【3】月【31】日止。

起息日：自【2023】年【3】月【30】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【3】月【30】日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券计息期限为【2023】年【3】月【30】日至【2030】年【3】月【29】日。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2023】年【3】月【30】日起至【2026】年【3】月【29】日止。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息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所应获利息进行支付。

本期债券同时附本金提前偿还条款，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的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。

付息日：本期债券的付息日为【2024】年至【2030】年每年的【3】月【30】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）。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2024】年至【2026】年每年的【3】月【30】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

兑付日：本期债券兑付日为【2026】年至【2030】年每年的【3】月【30】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）。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2026】年【3】月【30】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

承销方式：承销团余额包销。

承销团成员：本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司和华泰联合证券有限责任公司。

牵头主承销商：长江证券股份有限公司。

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

债券担保：本期债券无担保。

信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+级。

债权代理人：湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行。

监管银行：湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行、中国

光大银行股份有限公司武汉分行、汉口银行股份有限公司东西湖支行、武汉农村商业银行股份有限公司东西湖支行、兴业银行股份有限公司武汉分行。

上市或交易流通安排：本期债券各期债券发行后，发行人将尽快申请在合法交易场所流通或上市。

税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快申请在全国银行间债券市场和上海证券交易所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续。

四、债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售，具体发行网点见附表一。

五、认购与托管

（一）本期债券为实名制记账式企业债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

（二）境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。认购本期债券上海证券交易所公开发售部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办

人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）本期债券由中央国债登记公司总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、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接受《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》《2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券债权代理协议》

及《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

（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。

（五）本期债券各期债券发行后，发行人将尽快申请在合法交易场所流通或上市，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、同意本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的相关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、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；

4、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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。

（七）投资者已签署《风险告知书》，对于本期债券各项风险已充分知晓，并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。

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

七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

八、其他应说明的事项

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。

第三节 募集资金运用

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金为 7.40 亿元，其中 6.40 亿元拟用于东西湖文化中心项目建设，剩余 1.00 亿元拟用于补充营运资金。具体见表 3-1：

表 3-1 本期债券募集资金使用安排具体情况

单位：万元

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
东西湖文化中心项目	武汉临空港文化发展有限公司	100%	180,867.14	64,000.00	35.39%	86.49%
补充营运资金	-	-	-	10,000.00	-	13.51%
合计	-	-	180,867.14	74,000.00	-	100.00%

截至 2022 年 6 月末，项目已完成投资 10.62 亿元，剩余资金缺口为 7.47 亿元，本期债券募集资金中 6.40 亿元拟用于武汉市东西湖文化中心项目建设，可较好的满足项目建设工程尾款及装饰装修款项的支付需求情况，较为合理。发行人承诺本期债券募集资金不用于武汉市东西湖文化中心项目市民阅读中心、档案服务中心、文化馆、博物馆（科技馆）、文化创意产业大楼的建设。

发行人承诺本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，募集资金不用于土地费用，不借予他人，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资以及不用于具有完全公益性的社会事业项目建设。

二、募投项目概况

（一）项目名称、实施主体

本期债券募投项目为东西湖文化中心建设项目，项目实施主体为发行人全资子公司武汉临空港文化发展有限公司。目前，发行人全资子公司武汉临空港文化发展有限公司已进行经营范围的工商变更，经营范围变更为“许可项目：电影放映；演出场所经营；建设工程施工；建设工程设计（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：非居住房地产租赁；停车场服务；文化场馆管理服务；会议及展览服务；体育赛事策划；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；体育保障组织（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。”项目建成后，发行人将凭相关许可对剧院及影院进行经营。

（二）募投项目资金来源构成情况

东西湖文化中心总投资为 180,867.14 万元，由项目资本金和融资资金构成，其中项目资本金为 38,867.14 万元，占总投资的比例为 21.49%，已全部到位，剩余资金通过发行债券及其他方式筹集。本期债券发行融资金额为 64,000.00 万元，占总投资的 35.39%。

（三）募投项目合法性文件情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，该项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中的鼓励类。具体批复文件如表 3-2 所示：

表 3-2 募投项目合法性文件情况

合法性文件名称	文号（备案证号）	发文机关 （备案机关）	印发时间 （备案时间）	主要内容
湖北省固定资产投资备案证	2019-420112-88-03-005023	武汉市东西湖区发展和改革委员会	2019-02-21	东西湖文化中心项目名称、项目地点、建设性质、计划开工时间等固

				定资产投资项目备案。
建筑工程施工许可证	4201122017081000114BJ4001	武汉市东西湖区行政审批局	2019-05-30	根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。
不动产权证	鄂（2018）武汉市东西湖不动产第0062366号	武汉市东西湖区不动产登记中心	2018-11-29	土地面积、土地权利人、坐落、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限等
建设工程规划许可证	武规（东）建【2019】010号	武汉市东西湖区国土资源和规划局	2019-1-11	建设单位、建设项目名称、建设位置、建设规模等

（四）募投项目的用地情况

本期债券募投项目的土地为发行人通过招拍挂获得的土地，土地面积为 160,105.48 平方米，用地性质为文化娱乐用地，用途为出让，发行人已缴纳土地出让金，并取得不动产权证书。依据本项目签订的国有建设用地使用权出让合同，本项目建设用地费为 24,827.43 万元，已纳入项目总投资。

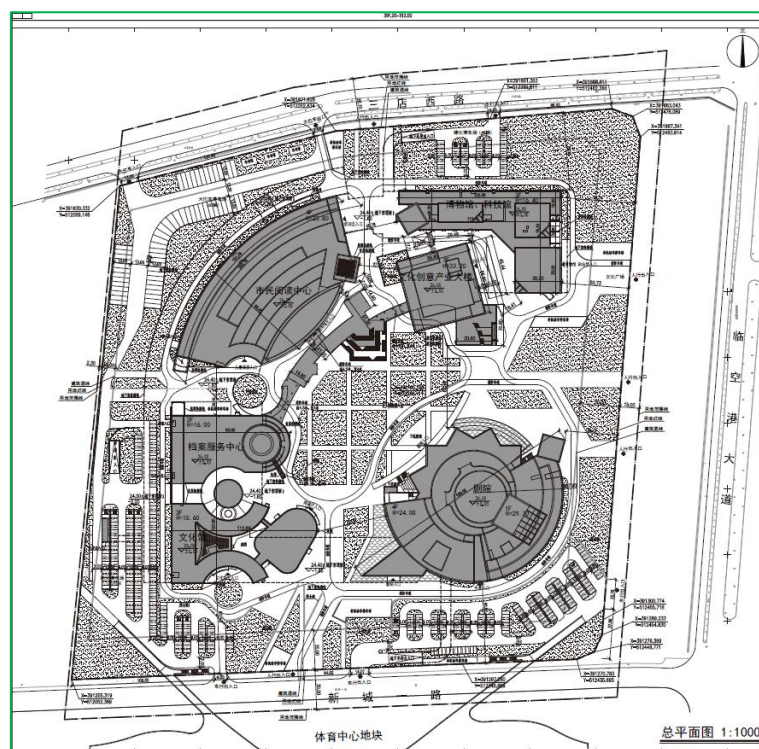
（五）项目建设内容

东西湖文化中心项目建设地点位于武汉市东西湖区吴家山，三店西路以南、新城一路以北、临空港大道以西地块。规划用地面积 196,825 平方米，净用地面积 160,105.48 平方米，总建筑面积 152,600 平方米。其中地上建筑面积 98,300 平方米（其中市民阅读中心建筑面积 28,000 平方米，档案服务中心建筑面积 10,800 平方米，博物馆（科技馆）建筑面积 10,000 平方米，文化馆建筑面积 11,000 平方米，剧院建筑面积 22,000 平方米，文化创意产业大楼建筑面积 16,500 平方米）；地下建筑面积 54,300 平方米，地下室共一层（其中职工食堂建筑面积 1,000 平方米，机房、停车场及台仓建筑面积 53,300 平方

米)。容积率 0.62，建筑密度 29%，绿地率 30%，停车位共 1,537 个（其中地上停车位 437 个，地下停车位 1100 个），增设充电桩 307 个。主要建设内容包括主体建筑工程，装饰装修及安装工程，电气工程，给排水工程，暖通工程、消防工程及配套道路、场地铺装、景观、绿化等。

武汉东西湖文化中心是一个以剧院为核心，由文化馆、档案服务中心、市民阅读中心、文化创意产业大楼、博物馆（科技馆）等多个公共建筑组成的文化综合体。建筑总平面设计将打破原有的以建筑为中心的规划模式，将建筑集约布置成环形、以连廊连接的集群建筑。整个建筑和场地以环状的庭院空间为中心，场馆整体不设置围墙，形成具有开放性、共享性、市民化的文化中心，可供市民自由参观、展览。文化中心总平面布置图如下：

图 3-1 文化中心总平面布置图



1、剧院

剧院总建筑面积 22,000 平方米，共四层，建筑高度为 24 米，位于东南角。包括一个 1,150 座中型甲等剧场和 7 厅乙级电影院。剧场可满足歌舞剧、话剧戏曲等节目的演出需求，采用镜框式舞台。

2、文化馆

文化馆建筑面积 11,000 平方米，共三层，建筑高度为 15.6 米，位于西南角。为大型文化馆，包括非物质文化遗产传习中心和辅导培训、图书阅览、游艺娱乐、演艺活动、文艺创作、行政办公等部分。

3、档案服务中心

档案服务中心建筑面积 10,800 平方米，共三层，建筑高度为 16 米，位于市民阅读中心与文化馆之间。馆藏档案数量为 50 万卷，主要包括档案库房、阅览等对外服务用房、档案业务和技术用房、行政办公等部分；

4、市民阅读中心

市民阅读中心建筑面积 28,000 平方米，共四层，建筑高度为 23.8 米，位于西北角。藏书量 150 万册，按大型图书馆设计。主要包括总服务大厅、借阅中心、少儿借阅中心、古籍特藏、电子阅览区、读者自修区、教育东西湖文化中心建设项目培训中心、图书采编中心、行政办公等部分。

5、文化创意产业大楼

文化创意产业大楼（以下简称“文创大楼”）为二类高层公共建筑，建筑面积 16,500 平方米，共七层，建筑高度为 33.2 米，位于市

民阅读中心与博物馆（科技馆）之间。文创大楼计划一层设置书店，二楼设置创意市集，三至七楼设置创意办公位，作为剧院配套演出及表演活动的场所，具有书店、创意市集、培训办公、演出公告、配套设施等功能，兼具展览、讲座、培训等功能。项目用地性质为文化娱乐用地，项目内建有培训基地、多媒体教室、创意市集、文创孵化工作室和职工食堂等，致力于打造成文化产业孵化、创意产业、文体培训、展览讲座为一体的文创大厦。文创大楼主要通过园区出租、物业服务获得运营收入，项目建成后，将吸引文创企业入驻，一方面为其提供办公房屋、物业、配套设施等硬件资源，满足文创企业孵化的地理空间需要，形成创意园区聚集效应；另一方面为入驻企业举办创意类产品的展览和交易、员工培训、文化创意活动交流等其他服务，充分满足文创类企业孵化、交易、展览、培训等多方面需求。该项目总投资金额约为 1.60 亿元，占总投资规模的比例约 8.77%。

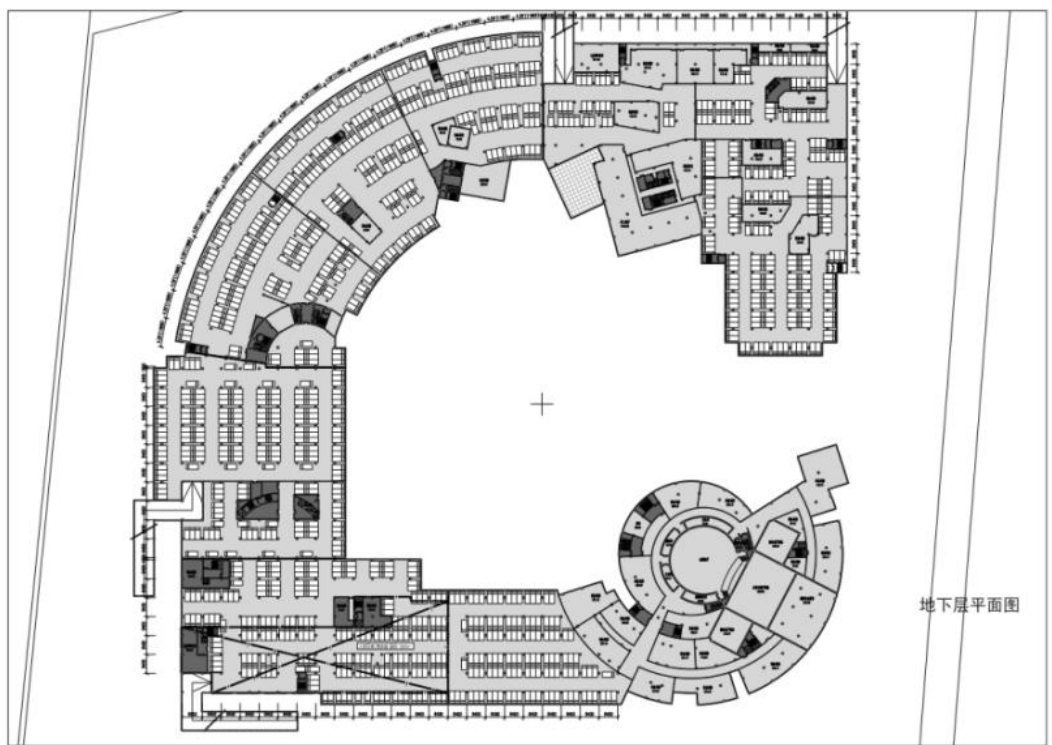
6、博物馆（科技馆）

博物馆（科技馆）建筑面积 10,000 平方米，共三层，建筑高度为 16.4 米，位于东北角。为小型博物馆与小型科技馆结合的综合体，包括综合大厅、博物馆展厅、科技馆展厅、藏品管、纪念品商店、业务用房和行政办公等部分。

7、停车场

本项目停车场为通用停车场，大部分停车位分布在地下层，少部分停车位分布在地面。本项目停车场向全体市民开放，不受文化中心场馆开闭限制，利用率较高。本项目地下层平面图如下：

图 3-2 地下层平面图



东西湖文化中心项目收入主要为租赁收入、剧院收入、其他收入三项。

租赁收入为市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）、文化馆、文化创意产业大楼的出租收入。

剧院收入分为内场收入、外场收入。内场收入为演出租场收入、会议租场收入、影院收入；外场收入为广告占地费、举办活动费。

其他收入为停车位收入、充电桩收入、物业收入、广告收入四项。

表 3-3 项目收益来源表

项目建设内容	项目收益来源
市民阅读中心	租赁收入、物业收入、广告收入
档案服务中心	租赁收入、物业收入、广告收入
博物馆（科技馆）	租赁收入、物业收入、广告收入
文化馆	租赁收入、物业收入、广告收入
文化创意产业大楼	租赁收入、物业收入、广告收入

职工食堂	租赁收入、物业收入、广告收入
剧院	剧院及会议租场收入、票房收入、影厅广告收入、零售收入、广告占地费收入、举办活动费收入
停车场	停车位收入
充电桩	充电桩收入
其他	电梯广告收入、灯箱广告收入、道闸广告收入、LED 大屏广告收入

（六）项目投资估算

东西湖文化中心项目总投资为 180,867.14 万元，其中：建设工程费 134,329.25 万元，工程建设其他费 6,818.63 万元，建设用地费 24,827.43 万元，预备费用 11,291.83 万元，建设期利息 3,600.00 万元。

项目总投资估算情况如下：

表 3-4 东西湖文化中心总投资估算表

序号	费用名称	单位	建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	技术经济指标			总投资比例 (%)	备 注
							单位	数量	单位造价 (元)		
一	建设工程费用	万元	126,631.00	7,698.25	0.00	134,329.25				74.27	
(一)	主体工程	万元	101,923.00			101,923.00					
1	地上建筑	万元	69,343.00			69,343.00	m²	98,300	7,054.22		
1.1	市民阅读中心	万元	17,640.00			17,640.00	m²	28,000	6,300.00		
1.2	档案服务中心	万元	6,804.00			6,804.00	m²	10,800	6,300.00		
1.3	博物馆(科技馆)	万元	7,200.00			7,200.00	m²	10,000	7,200.00		
1.4	文化馆	万元	7,920.00			7,920.00	m²	11,000	7,200.00		
1.5	剧院	万元	18,700.00			18,700.00	m²	22,000	8,500.00		
1.6	文化创意产业大楼	万元	9,639.00			9,639.00	m²	15,300	6,300.00		
1.7	配套用房	万元	1,440.00			1,440.00	m²	1,200	12,000.00		
2	地下建筑	万元	32,580.00			32,580.00	m²	54,300	6,000.00		
(二)	室外工程	万元	20,708.00			20,708.00					
1	坡道出入口	万元	112.00			112.00	m²	320	3,500.00		
2	室外土石方	万元	4,260.00			4,260.00	m³	710,000	60.00		
3	室外道路及硬化铺砖	万元	4,842.00			4,842.00	m²	80,700	600.00		
4	室外绿化及景观	万元	4,200.00			4,200.00	m²	60,000	700.00		
5	室外综合管线	万元	2,403.00			2,403.00	m²	160,200	150.00		
6	新能源充电桩	万元	921.00			921.00	个	307	30,000.00		
7	雕塑	万元	900.00			900.00	个	3	3,000,000.00		

8	厨房设备	万元	350.00			350.00	项	1	3,500,000.00		
9	建筑泛光及室外景观照明	万元	1,800.00			1,800.00	m²	120,000	150.00		
10	灯箱广告位	万元	300.00			300.00	个	60	50,000.00		
11	室外 LED 大屏	万元	200.00			200.00	个	5	400,000.00		
12	标识设计	万元	420.00			420.00	m²	120,000	35.00		
(三)	工艺设备	万元	4,000.00	7,698.25		11,698.25					
1	展陈工程	万元	4,000.00			4,000.00	项	1	40,000,000.00		
2	书库专业设备费	万元		2,000.00		2,000.00	项	1	20,000,000.00		
3	剧院工艺设备费	万元		4,583.20		4,583.20					
3.1	台下机械	万元		450.00		450.00	项	1	4,500,000.00		
3.2	台上机械	万元		1,350.00		1,350.00	项	1	13,500,000.00		
3.3	舞台灯光	万元		760.00		760.00	项	1	7,600,000.00		
3.4	舞台音响	万元		970.00		970.00	项	1	9,700,000.00		
3.5	舞台视频	万元		263.30		263.30	项	1	2,633,000.00		
3.6	排演厅机械	万元		263.30		263.30	项	1	2,633,000.00		
3.7	排演厅扩声	万元		263.30		263.30	项	1	2,633,000.00		
3.8	排演厅灯光	万元		263.30		263.30	项	1	2,633,000.00		
4	影院工艺设备费	万元		789.90		789.90					
4.1	影院中国巨幕厅	万元		263.30		263.30	项	1	2,633,000.00		
4.2	影院 VIP 厅	万元		263.30		263.30	项	1	2,633,000.00		
4.3	影院影厅	万元		263.30		263.30	项	1	2,633,000.00		
5	智慧图书馆	万元		325.15		325.15	项	1	3,251,500.00		
二	工程建设其他费用	万元			6,818.63	6,818.63				3.77	

1	建设管理费	万元			2,613.99	2,613.99				
1.1	建设单位管理费	万元			1,077.32	1,077.32				财建〔2016〕504号
1.2	工程监理费	万元			1,536.67	1,536.67				发改价格〔2007〕670号
2	招标代理服务费	万元			63.19	63.19				计价格〔2002〕1980号
3	工程造价咨询费	万元			909.79	909.79				
3.1	工程量清单控制价编制或审核	万元			129.54	129.54				鄂价工服规〔2012〕149号
3.2	施工阶段全过程工程造价控制	万元			457.85	457.85				鄂价工服规〔2012〕149号
3.3	竣工决算编制或审核	万元			322.39	322.39				鄂价工服规〔2012〕149号
4	前期工作咨询费	万元			141.27	141.27				鄂价房服字〔2001〕107号
4.1	编制项目建议书	万元			47.09	47.09				
4.2	编制可行性研究报告	万元			94.18	94.18				
5	勘察设计的费	万元			3,022.44	3,022.44				
5.1	工程设计费	万元			2,479.75	2,479.75				计价格〔2002〕10号
5.2	工程勘察费	万元			247.98	247.98				计价格〔2002〕10号
5.3	施工图设计文件审查费	万元			68.71	68.71				鄂价房服〔2006〕273号
5.4	工程勘察文件审查费	万元			27.62	27.62				鄂价房服〔2006〕273号
5.5	竣工图编制费用	万元			198.38	198.38				计价格〔2002〕10号
6	环境影响评价费	万元			38.43	38.43				计价格〔2002〕125号

7	水土保持补偿费	万元			29.52	29.52	m ²	196,825	1.5		鄂价费（2016）99 号
三	建设用地费	万元			24,827.43	24,827.43				13.73	
四	预备费	万元			11,291.83	11,291.83				6.24	
1	基本预备费	万元			11,291.83	11,291.83					（一 + 二）× 8%
五	建设期利息	万元			3,600.00	3,600.00				1.99	
估算总投资		万元	126,631.00	7,698.25	46,537.89	180,867.14	m ²	152,600	11,852.37	100.00	

（七）项目建设期限及进度

本项目已开工，截至 2021 年 12 月末，本项目已完成投资 10.47 亿元，项目投资完成率为 57.90%，预计 2022 年四季度完工。

截至 2022 年 6 月末，项目已投资金额为 10.62 亿元，占项目总投资比例为 58.71%。目前项目已完成主体结构施工，正在进行场馆内部工艺施工、室内装饰装修、外立面装修作业等收尾工作。

（八）募集项目建设的合理性、必要性、经济效益和社会效益

1、项目建设的合理性和必要性

（1）政策背景

近年来，在党中央、国务院高度重视下，我国公共文化投入稳步增长，覆盖城乡的公共文化服务设施网络基本建立，公共文化服务效能明显提高，人民群众精神文化生活不断提高，公共文化服务体系取得明显成效。但是，在日新月异、科技不断发展的新时代，随着人们由物质生活需求逐渐转向对充实精神生活的渴望，普遍的人民群众都殷切盼望在城市一隅拥有一处属于大众的精神家园。因此，当前的公共文化设施建设与当前经济发展水平和人民日益增长的精神文化需求相比，与基本建成公共文化服务体系的目标要求相比，公共文化服务体系的建设水平仍有待提高。

从十八届三中全会指出：“构建现代公共文化服务体系，提高文化开放水平”以来，进一步明确了构建现代公共文化服务体系是现代化的国家治理体系组成部分，是现代化的国家治理能力的必备要素，到十九大强调要“坚定文化自信”，文化在国民经济社会发展中的重要性日益提升。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和

2035 年远景目标纲要》中提出“创新实施文化惠民工程，提升基层综合性文化服务中心功能，广泛开展群众性文化活动。推进公共图书馆、文化馆、美术馆、博物馆等公共文化场馆免费开放和数字化发展。发展档案事业。深入推进全民阅读，建设‘书香中国’。创新公共文化服务运行机制，鼓励社会力量参与公共文化服务供给和设施建设运营”。以此倡导各地区不断完善公共文化服务体系，提升公共文化服务水平，保障人民的文化权益，不断推进社会主义文化强国建设。

综上，在国家政策引领，全国文化大发展、大繁荣的形势下，全面建设环境优美、配套设施齐全、功能先进、安全文明的文化设施，对于保障现阶段人民精神文化需求具有重要意义。同时，对于提高和改善地方环境和面貌，改善城市功能，起着举足轻重的作用。

（2）地区背景

武汉市位于中国中部、湖北省东部、长江与汉江交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，是湖北省省会。2017 年市政府印发《关于加快文化产业创新发展若干政策的通知》（武政〔2017〕3 号）对文化领域的发展提出了一系列支持政策，以推动武汉市文化产业跨越发展，加快文化强市建设。在过去的“十三五”建设中，武汉市科教文化事业建设取得了有效成果，截止到 2020 年底，全市共有市直公共图书馆 2 个，藏书 482.70 万册，接待读者 245 万人次；线上开展活动 1118 场，线上接待读者 1180 万人次。市直博物馆 10 个，接待观众 140.91 万人次，线上接待观众 1 亿人次。市直群众艺术馆 1 个，演出 92 场次；艺术表演团体 8 个，新排上演剧目 13 台，获国家奖 7 个。为进一步提升全市文化建设水平，《武汉市国民经济和社会发展

第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出“加强覆盖城乡的公共文化服务体系建设，完善促进基本公共文化服务标准化、均等化发展的体制机制，强化优质公共文化服务供给能力，更好的丰富人民精神文化生活。”并将进一步深入推进市“文化五城”建设：即读书之城、博物馆之城、艺术之城、设计创意之城以及大学之城。

东西湖区作为市辖区，地处长江之北，汉江、汉北河及府澧河交汇环绕。近年来，在中部崛起、两型社会建设、一带一路、长江经济带、国家中心城市等一系列国家重大战略布局的指引下，东西湖区实现了快速发展。2019-2021 年，东西湖区经济持续增强，全区实现地区生产总值（GDP）分别为 1,351.64 亿元、1,370.17 亿元和 1,576.06 亿元。相对于武汉经济总量来说，东西湖区 GDP 所占比重从 2019 年的 8.33%上升到了 2021 年的 8.90%，在拉动武汉区域发展中作用逐步显现。随着城乡居民收入稳步增长、居民休闲时间增多、消费环境持续优化、消费需求多元化，对区域内文化和旅游发展带来新的要求和新的机遇。

在过去的“十三五”建设中，区域内武汉五环体育中心、金银湖市民文体活动中心、东西湖围垦文化广场、25 片小区足球场等公共文体设施场所已建成开放，健身娱乐空间更多更好。全市首个党员政治生活馆——常青花园政治生活馆成为全市党性教育主阵地。根据《2021 年东西湖区国民经济和社会发展统计公报》，截至 2021 年末，东西湖区常住人口为 91.70 万人，较 2020 年末增加 7.12 万人，增幅为 8.42%。人口数量的大幅增加，对东西湖区文化建设、文化设施的要求大幅提高，全区公共文化场馆的服务能力、公共文化产品供给能力、均衡的城乡公共文化发展水平和社会力量参与公共文化服务的程

度都面临新的挑战。

放眼“十四五”建设，随着全域旅游从高速发展过渡到优质发展阶段，东西湖区将进一步提升文化、旅游、体育产业的高质量发展，并进一步把握好文旅产业深度融资的程度，更将努力建设成为中部地区最宜居宜业的国家级开发区，进一步为全市的文化事业做出重要贡献、助力武汉市“文化五城”建设。根据《东西湖区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》，全区下阶段将着力建设便利共享的高品质公共服务体系，打造幸福东西湖，进一步发挥东西湖文化中心作用，优化基层综合文化服务中心功能布局，夯实十分钟居民文化生活圈。

（3）项目建设必要性

当前，区域内文化事业发展虽已取得不错的发展成效，但是区域内仍缺乏一个大型的多场馆集中的综合性文化中心，同时随着区域的不断发展，城市水平的不断提高，未来还将吸引更多市民在此定居生活，这将对区域的公共文化设施提出更高的要求。因此，本项目建设东西湖文化中心是符合市级及区级下阶段发展规划的重要举措，是健全区域内公共文化服务体系，服务东西湖广大人民群众文化需求，促进文化创意产业发展的重点民生工程；本项目建成后将极大地改善东西湖区文化设施场所不足，以及满足城市未来发展需求，进一步发展了东西湖区的文化事业，促进了物质文明和精神文明的建设，对于扩大社会影响，提高城市档次、城市品位和城市知名度，促进东西湖区的城市建设和发展起到重要的推动作用。

本项目的建设内容包括图书馆、档案馆、博物馆（科技馆）、文化馆、剧院等，项目建设顺应了时代经济社会的发展和人民生活水平

提高所带来的对精神层面生活的更高需求，可以满足人民群众日益增长的对文化的追求，丰富人民群众业余生活，提升人民群众的文化生活品质；同时对于扩大区域社会影响，提高城市档次、城市品位和城市知名度，促进东西湖区乃至全市的城市建设和发展起到重要的推动作用。

综上所述，项目的建设符合国家及地区文化事业发展建设的要求，对于地区发展以及保障地区市民文化需求具有重要意义，项目建设具有较强的必要性。

（4）项目建设合理性

根据《武汉市东西湖区“十四五”文化旅游和体育发展专项规划》，“十四五”期间将通过一批标志性公共文化设施、基层文化设施建设，提升公共文化服务水平；通过实施文化普惠工程，方便各类人群享受公共文化服务；建设一批标准化公共文化服务队伍，促进公共文化服务标准化。东西湖文化中心建设项目合理布局图书馆、文化馆、博物馆（科技馆）、档案馆、剧院、文化创意产业大楼等 6 栋建筑及配套设施。新图书馆建筑面积 28000 平方米，总阅览座位不低于 1200 个，总藏书量增至 48 万册，与东西湖人口数量和经济发展水平相匹配；新文化馆建筑面积 11000 平方米，合理规划新文化馆的剧院、非遗展示馆等功能分区，能够积极承办东西湖文化惠民文艺演出，探索利用 VR、AR 等多种智慧化手段展示非物质文化遗产；博物馆建筑面积 6000 平方米，进一步利用好农垦文物，记录农垦时期的人物、故事、文化活动。

综上所述，本项目文化中心的建设，将极大地改善武汉市东西湖区文化设施场所不足的局面，为东西湖区及整个武汉市的文化事业发

展打下坚实的基础，并对于文化与国民经济的协调发展，全面提高人民群众的思想道德素质，促进物质文明和精神文明的建设都将起到重要作用，具有较强的合理性。

此外，募投项目中市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）及文化馆均为东西湖区文化和旅游十四五规划的建设内容，根据东西湖区文化和旅游局关于场馆租赁的回函，待募投项目建成后，东西湖区文化和旅游局将按市场化价格统一租赁档案服务中心、市民阅读中心、博物馆和文化馆，相关租赁费用将逐年纳入政府预算并由政府支付。目前发行人与东西湖区文化和旅游局正在开展相关租赁事宜的前期协调工作。由于市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）及文化馆建成后可产生出租收入，因此相关场馆不属于公益性项目。

2、项目建设的社会效益

（1）项目的建设对推动武汉市东西湖区精神文明建设具有重要意义

文化是一种理念、一种魄力，是最贴近民生的一种关怀，文化被真正当做一面旗帜在一座城市迎风飘扬时，武汉市居民必然生活充满温馨和幸福。本项目的建设为东西湖区乃至全市人民群众提供了更加便捷、高效汲取文化的场所，让城市生活更加精彩纷呈，同时，作为一项促进文化创意产业发展的重点民生工程，文化基础设施建设的情况也反映城市的软实力和品味，在人民精神生活不断追求的今天，以文“化”人打造文化活动品牌，让文化成为一座城市的形象名片，才能让城市居民更加具有凝聚力。

（2）项目建设能够完善公共文化设施，促进文化事业的充分发

展

现阶段，东西湖区无区级博物馆和非物质文化遗产展示馆；区文化馆房屋设施老旧，设备简陋，非遗展厅和剧场，每年有近 60 场惠民演出无固定演出场所，多在露天广场举行。本项目的建设能够进一步完善公共服务体系，提升公共服务品质。项目建成后，新图书馆综合指标达到县级中型图书馆水平，与东西湖人口数量和经济发展水平相匹配；合理规划新文化馆的剧院、非遗展示馆等功能分区，积极承办东西湖文化惠民文艺演出，探索利用 VR、AR 等多种智慧化手段展示非物质文化遗产。加快建设东西湖文化中心，既是重要的民生工程，也是推动智慧文旅建设，完善智慧文化展示的关键渠道。

（3）是强化文化品牌建设，提升区域整体形象的重要举措

本项目的建设包括图书馆、档案馆、博物馆（科技馆）、文化馆、剧院等场馆，项目建设顺应了时代经济社会的发展和人民生活水平提高所带来的对精神层面生活的更高需求，可以满足人民群众日益增长的对文化的追求，丰富人民群众业余生活，提升人民群众的文化生活品质；同时对于扩大区域社会影响，增加本地群众对本地文化品牌的认同感，提高城市档次、城市品位和城市知名度，促进东西湖区乃至全市的城市建设和发展起到重要的推动作用。

（九）项目盈利性分析

根据宜昌宏业工程项目管理有限公司编制的《东西湖文化中心建设项目可行性研究报告》，东西湖文化中心建设项目主要收入来源为租赁收入、剧院收入、其他收入。本项目无财政补贴收入。项目计算期 30 年，其中建设期 4 年、运营期 26 年。

1、租赁收入

根据项目建设指标，东西湖文化中心地上建筑包括市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）、文化馆、剧院、文化创意产业大楼，地下建筑为职工食堂。租赁收入主要来自于东西湖文化中心地上建筑，主要包括市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）、文化馆、文化创意产业大楼，以及地下建筑职工食堂。

（1）市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）、文化馆的租赁收入

根据《武汉市东西湖区“十四五”文化旅游和体育发展专项规划》，“加快建设东西湖文化中心，合理布局图书馆、文化馆、博物馆（科技馆）、档案馆、剧院、文化创意产业大楼等 6 栋建筑及配套设施。新图书馆建筑面积 28,000 平方米，总阅览座位不低于 1,200 个，总藏书量增至 48 万册；新文化馆建筑面积 11,000 平方米；博物馆建筑面积 6,000 平方米。”其中东西湖新图书馆（即市民阅读中心）综合指标达到县级中型图书馆水平，与东西湖人口数量和经济发展水平相匹配；合理规划新文化馆的剧院、非遗展示馆等功能分区，积极承办东西湖文化惠民文艺演出，探索利用 VR、AR 等多种智慧化手段展示非物质文化遗产；设置专题博物馆，包括农垦记忆陈列室和农垦文化科普室，陈列多种类型农垦文物，展示东西湖农业发展历史，特色农产品生产过程，现代化农场的经营管理。

根据武汉市东西湖文化中心最新的租赁计划，市民阅读中心、博物馆（科技馆）、文化馆及档案服务中心四个场馆均出租给政府单位，社会效益较大。此外，发行人 2020 年及 2021 年向政府单位出租房屋的租金分别为 35 元/m²/月及 38 元/m²/月，租金水平逐年上涨，同时考虑本项目场馆的特殊性及工艺复杂性，设施设备均为全新，因此本项目市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）、文化馆的租金

价格为 40 元/m²*月，较为合理。同时考虑到通货膨胀水平，我国近十年居民消费指数平均涨幅为 2.5%，租赁价格每三年上涨 7.5%。档案服务中心租赁面积为 10,800 m²，市民阅读中心租赁面积为 28,000 m²，博物馆（科技馆）租赁面积为 10,000 m²，文化馆租赁面积为 11,000 m²，出租率均为 100%，则运营期第 1 年档案服务中心、市民阅读中心、博物馆（科技馆）、文化馆的租赁收入为 2,870.40 万元，运营期租赁收入共 100,194.39 万元。

（2）文化创意产业大楼、职工食堂的租赁收入

文化创意产业大楼、职工食堂按市场化出租考虑。文创大楼计划一层设置书店，二楼设置创意市集，三至七楼设置创意办公位，具有书店、创意市集、培训办公、配套设施等功能，兼具展览、讲座、培训等功能。文化创意产业大楼、职工食堂租金参考武汉市东西湖片区写字楼月租水平，目前东西湖片区写字楼月租在 60-90 元/m²左右。出于谨慎性考虑，本项目中文化创意产业大楼、职工食堂的租金价格确定为 65 元/m²*月。

表 3-5 武汉市东西湖区办公楼的租金情况

序号	租赁对象所在地	租赁面积 (m ²)	月租金 (元/m ² /月)	出租时间
1	武汉市东西湖区金银湖路 18 号财富大厦写字楼 6 楼	1,179.62	75.00	2021 年
2	武汉市东西湖区金银湖路 18 号财富大厦写字楼 10 层、17 层	2,359.24	75.00	2021 年
3	欧亚广场	133	62.40	2022 年
4	常青中央商业街	500	80.10	2022 年

保守估计，文化创意产业大楼、职工食堂租金均按 65 元/m²*月计算，每三年增长 7.5%。其中文化创意产业大楼出租面积为 16,500 m²，目前武汉市文化产业区域发展差距较大，东西湖区专门针对文化产业招租的综合性办公大楼资源较少，具有一定稀缺性，故本项目文化创意产业大楼首年出租率按照 80%测算，出租率每年上浮 5%，最

终达到 95% 的饱和租赁比例，则文化创意产业大楼运营期第 1 年收入为 1,029.60 万元，运营期总收入为 42,291.79 万元。职工食堂出租面积为 1,000 m²，按整体租赁考虑，为整个东西湖文化中心办公人员提供工作餐，因此出租率按照 100% 测算，运营期第 1 年收入为 78 万元，运营期总收入为 2,722.71 万元。

表 3-6 租赁收入明细表

序号	名称	租赁面积 (m ²)	月租金 (元/m ²)	首年 租赁比	首年租赁收入 (万元)
1	市民阅读中心	28,000	40	100%	1,344.00
2	档案服务中心	10,800	40	100%	518.40
3	博物馆（科技馆）	10,000	40	100%	480.00
4	文化馆	11,000	40	100%	528.00
5	文化创意产业大楼	16,500	65	80%	1,029.60
6	职工食堂	1,000	65	100%	78.00
		77,300			3,978.00

2、剧院收入

截至 2021 年末，东西湖区全区常住人口 91.70 万人，比上年末增加 7.12 万人，其中城镇常住人口 71.18 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 77.62%，比上年末提高 0.01 个百分点。东西湖区全区居住人口数量较多，且仍有增长。东西湖文化中心作为东西湖区唯一一个综合性文化场馆，具备较大的消费人群及市场需求。2021 年全年东西湖区共完成慰问演出、“文艺四进”、义务送春联等群众文化活动 121 场，演出活动中文艺节目共 50 余场，演员 2,000 余人次，观众达 30.47 万余人次，全区人民对文化场馆有较大需求。

目前武汉市剧院多分布在江岸区、武昌区、洪山区、汉阳区等，江夏区及新洲区各一个。目前，东西湖区相对缺乏文化场馆及剧院，业态的缺失及对文化场馆日益增长的需求使得在此处建设一个综合性的文化中心、剧院场馆具备合理性及必要性。文化场馆及剧院的建设和对外开放将带来较大的市场需求。此外，东西湖文化中心四面邻

市政道路，轻轨一号线、地铁 6 号线二期（在建）以及规划的 17 号线、18 号线，交通区位优势良好；周边分布着东西湖区新政府大楼，码头潭遗址公园、协和东西湖医院、武汉五环体育中心、武汉英赫当代城 MOM A、中欧城市广场以及多个住宅小区，周边业态较丰富，能够与东西湖文化中心形成较好的协同效应。

（1）剧院内场收入

①剧院演出收入

东西湖剧院为一个 1,150 座中型甲等剧场，剧场满足歌舞剧、话剧戏曲等节目的演出需求，采用镜框式舞台，设有多个化妆室、服装室、琴室、浴室、管理用房及其他辅助用房。东西湖剧院按自营模式预测收入，即舞台演出团体直接租场，演出团队自己负责全场演出的运营，剧院收租金，并提供相应的硬件服务，演出收入全部归演出团队所有。东西湖剧院的演出租场收入主要参考武汉市剧院日租价格。

通过电话调查情况，目前武汉市的武汉剧院、琴台大剧院、湖北剧院场地日租金在 5-11 万不等，价格分正式演出及走台费用两类，详见下表：

表 3-7 武汉市剧院情况表

序号	剧院名称	日租金（万元/天）	最新改造年份	规模	咨询电话
1	武汉剧院	7-8	2021 年	观众厅 1459 座	027-82856527
2	武汉琴台大剧院	5-9	2007 年	拥有 1800 个座位	027-84550088
3	湖北剧院	10-11	2020 年	1366 座	027-51517575

剧院出租价格与座位数、建成（维修）时间、剧场设备、场地交通有关，一般情况下，座位数量更多、建成（维修）时间更晚、剧场设备更好、场地交通更便捷的剧院，日租价格更高。本项目剧院规模为 1,150 座，属于中大型剧院。与同等观众座位数量的剧院（如田汉

大剧院、工人剧院等）相比，其他多数剧院的建成年限较为久远，剧院座椅等各项设施设备较为老旧，因此租金较低。

本项目为新建场馆，设施设备均为全新。剧院所采用的舞台机械、灯光、扩声等系统，各项设施设备能够满足各种形式的演出要求；剧院所采用的音响系统也是较高水平，能满足歌舞剧、话剧戏曲等多类型节目的演出需求；剧院采用镜框式舞台，具备个性化的演出特点；剧院位于临空港大道，紧邻轻轨一号线、地铁 6 号线二期（在建），交通区位优势良好。因此整个剧院从座位数量、系统设备的配备标准、观感体验、舞台表演形式等可以对标琴台大剧院的标准。

此外，本项目剧院为东西湖区域内仅有的剧院，前期宣传效应较好，建成后可承接东西湖区所有重要的文艺表演活动，演出数量及上座率有一定基础保障，同时剧院具备个性化的演出设计及风格，能够吸引市场化剧团演出，因此剧院场租价格按照 5.0 万元/天测算，具备可行性和合理性。每三年上涨 7.5%。租场次数按每周 2 次，每月 8 次测算，预计运营期第 1 年演出租场收入合计 480 万元，运营期内演出租场收入共 16,754.89 万元。

②会议收入

东西湖文化中心剧院的会议收费标准主要参考东西湖区酒店内场会议预定价格，目前东西湖区部分酒店内场会议预定价格如下表。

表 3-8 东西湖区酒店内场会议预定价格表

序号	会议场地	建筑面积 (m ²)	最大容纳人数 (座)	参考价 (元)	单座价格 (元/座)
1	大禾印象宴会酒店	1,118	800	25,300	31.63
		700	500	20,900	41.80
		352	350	17,600	50.29
2	武汉东西湖华美达酒店	1,400	1500	40,000	26.67
		800	600	20,000	33.33
		450	400	16,000	40.00
3	武汉金来亚国际酒店	200	150	6,000	40.00
		100	50	3,000	60.00
4	维也纳国际酒	500	500	10,000	20.00

表 3-8 东西湖区酒店内场会议预定价格表

序号	会议场地	建筑面积 (m ²)	最大容纳人数 (座)	参考价 (元)	单座价格 (元/座)
	店(武汉天河机场盘龙城宋家岗地铁站店)	400	350	8,000	22.86
		100	200	6,500	32.50
均值					36.28

目前东西湖区酒店内场会议预定费用均价在 36.28 元/座。本项目剧院内场会议含座位数 1150 座，考虑到本项目剧院内场会议服务标准与酒店会议服务标准有一定差距，按 21.77 元/座考虑(约均价 36.28 元/座的 60%)，则会议收费标准定为 2.5 万元/场。会议次数按每周 2 次，每月 8 次测算，预计运营期第 1 年会议租场收入 240 万元，运营期内会议租场收入共 8,377.42 万元。

③影院收入

剧院内含 7 个电影厅，影厅总面积为 2,394.28 m²，其中包括一个中国巨幕影厅（448 座）、2 个中厅（244 座）、3 个小厅（132 座）和 1 个 VIP 厅（31 座）。本影院计划采用自营模式运营，通过与院线签约获取影院资源，电影放映的票房收入需与发行方、版权方及院线进行分账。本影院按院线制模式预测收入，收入含票房收入分成、广告收入和商品零售收入三项。

A、票房收入

票房收入分成=座位数×单个影厅日排片数×上座率×单场人均收入×年运营天数

座位数：根据该项目建设方案，本影院含放映厅 7 个，提供观影座位共 1,363 个。

单个影厅日排片数：以东西湖地区各影院排片为例，武汉金逸影城（吴家山北冰洋店）共排片 52 场（5 个影厅），万达影城（东西湖中心广场 XLAND 店）共排片 45 场（7 个影厅），CGV 影城（金

银潭 ScreenX 店）共排片 29 场（5 个影厅）。本项目单个影厅日排片数按 6 场考虑。

上座率：根据中国电影发行放映协会发布的全国院线信息，国内影院一般平均上座率在 10% 左右，本次测算按 10% 考虑。

单场票房分成：《广电总局电影局关于促进电影制片发行放映协调发展的指导意见》指出，电影院对于影片首轮放映的分账比例原则上不超过 50%，故东西湖文化中心影院收入按票房收入的 50% 考虑。截至目前，武汉市东西湖区影院主要包括 CGV 影城（金银潭 ScreenX 店）、万达影城（东西湖万达广场 IMAX 店）和万达影城（东西湖中心广场 XLAND 店），票价水平如下：

表 3-9 东西湖区影院情况表

影院	地址	票价
CGV 影城（金银潭 ScreenX 店）	东西湖区金银潭大道永旺梦乐城 A 区 3 楼	50 元起
万达影城（东西湖万达广场 IMAX 店）	东西湖区金山大道 1239 号	36.9 元起
万达影城（东西湖中心广场 XLAND 店）	东西湖区吴家山街中心广场四层	35.9 元起

目前武汉市电影票价一般区间在 30-50 元/场，测算中按 40 元考虑，则本影院单场票房分成为 20 元/场，每三年上涨 7.5%。

年运营天数：按 360 天考虑。

经计算，预计运营期第 1 年票房收入分成为 588.82 万元，运营期内票房收入分成为 20,553.25 万元。

B、影院广告收入

广告收入=影厅数×单个影厅日排片数×单场广告收入×年运营天数。

广告收入为电影片头植入广告的费用，本影院拥有广告自主权，电影片头插播广告费均为影院收益。

影厅数：本影院含放映厅 7 个。

单个影厅日排片数：6 场。

单场广告收入：映前广告收入主要参考市面影院广告收入情况，具体参考标准如下：

图 3-3 映前广告收入情况

广告类型	广告级别	广告刊例价 (元/15秒/厅/周)	投放周期 (周)	创意服务费	备注
映前广告	A	¥2,800	4	视情况而定	素材转职费另计
	B	¥ 2,600	4		
	C	¥ 2,400	4		
	D	¥2,200	4		
广告优势	1、封闭空间，强制传播，广告记忆度和冲击力极强 2、可搭配阵地使用，实现1 + 1 > 2的广告效果 3、可发布详细的广告信息，广告诉求更直接 4、为广告匹配高消费人群 5、无边大屏，转码清晰，广告更具视觉冲击力和听觉震撼力				

数据来源：<http://www.langjiegg.com/zhgg/yingyuan/724.html>

目前影院映前广告价格在 2,200-2,800 元/15 秒/厅/周，鉴于本项目影院计划每天播放 6 场电影，每周营业 7 天，则单场电影价格在 52 元-66 元左右。本项目影院按每场植入 2 个不同的广告、每个广告植入 15 秒预测，单个广告植入价格保守估计，按 50 元计算，则单场广告收入为 100 元。

一般而言，硬广制作的时长都是 5 秒、10 秒、15 秒、20 秒、30 秒、60 秒等几个固定模式，影院按每场植入 2 个广告、每个广告植入 15 秒预测，单个广告植入价格按 50 元计算，单场广告收入为 100 元，每三年上涨 7.5%。

经计算，预计运营期第 1 年影院广告收入合计 151.20 万元，运营期内影院广告收入共 5,277.82 万元。

C、商品零售收入

影院商品零售收入为影院取票处售卖饮料、爆米花等商品的收入。

商品零售收入=日观影人数×消费比例×人均消费×年运营天数。

日观影人数：根据前节分析，影院含座位数 1,363 个，单个影厅日排片数为 6 场，上座率为 10%，日观影人数=1,363×6×10%=818 人。

消费人群比例：按 10%考虑。

人均消费：截至目前，武汉市东西湖区影院观影小吃价格如下：

表 3-10 东西湖区影院观影小吃情况表

影院	地址	最低套餐价格（元）
CGV 影城（金银潭 ScreenX 店）	东西湖区金银潭大道永旺梦乐城 A 区 3 楼	35.9
万达影城（东西湖万达广场 IMAX 店）	东西湖区金山大道 1239 号	42.9
万达影城（东西湖中心广场 XLAND 店）	东西湖区吴家山街中心广场四层	26.9

目前各大影院小份爆米花的价格在 25 元左右，人均消费暂按 25 元/人保守预计，每三年上涨 7.5%。

年运营天数：按 360 天考虑。

经计算，预计运营期第 1 年商品零售收入合计 73.62 万元，运营期零售收入共 2,569.81 万元。

（2）剧院外场收入

剧院外场收入涉及广告占地费、举办活动费两项，主要参考安徽大剧院及杭州大剧院外场收费标准，具体如下：

图 3-4 安徽大剧院外场收费标准

安徽大剧院外场收费标准

项目		收费	说明
广告占地费	气球	每个 200 元/场或天	放置绿化带边，用沙袋、水箱等软性物品固定
	彩虹门	每个 400 元/场或天	用沙袋、水箱等软性物品固定
	气模	每个 300 元/场或天	同上
	航架	每个 400 元/场或天	同上
	包立柱	每个 300 元/场或天	考虑到安全，必须专业人员操作
	彩旗	500 元/场或天	200 面以内为直，放置绿化带
	其他户外宣传形式，另行协商		
广场停车服务费	上午	3000 元	预留 180 辆左右车位，如有特别要求，另行商议
	下午	3000 元	预留 180 辆左右车位，如有特别要求，另行商议
	晚上	3000 元	预留 180 辆左右车位，如有特别要求，另行商议
举办活动费	展览、促销等	8 元/平米·天	按照实际使用面积计算 如需院方承担报批手续须收取一定费用

图 3-5 杭州大剧院外场收费标准

杭州大剧院外场收费标准			
项目		收费	备注
场外广告位设立费	海报	300 元/天	
	鲜花	500 元/天	
	气球	200 元/天	
	宣传栏	400 元/天	
场外活动管理费	宣传、展销等	15000 元/天	
广场停车包天服务	按时收费	2 元/小时	300 个预留车位
	按天收费	10 元/天	300 个预留车位

广告占地费为气球、彩虹门、气模、航架、包立柱、彩旗等占地费用，本项目剧院外场按每月租用天数 20 天（每周 5 次、单次持续时间为 1 天）预测，单日费用均价为 500 元，每三年上涨 7.5%；举办活动费为室外举行展览促销等活动的占地费，按每月 16 天（每周 2 次，单次持续时间为 2 天）预测，单次占地按 2,000 m²考虑，均价按 8 元/m²/天测算，每三年上涨 7.5%。

经计算，预计运营期第 1 年剧院外场收入合计 319.20 万元，运

营期内外场收入合计 11,142.06 万元。

3、其他收入

(1) 停车位收入

停车位收入=车位数×单车位日收入×车位使用率×年使用天数

车位数：东西湖文化中心对外提供停车位 1,537 个。

单车位日收入：文化中心收费定价为：停车 1 小时以内收费标准为 5 元/辆，此后每增加 1 小时加收 3 元/辆，停车 3 小时以上收费标准为 14 元/辆；考虑到本项目为武汉市东西湖区新的地标性建筑，场馆及设备均为全新，全新的体验感能够有效吸引到较多人员流量，因此停车位收费标准主要参考武汉市部分酒店和东西湖区大厦的对外停车收费标准，具体如下：

表 3-11 停车收费情况参考表

酒店名称	地址	停车收费标准（元）
顶琇国际公馆	湖北省武汉市江汉区汉兴街 街道红旗渠路 92	0.5 小时内：免费 0.5-1 小时：5 元 1-5 小时：5 元/小时 5-18.5 小时：30 元 18.5-23.5 小时：5 元/小时 23.5 小时以上：60 元
万科君澜酒店	湖北省武汉市江汉区汉兴街 街道	0.5 小时内：免费 0.5-1 小时：5 元 1-11 小时：5 元/小时 11 小时以上：60 元
武汉麗枫酒店	湖北省武汉市东西湖区环湖 中路与马池中路交叉口处	0.5 小时内：免费 0.5-1 小时：5 元 1-5 小时：5 元/小时 5 小时以上：30 元
金银湖财富大厦	武汉市东西湖区金银湖路 18 号	0.5 小时内：免费 0.5 小时以上：5 元/小时 每 24 小时：60 元

数据来源：捷停车 APP

本项目停车 1 小时以内周转次数按 2 次考虑，停车 1-2 小时以内周转次数按 2 次考虑，停车 2 小时以上周转次数按 1 次考虑。单车位日饱和收入为 51.00 元，每三年上涨 7.5%。详见下表：

表 3-12 单车位日饱和收入分析表

序号	项目名称	周转次数	收费标准（元/次）	收入（元）
1	0.5-1 小时以内	2	5	10
2	1-2 小时以内	2	8	16
3	2-3 小时以内	1	11	11
4	3 小时以上	1	14	14
合计		-	-	51.00

车位使用率：首年车位使用率按 60%考虑，此后每年上浮 5%，最终达 85%的饱和使用率。

年使用天数：365 天。

经计算，预计运营期第 1 年停车位收入为 1,716.68 万元，运营期内停车位收入合计 82,712.01 万元。

（2）充电桩收入

充电桩收入含电费和充电服务费两项，根据目前市场情况，目前充电桩大多采用与国家电网合作的形式，国家电网收取电费，运营单位收取充电服务费。故本项目充电桩收入仅含充电服务费。

充电桩年收入 = 充电桩数量 × 充电桩日使用次数 × 充电桩单次能耗 × 充电服务费 × 充电桩使用率 × 充电桩年使用天数

充电桩数量：项目按停车位总数 20%的比例设置充电桩，共设置充电桩合计 307 个；

充电桩日使用次数：按 4 次考虑；

充电桩单次充电能耗：市场上主流电动车电池容量一般在 30~80kw.h 之间，本项目单次充电能耗按 50kw.h 考虑；

充电服务费：根据《市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》（武发改价格〔2015〕240 号），充电服务费实行政府指导价，按充电电量收取费用，上限标准暂定为每千瓦时 0.95 元。

目前武汉市各区充电站点平峰时段充电价格见下表：

表 3-13 武汉市各充电站平峰时段充电价格表

区域	站点	充电单价 (元/kw.h)	服务费 (元/kw.h)	充电价格 (元/kw.h)
江岸区	永红小区 B 区公共充电站	0.69	0.5	1.19
江汉区	唐家墩路中百仓储充电站	0.6899	0.3546	1.0445
硚口区	汉西一路南国大家装充电站	0.6899	0.44	1.1299
汉阳区	知音大道月湖桥 1 号充电站	0.6899	0.3003	0.9902
武昌区	恒安路南湖泛悦坊充电站	0.6899	0.3546	1.0445
洪山区	徐东大街汪家墩充电站	0.6899	0.3546	1.0445
蔡甸区	碧湖新村社区公共充电站	0.6907	0.4	1.0907
江夏区	东方雨林公共充电站	0.58	0.5	1.08
黄陂区	汉口北大道联投汉口郡三期充电站	0.8818	0.2682	1.15
新洲区	汉施路阳逻开发区管委会充电站	0.6899	0.3546	1.0445
东西湖区	公园环路中心公园充电站	0.6899	0.3546	1.0445
汉南区	马影河大道碧桂园充电站	0.6899	0.3546	1.0445

数据来源：e 充电 app

本项目充电服务费按 0.3546 元/kw.h 计算。

充电桩使用率：项目运营初期充电桩使用率按 15%考虑，此后逐年上浮 5%，最终达到 70%的饱和使用率。

充电桩年使用天数：按 360 天考虑。

经计算，预计运营期第 1 年充电桩收入为 117.57 万元，未来 30 年充电桩收入合计 11,678.78 万元。

（3）物业收入

整个文化中心按租赁面积收取物业费，租赁建筑包括市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）、文化馆、文化创意产业大楼、职工食堂，建筑面积共 77,300 m²。其中文化创意产业大楼租赁比未达 100%，物业费按每年实际租赁面积收取。

表 3-14 武汉市中心城区住宅前期物业服务收费政府指导价标准

单位：元/m²*月

物业服务等级	有电梯	无电梯
五级	3.2	2.7

四级	2.6	2.1
三级	2.1	1.6
二级	1.6	1.1
一级	1.2	0.7

本项目属于文化娱乐用地，物业收费标准参考东西湖周边同类型性质的楼盘物业收费价格。周边物业收费情况调查结果如下表：

表 3-15 武汉东西湖物业收费调查表

序号	楼盘名称	物业类型	物业价格	地点
1	武汉客厅梦想特区	办公楼	2.1/m ² /月	东西湖区金银湖路 20 号
2	欧亚 99plus 新翼	办公楼	4.2/m ² /月	金银湖路东侧金银湖南三路以南
3	BCO 全球保税商品直销中心	商业	6/m ² /月	东西湖走马岭东西湖大道 4899 号
4	新世界常青南园商铺	商业	3.5/m ² /月	东西湖新湾三路
5	美安国际电商物流城	商业	3/m ² /月	东西湖走马岭九支沟

数据来源：安居客

参考《武汉市物业服务收费管理实施细则》关于中心城区住宅前期物业服务费分等级定价指标以及周边物业收费情况，东西湖文化中心物业费按 3 元/m²·月测算，每三年上涨 7.5%，缴费率按 100%考虑。运营期第 1 年收入共 266.40 万元，运营期收入共 9,592.20 万元。

（4）广告收入

目前市场上招商、宣传等广告类型多样，文化中心广告收入包括电梯广告、灯箱广告、道闸广告、LED 大屏广告四种类型。

电梯广告含框架广告、投影、门贴广告、电子屏四类，根据建设指标，整个东西湖文化中心含电梯 31 部，按照每部电梯四面布置广告，可布置电梯广告 124 个。本项目是一个综合性的大型文化场馆，也是文化商业演出和文化艺术传播的聚集地，项目建成后将成为武汉市东西湖区新的地标性建筑，能够有效实现文艺、科技、展览、创意的荟聚，人员流动量较大。因此电梯的广告位设计为四面布置广告媒体，其中计划布置三面墙面广告和一面电梯门投影广告，最大化

利用电梯内有限的空间并提高电梯使用率。电梯广告出租价格主要参考广告信息网市场价格（链接：<http://www.51ebo.com/spr283-sc284-stf1.html>），目前框架广告、门贴广告价格在 768 元-1,080 元不等。参考广告信息网市场价格后，按均价 800 元/周测算广告收入，每三年上涨 7.5%，广告位出租率按首年 40%考虑，此后每年上浮 10%，最终达 70%的饱和出租率。

灯箱广告含外墙灯箱、剧院出入口灯箱、室外立式灯箱、停车场灯箱在内，文化中心室外广场道路面积为 80,698.25 m²，按室外每 1,500 m²布置广告位，加上室内少量广告位，共提供灯箱广告 60 个。灯箱广告价格标准参照国内影院出入口灯箱、室外立式灯箱、停车场灯箱等。经调查，影院灯箱、停车场灯箱月租金在 2 万元-6 万元不等。

表 3-16 灯箱广告租金参考表

媒体位置	价格
合肥停车场灯箱广告	2 万/月
成都市商场地下停车场灯箱广告	2.5 万/月
成都市电影院灯箱广告	6 万/月
贵阳市万达影院灯箱广告	3.5 万/月

参考广告信息网市场价格，按 2.5 万元/月测算广告收入，每三年上涨 7.5%，广告位出租率按首年 40%考虑，此后每年上浮 10%，最终达 70%的饱和出租率。

道闸广告为文化中心各出入口道闸广告，根据建设方案，文化中心含出入口 4 个，预计提供进出口道闸广告 8 个。文化中心道闸广告规格较大，道闸广告出租价格主要参照武汉市社区住宅、商住住宅停车场道闸广告价格，目前价格水平在 5,000-8,000 元/月，按 5,000 元/月测算广告收入，每三年上涨 7.5%，广告位出租率按首年 40%考虑，此后每年上浮 10%，最终达 70%的饱和出租率。

LED 大屏广告为东西湖文化中心外墙大屏广告，预计提供 LED

大屏广告 5 个，分别布置在博物馆（科技馆）、文化馆、剧院、文化创意产业大楼外墙。LED 大屏广告出租价格主要参考武汉市各区 LED 屏广告报价，根据所在区域、地点、发布频次的不同，价格在 12-50 万元/月不等。

表 3-17 LED 大屏广告租金参考表

媒体位置	发布频次	价格
循礼门大润发墙面 LED 大屏	120 次*10 秒	35 万/4 周
武汉电脑大世界 LED 屏	60 次*15 秒	29.2 万/4 周
	120 次*15 秒	55.6 万/4 周

参考广告信息网市场价格后，按均价 30 万元/月测算广告收入，每三年上涨 7.5%，广告位出租率按首年 40%考虑，此后每年上浮 10%，最终达 70%的饱和出租率。

经测算，运营期第 1 年广告收入为 1,649.66 万元，运营期内广告收入共 98,296.13 万元。

4、项目经营成本

经营成本=外购原材料费+外购燃料及动力费+工资及福利费+修理费+其他费用。

（1）外购原材料费

外购原材料费用主要为东西湖文化中心正常运营所需采购的一切从外部购入的原材料、半成品、辅助材料、包装物、修理用备品备件和低值易耗品等。

租赁部分外购原材料费用为办公及零星物资采购等费用，按租赁收入的 1%计提。剧院外购原材料费用为剧院正常运营需采购的耗材、道具等费用，按剧院收入的 10%计提。停车位、物业、广告部分外购原材料费用按对应收入的 1%计提。

（2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费为东西湖文化中心在经营、管理过程中耗用的从外部购进的各种动力，主要为水电气费用。租赁部分外购燃料及动力费由承租方负担，不予计取。剧院外购燃料及动力费主要为演出、会议、影厅等消耗的水电费，按剧院收入的 10% 计提。停车位、物业、广告部分外购燃料及动力费按对应收入的 1% 计提。

（3）工资及福利费

该费用为相关人员工资及福利费。

租赁管理人员工资按租赁收入 1% 计取。剧院工作人员负责剧场日常运营管理并为演出团队、院线管理提供服务，剧院员工为 40 人（550 m²/人），根据《武汉市统计年鉴 2019》统计数据，2018 年武汉市城镇常住居民平均每人每月可支配收入为 3,946.58 元，本项目按人均月工资 5,000 元计算。

停车位管理人员：按每个出入口 2 人配置，停车位管理人员共 8 人，人均月工资按 5,000 元计算；物业管理人员：为东西湖文化中心物业管理团体，管理人员 16 人，按人均月工资 5,000 元计算；广告位管理人员：负责广告位日常监管，管理人员 2 人，按人均月工资 5,000 元计算。

（4）修理费

修理费为损坏物品的维修费用，东西湖文化中心修理费为公共设施的维修费用，按总收入的 2% 计提。

（5）其他费用

东西湖文化中心其他费用为前四项成本未包含在内的人员培训、接待等费用，按项目工资及福利费的 10% 计提。

5、税金及附加

本项目税金涉及增值税、税金及附加。

增值税=项目销项税—项目进项税，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，本项目营业收入应纳增值税，截至2019年1月末，租赁收入税率为10%，充电桩收入税率为16%，其他收入税率为6%。本项目经营期内营业收入中销项税合计29,261.34万元。项目进项税包含固定资产中可抵扣的进项税及经营成本中的进项税，由于项目经营成本按照比例估算，暂不计进项税，本项目仅考虑固定资产中可抵扣的进项税。固定资产可抵扣的进项税合计12,409.72万元。

此外，项目征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，税率为增值税的7%、3%和2%。租赁部分征收房产税，税率为对应不含税收入的12%。

项目计算期内税金及附加合计17,863.12万元，应交增值税16,851.62万元。

6、项目经营净收益合计

东西湖文化中心建设项目计算期含税总收入412,163.26万元，所得税后财务内部收益率为4.01%，其中：租赁收入145,208.89万元、剧场收入64,675.25万元、其他收入202,279.12万元。

东西湖文化中心建设项目总投资为180,867.14万元，项目计算期内的项目收入扣减经营成本、税金及附加后的项目净收益合计为334,203.81万元，对项目总投资额的覆盖倍数为1.85。项目收益能够有效覆盖项目总投资，项目经济效益良好。

在债券存续期内，东西湖文化中心项目经营收入合计为68,559.30万元，经营成本合计为7,529.76万元，税金及附加为2,790.39万元，

项目收入扣减经营成本和税金及附加后的项目净收益合计 58,239.15 万元，假设本期债券发行利率为 5.0%，则该项目净收益对本期债券用于项目建设部分的利息覆盖倍数为 4.55，本息覆盖倍数为 0.76。

本期债券募集资金用于募投项目部分的本息缺口为 28,160.85 万元。针对本期债券本息缺口，发行人制定的偿还来源安排如下：

(1) 发行人良好的经营情况能够为本期债券偿付提供充分支持

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 6,135,421.59 万元，负债总额为 3,954,312.68 万元，所有者权益为 2,181,108.90 万元，资产负债率为 64.45%。2019 至 2021 年，发行人营业收入分别为 220,162.65 万元、250,829.64 万元和 304,845.12 万元，净利润分别为 21,439.01 万元、24,005.14 万元和 29,812.28 万元，最近三年平均净利润为 25,085.48 万元，经营情况良好。发行人稳健的经营模式、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。

(2) 发行人充裕的流动资产可支持本期债券还本付息

2019-2021 年末，发行人合并报表口径的流动资产余额分别为 252.86 亿元、291.12 亿元和 321.12 亿元，其中货币资金分别为 36.90 亿元、47.13 亿元和 51.85 亿元，分别占流动资产的 14.59%、16.19% 和 16.15%。截至 2021 年末，发行人可灵活使用的现金及银行存款金额为货币资金余额为 51.70 亿元。若本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，必要时，发行人在合法合规的前提下可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金。

(3) 发行人的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，拥有多样化的融资渠道，具备较强的外部融资能力。公司将进一步巩

固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

东西湖文化中心项目在计算期内的收益测算情况如下：

表 3-18 东西湖文化中心项目收益测算情况表

单位：万元

序号	名称	单价	数量	增长率	备注	建设期				运营期			
						2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	营业收入（含税）									9,581.15	10,243.13	10,905.12	12,416.99
1.1	租赁收入（含税）									3,978.00	4,042.35	4,106.70	4,483.88
1.1.1	市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）、文化馆租赁收入（含税）									2,870.40	2,870.40	2,870.40	3,085.68
(1)	市民阅读中心	40 元/m ²	2,800 m ²	租金每三年上涨 7.5%	出租率 100%					1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,444.80
(2)	档案服务中心	40 元/m ²	10,800 m ²		出租率 100%					518.40	518.40	518.40	557.28
(3)	博物馆（科技馆）	40 元/m ²	10,000 m ²		出租率 100%					480.00	480.00	480.00	516.00
(4)	文化馆	40 元/m ²	11,000 m ²		出租率 100%					528.00	528.00	528.00	567.60
1.1.2	文化创意产业大楼租赁收入（含税）	65 元/m ²	16,500 m ²		首年出租率为 80%，每年上浮 5%，最终达到 95% 的饱和租赁比例					1,029.60	1,093.95	1,158.30	1,314.35
1.1.3	职工食堂租赁收入（含税）	65 元/m ²	1,000 m ²		出租率 100%					78.00	78.00	78.00	83.85
1.2	剧院收入（含税）									1,852.84	1,852.84	1,852.84	1,991.80
1.2.1	内场收入（含税）									1,533.64	1,533.64	1,533.64	1,648.66
(1)	剧院租场演出收入（含税）	5 万元/场	8 场/月	租金每三年上涨 7.5%	-					480.00	480.00	480.00	516.00
(2)	会议租场收入（含税）	2.5 万元/场	8 场/月		-					240.00	240.00	240.00	258.00
(3)	影院收入（含税）				-					813.64	813.64	813.64	874.66

①	票房收入	20 元/场	6 场/天	票价每三年上涨 7.5%	座位数 1.363, 平均上座率 10%					588.82	588.82	588.82	632.98
②	影厅广告收入	100 元/场	7 厅*6 场/天	单场广告价格每三年上涨 7.5%						151.20	151.20	151.20	162.54
③	零售收入	25 元/场	818 人	零售价格每三年上涨 7.5%	消费比例为观影人数的 10%					73.62	73.62	73.62	79.14
1.2.2	外场收入 (含税)									319.20	319.20	319.20	343.14
(1)	广告占地费	500 元/天	20 天/月	广告占地费每三年上涨 7.5%	-					12.00	12.00	12.00	12.90
(2)	举办活动费 (展览、促销)	8 元/m²/天	2,000 m²*16 天/月	单场费用每三年上涨 7.5%	-					307.20	307.20	307.20	330.24
1.3	其他收入 (含税)									3,750.31	4,347.94	4,945.58	5,941.31
1.3.1	停车位收入 (含税)	51 元/个/日	1,537 个	单车位日收入每三年上涨 7.5%	首年车位使用率 60%, 此后每年上浮 5%, 最终达 85%的饱和使用率					1,716.68	1,859.73	2,002.79	2,306.78
1.3.2	充电桩收入 (含税)	0.3546 元/kw.h*50kw.h	307 个*4 次	-	初期充电桩使用率 15%, 此后逐年上浮 5%, 最终达到 70%的饱和使用率					117.57	156.76	195.95	235.14
1.3.3	物业收入 (含税)	3 元/m²	74,000 m²	物业费每三年上涨 7.5%	缴费率 100%					266.40	269.37	272.34	295.96
1.3.4	广告收入 (含税)									1,649.66	2,062.08	2,474.50	3,103.43
(1)	电梯广告 (含税)	3,200 元/月	124 个	广告收入每三年上涨 7.5%	广告位出租率按首年 40%考虑, 此后每年上浮 10%, 最终达 70%的饱和出租率。					190.46	238.08	285.70	358.31
(2)	灯箱广告收入 (含税)	2.50 万元/月	60 个							720.00	900.00	1,080.00	1,354.50
(3)	道闸广告收入 (含税)	5,000 元/月	8 个							19.20	24.00	28.80	36.12
(4)	LED 大屏广告收	30 万元/月	5 个							720.00	900.00	1,080.00	1,354.50

	入（含税）												
2	税金及附加									433.96	440.98	448.00	489.15
3	增值税									0.00	0.00	0.00	0.00
4	经营成本及费用 （不含折旧、摊销）									1,153.98	1,179.72	1,205.51	1,323.25
5	净收益									7,993.21	8,622.43	9,251.61	10,604.59

序号	名称	运营期											
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	营业收入（含税）	12,609.97	12,802.94	13,778.85	13,818.04	13,857.23	14,903.35	14,942.55	14,981.74	16,064.26	16,064.26	16,064.26	17,227.90
1.1	租赁收入（含税）	4,483.88	4,483.88	4,820.17	4,820.17	4,820.17	5,181.68	5,181.68	5,181.68	5,570.32	5,570.32	5,570.32	5,988.08
1.1.1	市民阅读中心、 档案服务中心、 博物馆（科技馆）、 文化馆租赁收入（含税）	3,085.68	3,085.68	3,317.11	3,317.11	3,317.11	3,565.89	3,565.89	3,565.89	3,833.34	3,833.34	3,833.34	4,120.83
(1)	市民阅读中心	1,444.80	1,444.80	1,553.16	1,553.16	1,553.16	1,669.65	1,669.65	1,669.65	1,794.87	1,794.87	1,794.87	1,929.49
(2)	档案服务中心	557.28	557.28	599.08	599.08	599.08	644.01	644.01	644.01	692.31	692.31	692.31	744.23
(3)	博物馆（科技馆）	516.00	516.00	554.70	554.70	554.70	596.30	596.30	596.30	641.03	641.03	641.03	689.10
(4)	文化馆	567.60	567.60	610.17	610.17	610.17	655.93	655.93	655.93	705.13	705.13	705.13	758.01
1.1.2	文化创意产业大 楼租赁收入（含 税）	1,314.35	1,314.35	1,412.92	1,412.92	1,412.92	1,518.89	1,518.89	1,518.89	1,632.81	1,632.81	1,632.81	1,755.27
1.1.3	职工食堂租赁收 入（含税）	83.85	83.85	90.14	90.14	90.14	96.90	96.90	96.90	104.17	104.17	104.17	111.98
1.2	剧院收入（含税）	1,991.80	1,991.80	2,141.19	2,141.19	2,141.19	2,301.77	2,301.77	2,301.77	2,474.42	2,474.42	2,474.42	2,659.99
1.2.1	内场收入（含税）	1,648.66	1,648.66	1,772.31	1,772.31	1,772.31	1,905.23	1,905.23	1,905.23	2,048.13	2,048.13	2,048.13	2,201.73
(1)	剧院租场演出收	516.00	516.00	554.70	554.70	554.70	596.30	596.30	596.30	641.03	641.03	641.03	689.10

	入（含税）												
(2)	会议租场收入（含税）	258.00	258.00	277.35	277.35	277.35	298.15	298.15	298.15	320.51	320.51	320.51	344.55
(3)	影院收入（含税）	874.66	874.66	940.26	940.26	940.26	1,010.78	1,010.78	1,010.78	1,086.59	1,086.59	1,086.59	1,168.08
①	票房收入	632.98	632.98	680.45	680.45	680.45	731.48	731.48	731.48	786.35	786.35	786.35	845.32
②	影厅广告收入	162.54	162.54	174.73	174.73	174.73	187.84	187.84	187.84	201.92	201.92	201.92	217.07
③	零售收入	79.14	79.14	85.08	85.08	85.08	91.46	91.46	91.46	98.32	98.32	98.32	105.69
1.2.2	外场收入（含税）	343.14	343.14	368.88	368.88	368.88	396.54	396.54	396.54	426.29	426.29	426.29	458.26
(1)	广告占地费	12.90	12.90	13.87	13.87	13.87	14.91	14.91	14.91	16.03	16.03	16.03	17.23
(2)	举办活动费（展览、促销）	330.24	330.24	355.01	355.01	355.01	381.63	381.63	381.63	410.26	410.26	410.26	441.03
1.3	其他收入（含税）	6,134.29	6,327.26	6,817.49	6,856.68	6,895.87	7,419.90	7,459.10	7,498.29	8,019.52	8,019.52	8,019.52	8,579.83
1.3.1	停车位收入（含税）	2,460.57	2,614.35	2,810.43	2,810.43	2,810.43	3,021.21	3,021.21	3,021.21	3,247.80	3,247.80	3,247.80	3,491.39
1.3.2	充电桩收入（含税）	274.33	313.52	352.71	391.90	431.09	470.28	509.48	548.67	548.67	548.67	548.67	548.67
1.3.3	物业收入（含税）	295.96	295.96	318.16	318.16	318.16	342.02	342.02	342.02	367.67	367.67	367.67	395.24
1.3.4	广告收入（含税）	3,103.43	3,103.43	3,336.19	3,336.19	3,336.19	3,586.39	3,586.39	3,586.39	3,855.38	3,855.38	3,855.38	4,144.53
(1)	电梯广告（含税）	358.31	358.31	385.18	385.18	385.18	414.07	414.07	414.07	445.13	445.13	445.13	478.51
(2)	灯箱广告收入（含税）	1,354.50	1,354.50	1,456.09	1,456.09	1,456.09	1,565.29	1,565.29	1,565.29	1,682.69	1,682.69	1,682.69	1,808.89
(3)	道闸广告收入（含税）	36.12	36.12	38.83	38.83	38.83	41.74	41.74	41.74	44.87	44.87	44.87	48.24
(4)	LED 大屏广告收入（含税）	1,354.50	1,354.50	1,456.09	1,456.09	1,456.09	1,565.29	1,565.29	1,565.29	1,682.69	1,682.69	1,682.69	1,808.89
2	税金及附加	489.15	489.15	525.84	525.84	525.84	565.27	565.27	565.27	607.67	712.90	745.07	800.27
3	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	876.88	1,145.03	1,225.23
4	经营成本及费用（不含折旧、摊销）	1,330.19	1,337.11	1,437.71	1,438.49	1,439.27	1,547.38	1,548.16	1,548.94	1,664.30	1,664.30	1,664.30	1,788.29
5	净收益	10,790.63	10,976.68	11,815.30	11,853.71	11,892.12	12,790.70	12,829.12	12,867.53	13,792.29	12,810.18	12,509.86	13,414.11

序号	名称	运营期											
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	债券存续 期合计	运营期合 计
1	营业收入（含税）	17,227.90	17,227.90	18,478.84	18,478.84	18,478.84	19,823.60	19,823.60	19,823.60	21,269.20	21,269.20	68,559.30	412,163.26
1.1	租赁收入（含税）	5,988.08	5,988.08	6,437.19	6,437.19	6,437.19	6,919.98	6,919.98	6,919.98	7,438.97	7,438.97	25,578.69	145,208.89
1.1.1	市民阅读中心、档案服务中心、博物馆（科技馆）、文化馆租赁收入（含税）	4,120.83	4,120.83	4,429.89	4,429.89	4,429.89	4,762.13	4,762.13	4,762.13	5,119.29	5,119.29	17,868.24	100,194.39
(1)	市民阅读中心	1,929.49	1,929.49	2,074.20	2,074.20	2,074.20	2,229.76	2,229.76	2,229.76	2,396.99	2,396.99	8,366.40	46,913.77
(2)	档案服务中心	744.23	744.23	800.05	800.05	800.05	860.05	860.05	860.05	924.55	924.55	3,227.04	18,095.33
(3)	博物馆（科技馆）	689.10	689.10	740.78	740.78	740.78	796.34	796.34	796.34	856.07	856.07	2,988.00	16,754.89
(4)	文化馆	758.01	758.01	814.86	814.86	814.86	875.98	875.98	875.98	941.68	941.68	3,286.80	18,430.40
1.1.2	文化创意产业大楼租赁收入（含税）	1,755.27	1,755.27	1,886.92	1,886.92	1,886.92	2,028.44	2,028.44	2,028.44	2,180.57	2,180.57	7,224.90	42,291.79
1.1.3	职工食堂租赁收入（含税）	111.98	111.98	120.38	120.38	120.38	129.41	129.41	129.41	139.11	139.11	485.55	2,722.71
1.2	剧院收入（含税）	2,659.99	2,659.99	2,859.48	2,859.48	2,859.48	3,073.94	3,073.94	3,073.94	3,304.48	3,304.48	11,533.92	64,675.25
1.2.1	内场收入（含税）	2,201.73	2,201.73	2,366.86	2,366.86	2,366.86	2,544.37	2,544.37	2,544.37	2,735.20	2,735.20	9,546.90	53,533.19
(1)	剧院租场演出收入（含税）	689.10	689.10	740.78	740.78	740.78	796.34	796.34	796.34	856.07	856.07	2,988.00	16,754.89
(2)	会议租场收入（含税）	344.55	344.55	370.39	370.39	370.39	398.17	398.17	398.17	428.03	428.03	1,494.00	8,377.42

(3)	影院收入（含税）	1,168.08	1,168.08	1,255.69	1,255.69	1,255.69	1,349.86	1,349.86	1,349.86	1,451.10	1,451.10	5,064.90	28,400.88
①	票房收入	845.32	845.32	908.72	908.72	908.72	976.87	976.87	976.87	1,050.14	1,050.14	3,665.40	20,553.25
②	影厅广告收入	217.07	217.07	233.35	233.35	233.35	250.85	250.85	250.85	269.66	269.66	941.22	5,277.82
③	零售收入	105.69	105.69	113.62	113.62	113.62	122.14	122.14	122.14	131.30	131.30	458.28	2,569.81
1.2.2	外场收入（含税）	458.26	458.26	492.62	492.62	492.62	529.57	529.57	529.57	569.28	569.28	1,987.02	11,142.06
(1)	广告占地费	17.23	17.23	18.52	18.52	18.52	19.91	19.91	19.91	21.40	21.40	74.70	418.91
(2)	举办活动费（展览、促销）	441.03	441.03	474.10	474.10	474.10	509.66	509.66	509.66	547.88	547.88	1,912.32	10,723.15
1.3	其他收入（含税）	8,579.83	8,579.83	9,182.17	9,182.17	9,182.17	9,829.68	9,829.68	9,829.68	10,525.75	10,525.75	31,446.69	202,279.12
1.3.1	停车位收入（含税）	3,491.39	3,491.39	3,753.24	3,753.24	3,753.24	4,034.74	4,034.74	4,034.74	4,337.34	4,337.34	12,960.90	82,712.01
1.3.2	充电桩收入（含税）	548.67	548.67	548.67	548.67	548.67	548.67	548.67	548.67	548.67	548.67	1,293.27	11,678.78
1.3.3	物业收入（含税）	395.24	395.24	424.89	424.89	424.89	456.75	456.75	456.75	491.01	491.01	1,695.99	9,592.20
1.3.4	广告收入（含税）	4,144.53	4,144.53	4,455.37	4,455.37	4,455.37	4,789.52	4,789.52	4,789.52	5,148.73	5,148.73	15,496.53	98,296.13
(1)	电梯广告（含税）	478.51	478.51	514.40	514.40	514.40	552.98	552.98	552.98	594.45	594.45	1,789.17	11,348.88
(2)	灯箱广告收入（含税）	1,808.89	1,808.89	1,944.56	1,944.56	1,944.56	2,090.40	2,090.40	2,090.40	2,247.18	2,247.18	6,763.50	42,901.62
(3)	道闸广告收入（含税）	48.24	48.24	51.85	51.85	51.85	55.74	55.74	55.74	59.92	59.92	180.36	1,144.01
(4)	LED 大屏广告收入（含税）	1,808.89	1,808.89	1,944.56	1,944.56	1,944.56	2,090.40	2,090.40	2,090.40	2,247.18	2,247.18	6,763.50	42,901.62
2	税金及附加	800.27	800.27	859.61	859.61	859.61	923.40	923.40	923.40	991.96	991.96	2,790.39	17,863.12
3	增值税	1,225.23	1,225.23	1,311.43	1,311.43	1,311.43	1,404.09	1,404.09	1,404.09	1,503.73	1,503.73	0.00	16,851.62

4	经营成本及费用 (不含折旧、摊销)	1,788.29	1,788.29	1,921.58	1,921.58	1,921.58	2,064.89	2,064.89	2,064.89	2,218.91	2,218.91	7,529.76	43,244.71
5	净收益	13,414.11	13,414.11	14,386.22	14,386.22	14,386.22	15,431.22	15,431.22	15,431.22	16,554.60	16,554.60	58,239.15	334,203.81

(十) 除档案服务中心、市民阅读中心、博物馆（科技馆）、文化馆、文化创意产业大楼以外的项目收益情况

除档案服务中心、市民阅读中心、博物馆（科技馆）、文化馆、文化创意产业大楼以外的项目主要为剧院及地下建筑工程（以下简称“剧院及其他部分”）总投资合计为 94,160.52 万元，具体明细如下：

表 3-19 剧院及其他部分总投资情况

序号	费用名称	单位	建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	建设工程费用	万元	63,074.00	5,373.10		68,447.10
(一)	主体工程	万元	52,720.00			52,720.00
1	剧院	万元	51,280.00			51,280.00
1.1	地上建筑	万元	18,700.00			18,700.00
1.2	地下建筑	万元	32,580.00			32,580.00
2	配套用房	万元	1,440.00			1,440.00
(二)	室外工程	万元	10,354.00			10,354.00
(三)	工艺设备	万元		5,373.10		5,373.10
1	剧院工艺设备费	万元		4,583.20		4,583.20
1.1	台下机械	万元		450.00		450.00
1.2	台上机械	万元		1,350.00		1,350.00
1.3	舞台灯光	万元		760.00		760.00
1.4	舞台音响	万元		970.00		970.00
1.5	舞台视频	万元		263.30		263.30
1.6	排演厅机械	万元		263.30		263.30
1.7	排演厅扩声	万元		263.30		263.30
1.8	排演厅灯光	万元		263.30		263.30
2	影院工艺设备费	万元		789.90		789.90
2.1	影院中国巨幕厅	万元		263.30		263.30
2.2	影院 VIP 厅	万元		263.30		263.30
2.3	影院影厅	万元		263.30		263.30
二	工程建设其他费用	万元			3,911.05	3,911.05
1	建设管理费	万元			1,570.03	1,570.03
1.1	建设单位管理费	万元			687.58	687.58
1.2	工程监理费	万元			882.46	882.46
2	招标代理服务费用	万元			47.82	47.82

3	工程造价咨询费	万元			488.14	488.14
3.1	工程量清单控制价编制或审核	万元			76.84	76.84
3.2	施工阶段全过程工程造价控制	万元			247.03	247.03
3.3	竣工决算编制或审核	万元			164.27	164.27
4	前期工作咨询费	万元			105.24	105.24
4.1	编制项目建议书	万元			34.91	34.91
4.2	编制可行性研究报告	万元			70.33	70.33
5	勘察设计费	万元			1,657.94	1,657.94
5.1	工程设计费	万元			1,362.48	1,362.48
5.2	工程勘察费	万元			136.25	136.25
5.3	施工图设计文件审查费	万元			35.77	35.77
5.4	工程勘察文件审查费	万元			14.44	14.44
5.5	竣工图编制费用	万元			109.00	109.00
6	环境影响评价费	万元			27.11	27.11
7	水土保持补偿费	万元			14.76	14.76
三	建设用地费	万元			12,413.72	12,413.72
四	预备费	万元			5,788.65	5,788.65
1	基本预备费	万元			5,788.65	5,788.65
五	建设期利息	万元			3,600.00	3,600.00
估算总投资		万元	63,074.00	5,373.10	25,713.42	94,160.52

剧院及其他部分总投资为 94,160.52 万元，项目计算期内的项目收入扣减经营成本、税金及附加后的项目净收益合计为 155,155.93 万元，对项目总投资额的覆盖倍数为 1.65。项目收益能够有效覆盖项目总投资，项目经济效益良好。

在债券存续期内，剧院及其他部分经营收入合计为 30,840.58 万元，经营成本合计为 5,259.55 万元，税金及附加为 0 万元，项目收入扣减经营成本和税金及附加后的项目净收益合计 25,581.03 万元，假设本期债券用于项目的规模为 6.40 亿元，发行利率为 5.0%，则该项目净收益对本期债券用于项目建设部分的利息覆盖倍数为 2.00，本息覆盖倍数为 0.33。剧院及其他部分运营期内的收益测算情况如下：

表 3-20 剧院及其他部分收益测算情况表

单位：万元

序号	名称	债券存续 期合计	运营期合 计	建设期				运营期					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	营业收入（含税）	30,840.58	190,556.84					4,179.96	4,524.64	4,869.32	5,589.88	5,755.55	5,921.23
1.1	租赁收入（含税）	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	剧院收入（含税）	11,533.92	64,675.25					1,852.84	1,852.84	1,852.84	1,991.80	1,991.80	1,991.80
1.2.1	内场收入（含税）	9,546.90	53,533.19					1,533.64	1,533.64	1,533.64	1,648.66	1,648.66	1,648.66
(1)	剧院租场演出收入（含税）	2,988.00	16,754.89					480.00	480.00	480.00	516.00	516.00	516.00
(2)	会议租场收入（含税）	1,494.00	8,377.42					240.00	240.00	240.00	258.00	258.00	258.00
(3)	影院收入（含税）	5,064.90	28,400.88					813.64	813.64	813.64	874.66	874.66	874.66
1.2.2	外场收入（含税）	1,987.02	11,142.06					319.20	319.20	319.20	343.14	343.14	343.14
(1)	广告占地费（气球、彩虹门、气模、航架、包立柱、彩旗等）	74.70	418.91					12.00	12.00	12.00	12.90	12.90	12.90
(2)	举办活动费（展览、促销）	1,912.32	10,723.15					307.20	307.20	307.20	330.24	330.24	330.24
1.3	其他收入（含税）	19,306.66	125,881.59					2,327.12	2,671.80	3,016.48	3,598.08	3,763.75	3,929.43
1.3.1	停车位收入（含税）	11,122.59	70,980.57					1,473.19	1,595.96	1,718.72	1,979.60	2,111.57	2,243.55
1.3.2	充电桩收入（含税）	1,112.14	10,043.00					101.10	134.80	168.51	202.21	235.91	269.61

1.3.3	物业收入（含税）	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.4	广告收入（含税）	7,071.93	44,858.02					752.83	941.04	1,129.25	1,416.27	1,416.27	1,416.27
(1)	电梯广告（含税）	894.60	5,674.48					95.23	119.04	142.85	179.16	179.16	179.16
(2)	灯箱广告收入（含税）	3,381.75	21,450.84					360.00	450.00	540.00	677.25	677.25	677.25
(3)	道闸广告收入（含税）	90.18	572.02					9.60	12.00	14.40	18.06	18.06	18.06
(4)	LED 大屏广告收入（含税）	2,705.40	17,160.68					288.00	360.00	432.00	541.80	541.80	541.80
2	税金及附加	0.00	633.62					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	增值税	0.00	5,279.79					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	经营成本及费用（不含折旧、摊销）	5,259.55	30,121.12					815.48	828.59	841.71	918.64	924.59	930.54
5	净收益	25,581.03	155,155.93					3,364.48	3,696.05	4,027.61	4,671.24	4,830.96	4,990.69

序号	名称	运营期									
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	营业收入（含税）	6,378.79	6,412.49	6,446.19	6,935.56	6,969.27	7,002.97	7,492.82	7,492.82	7,492.82	8,019.39
1.1	租赁收入（含税）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	剧院收入（含税）	2,141.19	2,141.19	2,141.19	2,301.77	2,301.77	2,301.77	2,474.42	2,474.42	2,474.42	2,659.99
1.2.1	内场收入（含税）	1,772.31	1,772.31	1,772.31	1,905.23	1,905.23	1,905.23	2,048.13	2,048.13	2,048.13	2,201.73
(1)	剧院租场演出收入（含税）	554.70	554.70	554.70	596.30	596.30	596.30	641.03	641.03	641.03	689.10
(2)	会议租场收入（含税）	277.35	277.35	277.35	298.15	298.15	298.15	320.51	320.51	320.51	344.55

(3)	影院收入（含税）	940.26	940.26	940.26	1,010.78	1,010.78	1,010.78	1,086.59	1,086.59	1,086.59	1,168.08
1.2.2	外场收入（含税）	368.88	368.88	368.88	396.54	396.54	396.54	426.29	426.29	426.29	458.26
(1)	广告占地费（气球、彩虹门、气模、航架、包立柱、彩旗等）	13.87	13.87	13.87	14.91	14.91	14.91	16.03	16.03	16.03	17.23
(2)	举办活动费（展览、促销）	355.01	355.01	355.01	381.63	381.63	381.63	410.26	410.26	410.26	441.03
1.3	其他收入（含税）	4,237.60	4,271.30	4,305.00	4,633.79	4,667.50	4,701.20	5,018.40	5,018.40	5,018.40	5,359.40
1.3.1	停车位收入（含税）	2,411.81	2,411.81	2,411.81	2,592.70	2,592.70	2,592.70	2,787.15	2,787.15	2,787.15	2,996.19
1.3.2	充电桩收入（含税）	303.31	337.01	370.71	404.41	438.12	471.82	471.82	471.82	471.82	471.82
1.3.3	物业收入（含税）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.4	广告收入（含税）	1,522.48	1,522.48	1,522.48	1,636.68	1,636.68	1,636.68	1,759.43	1,759.43	1,759.43	1,891.39
(1)	电梯广告（含税）	192.59	192.59	192.59	207.04	207.04	207.04	222.56	222.56	222.56	239.26
(2)	灯箱广告收入（含税）	728.04	728.04	728.04	782.65	782.65	782.65	841.35	841.35	841.35	904.45
(3)	道闸广告收入（含税）	19.41	19.41	19.41	20.87	20.87	20.87	22.44	22.44	22.44	24.12
(4)	LED 大屏广告收入（含税）	582.44	582.44	582.44	626.12	626.12	626.12	673.08	673.08	673.08	723.56
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	经营成本及费用（不含折旧、摊销）	1,000.60	1,001.27	1,001.94	1,077.23	1,077.91	1,078.58	1,158.73	1,158.73	1,158.73	1,244.94
5	净收益	5,378.19	5,411.22	5,444.25	5,858.33	5,891.36	5,924.39	6,334.09	6,334.09	6,334.09	6,774.45

序号	名称	运营期									
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1	营业收入（含税）	8,019.39	8,019.39	8,585.43	8,585.43	8,585.43	9,193.95	9,193.95	9,193.95	9,848.11	9,848.11
1.1	租赁收入（含税）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1.2	剧院收入（含税）	2,659.99	2,659.99	2,859.48	2,859.48	2,859.48	3,073.94	3,073.94	3,073.94	3,304.48	3,304.48
1.2.1	内场收入（含税）	2,201.73	2,201.73	2,366.86	2,366.86	2,366.86	2,544.37	2,544.37	2,544.37	2,735.20	2,735.20
(1)	剧院租场演出收入（含税）	689.10	689.10	740.78	740.78	740.78	796.34	796.34	796.34	856.07	856.07
(2)	会议租场收入（含税）	344.55	344.55	370.39	370.39	370.39	398.17	398.17	398.17	428.03	428.03
(3)	影院收入（含税）	1,168.08	1,168.08	1,255.69	1,255.69	1,255.69	1,349.86	1,349.86	1,349.86	1,451.10	1,451.10
1.2.2	外场收入（含税）	458.26	458.26	492.62	492.62	492.62	529.57	529.57	529.57	569.28	569.28
(1)	广告占地费（气球、彩虹门、气模、航架、包立柱、彩旗等）	17.23	17.23	18.52	18.52	18.52	19.91	19.91	19.91	21.40	21.40
(2)	举办活动费（展览、促销）	441.03	441.03	474.10	474.10	474.10	509.66	509.66	509.66	547.88	547.88
1.3	其他收入（含税）	5,359.40	5,359.40	5,725.95	5,725.95	5,725.95	6,120.01	6,120.01	6,120.01	6,543.63	6,543.63
1.3.1	停车位收入（含税）	2,996.19	2,996.19	3,220.90	3,220.90	3,220.90	3,462.47	3,462.47	3,462.47	3,722.16	3,722.16
1.3.2	充电桩收入（含税）	471.82	471.82	471.82	471.82	471.82	471.82	471.82	471.82	471.82	471.82
1.3.3	物业收入（含税）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.4	广告收入（含税）	1,891.39	1,891.39	2,033.23	2,033.23	2,033.23	2,185.72	2,185.72	2,185.72	2,349.65	2,349.65
(1)	电梯广告（含税）	239.26	239.26	257.20	257.20	257.20	276.49	276.49	276.49	297.23	297.23
(2)	灯箱广告收入（含税）	904.45	904.45	972.28	972.28	972.28	1,045.20	1,045.20	1,045.20	1,123.59	1,123.59
(3)	道闸广告收入（含税）	24.12	24.12	25.93	25.93	25.93	27.87	27.87	27.87	29.96	29.96
(4)	LED 大屏广告收入（含税）	723.56	723.56	777.82	777.82	777.82	836.16	836.16	836.16	898.87	898.87
2	税金及附加	41.57	59.08	62.93	62.93	62.93	67.06	67.06	67.06	71.50	71.50
3	增值税	346.40	492.32	524.36	524.36	524.36	558.79	558.79	558.79	595.81	595.81
4	经营成本及费用（不含折旧、摊销）	1,244.94	1,337.61	1,337.61	1,337.61	1,437.20	1,437.20	1,437.20	1,544.30	1,544.30	1,244.94
5	净收益	6,428.05	6,282.13	6,723.46	6,723.46	6,723.46	7,197.96	7,197.96	7,197.96	7,708.00	7,708.00

(十一) 募投项目敏感性分析及压力测试

1、敏感性分析

本项目的敏感性分析，主要分析单价、上座率、出租率等单因素变动时对项目财务状况的影响。其中，单价变动影响场馆、食堂等对外出租的单价、剧院租场单价、影院人均消费、剧院外场活动单价；上座率变动影响剧院内场收入中的影院收入；出租率变动影响租赁收入。

表 3-21 敏感性分析表

变动因素	-10%	-5%	基本方案	5%	10%
基准收益率	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%
单价	3.57%	3.79%	4.01%	4.22%	4.44%
上座率	3.95%	3.98%	4.01%	4.04%	4.07%
出租率	3.71%	3.86%	4.01%	4.16%	4.31%

图3-6 敏感性分析图

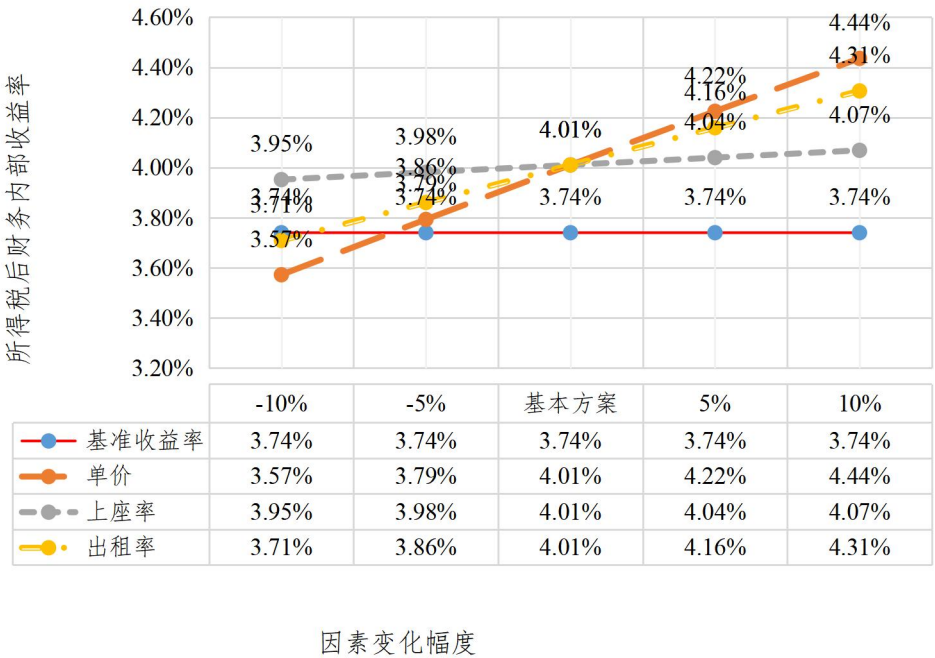


表 3-22 财务内部收益率敏感性分析表(税后)

单位：万元

项目	变化率	内部收益率(税后)	财务净现值(税后)	税后投资回收期	敏感度系数	临界点	临界值
基本方案		3.74%					
单价	-10%	3.57%	-4,134.01	23.28	0.45	-6.20%	196,871.58
	-5%	3.79%	1,315.59	22.65	-0.28		
	0%	4.01%	6,765.18	22.06	-		
	5%	4.22%	12,214.78	21.48	2.59		
	10%	4.44%	17,664.37	20.95	1.86		
上座率	-10%	3.95%	52,88.81	22.21	-0.57	-46.13%	15,300.77
	-5%	3.98%	6,026.99	22.13	-1.29		
	0%	4.01%	6,765.18	22.06	-		
	5%	4.04%	7,503.37	21.98	1.60		
	10%	4.07%	8,241.56	21.90	0.88		
出租率	-10%	3.71%	-771.97	22.88	0.08	-8.97%	132,181.65
	-5%	3.86%	2,996.61	22.46	-0.64		
	0%	4.01%	6,765.18	22.06	-		
	5%	4.16%	10,533.76	21.66	2.24		
	10%	4.31%	14,302.33	21.27	1.51		

敏感性分析结果表明，当单价、上座率、出租率减少 10%时，项目所得税后财务内部收益率分别为 3.57%、3.95%、3.71%，项目具备一定的抗风险能力。

2、压力测试

项目净收益情况对存续期内利息以及项目总投资的覆盖情况如下：

表 3-23 压力测试表

单位：万元

序号	资金覆盖倍数-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	0	10%	15%
1	营业收入变动情况敏感性分析					
	存续期内净收益	49,096.53	52,144.07	58,239.15	64,334.1	67,381.7
	利息覆盖倍数	3.84	4.07	4.55	5.03	5.26
	计算期内净收益	283,877.33	300,652.73	334,203.81	367,754.73	384,530.28
	总投资覆盖倍数	1.57	1.66	1.85	2.03	2.13
2	经营成本变动情况敏感性分析					
	存续期内净收益	59,368.61	58,992.13	58,239.15	57,486.17	57,109.69
	利息覆盖倍数	4.64	4.61	4.55	4.49	4.46
	计算期内净收益	340,690.52	338,528.28	334,203.81	329,879.34	327,717.10

总投资覆盖倍数	1.88	1.87	1.85	1.82	1.81
---------	------	------	------	------	------

经测算，本项目营业收入及经营成本变动情况对利息资金以及总投资覆盖倍数均大于 1，募投项目具有较强的盈利及偿债能力。

三、补充营运资金

随着发行人基础设施建设工程的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 1.00 亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会注册通过的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例不超过项目总投资的 70%。

（二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用，实行专款专用，专户存储。

公司已与湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行、中国光大银行股份有限公司武汉分行、汉口银行股份有限公司东西湖支行、武汉农村商业银行股份有限公司东西湖支行、兴业银行股份有限公司武汉分行签署了《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2023 年第一期武汉临空港投资集团有

限公司公司债券资金账户开立和监管协议》，并聘请其担任监管银行，负责监管本期债券募集资金是否按照本募集说明书约定的内容进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

公司已在湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行开立偿债资金专户，在湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行、中国光大银行股份有限公司武汉分行、汉口银行股份有限公司东西湖支行、武汉农村商业银行股份有限公司东西湖支行、兴业银行股份有限公司武汉分行开立募集资金专户。

五、发行人相关承诺

（一）发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务；

（二）本期债券募投项目的收入将全部优先用于偿还本期债券本息；

（三）发行人将按照国家主管部门相关要求定期披露债券资金使用情况及募投项目进展情况等；

（四）在本期债券存续期内，若发行人需变更本期债券募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续并在变更前及时披露有关信息。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：武汉临空港投资集团有限公司

成立日期：2014年03月24日

注册资本：50,000万元人民币

法定代表人：付祥

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：武汉市东西湖区金银湖东一路8号金银湖市民文体中心

统一社会信用代码：91420112095005604C

信息披露事务负责人：祁爱芝（副总经理）

信息披露事务负责人联系方式：027-59218662

联系地址：武汉市东西湖区金银湖东一路8号金银湖市民文体中心

经营范围：工程建设与施工，投资与资产管理，物业经营与租赁，对高新技术产业、节能环保产业、文化与旅游、基础设施以及其他政策性建设项目投资，土地开发及整理，园区建设，房地产开发业务，广告设计制作、发布。（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）

发行人系经东西湖区人民政府下发批转东西湖区国资办关于《东西湖区国有资产整合工作方案》的通知（东政发〔2014〕12号）文件批准成立的国有独资公司。发行人是东西湖区核心投融资主体，承担区域内工程建设、项目投融资和资本运作任务。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2021 年 12 月

31 日，发行人资产总额为 6,135,421.59 万元，负债总额为 3,954,312.68 万元，所有者权益为 2,181,108.90 万元，资产负债率为 64.45%。2019 至 2021 年，发行人营业收入分别为 220,162.65 万元、250,829.64 万元和 304,845.12 万元，净利润分别为 21,439.01 万元、24,005.14 万元和 29,812.28 万元，最近三年平均净利润为 25,085.48 万元。

二、发行人历史沿革

2014 年，为进一步发挥国有资产在促进东西湖区经济社会发展尤其是在政府工程建设、项目投融资、资本运营及服务经济发展等方面的主体作用，武汉市东西湖区人民政府按照“政企分开、凸显优势、集中运营、条块管理、整体设计、逐步推进”的原则，将区内国有资产进行整合，东西湖区人民政府下发批转区国资办关于《东西湖区国有资产整合工作方案》的通知（东政发〔2014〕12 号），合并 11 家国有控股公司资本并统一进行运作，成立了以工程建设、项目投融资和资本运营为主要职能的“武汉临空港投资有限公司”，公司注册资本 5 亿元人民币，并于 2014 年 6 月 20 日之前全部到位，出资人为武汉市东西湖国有资产监督管理办公室。

表 4-1 发行人注册资本构成情况

年份	出资人	金额（亿元）	出资方式
2014	武汉市东西湖国有资产监督管理办公室	5.00	货币资金
-	合计	5.00	-

2015 年 12 月 1 日，公司名称由“武汉临空港投资有限公司”变更为“武汉临空港投资集团有限公司”。

区政府为增强调控经济的能力，带动社会资本，对政府发展产业和重大基础性项目加大投入，对全区国有企业筛选后，以兼并重组的方式，将武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司、武汉临空港经济技术开发区工业发展投资集团有限公司、武汉临空港

经济技术开发区服务业发展投资集团有限公司和武汉临空港经济技术开发区农业发展投资集团有限公司股权并入武汉临空港投资集团有限公司，公司于2018年12月办理工商变更，并于2019年1月4日换发营业执照。

2019年3月26日，根据东国资局〔2019〕1号文相关要求，公司出资人“武汉市东西湖区国有资产监督管理委员会”更名为“武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局”。

表 4-2 截至募集说明书出具日发行人注册资本构成情况

出资人	金额（亿元）	出资方式
武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局	5.00	货币资金
合计	5.00	-

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本为50,000.00万元，实缴资本为50,000.00万元，武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局持有公司100%股权，为公司的控股股东及实际控制人。

三、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

四、发行人股东情况

（一）发行人股权结构情况

图 4-1 发行人股权结构图



（二）发行人控股股东、实际控制人及其他相关基本情况

发行人由武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局全额出资成立，武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局持有发行人

100%股权，是发行人唯一股东和实际控制人。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人并表子公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的一级子公司合计 9 家，无上市公司，具体如下表所示：

表 4-3 截至 2021 年末发行人纳入合并报表范围内的一级子公司情况

序号	子公司全称	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	是否纳入合并报表
1	武汉临空港联投实业发展有限公司	90,500.00	工程建设与施工，物业经营与租赁，绿化园林建设，市政基础建设，园区建设，广告设计制作、发布。（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）	55.25	是
2	武汉食品工业加工区开发投资有限公司	6,500.00	工业园区开发及管理，物业管理，农产品开发及销售，高新技术产品开发及销售，高新技术咨询服务，房地产开发及商品房销售，仓储，招商引资，对房地产项目投资。（以上经营范围中需经有关机关审批的项目经审批后方可经营）	69.23	是
3	武汉临空港文化发展有限公司	500.00	许可项目：电影放映；演出场所经营；建设工程施工；建设工程设计（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：非居住房地产租赁，停车场服务，文化场馆管理服务，会议及展览服务，体育赛事策划；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动，体育保障组织（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）	100.00	是
4	武汉金银湖文化体育发展有限公司	500.00	对体育、文化、传媒行业的投资，体育赛事的运营及开发管理。（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）	100.00	是
5	武汉东星实业发展总公司	1,084.13	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程施工；检验检测服务；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）（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：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；日用百货销售；物业管理；广告设计、代理；广告发布；园林绿化工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务（除依法须经	100.00	是

序号	子公司全称	注册资本(万元)	经营范围	持股比例(%)	是否纳入合并报表
			批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)		
6	武汉高桥实业有限公司	2,600.00	房地产开发、商品房销售;高新技术产业的引进与开发及配套服务;建筑材料、百货、五金、交电、化工产品(不含危险品)、机械电子设备销售;货物信息代办、资产管理、房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00	是
7	武汉市东西湖新兴开发建设有限公司	12,000.00	法律法规禁止的,不得经营,须经审批的,在批准后方可经营,法律法规未规定审批的,企业可自行开展经营活动。	83.33	是
8	武汉临空港体育发展有限公司	500.00	对体育、文化、传媒行业的投资,体育赛事的运营及开发管理。(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)	100.00	是
9	武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司	50,000.00	城市基础设施、公共事业、基础产业、旅游产业的投资管理;从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务(不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目;不得以任何方式公开募集和发行基金;不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款,发放贷款等金融业务);土地开发整理;国有资产经营管理;房地产开发经营;房产测绘、建筑工程检测、建筑安装工程检验评定;建筑材料、装饰材料销售;物业管理;水环境治理;市政工程、建筑工程、装饰装修工程、园林绿化工程的设计及施工;建筑劳务分包。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)	100.00	是

发行人主要子公司情况介绍如下:

1、武汉临空港联投实业发展有限公司

武汉临空港联投实业发展有限公司(以下简称“临空港联投实业”)成立于 2015 年,注册资本 90,500 万元人民币。临空港联投实业是一家工程建设与施工服务商,主要经营范围是工程建设与施工,物业经营与租赁,绿化园林建设,市政基础建设,园区建设,广告设计制作、发布。

截至 2021 年末,临空港联投实业总资产 152,018.00 万元,负债 66,374.55 万元,所有者权益 85,643.45 万元;2021 年度营业收入 0 万

元，净利润 0.61 万元。临空港联投实业目前未实际开展业务，所以营业收入为 0 万元。

2、武汉食品工业加工区开发投资有限公司

武汉食品工业加工区开发投资有限公司（以下简称“食品加工区投资公司”）成立于 2005 年，注册资本 6,500 万元。经营范围为工业园区开发及管理，物业管理，农产品开发及销售，高新技术产品开发及销售，高新技术咨询服务，房地产开发及商品房销售，仓储，招商引资，对房地产项目投资。（以上经营范围中需经有关机关审批的项目经审批后方可经营）

截至 2021 年末，食品加工区投资公司总资产 58,100.90 万元，负债 28,066.20 万元，所有者权益 30,034.69 万元；2021 年度营业收入 0 万元，净利润-92.44 万元。近年来该公司未处于实际运营状态，未产生营业收入，因存在部分折旧费用及财务费用，因此净利润为负。

3、武汉临空港文化发展有限公司

武汉临空港文化发展有限公司（以下简称“文化发展公司”）成立于 2016 年，注册资本 500 万元。经营范围为许可项目：电影放映；演出场所经营；建设工程施工；建设工程设计（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：非居住房地产租赁，停车场服务，文化场馆管理服务，会议及展览服务，体育赛事策划；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动，体育保障组织（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，文化发展公司总资产 225,543.13 万元，负债 225,043.27 万元，所有者权益 499.86 万元；2021 年度营业收入 0 万元，净利润-0.06 万元。文化发展公司为项目公司，主要业务围绕东

西湖文化中心的建设展开，目前主要负责的项目正处于前期建设过程中，尚未实现运营，因此 2021 年度未产生收入，但公司存在少量管理费用及财务费用，导致净利润为负。

4、武汉金银湖文化体育发展有限公司

武汉金银湖文化体育发展有限公司(以下简称“金银湖文体公司”)成立于 2016 年，注册资本 500 万元。经营范围为对体育、文化、传媒行业的投资，体育赛事的运营及开发管理。(依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年末，金银湖文体公司总资产 25,632.30 万元，负债 25,278.53 万元，所有者权益 353.78 万元；2021 年度营业收入 300.00 万元，净利润 39.17 万元。受疫情影响，金银湖文体公司主要运营金银湖市民活动中心，受疫情影响，当年收入规模较小。

5、武汉东星实业发展总公司

武汉东星实业发展总公司(以下简称“东星实业公司”)成立于 1999 年，注册资本 1,084.13 万元人民币。经营范围为许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程施工；检验检测服务；海关监管货物仓储服务(不含危险化学品、危险货物)(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：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；日用百货销售；物业管理；广告设计、代理；广告发布；园林绿化工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务(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，东星实业公司总资产 30,686.06 万元，负债 20,359.61 万元，所有者权益 10,326.45 万元；2021 年度营业收入

1,436.05 万元，净利润 349.63 万元。

6、武汉高桥实业有限公司

武汉高桥实业有限公司（以下简称“高桥实业公司”）成立于 2001 年，注册资本 2,600 万元。经营范围为房地产开发、商品房销售；高新技术产业的引进与开发及配套服务；建筑材料、百货、五金、交电、化工产品（不含危险品）、机械电子设备销售；货物信息代办、资产管理、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，高桥实业公司总资产 44,213.61 万元，负债 49,713.15 万元，所有者权益-5,499.54 万元；2021 年度营业收入 682.48 万元，净利润-153.73 万元。高桥实业公司主要负责以出租方式运营万国汽配城，由于武汉市“3 免 6 减半”的政策，高桥实业公司收入规模有所下降，且公司折旧、摊销、税费负担较重，导致公司 2021 年度净利润为负。

7、武汉市东西湖新兴开发建设有限公司

武汉市东西湖新兴开发建设有限公司（以下简称“新兴开发公司”）成立于 2003 年，注册资本 12,000 万元。经营范围为法律法规禁止的，不得经营，须经审批的，在批准后方可经营，法律法规未规定审批的，企业可自行开展经营活动。

截至 2021 年末，新兴开发公司总资产 466,384.24 万元，负债 454,257.66 万元，所有者权益 12,126.58 万元；2021 年度营业收入 1,183.23 万元，净利润 725.67 万元。

8、武汉临空港体育发展有限公司

武汉临空港体育发展有限公司（以下简称“体育发展公司”）成

立于 2016 年，注册资本 500 万元。经营范围为对体育、文化、传媒行业的投资，体育赛事的运营及开发管理。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，体育发展公司总资产 380,151.93 万元，负债 380,664.09 万元，所有者权益-512.16 万元；2021 年度营业收入 0 万元，净利润-730.75 万元。体育发展公司 2021 年净利润为负，主要系重点项目未完工运营，未实现营业收入但相关支出较多所致。

9、武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司

武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司（以下简称“临空港城投公司”）成立于 2017 年，注册资本 50,000 万元人民币。经营范围为城市基础设施、公共事业、基础产业、旅游产业的投资管理；从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金；不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，发放贷款等金融业务）；土地开发整理；国有资产经营管理；房地产开发经营；房产测绘、建筑工程检测、建筑安装工程检验评定；建筑材料、装饰材料销售；物业管理；水环境治理；市政工程、建筑工程、装饰装修工程、园林绿化工程的设计及施工；建筑劳务分包。（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，临空港城投公司总资产 4,882,001.51 万元，负债 3,057,224.06 万元，所有者权益 1,824,777.45 万元；2021 年度营业收入 296,057.00 万元，净利润 32,443.03 万元。

上述子公司中主要财务数据发生重大变化的具体情况如下：

1、金银湖文体公司 2021 年度营业收入大幅增加，2021 年度净

利润由负转正,主要系受 2020 年武汉市“3 免 6 减半”的政策影响,2020 年度公司收入基数较低所致。

2、东星实业公司收入主要来源于房屋出租收入,2021 年度,东星实业公司净利润较 2020 年减少 190.51 万元,降幅达 35.27%,主要系出租率下降,且新增用户装修成本由东星实业公司承担所致。

3、2021 年末,高桥实业公司总资产、总负债规模较 2020 年末大幅减少,主要系往来账务调整所致。2021 年度营业收入较上年增加 112.08%,主要系公司受 2020 年武汉市“3 免 6 减半”的政策影响,2020 年度收入基数较低所致。2021 年度净利润较上年下降 52.25%,主要系高桥实业公司折旧、摊销、税费负担较重所致。

4、2021 年末,体育发展公司所有者权益由正转负,为-512.16 万元,主要系累计亏损超过实收资本金额所致。2021 年度体育发展公司营业收入为 0 万元,且净利润较上年下降 174.42%,主要系 2020 年体育发展公司收入来源于军运会期设备租赁,2021 年未有相关收入所致。

5、临空港城投公司 2021 年末净利润较 2020 年增加 36.64%,主要系 2021 年临空港城投公司开展的基建项目增多所致。

(二) 发行人主要参股公司、合营及联营企业情况

截至 2021 年末,发行人主要参股公司、合营及联营企业具体情况如下:

表 4-4 截至 2021 年末发行人主要参股公司、合营及联营企业情况

序号	企业名称	注册资本(万元)	主要业务	持股比例(%)
1	武汉银星租赁有限公司	1,200.00	实物租赁(国家有专项规定的除外)。(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)	37.50
2	上实环境(武汉东西湖)有限公司	1,000.00	污水处理及环境污染治理设施的	30.00

序号	企业名称	注册资本(万元)	主要业务	持股比例(%)
			建设、经营。	
3	武汉京东方光电科技有限公司	2,600,000.00	薄膜晶体管液晶显示器件相关产品及其配套产品投资建设、研发、生产、销售、技术开发、转让、咨询、服务；自营和代理各类商品和技术进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；企业管理咨询及服务；房屋租赁；设备租赁（除专项审批）。（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）	47.58
4	武汉临空港网安基地科技服务有限公司	2,000.00	计算机软件技术服务、技术开发、技术推广、技术咨询；销售计算机、计算机软件及其辅助设备、办公用品；会议会展服务；展览展示服务；市场调查（不含个人征信）；设计、制作、代理、发布广告；企业营销策划；企业管理咨询；计算机系统集成；写字楼租赁；教育咨询（不含中小学文化类教育培训）；酒店管理；住宿服务。（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）	49.00
5	武汉佳兆业文化体育有限公司	1,000.00	许可项目：高危险性体育运动（游泳）；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，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：体育保障组织；体育赛事策划；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育用品及器材零售；体育竞赛组织；体育健康服务；体育用品设备出租；体育中介代理服务；组织体育表演活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；组织文化艺术交流活动；货物进出口；非居住房地产租赁；会议及展览服务；票务代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健身休闲活动；文化场馆管理服务；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术进出口；食品销售（仅销售预包装食品）；停车场服务；酒店管理（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）	40.00

序号	企业名称	注册资本(万元)	主要业务	持股比例(%)
6	航天科工智能运筹与信息安全研究院(武汉)有限公司	30,000.00	一般项目: 电子信息技术研究; 网络与信息安全技术研究; 指挥信息系统、电子信息系统、网络与信息安全系统、工业软件的设计、研发、集成、销售; 信息系统的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、测试评估、教育咨询(不含中小学文化类教育培训); 信息系统集成和物联网技术服务; 数字内容服务; 软件开发; 装备试验鉴定; 信息系统设备、试验训练与测试设备的研制、生产、综合集成与销售; 方舱和特种车的研发、综合集成与销售; 对科技行业的投资; 厂房、门面、写字楼租赁; 货物或技术进出口(涉及行政审批的货物或进出口除外); 信息系统与设备代理(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)	10.00

注: 2021 年末, 发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的主要参股公司、合营及联营企业情况如下。

1、湖北长柏产业投资基金合伙企业(有限合伙), 发行人直接及间接持股比例超过 50%, 发行人仅对该公司进行财务投资, 不能够实施控制、共同控制或重大影响, 因此湖北长柏产业投资基金合伙企业(有限合伙)未纳入发行人合并报表范围。

2、武汉市东兴房地产开发有限公司、武汉市东西湖区中小企业担保有限公司、武汉长青拓展物业管理有限公司、武汉临空港综合保税园区投资发展有限公司, 发行人虽间接持股 100%, 但发行人未派驻董事、财务负责人等管理人员, 对这些公司没有实际控制力, 因此未纳入发行人合并报表范围。

3、武汉临空港国际贸易有限公司, 发行人合并持股 70%, 其中 30%的股权通过武汉临空港综合保税园区投资发展有限公司持有, 但发行人未对武汉临空港综合保税园区投资发展有限公司派驻董事、财务负责人等管理人员, 对其没有实际控制力, 因此武汉临空港国际贸易有限公司未纳入发行人合并报表范围。

发行人主要参股公司、合营或联营企业情况介绍如下:

1、武汉银星租赁有限公司

武汉银星租赁有限公司成立于 1993 年, 注册资本为 1,200.00 万元, 经营范围为实物租赁(国家有专项规定的除外)。(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，武汉银星租赁有限公司总资产 1,768.72 万元，负债 1,540.07 万元，所有者权益 228.66 万元；2021 年度营业收入 27.06 万元，营业利润-28.04 万元。武汉银星租赁有限公司 2021 年度营业利润为负主要系当年收入规模较少，固定成本及费用金额较大所致。

2、上实环境（武汉东西湖）有限公司

上实环境（武汉东西湖）有限公司成立于 2007 年，注册资本为 1,000.00 万元，经营范围为污水处理及环境污染治理设施的建设、经营。

截至 2021 年末，上实环境(武汉东西湖)有限公司总资产 2,048.58 万元，负债 741.28 万元，所有者权益 1,307.29 万元；2021 年度营业收入 1,351.27 万元，净利润 78.31 万元。

3、武汉京东方光电科技有限公司

武汉京东方光电科技有限公司成立于 2017 年，注册资本为 2,600,000.00 万元，经营范围为薄膜晶体管液晶显示器件相关产品及其配套产品投资建设、研发、生产、销售、技术开发、转让、咨询、服务；自营和代理各类商品和技术进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；企业管理咨询及服务；房屋租赁；设备租赁（除专项审批）。（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，武汉京东方光电科技有限公司总资产 5,053,875.43 万元，负债 2,234,266.84 万元，所有者权益 2,819,608.59 万元；2021 年度营业收入 1,592,714.26 万元，净利润 236,302.20 万元。

4、武汉临空港网安基地科技服务有限公司

武汉临空港网安基地科技服务有限公司成立于 2019 年，注册资

本为 2,000.00 万元，经营范围为计算机软件技术服务、技术开发、技术推广、技术咨询；销售计算机、计算机软件及其辅助设备、办公用品；会议会展服务；展览展示服务；市场调查（不含个人征信）；设计、制作、代理、发布广告；企业营销策划；企业管理咨询；计算机系统集成；写字楼租赁；教育咨询（不含中小学文化类教育培训）；酒店管理；住宿服务。（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，武汉临空港网安基地科技服务有限公司总资产 152.58 万元，负债 20.85 万元，所有者权益 131.73 万元；2021 年度营业收入 0.85 万元，净利润-78.45 万元。武汉临空港网安基地科技服务有限公司 2021 年净利润为负主要系公司业务发展困难，营业收入较小而管理费用较多所致。

5、武汉佳兆业文化体育有限公司

武汉佳兆业文化体育有限公司成立于 2019 年，注册资本为 1,000.00 万元，经营范围为许可项目：高危险性体育运动（游泳）；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，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：体育保障组织；体育赛事策划；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育用品及器材零售；体育竞赛组织；体育健康服务；体育用品设备出租；体育中介代理服务；组织体育表演活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；组织文化艺术交流活动；货物进出口；非居住房地产租赁；会议及展览服务；票务代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健身休闲活动；文化场馆管理服务；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；广告

制作；广告发布；广告设计、代理；技术进出口；食品销售（仅销售预包装食品）；停车场服务；酒店管理（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，武汉佳兆业文化体育有限公司总资产 1,188.44 万元，负债 542.71 万元，所有者权益 645.72 万元；2021 年度营业收入 1,332.41 万元，净利润-30.09 万元。武汉佳兆业文化体育有限公司 2021 年度净利润为负主要系疫情影响，体育场馆运营收入不及预期，固定费用支出较多所致。

6、航天科工智能运筹与信息安全研究院（武汉）有限公司

航天科工智能运筹与信息安全研究院（武汉）有限公司成立于 2020 年，注册资本为 30,000.00 万元，经营范围为一般项目：电子信息技术研究；网络与信息安全技术研究；指挥信息系统、电子信息系统、网络与信息安全系统、工业软件的设计、研发、集成、销售；信息系统的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、测试评估、教育咨询（不含中小学文化类教育培训）；信息系统集成和物联网技术服务；数字内容服务；软件开发；装备试验鉴定；信息系统设备、试验训练与测试设备的研制、生产、综合集成与销售；方舱和特种车的研发、综合集成与销售；对科技行业的投资；厂房、门面、写字楼租赁；货物或技术进出口（涉及行政审批的货物或进出口除外）；信息系统与设备代理（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，航天科工智能运筹与信息安全研究院（武汉）有限公司总资产 34,325.59 万元，负债 3,798.07 万元，所有者权益 30,527.52 万元；2021 年度营业收入 7,635.66 万元，净利润 527.52 万

元。截至 2020 年末，该公司尚未正式运营，因此营业收入及净利润为 0。2021 年度，该公司正式运营，产生营业收入。

上述参股公司、合营或联营企业中主要财务数据发生重大变化的具体情况如下：

1、上实环境（武汉东西湖）有限公司 2021 年净利润较上年度下降 40.71%，主要系当年管理费用增长较快所致。

2、武汉京东方光电科技有限公司 2021 年度营业收入、净利润较上年均有较大增幅，主要系公司重点建设项目此前处于建设期，产生的收入较少，2021 年达产后，液晶面板等收入大幅增加所致。

3、武汉临空港网安基地科技服务有限公司 2021 年末所有者权益较上年末下降较多，主要系公司当年亏损导致未分配利润进一步减少。2021 年末该公司总负债金额及总资产金额较上年末大幅下降，主要系部分应付账款及预付款项已支付所致。

4、武汉佳兆业文化体育有限公司 2021 年末，负债较上年增加 34.39%，主要系当年全民健身业务、培训业务产生的费用计入预收账款，导致预收账款规模增加较快所致。2021 年度营业收入与净利润较往年大幅增加，主要系武汉全民健身与培训业务市场复苏，2021 年度场馆会员规模剧增导致业务收入增加；此外，2021 年度该公司承接了武汉市运会、中甲联赛等场租活动，全年活动收入较多，对利润贡献较大。

5、航天科工智能运筹与信息安全研究院（武汉）有限公司 2021 年末负债较上年有大幅增加，主要系该公司正式运营后，因实际运营需要产生了应付账款、合同负债等款项所致。2021 年度营业收入与净利润均得到大幅增长，主要系该公司正式开展运营所致。

六、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人已经形成了较为完善的法人治理结构，设立了董事会、监事会、经营管理机构。董事会处于决策的核心地位，监事会处于监督评价的核心地位，经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行人，公司的治理结构符合公司法及公司章程的规定。

1、出资人

发行人不设股东会，武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局作为出资人，行使股东会职权，依法享有以下权利：

- （1）批准公司的章程及章程修改方案；
- （2）依照法定程序任免（或建议任免）公司董事会成员和高级管理人员，决定董事和有关高级管理人员的薪酬；
- （3）审核公司的战略及发展规划；
- （4）审核、审批公司董事会报告等重大事项报告；
- （5）审核公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- （6）批准增减注册资本及发行公司债券的方案；
- （7）决定与审核公司国有股权转让方案，其中，转让全部国有股权或者转让部分国有股权致使国家不再拥有控股地位的，报本级人民政府审批；
- （8）审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案并报本级人民政府批准；
- （9）法律法规规定的其他职权。

2、董事会

根据《公司章程》规定，公司设董事会，公司董事会设董事不少于 3 人，不超过 13 人（其中包含职工董事），职工董事由集团公司职工代表大会选举产生。

公司董事会每届任期为三年，董事会任期届满，经考核合格的可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。公司董事会对区国资局负责，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律、法规规定和区国资局授权范围内行使以下职权：

- （1）执行区国资局的相关规定、决定，并向其报告工作；
- （2）拟订公司章程及章程修改方案，报区国资局批准；
- （3）拟订公司发展战略规划；
- （4）按照公司发展战略规划，制定年度投资计划；
- （5）决定授权范围内公司的经营方针及经营计划；
- （6）制订所属子公司调整、合并、分立、解散方案；
- （7）决定公司投资、资本运营及融资方案；
- （8）决定公司投资、担保事项；
- （9）制订公司年度财务预算方案和决算方案；
- （10）制订公司利润分配方案和亏损弥补方案；
- （11）制订公司增减注册资本、发行公司债券方案，报区国资局批准；
- （12）决定公司内部管理机构设置方案；
- （13）制定公司各项内部规章制度；
- （14）依照法律、行政法规和本章程有关规定程序，聘任或解聘

公司高级管理人员及其报酬事项；

（15）法律法规规定及区国资局授权的其他职权。

3、监事会

根据《公司章程》规定，公司设监事会，监事不少于 3 人（其中包含职工监事），职工监事由集团公司职工代表大会选举产生，监事会设主席 1 名。本公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届三年。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司的财务；

（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）提议召开临时董事会议；

（5）依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

（7）法律法规和省、市、区政府和区国资局规定的其他职权。

4、经营管理机构

公司设立经营管理机构，公司设总经理 1 人，总经理为董事。公司设副总经理 3 名。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

(3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

(4) 拟订公司年度财务预算，决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

(5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

(6) 制订公司具体管理制度；

(7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

(8) 聘任或解聘除应由区国资局、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

(9) 根据董事会或董事长（或出资人指定的副董事长）的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

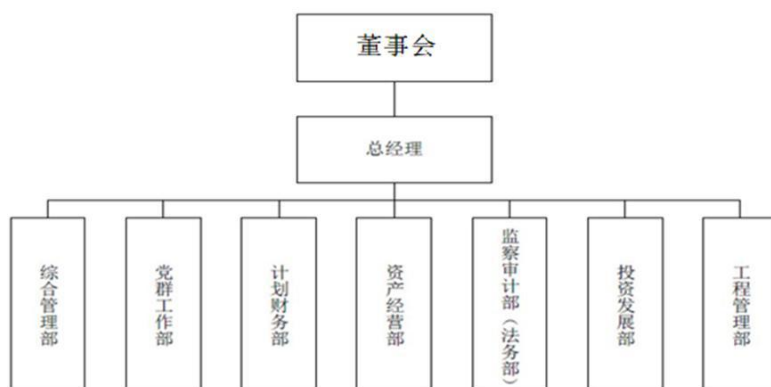
(10) 总经理应参与董事会会议；

(11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

发行人拥有较为完善的职能部门架构。截至 2021 年末，发行人组织结构如下图所示：

图 4-2 发行人内部组织结构图



（三）发行人内部管理制度的建立及运行情况

为保护国有资产的安全、完整，公司通过企业的各级管理层，协调经济行为，控制经济活动，利用企业内部分工而产生的相互制约、相互联系的关系，形成一系列具有控制职能的办法和程序，并使之成为一个严密的、较为完整的内部控制体系。

1、预算管理方面

为促进企业建立、健全内部约束机制，进一步规范公司财务管理行为，推动企业加强预算管理，公司颁发了《武汉临空港投资集团有限公司财务预算管理制度》并结合公司实际情况，实行全面预算管理。

2、财务管理方面

为适应建立现代企业制度的需要，规范国有投资公司的财务行为，加强财务管理和核算，根据《会计法》《企业财务通则》《企业会计准则》和公司章程，结合工作实际制定《武汉临空港投资集团有限公司会计核算集中管理办法》，为进一步加强集团公司对各成员单位的财务管理和监督，对各成员单位实行“集中管理，分户核算”，规范会计行为，确保会计资料真实完整。

3、资金管理方面

为规范武汉临空港投资集团有限公司资金存放及调度，根据相关法律法规制度规定、按照《武汉临空港投资有限公司财务管理制度（试行）》文件要求，结合集团公司实际情况，制定了《武汉临空港投资集团有限公司资金管理暂行办法》，对集团公司资金进行了严格管理。

4、对外融资方面

根据《武汉临空港投资集团有限公司资金管理暂行办法》规定集团公司及成员单位经营融资，遵循统筹安排、降低资金成本原则，获得集团公司领导集体决策后，集团财务部及相关单位参与融资方案的谈判，集团财务部及各成员单位具体实施。

5、对外担保方面

为加强武汉临空港投资集团有限公司资产管理，维护国有资产出资人合法权益，促进企业国有产权有序流转，防止企业国有资产流失，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院令 第 378 号）《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）和《武汉市企业国有资产评估管理暂行办法》（武国资发〔2013〕1 号）《武汉市出资企业投融资及对外担保监督管理暂行办法》有关法律、法规，结合集团公司实际，制定了《武汉临空港投资集团有限公司资产管理暂行办法》。

办法中规定集团公司可以对符合条件的所属企业按规定提供担保；集团公司不得以任何方式为自然人、非国有企业和境外企业提供担保；对于政府公益性项目融资发生的重大担保事项，由区国资委报请区人民政府核准。

6、对外投资方面

根据《武汉临空港投资集团有限公司资金管理暂行办法》规定相关单位或部门拟定投资方案报集团公司领导集体决策，获得区国资批准后，由相关财务部履行相关审批手续。相关财务部门加强项目资金使用的监管。

7、关联交易制度

为加强武汉临空港投资集团有限公司（以下简称集团公司）的关联交易管理，确保关联交易符合公平、公正、公开的原则，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《武汉临空港投资集团有限公司财务管理制度》及公司章程，结合集团公司实际情况，制定了《武汉临空港投资集团有限公司关联交易管理办法》。规定公司关联交易采取公允定价、规范决策程序、及时信息披露。

8、人力资源管理方面

为规范公司人力资源管理，保证员工依法履行职责，保障员工的合法权益，推动集团公司各员工依法履行职责，保障员工的合法权益，推动公司各项工作全面发展，根据《中华人民共和国劳动合同法》《公司法》《武汉临空港投资集团有限公司章程》，制定了《武汉临空港投资集团有限公司员工管理办法》，对公司人力资源进行有效的管理。

9、法律事务工作方面

为进一步加强法律事务工作，建立健全企业法律风险防范机制，规范企业法律事务工作，促进依法决策和依法经营管理，根据《公司法》及其他有关法律法规规定，结合临空港投资集团有限公司法律事务工作的实际，制定了《武汉临空港投资集团有限公司法律事务工作管理办法》，规定公司相关法律事务工作制度。公司设置监察审计部

（法务部）对公司法律事务工作履行。

10、安全生产管理方面

为加强建设工程安全生产管理，明确安全生产责任，有效预防安全事故，公司成立工程管理部，建立健全安全管理体系和相关措施，明确各级负责人和部门的安全职责，责任到人，建立了快速的安全生产事故报告及调查措施。自公司成立以来，未发生重大安全生产事故。

11、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

对于子公司的管理方面，除《武汉临空港投资集团有限公司会计核算集中管理办法》和《武汉临空港投资集团有限公司资金管理暂行办法》中对下属子公司的资产和财务管理进行有关规定以外，集团公司还制定了《武汉临空港投资集团有限公司员工管理办法》，对成员单位的人员管理、经营目标、重大经营决策、财务报告等方面进行管理和控制。

12、审计工作方面

为规范和加强公司的审计工作，公司成立监察审计部（法务部）负责公司的审计工作。对公司在经营过程中签订各类合同，产生的各类纠纷、隐患，诉讼或仲裁事项进行处理和审计。

13、信息披露制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护投资者的合法权益，发行人制定了《信用类债券信息披露事务管理制度》（下简称“制度”），约定对公司准备发行或已发行且尚未兑付的公司信用类债券产生重大影响且投资者尚未得知的重大信息，严格按照公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织的规定及要求及时进行及时、准确、完整披露，制度中明确规定了信息

披露的标准、信息披露范围、信息披露负责机构、信息披露流程、等一系列问题，规范了信息披露事务管理，提高了相关人员的信息披露意识以及自律管理意识，对确保信息披露工作的及时、准确实施提供了有力的依据和行为规范。

七、发行人独立性情况

发行人与其股东武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局工作独立，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均相互独立，无重复、交叉行为。

（一）资产独立性

发行人与控股股东武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局在资产方面分开，公司对生产经营中使用的房产、设施、设备以及土地、商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

（二）人员独立性

发行人与控股股东武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局在人员方面分开，公司在劳动、人事及工资薪酬管理等方面独立于控股股东。

（三）机构独立性

发行人与控股股东武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局在机构方面分开，不存在与控股股东或行业主管部门合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织机构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（四）财务方面

发行人与控股股东武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局在财务方面分开，公司设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

（五）业务方面

发行人与控股股东武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局在业务方面分开，公司独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

八、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

表 4-5 发行人董监高人员情况表

董事任职情况						
姓名	性别	出生年份	是否是公务员	任职期限	职务	是否在其他企业兼职
付祥	男	1974 年	否	2022 年 3 月-2025 年 3 月	委员会书记、董事长	武汉市东西湖区城市更新投资有限公司法定代表人
曹文	男	1968 年	否	2022 年 3 月-2025 年 3 月	党委副书记、总经理、董事	武汉市东西湖区城市更新投资有限公司董事兼总经理
管永华	男	1971 年	否	2019 年 11 月至今	职工董事，工会副主席	武汉金银湖文化体育发展有限公司董事、武汉临空港文化发展有限公司董事、武汉临空港体育发展有限公司董事、武汉食品工业加工区开发投资有限公司董事
监事任职情况						
姓名	性别	出生年份	是否是公务员	任职期限	职务	是否在其他企业兼职
周红武	男	1970 年	否	2022 年 5 月-2025 年 5 月	纪律检查委员会书记、监事会主席	否
黄馨	女	1996 年	否	2022 年 5 月-2025 年 5 月	监事	否
李银帅	男	1986 年	否	2022 年 5 月-2025 年 5 月	监事	武汉市东西湖区智城建设发展有限公司监事
黄梦	男	1991 年	否	2022 年 5 月-2025 年 5 月	监事	否
孟春芳	女	1979 年	否	2022 年 5 月-2025 年 5 月	监察审计部（法务部）副部长、 纪委委员、职工监事	多家关联公司监事
高管任职情况						

姓名	性别	出生年份	是否是公务员	任职期限	职务	是否在其他企业兼职
曹文	男	1968 年	否	2022 年 1 月-2025 年 1 月	党委副书记、总经理、董事	否
祁爱芝	女	1971 年	否	2021 年 2 月-2024 年 3 月	党委委员、副总经理	武汉舵落口物流有限公司董事
胡崇俊	男	1973 年	否	2022 年 3 月-2023 年 3 月	党委委员、副总经理	否

注 1：曹文先生于 2022 年 1 月起担任公司总经理职务。后于 2022 年 3 月起担任武汉临空港投资集团有限公司董事。

（一）董事简历

付祥，男，1974 年 5 月出生。历任武汉市有机化工厂工人，东西湖区公路局路政员，东西湖区公路局办公室工作人员、副主任、主任、副局长，东西湖区公路规费征稽所党支部书记，东西湖区公路规费征稽所所长、党支部书记，开发区保税物流管委会副主任、党组成员，区社会综合管理监督中心（应急办）副主任，开发区管委会办公室、区政府办公室副主任，开发区现代服务产业建设管理办公室主任、党组书记，开发区（东西湖区）服务业发展投资集团有限公司党委副书记、总经理。现任武汉临空港投资集团有限公司党委书记、法定代表人、董事长，兼任武汉市东西湖区城市更新投资有限公司法定代表人。

曹文，男，1968 年 10 月出生。历任武汉市东西湖区房地局产权科科长、副科长、科长，武汉市东西湖区房地局产权地政科科长，武汉市东西湖区建设局建设管理科科长，武汉市东西湖区城乡建设局建设科科长，武汉市东西湖区金银湖街办事处副主任、工委委员，武汉临空港经济技术开发区管委会建设局、东西湖区城乡建设局总工程师，党委委员，武汉临空港经济技术开发区管委会建设局、东西湖区城乡建设局副局长，党委委员，武汉临空港经济技术开发区管委会建设局、东西湖区城乡建设局（园林局、人防办）副局长、党组成员，武汉临空港经济技术开发区管委会（东西湖区）城市管理执法局副局长、党组成员。现任武汉临空港投资集团有限公司党委副书记、总经理、董事，兼任武汉市东西湖区城市更新投资有限公司董事兼总经理。

管永华，男，1971 年 1 月出生，中共党员，政工师，大专学历。曾任东西湖自来水公司任办公室副主任，东西湖城市建设投资发展有限公司党政办公室副主任、主任、支部书记。现任武汉临空港投资集

团有限公司职工董事、工会副主席，兼任武汉金银湖文化体育发展有限公司董事、武汉临空港文化发展有限公司董事、武汉临空港体育发展有限公司董事、武汉食品工业加工区开发投资有限公司董事。

（二）监事简历

周红武，男，1970 年 6 月出生。历任武汉市东西湖区柏泉农场基建科技技术员，武汉吴家山台商投资区管委会基建处，从事建设管理工作，武汉吴家山台商投资区管委会基建处副主任科员，武汉吴家山台商投资区管委会建设管理局部长，武汉吴家山台商工业园区管委会规划建设部副部长，武汉吴家山台商工业园区管委会（武汉临空港经开区机电产业办）规划建设部部长，新疆维吾尔自治区博尔塔拉蒙古自治州五台工业园招商局、经发局副局长（援疆），武汉临空港经济技术开发区机电产业建设管理办公室正科级干部，武汉临空港投资集团有限公司党委委员、副总经理，现任武汉临空港投资集团有限公司纪律检查委员会书记、监事会主席。

黄馨，女，1996 年 11 月出生。历任武汉临空港文化传播发展有限公司科员，现任武汉临空港投资集团有限公司纪律检查委员会委员、监察审计（法务）部科员、监事。

李银帅，男，1986 年 10 月出生。历任福建省长乐市 73302 部队战士，武汉市黄陂区 95969 部队汽车连驾驶员，空军雷达学院军通系学员，武汉市黄陂区 95969 部队司令部驾驶员。现任武汉高桥实业有限公司科员、武汉市东西湖区城市更新投资有限公司办事员（借调）、武汉临空港投资集团有限公司纪律检查委员会委员、监事，兼任武汉市东西湖区智城建设发展有限公司监事。

黄梦，男，1991 年 11 月出生。历任武汉软件工程职业学院艺术

与传媒学院辅导员、团总支书记，武汉东星实业发展总公司资产管理部科员，武汉临空港投资集团有限公司资产经营部科员，现任武汉临空港投资集团有限公司纪律检查委员会委员、计划财务部科员、监事。

孟春芳，女，1979 年 5 月出生，本科学历，曾在东西湖区司法局“148”法律援助部门，东啤集团资产管理部，东啤集团财富大厦管理办，临空港投纪检监察部(法务部)工作。现任武汉临空港投资集团有限公司职工监事、监察审计部（法务部）副部长、纪委委员。

（三）高级管理人员简历

曹文，见董事部分介绍。

祁爱芝，1971 年出生，曾任台商投资区管委会财务处副部级科员、财务处处长、财税部副部长，东西湖区产业管理处财税部部长、财政局财源办（员额），临空港投集团公司计划财务部部长，现任武汉临空港投资集团有限公司党委委员、副总经理，兼任武汉舵落口物流有限公司董事。

胡崇俊，男，1973 年 10 月出生。历任武汉市东西湖区市政工程有限公司技术员、助理工程师，东西湖新世纪市政建筑工程公司助理工程师、工程师，东西湖区新沟镇街道办事处荷包湖三大队（挂职），东西湖区水务局水雨情测报站借调工作，东西湖区水务局塔尔头泵站更新改造工程项目部、白马泾泵站建设工程项目部工程技术组工程师，东西湖凯迪污水管网管理有限公司副经理，东西湖区污水收集系统运行管理有限公司经理，临空港水务工程项目管理公司经理，武汉临空港经济技术开发区服务业发展投资集团有限公司区域部长，现任武汉临空港投资集团有限公司党委委员、副总经理。

发行人《公司章程》规定设副总经理 3 名，但发行人副总经理的实际任职人数为 2 名，存在不符合《公司章程》规定的情形，但并不会对本次发行构成实质性障碍。除此之外，发行人的董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员无国家公务员兼职领薪的情况，符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《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》的相关规定。发行人的董事、监事及高级管理人员均不存在违法违规或受到重大处罚的情况。发行人董事、监事及高级管理人员均不存在持有发行人股权或债券的情况。

九、发行人主营业务情况

（一）发行人经营概况

发行人主营业务主要包括委托代建、水费、殡葬服务等业务，2019-2021 年，发行人营业收入分别为 220,162.65 万元、250,829.64 万元和 304,845.12 万元，主营业务收入分别为 198,379.67 万元、233,430.93 万元和 277,496.80 万元。

表 4-6 发行人分板块营业收入情况

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
委托代建收入	177,632.11	58.27%	180,497.75	71.96%	140,288.13	63.72%
水费收入	22,695.89	7.45%	14,986.46	5.97%	19,368.74	8.80%
市政工程收入	14,114.05	4.63%	9,395.06	3.75%	10,747.53	4.88%
殡葬服务收入	8,425.49	2.76%	8,288.57	3.30%	6,774.03	3.08%
其他收入	54,629.25	17.92%	20,263.10	8.08%	21,201.24	9.63%
主营业务收入合计	277,496.80	91.03%	233,430.93	93.06%	198,379.67	90.11%
其他业务收入合计	27,348.33	8.97%	17,398.71	6.94%	21,782.98	9.89%
营业收入合计	304,845.12	100.00%	250,829.64	100.00%	220,162.65	100.00%

注：发行人 2019 年度以来将小区管网工程业务并入市政工程业务中

表 4-7 2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
委托代建业务	140,288.13	120,491.75	19,796.38	14.11
水费	19,368.74	16,320.56	3,048.18	15.74
市政工程业务	10,747.53	9,595.59	1,151.94	10.72
殡葬服务业务	6,774.03	3,166.69	3,607.34	53.25
其他业务	21,201.24	17,858.91	3,342.33	15.76
合计	198,379.67	167,433.50	30,946.17	15.60

表 4-8 2020 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
委托代建业务	180,497.75	153,267.99	27,229.76	15.09
水费	14,986.46	14,711.47	274.99	1.83
市政工程业务	9,395.06	8,578.77	816.29	8.69
殡葬服务业务	8,288.57	1,337.44	6,951.13	83.86
其他业务	20,263.10	16,599.94	3,663.16	18.08
合计	233,430.93	194,495.60	38,935.33	16.68

表 4-9 2021 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
委托代建业务	177,632.11	150,326.09	27,306.02	15.37
水费	22,695.89	22,643.21	52.68	0.23
市政工程业务	14,114.05	12,978.20	1,135.85	8.05
殡葬服务业务	8,425.49	1,660.60	6,764.89	80.29
其他业务	54,629.25	40,343.77	14,285.48	26.15
合计	277,496.80	227,951.86	49,544.94	17.85

近三年，发行人委托代建收入分别为 140,288.13 万元、180,497.75 万元和 177,632.11 万元，占发行人营业收入比例分别为 63.72%、71.96%和 58.27%。2020 年度发行人委托代建收入有一定幅度上升，主要原因为发行人代建项目结算金额增加所致。发行人 2021 年委托代建业务收入较 2020 年下降 1.59%，为正常经营波动。近三年，发

行人委托代建业务毛利率分别为 14.11%、15.09%和 15.37%，毛利率较为稳定。

近三年，发行人水费收入分别为 19,368.74 万元、14,986.46 万元和 22,695.89 万元，占发行人营业收入比例分别为 8.80%、5.97%和 7.45%。近三年发行人水费业务收入有一定波动，2020 年水费收入下降主要受疫情影响，部分企业停工所致。2021 年，随着疫情影响减弱，发行人水费收入已恢复至疫情前水平。近三年，发行人水务业务毛利率波动较大，分别为 15.74%、1.83%和 0.23%。2020 年水费毛利率大幅降低，主要系疫情影响，工业及居民用水结构变化导致发行人水费收入降低所致。2021 年以来，因人工、制水成本增加，水务业务成本上升较收入增幅较大，水务业务毛利率同比大幅下降。

（二）发行人主营业务模式

1、委托代建业务

委托代建业务由临空港集团本部及下属子公司武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司负责，主要包括临空港经济技术开发区（东西湖区）城区道路、管网建设等。公司承担了临空港经济技术开发区（东西湖区）大部分的基础设施建设任务，对临空港经济技术开发区（东西湖区）的发展具有重要的作用。

（1）业务模式

临空港经济技术开发区（东西湖区）政府制定重点城市项目建设计划，并下达公司，发行人主要根据年度重点城市项目建设计划中指定的建设项目，启动项目前期规划、设计以及相关建设工作的报批工作。

发行人与临空港经济技术开发区（东西湖区）政府签订了委托代

建框架协议，发行人所承担项目的合同收入由项目施工合同金额和项目管理费组成，项目管理费一般按总投资成本的 18.00% 计取。发行人合同预算部每月统计工程项目实际完成量，计算工程项目当月实际发生成本，将数据提交给财务部，按照实际发生成本的一定比例推算出相应收入，并向区政府报备。每年未经区政府确认完成后，发行人即确认当年最终的代建收入并相应结转成本。

根据委托代建协议的约定：临空港经济技术开发区（东西湖区）政府所支付的回款金额以覆盖发行人实施项目所投入的成本并保证发行人合理利润为原则，包含委托代建项目建设成本、银行借款利息及补偿给发行人的管理费，发行人获得的委托代建项目收入计入公司营业收入中委托代建收入。单个工程的回款=项目总投资成本+管理费，其中项目总投资成本包括与实施项目相关的前期规划、设计、勘探、可研编制等费用、项目施工建设支出以及相应的贷款利息等成本。代建协议未约定项目具体回报率，实践中项目管理费一般为总投资成本的 18%。

（2）主要代建项目情况

2019-2021 年，发行人主要基础设施建设代建项目运行情况如下表所示：

表 4-10 发行人 2021 年主要基础设施代建项目情况

单位：万元

序号	项目	成本确认	收入确认	是否签署协议
1	铁路集中箱中心站项目	17,095.85	19,998.92	是
2	污水收集系统项目	16,049.51	18,774.90	是
3	环金银湖综合治理项目	10,224.48	11,960.72	是
4	区党校异地扩建项目	9,454.38	11,059.84	是
5	华祥路	8,233.90	9,632.11	是
6	五环路段	6,244.92	7,305.38	是
7	商贸大道	6,049.80	7,077.13	是

8	立光路	5,930.80	6,937.92	是
9	华征路	5,363.94	6,274.79	是
10	新城一路道路工程项目	4,477.70	5,238.07	是

表 4-11 发行人 2020 年主要基础设施代建项目情况

单位：万元

序号	项目	成本确认	收入确认	是否签署协议
1	东西湖区环湖中路道路改造项目	16,419.39	19,207.59	是
2	走马岭同心花苑还建小区项目	10,023.57	11,725.69	是
3	走马岭同心花苑还建小区二期项目	9,543.62	11,164.23	是
4	区第三人民医院综合大楼项目	7,268.90	8,503.24	是
5	107 国道东西湖段（东山至新城十三路）整治项目	6,566.94	7,682.08	是
6	黄狮海学校新建工程	6,507.04	7,612.01	是
7	吴家山妇幼保健院维修工程	4,810.03	5,626.82	是
8	区人民医院综合住院楼项目	4,521.26	5,289.02	是
9	东西湖区人民医院异地新建（二期）项目	3,813.07	4,460.57	是
10	波天湖小路、食品三路延长线、径北二路东段道路 EPC 项目	3,812.45	4,459.85	是

表 4-12 发行人 2019 年主要基础设施代建项目情况

单位：万元

序号	项目	成本确认	收入确认	是否签署协议
1	东西湖区环湖中路道路改造项目	25,942.70	30,612.38	是
2	东西湖区人民医院异地新建项目	10,446.12	12,326.43	是
3	临空港大道（107 国道至金山大道）项目	8,095.00	9,552.10	是
4	走马岭同心花苑还建小区项目	6,856.87	8,091.10	是
5	中兴新材配套道路（国西二路、南六支沟延长线、食品一路、新征三路、南五支半）项目	6,100.94	7,199.11	是
6	107 国道武汉市东西湖段道路整治提升工程（额头湾至新城十三路）	4,870.43	5,747.11	是
7	五环时尚广场写字楼 5#楼	4,193.68	4,948.55	是
8	新沟镇荷花苑还建小区二期项目	3,737.51	4,410.26	是
9	新沟镇荷花苑还建小区项目	3,046.41	3,594.77	是
10	吴家山台商工业园区管委会公共租赁住房项目	2,953.27	3,484.85	是

2、水务业务

发行人水务经营业务由下属子公司武汉市东西湖自来水公司负责运营。东西湖自来水公司系区内国营供水企业，始建于 1978 年，系区内唯一一家负责自来水生产、供应、收费、自来水管道的安装、维修、水表安装等业务的垄断性企业。

目前，东西湖自来水公司拥有 3 座自来水厂和供水转压站 5 座，供水服务面积覆盖全区 495 平方公里，供水服务区内企事业单位 3000 余家，惠及人口 70 余万人。

（1）业务模式及运营情况

供水业务是武汉市东西湖自来水公司核心业务，最近三年，水务业务收入分别为 19,368.74 万元、14,986.46 万元和 22,695.89 万元，占发行人主营业务收入比例分别为 9.76%、6.42%和 8.18%。近年，随着武汉城市人口的增加和生活水平的提高，生活用水量有所增长，同时由于区内工业增长速度较快，工业用水也逐步提升。近三年发行人年售水量和售水收入呈先增加后下降的趋势，2020 年度水费收入下降主要受疫情因素影响，部分企业阶段性停工导致用水量下降。发行人供水全部采用自供自销模式，通过取水、沉淀、过滤、消毒等流程，将原水制成自来水，输送至东西湖区企业及居民用水。

发行人水厂采用较先进的工艺流程，所有水厂都采用了自动投加设备和监测、计量装置，质量控制正确。自来水厂取水后，通过加氯和混凝剂后，进入反应池，通过充分反应后，分别在沉淀池和过滤池进行沉淀和过滤，再进行二次加氯消毒，达到出水标准后进入清水库，通过泵房加压后输送至管网中。发行人自来水生产工艺流程图如下：

图 4-3 自来水公司工艺流程图

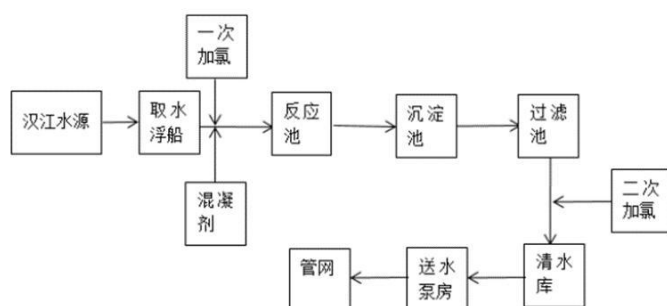


表 4-13 自来水公司业务运营情况表

项目	2021 年	2020 年	2019 年
日供水能力（万吨）	50.00	50.00	50.00
管网长度（公里）	1,687.00	1,589.00	1,527
用户数量（万户）	25.69	24.13	22.70
全年供水量（万吨）	10,931.08	9,790.40	10,201.80
漏损率（%）	4.75	4.86	5.09
全年售水量（万吨）	10,411.67	9,314.59	9,682.53

截至 2021 年末，发行人水质合格率均达到 100%，供水管网水质合格率达到 100%。发行人各水厂具体生产能力及供水情况如下表所示：

表 4-14 发行人下属水厂及供水能力情况表

水厂名	所在区域	权益比例	生产能力（万吨/日）
走马岭	东西湖区	100%	30.00
余氏墩	东西湖区	100%	15.00
西湖	东西湖区	100%	5.00

（2）采购及销售

发行人的制水成本主要包括电力、折旧、水资源费和化学药剂等成本。在电力成本方面，发行人与上游采用每月现金结算的方式将电费支付给上游电厂；对于矾、氯等原材料，发行人根据需要通过不定期批量采购的方式进行采购，结算方式为现金结算。

自来水的销售价格是自来水出售或其使用权转让的价格，包含自来水的经营成本、利润和税金。根据 1998 年 9 月国家发展计划委员

会、国家建设部《城市供水价格管理办法》的规定，城市供水价格应遵循补偿成本、合理收益、节约用水、公平负担的原则，其中供水企业合理盈利的平均水平应当是净资产利润率 8%至 10%。

供水价格方面，自 2016 年 2 月起，根据《市发改委关于暂停征收武汉市中心城区供水价格中城市公用事业附加费的通知》（武发改委价格〔2016〕29 号），武汉市暂停征收城市公用事业附加费，2015 年 10 月 1 日至 2016 年 1 月 31 日期间用户已缴纳的城市公用事业附加费，将采取冲抵水费方式退还用户。价格调整后，武汉市一般居民用水三级价格分别为 1.37 元/立方米、2.05 元/立方米和 2.74 元/立方米，因公用事业附加费原并未计入该公司收入，故该价格调整不会对公司盈利能力产生负面影响。

表 4-15 发行人供水价格表

用水类别	供水价（元/立方米）
居民生活用水 1	1.37
居民生活用水 2	2.05
居民生活用水 3	2.74
非居民生活用水	2.12
特殊用水	8.10

注：

1) 居民生活用水 1：户月用水量中（户籍人口 4 人及以下，下同）25 立方米（含本数）以内的水量；月人均用水量中（户籍人口 5 人及以上，下同）6.25 立方米（含本数）以内的水量。

2) 居民生活用水 2：户月用水量中 25 立方米（不含本数）至 33 立方米（含本数）的水量；月人均用水量中 6.25 立方米（不含本数）至 8.25 立方米（含本数）的水量。

3) 居民生活用水 3：户月用水量中超过 33 立方米（不含本数）的水量；月人均用水量中超过 8.25 立方米（不含本数）的水量。

4) 发行人按武汉市发改委核定的自来水价格直接向用户收取水费，武汉市政府暂未对发行人供水经营给予补贴。

发行人自来水业务符合国家法律法规及有关政策规定。

3、殡葬服务业务

发行人殡葬服务行业由下属子公司武汉睡虎山人文纪念公园有限公司（以下简称“武汉睡虎山公园公司”）运营，主要负责武汉睡虎山人文纪念公园的经营管理。武汉睡虎山人文纪念公园内设有睡虎山陵园公墓，为东西湖区最大的陵园公墓，该陵园于 1987 年建立，1994 年被省民政厅批准为经营性公墓。睡虎山陵园公墓占地约 800 余亩，目前墓区总面积 333 亩，墓位数 6.4 万个。近三年，殡葬服务收入分别为 6,774.03 万元、8,288.57 万元和 8,425.49 万元。毛利润分别为 3,607.34 万元、6,951.13 万元和 6,764.89 万元。武汉睡虎山公园公司成立于 2018 年 6 月，前期尚未开放墓地销售，随着经营逐步走向正轨，发行人殡葬服务业务销售逐渐正常，收入逐渐稳步提升。

根据相关规定，凡在经营性公墓内安葬骨灰或遗体的，丧主应按规定交纳墓穴租用费、建墓工料费、安葬费和护墓管理费，经营性墓位的经营人只对外收取最多二十年期的一次性管理费，因此发行人的殡葬服务业务主要包括墓位使用权出让业务及配套殡葬服务业务。

（1）墓位使用权出让业务

根据湖北省物价局湖北省民政厅于 2013 年下发的《关于进一步加强殡葬服务收费管理的通知》文件规定，公墓服务收费分为经营性公墓服务收费和公益性公墓服务收费。

经营性公墓服务收费是指由省民政厅审批、为居民提供骨灰或遗体安葬服务收取的费用。公益性公墓服务收费实行政府定价管理。

表 4-16 墓位价格情况表

墓位类型	单位	墓穴（均价）	公益性公墓（均价）
长租价格	元/个·20 年	75,000	20,000

（2）殡葬服务

公司除墓位使用权出让收入外，同时为购买墓位使用权的居民提供配套的殡葬服务。根据相关规定，公益性殡葬服务实行政府指导并参考服务运营成本定价，本项目暂定提供的殡葬服务均价为 2000 元/人次。

4、其他业务板块

发行人其他业务板块主要包括市政工程、租赁、供热、保安服务、物资销售及自来水安装工程。近三年，发行人其他业务板块收入分别为 21,201.24 万元、20,263.10 万元和 54,629.25 万元。2021 年发行人其他业务板块收入较 2020 年大幅增长，主要系发行人子公司武汉市东西湖自来水公司 2021 年管道维修收入大幅增加所致。

市政工程业务由下属子公司武汉市泉鑫市政工程有限责任公司负责运营，主要负责东西湖区水务工程建设。发行人水务工程建设主要分为用户报装、东西湖自来水内部供水工程和排水工程等。

供热业务由发行人下属子公司武汉市东西湖区能源有限公司负责，进行热力供应，单户计费，现金结算。

保安服务由武汉临空保安服务有限公司负责，模式为提供签署安保合同，派驻安保人员，费用按月结算，客户群体为企业居多。

租赁业务主要为房屋出租及物业管理，发行人自身及其子公司闲置房屋或商业物业出租，租金按月计费，按季或年结算。

物资销售主要由发行人下属子公司武汉市泉谊物资有限公司负责，主要销售产品为水暖材料、五金配件、管材管件、各类阀门、机电设备、建筑材料、水表等。

自来水安装工程由发行人下属子公司武汉市东西湖自来水公司负责，主要涉及自来水管及自来水计仪器安装施工。

十、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

（一）发行人所处行业现状和前景

1、城市基础设施建设行业现状和前景

（1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化具有重要作用。同时，城市基础设施承担着公共服务功能，加快城市基础设施建设，有利于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能，加快我国城镇化建设进程。

改革开放以来，我国的城市建设进入到了飞速发展的阶段。经过 30 多年的快速发展，全国总人口达到 14.11 亿，城镇人口达到 8.10-8.40 亿，城镇化水平超过 60%，但仍然远低于发达国家 80% 的平均水平，这个差距也是中国经济发展的潜力和持久的动力。

近年来，城市基础设施建设行业利好政策不断出台。2013 年 9 月，国务院发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）文件，指出围绕推进新型城镇化的重大战略部署，立足于稳增长、调结构、促改革、惠民生，科学研究、统筹规划，提升城市基础设施建设和管理水平，提高城镇化质量；深化投融资体制改革，充分发挥市场配置资源的基础性作用；着力抓好既利当前、又利长远的重点基础设施项目建设，提高城市综合承载能力；保障城市运行安全，改善城市人居环境，推动城市节能减排，促进经济社

会持续健康发展；2016 年 2 月 2 日，国务院印发《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），文件要求我国要全面提升城市功能，加快棚户区改造、加快城市综合交通网络建设、实施城市地下管网改造工程、推进海绵城市建设、推动新型城市建设、提升城市公共服务水平；根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，“十四五”期间，我国将统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。一系列利好政策的推出，为我国城市基础设施建设行业进一步发展提供了强有力的支持。

展望未来，我国城市基础设施建设将迎来新的发展空间。随着中国经济继续保持中高速增长和城市化进程的加速推进，城市基础设施建设的规模将进一步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。因此，城市基础设施建设行业依然具有良好的发展前景。

（2）武汉市东西湖区基础设施建设行业发展现状和前景

2019-2021 年，临空港经开区（东西湖区）经济持续增强，全区实现地区生产总值（GDP）分别为 1,351.64 亿元、1,370.17 亿元和 1,576.06 亿元。

2021 年，临空港经开区（东西湖区）三次产业结构为 1.1：51.3：47.6。按常住人口计算，临空港经开区（东西湖区）2021 年人均 GDP 为 173,987 元。2020 年，临空港经开区（东西湖区）居住用地性质土地出让面积 107.41 万平方米，成交价格 699,330 万元，平均楼

面地价 6,510.85 元/m²。

临空港经开区（东西湖区）系商务部重点支持的中西部开发区，地处国家长江经济带和新丝绸之路“一带一路”战略的交汇点。2019 年 12 月，湖北省发改委发布《武汉城市圈航空港经济综合实验区总体规划（2019-2035 年）》（以下简称“规划”）。根据规划，在武汉市、黄石市、孝感市、鄂州市、黄冈市构建“一带”（长江临空创新驱动发展带）“两核”（武汉天河国际机场航空核心枢纽与鄂州民用机场航空核心枢纽）“多区多点”（产业协作区、产业重要节点）的实验区发展空间格局，其中临空港经开区（东西湖区）位于此次规划中武汉空港核心区，未来发展前景较为广阔。

自 2019 年于武汉市发现首例新型冠状病毒肺炎患者以来，新冠疫情蔓延加剧，呈爆发式增长，为扼制新冠肺炎疫情蔓延，湖北省各地市州相继采取“封城”和延迟复工等举措，短期内对武汉市及临空港经开区（东西湖区）经济和政府财政收入冲击较大。为了更好发挥金融对疫情防控工作和实体经济的支持作用，保障民生和支持实体经济稳定发展，中国人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局联合出台了《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》，表示“适当放宽资本市场相关业务办理时限，减免疫情严重地区公司上市等部分费用”。2020 年 5 月 22 日，国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大三次会议作政府工作报告时提出“实施好支持湖北发展一揽子政策，支持保就业、保民生、保运转，促进经济社会秩序全面恢复”，其后习近平总书记在十三届全国人大三次会议湖北代表团的审议中指出湖北省经济长期向好的基本面没有改变；多年积累的综合优势没有改变；在国家和区域发展中心的重要地

位没有改变，为湖北省经济发展注入一针强心剂。目前，新冠肺炎疫情已经得到有效控制，尽管武汉市及临空港经开区（东西湖区）经济和政府财政收入短期内承压，但是随着复工复产进度加快，区域经济有望逐步企稳。

2、水务行业发展现状及前景

（1）我国水务行业发展现状及前景

水是城市生产、生活不可或缺的重要资源。城市水务行业作为市政公用事业的核心内容之一，直接关系到社会公共利益，关系到人民群众生活质量，关系到城市经济和社会的可持续发展，具有显著的基础性、先导性、公用性和自然垄断性的特点。据公开的资料显示，我国水资源总储量约2.81万立方米，居世界第六位，但人均水资源量不足2,400立方米，仅为世界人均占水量的1/4，被列为全球13个人均水资源贫乏国家之一。城市供排水问题的严重性和重要性已日益成为社会各界共识，中央和地方各级政府部门都把城市供排水问题提到重要位置。

国家“十三五”规划就明确提出要完善城市市政基础设施网络、推进城市市政基础设施领域基本公共服务均等化。住房城乡建设部、国家发展和改革委员会印发的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》明确了构建供水安全多级屏障的目标，十三五规划强调了要扩大公共供水管网覆盖范围，有序关停公共供水管网覆盖范围的自备井，提高公共供水的有效供给。同时，在中央投资的支持下，“十三五”期间重点推进了城镇供水管网改造。加快了对使用年限超过50年、材质落后和受损失修的供水管网的更新改造，减少了供水管网“跑冒滴漏”和“爆管”等情况的发生。

在污水处理领域，国务院办公厅印发的《“十四五”城镇污水处理及资源化利用发展规划》显示，“十三五”以来，各地区各部门深入贯彻习近平生态文明思想，认真落实党中央、国务院决策部署，不断加大城镇污水处理设施建设和运行管理力度，污水收集处理能力水平显著提升，完成了《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》目标。同时也要清醒看到，我国城镇污水收集处理存在发展不平衡不充分问题，短板弱项依然突出。特别是，污水管网建设改造滞后、污水资源化利用水平偏低、污泥无害化处置不规范，设施可持续运维能力不强等问题，与实现高质量发展还存在差距。

同时，《“十四五”城镇污水处理及资源化利用发展规划》指出，到2025年，基本消除城市建成区生活污水直排口和收集处理设施空白区，全国城市生活污水集中收集率力争达到70%以上；城市和县城污水处理能力基本满足经济社会发展需要，县城污水处理率达到95%以上；水环境敏感地区污水处理基本达到一级A排放标准；全国地级及以上缺水城市再生水利用率达到25%以上，京津冀地区达到35%以上，黄河流域中下游地级及以上缺水城市力争达到30%；城市和县城污泥无害化、资源化利用水平进一步提升，城市污泥无害化处置率达到90%以上；长江经济带、黄河流域、京津冀地区建制镇污水收集处理能力、污泥无害化处置水平明显提升。

“十四五”时期，是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、推动高质量发展的重要时期。建设高质量城镇污水处理体系、从增量建设为主转向系统提质增效与结构调整优化并重、提升存量及做优增量、系统推进城镇污水处理设施高质量建设和运维、有效改善我国城镇水

生态环境质量、不断提升人民群众的幸福感和安全感是现阶段的重要任务。

随着我国城市化进程速度的不断加快，城市用水人口也将持续增加，对供水和污水处理的需求也会越来越大，我国水务行业正在进入发展的黄金时期。在此背景下，由城市原水、供水、排水、污水处理与回用构成的城市水务运营产业链面临着良好的发展前景。

（2）武汉市水务行业发展现状及前景

根据《湖北省武汉市水务发展“十四五”规划》，武汉市在十四五期间将遵循“节水优先、高效利用”、“以人为本、服务民生”、“人水和谐、绿色发展”、“统筹兼顾、系统治理”、“改革创新、两手发力”五大原则，积极发展水务事业，将以科学的规划为指导，充分发挥水务基础性、先导性作用，实现水资源配置合理、提高水资源利用效率、大幅提升水务治理效能，为2035年形成幸福河湖现代水网打好基础。

根据国家对武汉市建设国家中心城市的战略定位，依托水系发育、湖泊密布、城水交融的特征，努力把水优势变为发展优势和竞争胜势，到2025年全市防洪排涝体系进一步巩固完善，水生态环境得到明显改善，供水体系抗风险能力显著提高，城乡水体综合功能稳步提升，水务综合管理能力逐步完善，成为长江经济带高质量发展样板区，为武汉市建设人与自然和谐共生的世界滨水生态名城提供有力保障。

十四五期间，武汉市将逐步完成防洪水、排涝水、治污水、保供水、促节水和严管水的目标，严格落实水资源管理制度，形成多元互补、用水高效的节水体系。

未来，水务发展仍然是武汉市发展战略的重要部分。武汉市水务

发展将逐步发展以促进经济社会可持续发展、推动水生态文明城市建设和提升水务综合管理水平。

3、殡葬行业发展现状及前景

殡葬事业作为国家公用事业和政府公共服务的重要组成部分，在建设资源节约型、环境友好型社会的新时期愈加显示出重要的社会意义。在构建社会主义和谐社会进程中，为了进一步贯彻落实科学发展观，深化殡葬改革，民政部适时提出了“生态陵园”这一先进理念，旨在把传统殡葬文化和殡葬改革与生态保护相结合，使殡葬管理和改革既能充分体现社会对死者及其家人的人文关怀，也能更好地解决当前殡葬领域一系列的人口、资源和环境问题，使生者、故人与环境友好和谐相处。

所谓的生态陵园是以墓葬为主要殡葬功能的生态化园林公墓。与传统墓园墓碑林立、气氛阴森的状况完全不同，生态墓园设计理念中更加突出了自然环境的主体地位，强调了墓园环境与周边自然环境、人文景观的协调性。同时在功能上，生态陵园除开辟传统安葬区外，还能够提供自然葬、树葬、花葬、草坪葬、水景葬、自然石葬等多种生态葬法，在节约土地的同时，满足人民群众多样化的殡葬需求。近年来，在党中央建设美丽中国，绿色发展的政策引导下，全国各地都在加大生态陵园的投入力度，在北京、大连、青岛等地，已建成多处生态陵园。

武汉市是人口大市，根据《2021年武汉市国民经济和社会发展统计公报》显示，2021年末全市常住人口1,364.89万人，比上年末增加120.12万人。根据湖北省第七次全国人口普查，截至2020年末，武汉市常住人口已达到1,232.65万，其中60岁以上老年人口占比为17.23%，

相当于在全市平均每6位常住人口中就有一位是老年人。随着全市老龄化程度持续增长，未来对墓地资源的需求也将会持续增长。面对广大人民群众对于优质墓地资源的迫切需求，市委、市政府给予了高度重视，《武汉市民政事业发展“十四五”规划》中明确提出要稳步推进殡葬改革和殡葬事业发展。倡导移风易俗、节俭办丧，推行节地生态环保安葬。协调有关部门加强殡葬服务市场监管，健全定价和价格监管体系，发挥殡葬行业协会作用，规范社会殡葬从业人员服务管理。依法规范殡葬服务单位管理，推进殡葬服务信息平台建设，提高服务能力与水平。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、行业地位

发行人是武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）重要的基础设施和产业项目投资主体，在区域内具有举足轻重的地位。自成立以来，持续获得区政府在增资、资产划拨等方面的大力支持。

随着武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，发行人将面临很大的发展机遇。

发行人为武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局下设的最大及最主要的基础设施投融资主体，同级基础设施投融资主体为武汉市东西湖区城市更新投资有限公司，具体情况如下：

（1）基本情况

武汉市东西湖区城市更新投资有限公司成立于2021年8月16日，注册资本500,000万元，控股股东及实际控制人为武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局，经营范围：一般项目：城市综合开发；土地资产和其他固定资产投资；土地一级开发；安置房源及相关房地产物业的开发建设；城市更新改造开发；土地征收、收购、收回涉及

的拆迁安置补偿服务；基础设施建设；工程建设管理服务；房地产开发经营；住房租赁；物业管理；商业综合体管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）财务情况

截至 2021 年末，武汉市东西湖区城市更新投资有限公司总资产 66,015.11 万元，总负债 36,004.17 万元，净资产 30,010.93 万元，2021 年度营业收入 0.00 万元，净利润 10.93 万元。

（3）已发行尚未兑付债券情况

武汉市东西湖区城市更新投资有限公司未发行过债券，无已发行尚未兑付债券，无已获批未发行债券。

（4）业务分工及排名情况

武汉市东西湖区城市更新投资有限公司主要负责东西湖区城市更新项目的投融资及运营，同级企业中排名第 2。

截至目前，发行人已获批的债券分别为 2022 年 5 月 25 日注册通过 20 亿元超短期融资券和 2022 年 10 月 26 日注册通过的 25 亿元私募短期公司债券。截至目前，发行人已获批未发行的债券规模共计 45 亿元。

截至本募集说明书出具之日，武汉市东西湖区主要平台公司情况如下：

表 4-17 武汉市东西湖区主要城投企业概况

公司名称	出资人	注册资本 (万元)	是否发行债券	累计债券余额 (亿元)	平台定位
武汉临空港投资集团有限公司	武汉市东西湖区人民政府国有资产监督管理局	50,000	是	165	东西湖区基础设施建设、水务运营、产业投资
武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司	武汉临空港投资集团有限公司	50,000	是	50	东西湖区基础设施建设、水务运营、产业投资
武汉临空港经济技术	武汉临空港经济技术开发	50,000	否	0	东西湖区产业投

开发区工业发展投资集团有限公司	区城市建设发展投资集团有限公司				资
武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司	武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司	50,000	否	0	东西湖区基础设施建设
武汉临空港经济技术开发区服务业发展投资集团有限公司	武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司	50,000	否	0	东西湖区水务服务、水务工程
武汉临空港经济技术开发区农业发展投资集团有限公司	武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司	50,000	否	0	东西湖区农业投资、墓葬运营

2、竞争优势

（1）区位优势

武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）系武汉市三大国家级开发区之一，系国家级开发区与武汉市下辖行政区“区区合一”的合署办公体制。同时，临空港经开区（东西湖区）系武汉市重点发展的外资密集区之一，也是国家级生态示范区、全国食品工业强区、国家级食品安全示范区、国家新型工业化产业示范基地和省级“两型”社会改革试验示范区。产业发展上，临空港经开区（东西湖区）五大战略性新兴产业-芯（芯片）、屏（显示屏）、网（网络安全及大数据）、能（新能源）、智（智能制造）发展突出。2019-2021年，武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）地区生产总值按照同比价格计算的增长率分别为7.9%、-0.2%和13.80%，其中2020年GDP按照同比价格计算的增长率为负，主要受新冠肺炎疫情影响，整体来看区域经济实力逐年增强，为发行人提供了优质的发展环境。

（2）行业垄断优势

发行人作为武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）最大的城市基础设施投融资建设公司，担负着为城市基础建设项目筹资与建设的任务，具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。

（3）持续融资能力优势

发行人拥有良好的资信条件，与中国农业发展银行、中信银行、工商银行、汉口银行等国内大中型金融机构建立了良好、长久的合作关系。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（4）政府支持优势

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，区政府在税收和项目开发等方面给予发行人多方面政策扶持，发行人的竞争力进一步提升。

1）政策支持

发行人作为武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）最大的基础设施建设企业，区政府给予了发行人大力的政策支持。区政府根据该公司投资项目的具体情况，制定了不同的政策扶持办法，主要目的是在区政府的权限内，通过政策扶持，保障区内重大基础设施项目的建设，提高该类项目的资金平衡能力。

2）补贴收入支持

在资金支持上，发行人在地方政府的授权下进行基础设施、公用事业的投融资和运营管理，能够持续性获得政府补助支持。近三年，发行人补贴收入分别为1.28亿元、1.29亿元和0.39亿元。

3）赋予发行人业务垄断资质

根据发行人与政府签订的委托代建及框架协议，政府为发行人在城市基础设施建设业务上赋予了垄断资质。

（5）丰富的城市建设和管理经验

发行人城市建设和管理经验丰富，城市基础设施项目投资建设能

力强。发行人按照现代企业制度建立并进行管理运营，实行董事会领导下的总经理负责制，董事会和监事会各司其职，责、权、利明确，发行人内部各项管理制度健全，发行人领导班子在城市建设、经营、管理及公共服务领域有着丰富成熟的管理经验。发行人的业务优势明显，在城市建设投资与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。

（三）发行人地域经济情况

武汉临空港经济技术开发区（武汉市东西湖区）地处长江中游北岸，为武汉市西部近郊，是江汉平原与特大的武汉市城区的结合部。地理位置为东经 $113^{\circ} 53'$ - $114^{\circ} 30'$ ，北纬 $30^{\circ} 34'$ - $30^{\circ} 47'$ 。全境地处长江平原的东北缘，地势一马平川，东连张公堤，隔武汉市硚口、江汉、江岸三区眺望长江。由南转西而北，濒汉江、滢水、沦河，分别与蔡甸区、汉川市、孝感市、黄陂区相望。吴家山为全区境内最高点，海拔72.04米。

1957年春，经中共中央、国务院批准，成立“湖北省东西湖围垦工程指挥部”，由省长张体学任总指挥长兼政委。同年9月，开始动员组织义务劳动者1万余人，调动孝感、黄冈两专区18县农民3万余人，及河南省两专区11县支援农民7万余人参加围垦工程会战。于1957年11月正式动工。同年12月，经国务院同意，湖北省机构编制委员会正式行文批准成立“武汉市国营农场管理局”。到1958年3月，围堤工程基本完工，荒湖变良田。同年10月，武汉市增设东西湖区行政建制，实行区、局合一的体制。1961年2月，撤区、局建武汉市国营东西湖农场。6月，改为武汉市国营东西湖农场管理局。1973年4月，恢复区，

重归区、局合一体制。

2010年，东西湖区吴家山经济开发区获得国务院批准，升级为国家级经济技术开发区。2012年，武汉吴家山经济技术开发区与东西湖行政建制并存，实行区、区合一的体制。2013年3月，经国务院批准，国家商务部同意武汉吴家山经济技术开发区更名为武汉临空港经济技术开发区，成为全国唯一以“临空港”命名的国家级开发区，与东西湖区合署办公。

近三年，武汉市临空港经开区（东西湖区）主要经济和财政指标具体如下：

表 4-18 武汉市临空港经开区（东西湖区）主要经济和财政指标

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
公共财政预算收入	124.14	103.45	125.99
其中：税收收入	104.17	86.88	107.26
上级补助收入	23.99	32.83	23.38
政府性基金收入	136.60	127.68	176.19
公共财政预算支出	149.96	155.10	135.58
政府性基金支出	132.97	111.17	205.13
地区生产总值	1,576.06	1,370.17	1,351.64

数据来源：武汉市临空港经开区（东西湖区）统计局、财政局。

第五节 发行人主要财务情况

一、财务报表及审计意见

（一）财务报表的编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及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》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

本募集说明书中发行人的财务数据来源于发行人 2017~2019 年三年连审的审计报告、2020 年审计报告及 2021 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅公司完整的审计报告以及本募集说明书对于公司财务指标的解释。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017~2019 年度、2020 年度和 2021 年度的财务报告进行审计，分别出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2020]第 2-01180 号、大信审字[2021]第 2-00681 号、大信审字[2022]第 2-00642 号）。

未经特别说明，本期债券募集说明书中发行人 2019 年度数据引自 2020 年审计报告，发行人 2020 年度及 2021 年度数据引自 2021 年

审计报告。

（三）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

1、2019 年度

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕16 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。发行人执行财会〔2019〕16 号文后对财务报表无重大影响。

2、2020 年度

本年度无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正。

3、2021 年度

本年度存在会计政策变更，不存在会计估计变更或重大会计差错更正。会计政策变更具体情况如下：

（1）财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则统称“新金融工具准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整。

（2）财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整。

（3）财政部于 2018 年发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。发行人自 2021 年 1 月 1

日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。发行人根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

表 5-1 会计政策变更对发行人资产负债表的影响情况

单位：万元

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新金融工 具准则影 响	新收入准 则影响	新租赁准则 影响	会计政策变 更后 2021 年 1 月 1 日余额
资产：					
可供出售金融资产	726,765.47	-726,765.47	-		-
其他权益工具投资	-	726,765.47	-		726,765.47
长期股权投资	1,194,270.59	-1,192,051.90	-		2,218.69
其他非流动金融资产	-	1,192,051.90	-		1,192,051.90
负债：					
预收账款	18,235.54	-	-18,046.33		189.21
合同负债	-	-	18,046.33		18,046.33

（四）最近三年合并报表范围的变化

1、2019 年度合并范围变更

发行人 2019 年取消合并的子公司共 4 家，分别为湖北中部物流基地有限公司、湖北中部生物健康产业基地有限公司、武汉东星创源人力资源服务有限公司、武汉东星安居房屋安置有限公司。

表 5-2 发行人 2019 年合并范围变动情况

公司名称	子公司 级次	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	不再纳入合并报 表原因
湖北中部物流基地有限公司	二级	1,000	69.23	注销
湖北中部生物健康产业基地有限公司	二级	1,000	69.23	注销

公司名称	子公司级次	注册资本(万元)	持股比例(%)	不再纳入合并报表原因
武汉东星创源人力资源服务有限公司	二级	500	100.00	注销
武汉东星安居房屋安置有限公司	二级	300	100.00	吊销

2、2020 年度合并范围变更

2020 年度，公司合并报表范围新增 2 家子公司，因股权划转减少 1 家子公司，具体如下表所示：

表 5-3 发行人 2020 年合并范围变动情况

公司名称	子公司级次	注册资本(万元)	持股比例(%)	取得方式
武汉临空港新型建筑材料有限公司	三级	10,000.00	100.00	出资设立
武汉临空港财务服务管理有限公司	三级	1,000.00	100.00	出资设立
公司名称	子公司级次	注册资本(万元)	持股比例(%)	不再纳入合并报表原因
武汉临空港国际贸易有限公司	三级	3,000.00	51.00	股权划转

3、2021 年度合并范围变更

2021 年度，公司合并报表范围新增 1 家子公司，具体如下表所示：

表 5-4 发行人 2021 年合并范围变动情况

公司名称	子公司级次	注册资本(万元)	持股比例(%)	取得方式
武汉临空港经济技术开发区工业资产经营有限公司	三级	1,000.00	100.00	同一控制下的企业合并

2021 年度，因发行人发生同一控制下的企业合并，发行人在 2021 年度审计报告中对 2021 年期初财务数据进行了调整，具体情况如下：

单位：元

科目	2021 年审计报告期初数	2020 年审计报告期末数	调整情况
货币资金	4,712,514,691.06	4,670,571,919.88	41,942,771.18
其他应收款	9,902,052,381.75	9,943,995,152.93	-41,942,771.18
其他应付款	1,246,962,400.09	1,246,929,764.35	32,635.74

科目	2021 年审计报告期初数	2020 年审计报告期末数	调整情况
资本公积	19,748,389,014.75	19,748,421,650.49	-32,635.74
收到其他与经营活动有关的现金	1,838,524,462.67	1,796,581,691.49	41,942,771.18
经营活动现金流入小计	3,056,539,271.59	3,014,596,500.41	41,942,771.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,158,920,583.61	-1,200,863,354.79	41,942,771.18
五、现金及现金等价物净增加额	893,389,164.26	851,446,393.08	41,942,771.18
六、期末现金及现金等价物余额	4,567,006,239.78	4,525,063,468.60	41,942,771.18

二、发行人财务总体情况

发行人最近三年主要财务数据如下表所示：

表 5-5 发行人近三年末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产	3,211,233.42	2,911,235.35	2,528,643.87
非流动资产	2,924,188.17	2,835,564.10	2,066,801.99
资产合计	6,135,421.59	5,746,799.46	4,595,445.86
流动负债	408,842.66	779,685.80	487,100.36
非流动负债	3,545,470.02	2,826,232.43	2,085,521.67
负债合计	3,954,312.68	3,605,918.23	2,572,622.03
所有者权益合计	2,181,108.90	2,140,881.22	2,022,823.83

表 5-6 发行人近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	304,845.12	250,829.64	220,162.65
营业成本	246,718.48	204,063.50	181,114.50
销售费用	358.44	337.69	278.58
管理费用	17,806.65	13,816.89	13,803.20
财务费用	12,742.88	330.54	5,501.57

投资收益	12,160.80	-7,192.31	-597.71
营业利润	39,161.06	26,412.19	21,138.83
利润总额	39,595.44	36,238.27	31,399.45
净利润	29,812.28	24,005.14	21,439.01

表 5-7 发行人近三年合并现金流量表主要数据

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	353,196.77	305,653.93	463,274.57
经营活动现金流出小计	578,441.54	421,545.99	336,234.93
经营活动产生的现金流量净额	-225,244.77	-115,892.06	127,039.64
投资活动现金流入小计	390,312.26	642.26	50,323.03
投资活动现金流出小计	322,271.42	767,331.92	729,607.00
投资活动产生的现金流量净额	68,040.84	-766,689.66	-679,283.97
筹资活动现金流入小计	1,195,048.97	2,118,165.22	1,147,935.88
筹资活动现金流出小计	977,578.28	1,146,244.59	525,430.87
筹资活动产生的现金流量净额	217,470.70	971,920.63	622,505.01
现金及现金等价物净增加额	60,266.77	89,338.92	70,260.68
期初现金及现金等价物余额	456,700.62	367,361.71	297,101.03
期末现金及现金等价物余额	516,967.39	456,700.62	367,361.71

三、发行人财务分析

（一）偿债能力分析

表 5-8 发行人 2019-2021 年偿债能力指标

项目	2021 年	2020 年末	2019 年末
存货（万元）	1,311,707.01	1,147,246.19	1,000,531.42
流动资产（万元）	3,211,233.42	2,911,235.35	2,528,643.87
流动负债（万元）	408,842.66	779,685.80	487,100.36
负债总计（万元）	3,954,312.68	3,605,918.23	2,572,622.03
流动比率（倍）	7.85	3.73	5.19
速动比率（倍）	4.65	2.26	3.14
资产负债率（%）	64.45	62.75	55.98

EBITDA（亿元）	8.49	5.11	4.72
EBITDA 利息保障倍数（倍）	5.15	12.08	6.11
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：指标计算公式

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产×100%

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

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

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

2019-2021 年，发行人负债余额分别为 2,572,622.03 万元、3,605,918.23 万元和 3,954,312.68 万元，其中流动负债分别为 487,100.36 万元、779,685.80 万元和 408,842.66 万元，发行人负债总额呈现上升趋势，主要是由于随着发行人土地整理开发及基础设施建设业务的持续投入，资金需求量较大，对外融资相应增加。从长期偿债能力指标来看，2019-2021 年，发行人资产负债率分别为 55.98%、62.75%和 64.45%，近年来略有上升，但仍处于合理水平。发行人净资产规模稳步增长，优质的资产和合理的资产负债率，表明发行人的长期偿债能力较强。

从短期偿债能力指标来看，2019-2021 年，发行人流动比率分别为 5.19、3.73 和 7.85，速动比率分别为 3.14、2.26 和 4.65。发行人流动比率呈上升趋势，主要系一年内到期的非流动负债大幅增加所致；发行人速动比率相对偏低且总体呈波动趋势，主要系土地整理及基础设施建设业务回款周期相对较长，存货类资产规模较大所致，但仍处于合理水平。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

此外，公司在发展经营过程中，与多家银行建立了良好的合作关系，具备较强的融资能力。截至 2021 年末，发行人共获得了来自中国农业发展银行、中信银行、工商银行、汉口银行等多家金融机构共计 368.01 亿元的授信总额，已使用额度 203.49 亿元，未使用额度为 164.52 亿元。

综合来看，公司财务结构稳健，偿债能力较强，具有较强的抗风险能力。

（二）营运能力分析

表 5-9 发行人 2019-2021 年营运能力指标

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
存货（万元）	1,311,707.01	1,147,246.19	1,000,531.42
应收账款（万元）	225,977.64	265,898.39	128,941.71
流动资产（万元）	3,211,233.42	2,911,235.35	2,528,643.87
资产总额（万元）	6,135,421.59	5,746,799.46	4,595,445.86
营业收入（万元）	304,845.12	250,829.64	220,162.65
营业成本（万元）	246,718.48	204,063.50	181,114.50
应收账款周转率（次/年）	1.24	1.27	1.06
存货周转率（次/年）	0.20	0.19	0.19
总资产周转率（次/年）	0.05	0.05	0.05

注：指标计算公式

1、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2019-2021 年，发行人应收账款周转率分别为 1.06、1.27 和 1.24，先上升后下降，其中 2020 年度发行人应收账款周转率较 2019 年度上升 19.86%，主要系当年营业收入规模增加；2019 年-2021 年，发行人存货周转率分别为 0.19、0.19 和 0.20，总资产周转率分别为 0.05、0.05 和 0.05，较为稳定。

总体来看，发行人资产周转率整体较低，符合所属行业特点，主要是因为发行人主营业务为基础设施建设业务，投资规模大、建设工期及结算周期均较长。同时，发行人存货中多为已建成或在建的基础设施项目，造成存货周转率偏低。随着武汉市城市基础设施建设的加快、商品房开发业务的全面展开，发行人未来营业收入规模有望保持稳步增长，营运能力有望得到提升。

（三）盈利能力分析

表 5-10 发行人 2019-2021 年盈利能力相关指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	304,845.12	250,829.64	220,162.65
营业成本	246,718.48	204,063.50	181,114.50
销售费用	358.44	337.69	278.58
管理费用	17,806.65	13,816.89	13,803.20
财务费用	12,742.88	330.54	5,501.57
投资收益	12,160.80	-7,192.31	-597.71
营业利润	39,161.06	26,412.19	21,138.83
营业外收入	524.55	10,069.65	10,311.12
营业外支出	90.17	243.57	50.50
利润总额	39,595.44	36,238.27	31,399.45
净利润	29,812.28	24,005.14	21,439.01
营业利润率（%）	12.85	10.53	9.60
净资产收益率（%）	1.38	1.15	1.12
总资产收益率（%）	0.50	0.46	0.51

注：指标计算公式

- 1、营业利润率=营业利润/营业收入
- 2、净资产收益率=净利润/平均净资产
- 3、总资产收益率=净利润/平均总资产

2019-2021 年，发行人营业利润率分别 9.60%、10.53%和 12.85%，随着发行人主营业务的开展，发行人营业利润率呈现上升趋势。

2019-2021 年，发行人净资产收益率分别为 1.12%、1.15%和 1.38%，总资产收益率分别为 0.51%、0.46%和 0.50%。总体来看，发行人净资产收益率和总资产收益率处于较低水平。发行人净资产收益率呈上升趋势，主要系收入规模及净利润规模上升所致，且近年来政府注入优质资产，发行人资本公积增加较快，净资产增加较多所致。发行人总资产收益率较低主要系发行人近年来工程项目支出较多，对外投资规模明显增加，总资产规模增长较快所致。

1、营业收入及成本

2019-2021 年，发行人营业收入分别为 220,162.65 万元、250,829.64 万元和 304,845.12 万元，整体呈现逐年增加趋势。2020 年营业收入较 2019 年增长 30,666.99 万元，增幅 13.93%，主要系委托代建项目的稳步推进和有效结转，发行人营业收入稳中有升。2021 年营业收入较 2020 年增幅 21.53%，主要系 2020 年度受疫情影响，发行人部分业务收入较少，随着疫情影响减轻，发行人水费收入、市政工程收入及其他收入均有所增加所致。从收入结构来看，委托代建收入、水费收入是发行人营业收入的主要来源，随着发行人委托代建项目的稳步推进，发行人营业收入有望继续提升。

2019 年至 2021 年，发行人政府补贴分别为 12,800.75 万元、12,851.29 万元和 3,881.09 万元，政府补贴占营业收入的比例分别为 5.81%、5.12%和 1.27%，未超过 3/7。

2、投资收益

2019-2021 年，发行人投资收益分别为-597.71 万元、-7,192.31 万元和 12,160.80 万元，整体存在一定波动趋势。发行人投资收益主要

为以权益法核算的长期股权投资收益和处置长期股权投资产生的投资收益。2019 年-2020 年投资收益为负的原因主要是由于发行人近年来参股多家企业，但由于参股的企业成立时间较短，尚未开展业务，而运营费用较高，导致净利润为负。2021 年发行人投资收益为 12,160.80 万元，较去年同期大幅上升，主要原因系发行人收到京东方项目投资收益所致。

3、营业外收入

2019-2021 年，发行人营业外收入分别为 10,311.12 万元、10,069.65 万元和 524.55 万元，发行人的营业外收入主要是政府补助。最近三年，发行人的营业外收入明细如下：

表 5-11 发行人最近三年营业外收入明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
与日常活动无关的政府补助	383.64	10,016.10	10,024.00
非流动资产损坏报废利得	7.27	7.67	-
其他	133.64	45.88	287.12
合计	524.55	10,069.65	10,311.12

4、净利润

2019-2021 年，发行人净利润分别为 21,439.01 万元、24,005.14 万元和 29,812.28 万元。2020 年度发行人净利润较 2019 年度增加 2,566.13 万元，增幅 11.97%，主要系发行人委托代建收入大幅增加，导致净利润增加。2021 年度发行人净利润较 2020 年度增加 5,807.14 万元，增幅为 24.19%，主要系当年投资收益增加所致。

5、期间费用分析

表 5-12 发行人近三年期间费用指标

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	358.44	0.12%	337.69	0.13%	278.58	0.13%
管理费用	17,806.65	5.84%	13,816.89	5.51%	13,803.20	6.27%
财务费用	12,742.88	4.18%	330.54	0.13%	5,501.57	2.50%
合计	30,907.97	10.14%	14,485.12	5.77%	19,583.35	8.89%

2019-2021 年，发行人期间费用分别为 19,583.35 万元、14,485.12 万元和 30,907.97 万元，占营业收入的比例分别为 8.89%、5.77%和 10.14%。近三年发行人期间费用的金额呈现先降后增的趋势，主要系财务费用波动较大所致。近三年发行人财务费用分别为 5,501.57 万元、330.54 万元和 12,742.88 万元，2020 年度发行人财务费用较低，主要系当年政府贴息支持力度较大所致。

（四）现金流量分析

表 5-13 发行人 2019-2021 年现金流量指标

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	353,196.77	305,653.93	463,274.57
经营活动现金流出小计	578,441.54	421,545.99	336,234.93
经营活动产生的现金流量净额	-225,244.77	-115,892.06	127,039.64
投资活动现金流入小计	390,312.26	642.26	50,323.03
投资活动现金流出小计	322,271.42	767,331.92	729,607.00
投资活动产生的现金流量净额	68,040.84	-766,689.66	-679,283.97
筹资活动现金流入小计	1,195,048.97	2,118,165.22	1,147,935.88
筹资活动现金流出小计	977,578.28	1,146,244.59	525,430.87
筹资活动产生的现金流量净额	217,470.70	971,920.63	622,505.01
现金及现金等价物净增加额	60,266.77	89,338.92	70,260.68
期初现金及现金等价物余额	456,700.62	367,361.71	297,101.03
期末现金及现金等价物余额	516,967.39	456,700.62	367,361.71

2019-2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为

127,039.64万元、-115,892.06万元和-225,244.77万元。近年来发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，其中2019年度经营活动现金净流量为正，主要系当年收到的经营性往来资金较多所致；由于发行人主营业务为基础设施代建、市政开发等工程业务，开发项目的前期支出较多，并且开发项目建设周期长，因此2020年及2021年经营活动现金流量为负值。

2019-2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -679,283.97 万元、-766,689.66 万元和 68,040.84 万元，2019 年-2020 年现金流呈净流出状态。主要系发行人大部分自有投资项目处于建设期，项目建设支出维持在较高水平。2021 年发行人收到京东方项目投资回收款 39 亿元，因此当年投资活动现金净流量为正。

2019-2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 622,505.01 万元、971,920.63 万元和 217,470.70 万元。发行人筹资活动产生的现金流量净额较大，主要系近年来融资规模较大所致。

从直接融资角度看，截至本募集说明书出具之日，发行人除本次拟发行的 7.40 亿元企业债券以外，已发行 35 亿元的私募公司债券，已注册 25 亿元的短期公司债券，还计划发行 1.5 亿元的超短期融资券。未来，发行人每年将维持 60 亿元左右的直接融资规模。

从间接融资角度看，除发行人本部及发行人子公司武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司主要以直接融资为主外，发行人其他纳入合并范围的子公司未来仍将保持以流贷、固贷、融资租赁为主的融资方式，每年的融资规模在 40 亿元左右。

四、资产负债结构分析

（一）资产结构分析

2019 至 2021 年末，发行人资产总额分别为 4,595,445.86 万元、

5,746,799.46 万元和 6,135,421.59 万元，总体呈增长趋势。其中，流动资产分别为 2,528,643.87 万元、2,911,235.35 万元和 3,211,233.42 万元，占总资产比例分别为 55.02%、50.66%和 52.34%。公司流动资产占比相对较高，资产流动性好，流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货等构成。近三年末，发行人非流动资产分别为 2,066,801.99 万元、2,835,564.10 万元和 2,924,188.17 万元，占比分别为 44.98%、49.34%和 47.66%，主要由长期应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、固定资产和在建工程构成。

表 5-14 发行人 2019-2021 年末资产构成情况

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
流动资产：						
货币资金	518,492.08	8.45	471,251.47	8.20	368,961.86	8.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	225,977.64	3.68	265,898.39	4.63	128,941.71	2.81
预付款项	21,546.06	0.35	11,091.98	0.19	13,676.14	0.30
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	1,106,579.30	18.04	990,205.24	17.23	991,447.90	21.57
存货	1,311,707.01	21.38	1,147,246.19	19.96	1,000,531.42	21.77
其他流动资产	26,931.34	0.44	25,542.09	0.44	25,084.83	0.55
流动资产合计	3,211,233.42	52.34	2,911,235.35	50.66	2,528,643.87	55.02
非流动资产：						
长期应收款	188,000.00	3.06	-	-	5,300.00	0.12
长期股权投资	1,362.30	0.02	2,218.69	0.04	702,661.59	15.29
可供出售金融资产/其他权益工具投资	589,718.60	9.61	726,765.47	12.65	635,580.47	13.83
其他非流动金融资产	816,687.82	13.31	1,192,051.90	20.74	-	-
投资性房地产	138,091.78	2.25	37,348.85	0.65	36,028.52	0.78
固定资产	313,953.37	5.12	39,902.29	0.69	36,746.54	0.80
在建工程	639,462.87	10.42	496,251.05	8.64	339,802.13	7.39
无形资产	69,388.64	1.13	62,291.98	1.08	63,669.44	1.39
长期待摊费用	1,761.56	0.03	285.77	0.00	105.62	0.00
递延所得税资产	140.96	0.00	105.86	0.00	74.37	0.00

其他非流动资产	165,620.27	2.70	278,342.25	4.84	246,833.30	5.37
非流动资产合计	2,924,188.17	47.66	2,835,564.10	49.34	2,066,801.99	44.98
资产总计	6,135,421.59	100.00	5,746,799.46	100.00	4,595,445.86	100.00

1、货币资金

2019-2021 年末，发行人货币资金分别为 368,961.86 万元、471,251.47 万元和 518,492.08 万元，占总资产的比重分别为 8.03%、8.20%和 8.45%。2020 年末货币资金较 2019 年末增加 102,289.61 万元，增幅为 27.72%；2021 年末货币资金较 2020 年末增加 47,240.61 万元，增幅为 10.02%，主要系新增借款筹资取得的货币资金到账所致。

表 5-15 截至 2021 年末货币资金构成情况表

单位：万元

类别	余额
现金	1.33
银行存款	516,966.06
其他货币资金	1,524.69
合计	518,492.08

2、应收账款、其他应收款、长期应收款

(1) 应收账款

2019-2021 年末，发行人应收账款分别为 128,941.71 万元、265,898.39 万元和 225,977.64 万元，占总资产的比例分别为 2.81%、4.63%和 3.68%，主要为项目代建管理收入的应收款项。2020 年末应收账款较上年末增加 136,956.68 万元，增幅为 106.22%，主要系发行人基础设施建设工程的代建管理收入未收回所致；2021 年末应收账款较上年减少 39,920.74 万元，降幅为 15.01%，主要系项目回款加快所致。

发行人应收账款对象主要为武汉市东西湖区财政局，账龄时间在 1 年以内、1 年以上，主要为项目代建管理收入。武汉市东西湖区财

政局为政府单位，按照发行人会计政策并考虑信用风险后，不计提坏账准备。

表 5-16 发行人 2021 年末前五大应收账款明细

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例	坏账准备余额
武汉市东西湖区财政局	代建费	218,825.29	1 年以内、1 年以上	96.83	-
武汉东西湖万达广场商业管理有限公司	租金	1,254.00	1 年以内	0.55	6.27
武汉建工集团股份有限公司	工程款	1,231.14	1 年以内	0.54	6.16
中铁十五局集团第五工程有限公司	货款	1,000.66	1 年以内	0.44	5.00
中兴高能技术有限责任公司	租金	922.22	1-2 年	0.41	4.61
合计		223,233.31		98.79	22.04

表 5-17 发行人按坏账计提方法分类的应收账款明细

单位：万元，%

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
1、期末单项认定的应收款项	-	-	-	-
2、按组合划分的应收款项	226,010.50	100.00	32.86	0.01
其中：组合 1	219,439.13	97.09		
组合 3	6,571.37	2.91	32.86	0.50
合计	226,010.50	100.00	32.86	0.01

组合 1：

单位：万元，%

账龄	账面余额	计提比例	坏账准备
1 年以内	123,558.86	-	-
1-2 年	95,266.43	-	-
2-3 年	3.93	-	-
3-4 年	-	-	-
4-5 年	540.91	-	-
5 年以上	69.00	-	-
合计	219,439.13	-	-

组合 3:

单位: 万元, %

账龄	账面余额	计提比例	坏账准备
1 年以内	5,390.44	0.50	26.95
1-2 年	1,037.57	0.50	5.19
2-3 年	-	-	-
3-4 年	105.87	0.50	0.53
4-5 年	-	-	-
5 年以上	37.49	0.50	0.19
合计	6,571.37	-	32.86

截至 2021 年末, 发行人应收账款主要系基础设施代建业务等形成的, 与主营业务相关, 全部为经营性应收款项。

(2) 其他应收款

2019 至 2021 年末, 发行人其他应收款分别为 991,447.90 万元、990,205.24 万元和 1,106,579.30 万元, 占总资产的比重分别为 21.57%、17.23%和 18.04%, 主要由单位往来款构成。2020 年末发行人其他应收款较上年末减少 1,242.66 万元, 减幅为 0.13%; 2021 年末发行人其他应收款较上年末增加 116,374.06 万元, 增幅为 11.75%, 主要为新增对湖北东方房地产开发有限公司等企业的应收往来款。

发行人其他应收款主要为对武汉市东西湖区财政局、东西湖区人民法院、武汉市东兴房地产开发有限公司、东西湖区水务局和湖北东方房地产开发有限公司的往来资金, 截至 2021 年末前五大其他应收款项账面价值合计 896,063.55 万元, 占其他应收款总额的比例为 80.93%, 明细如下表所示:

表 5-18 发行人 2021 年末其他应收款前五名单位情况

单位: 万元, %

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比	坏账准备
------	-------	------	------	----	--------------	------

					例	
武汉市东西湖区财政局	否	往来款	689,202.06	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	62.25	-
东西湖区人民法院	否	往来款	73,861.52	1 年以内、2-3 年	6.67	0.00
武汉市东兴房地产开发有限公司	否	往来款	54,903.23	1 年以内、1-2 年、3-4 年	4.96	274.52
东西湖区水务局（白马泾泵站工程项目）	否	往来款	40,272.74	3-4 年	3.64	-
湖北东方房地产开发有限公司	否	往来款	37,824.00	1 年以内	3.42	189.12
合计	-	-	896,063.55		80.93	463.64

表 5-19 发行人按坏账计提方法分类的其他应收账款明细

单位：万元，%

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
1、关联方往来	-	-	-	-
2、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	983,943.68	88.87	-	-
3、按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	123,251.88	11.13	616.26	0.50
4、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	1,107,195.55	100.00	616.26	0.06

按账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

单位：万元，%

账龄	账面余额	计提比例	坏账准备
1 年以内	51,087.78	0.5	255.44
1-2 年	9,727.01	0.5	48.64
2-3 年	3,059.50	0.5	15.30
3-4 年	52,384.89	0.5	261.92
4-5 年	3,672.42	0.5	18.36
5 年以上	3,320.27	0.5	16.60
合计	123,251.88	-	616.26

发行人对武汉市东西湖财政局的其他应收款项主要由于历史原因，在 2016 年之前形成的项目工程款，以及发行人按照财政投资计划向金融机构借款时财政贴息；发行人对武汉市东兴房地产开发有限公司

公司的其他应收款主要为合作开发项目建设款项；发行人对东西湖水务局的其他应收款主要为武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司白马泾泵站工程项目形成；发行人对湖北东方房地产开发有限公司的其他应收款主要为湖北东方房地产开发有限公司向发行人子公司工投公司进行资金拆借形成的往来款；发行人对东西湖区人民法院的其他应收款主要为武汉临空港经济技术开发区服务业发展投资集团有限公司参与破产重整的资产购买款。

发行人正在积极推动清收对武汉市东西湖财政局的其他应收款，该笔其他应收款的回款计划如下所示：

表 5-20 主要其他应收款项的回款计划

单位：亿元

债务人	总金额	2024 年回款	2025 年回款	2026 年回款	2027 年回款	2028 年回款
武汉市东西湖区财政局	68.92	1.50	2.80	3.70	5.40	7.90
		2029 年回款	2030 年回款	2031 年回款	2032 年回款	2033 年回款
		7.90	7.90	10.49	11.01	10.32

发行人经营性与非经营性其他应收款的分类依据为款项是否与经营活动相关。

表 5-21 截至 2021 年末其他应收款分类情况表

单位：万元、%

项目	金额	占其他应收款期末余额的比重
经营性其他应收款	1,068,755.30	96.58
非经营性其他应收款	37,824.00	3.42
总计	1,106,579.30	100.00

截至 2021 年末，发行人其他应收款中与湖北东方房地产开发有限公司产生的往来款为非经营性款项，主要为湖北东方房地产开发有限公司向发行人子公司工投公司进行资金拆借形成的借款。除此之外，发行人其他应收款全部为经营性款项。报告期内发行人其他应收款产

生的原因主要系发行人与政府部门、事业单位以及相关客户的往来款，发生坏账的风险比较低，均为经营性活动中发生的应收款项。

（3）长期应收款

2019-2021 年末，发行人长期应收款分别为 5,300.00 万元、0.00 万元和 188,000.00 万元，占总资产的比例分别为 0.12%、0.00%和 3.06%。发行人 2019 年末的长期应收款主要为代武汉国有资产经营有限公司、武汉科技投资有限公司投资形成的款项，2020 年末已收回。2021 年末的长期应收款增加 188,000.00 万元，该笔长期应收款主要系对武汉新工科技发展有限公司的债权。发行人原对武汉新工现代制造有限公司（原武汉弘芯半导体制造有限公司）投资余额 18.80 亿元，其主要投资项目弘芯半导体项目目前因原控股股东经营异常等原因处于停滞阶段。2021 年 6 月 29 日，武汉新工现代制造有限公司股东武汉新工科技发展有限公司以及武汉临空港经济技术开发区科技投资集团有限公司（为发行人下属子公司）决议注销武汉新工现代制造有限公司，武汉新工现代制造有限公司相关债务债权将由武汉新工科技发展有限公司承继。截至 2021 年末，该笔投资全部转换为对武汉新工科技发展有限公司的长期应收款 18.80 亿元，为经营性款项。

该笔款项具体情况如下：

发行人子公司武汉临空港经济技术开发区工业发展投资集团有限公司（以下简称“工发投集团”）及武汉临空港经济技术开发区科技投资集团有限公司（以下简称“科投集团”）对武汉新工现代制造有限公司（原武汉弘芯半导体制造有限公司）（以下简称“新工现代”）的累积已投资金额为 18.80 亿元，其中 2 亿元注入新工现代的实收资本，16.80 亿元计入资本公积。2021 年 6 月 29 日，武汉新工现代制造有限公司决议注销，并由武汉新工科技发展有限公司（以下简称“新

工科技”）承接相关债权债务关系。武汉市东西湖区国有资产监督管理委员会持有新工科技 100% 股权。

根据新工现代、新工科技和工发投集团于 2021 年 7 月 8 日签署的《债务转移协议书》，工发投集团对新工科技的应收债权款余额为 16.8 亿元。同时，根据新工科技与科投集团于 2021 年 7 月 8 日签署的《权益转让协议书》，科投集团对新工科技的应收股权转让款余额为 2 亿元。转让后，发行人子公司工发投集团和科投集团对新工科技的合计应收款金额为 18.8 亿元，计入长期应收款。

根据会计师出具的《资产清单》，发行人不存在《企业会计准则第 8 号--资产减值》第五条中规定的资产减值迹象，具体情况如下：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

发行人对新工科技的应收款，系根据协议约定所形成并确认的债权款，故不适用该情形。

②企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

发行人对新工科技的应收款，系根据协议约定所形成并确认的债权款。新工科技是由武汉市东西湖区国有资产监督管理委员会持有 100% 股权的一家国有公司，为妥善解决新工现代债权债务关系，其承接了新工现代的土地、设备、厂房等全部相关资产，资产充足。新工科技属于信息技术开发及服务行业，行业发展前景良好。以上情况，企业经营所处的经济、技术或者法律等环境未发生变化，故未构成该情形。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额

大幅度降低。

发行人对新工科技的应收款，系根据协议约定所形成并确认的债权款，债权款不涉及考虑市场利率或者其他市场投资报酬率的情况，故不适用该情形。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

发行人对新工科技的应收款，系根据协议约定所形成并确认的债权款，债权款不存在已经陈旧过时或者其实体已经损坏的情况，故不适用该情形。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

发行人对新工科技的应收款，系根据协议约定所形成并确认的债权款，债权款不存在已经或将被闲置、终止使用或者计划提前处置的情况，故不适用该情形。

⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

发行人对新工科技的应收款，系根据协议约定所形成并确认的债权款，债权款金额明确，故不适用该情形。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

发行人对新工科技的应收款，未发现其他可能表明资产已经发生减值迹象的情形。

根据以上情况，截至 2021 年 12 月末，发行人子公司工发投集团和科投集团对新工科技的应收款合计为 18.8 亿元，未发现存在资产减值迹象，未计提坏账准备，符合企业会计准则的相关规定。

新工科技预计在 2025 年至 2030 年间逐步偿还该笔 16.8 亿元债务。新工科技具有强烈的偿债意愿，同时对上述借款制定了初步的偿

债计划。偿还具体安排如下：

时间	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
还款金额	2 亿元	3 亿元	3 亿元	3 亿元	3 亿元	4.8 亿元

（4）政府性应收款项

截至 2021 年末，发行人政府性应收款项余额合计为 1,119,544.60 万元，占净资产的比例为 51.33%。其中发行人对东西湖区财政局的应收款项合计 908,027.35 万元，占政府性应收款项余额的比例为 81.11%，其中发行人对东西湖区财政局的应收账款余额为 218,825.29 万元，主要系代建业务形成，账龄分别为 1 年以内、1 年以上；发行人对东西湖区财政局的其他应收款余额为 689,202.06 万元，主要由于历史原因，在 2016 年之前形成的项目工程款，以及发行人按照财政投资计划向金融机构借款时财政贴息，账龄分别为 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上。已完工开发成本长期挂账等情况主要系项目尚未完成竣工审计或项目规划发生变化，导致暂时无法与政府进行结算。具体情况如下：

表 5-22 截至 2021 年末发行人政府性应收款情况

单位：万元

单位名称	账面价值	账龄	款项性质	形成原因	是否来源于政府
武汉市东西湖区财政局	218,825.29	1 年以内、1 年以上	经营性	项目建设代建管理费	是
武汉市东西湖区财政局	689,202.06	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	经营性	往来款	是
东西湖区水务局	40,272.74	3-4 年	经营性	往来款	是
东西湖区人民法院	73,861.52	1 年以内，2-3 年	经营性	往来款	是
吴家山台商工业园管委会	37,036.46	5 年以上	经营性	往来款	是
东西湖区交通局	23,153.02	5 年以上	经营性	往来款	是
东西湖区建设局	618.51	3-4 年	经营性	往来款	是
武汉市公共资源交易监督管	31,575.00	1 年以内	经营性	往来款	是

理局					
武汉东西湖保税物流中心管理委员会	3,000.00	5 年以上	经营性	往来款	是
武汉临空港经济技术开发区食品医药产业建设管理办公室	2,000.00	3-4 年	经营性	往来款	是
合计	1,119,544.60				

发行人政府性应收账款对象主要为武汉市东西湖区财政局，账龄时间在 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上，主要为项目代建管理收入。发行人已与东西湖区政府签订委托代建框架协议，每年根据框架协议及产值确认函确认当年的委托代建收入及委托代建成本，目前协议正常履行中，预计相关款项将根据政府财力逐年回收，可回收性较强。

发行人政府性其他应收款对象主要为武汉市东西湖区财政局，主要系发行人与政府在建合作项目建设中形成的款项。发行人正在积极推动清收对武汉市东西湖财政局的其他应收款，区财政局将根据每年政府财力，积极归还相关往来款。该笔其他应收款的可回收性较强，预计回款计划如下所示：

表 5-23 发行人对东西湖区财政局其他应收款项的回款计划

单位：亿元

债务人	总金额	2024 年回款	2025 年回款	2026 年回款	2027 年回款	2028 年回款
武汉市东西湖区财政局	68.92	1.50	2.80	3.70	5.40	7.90
		2029 年回款	2030 年回款	2031 年回款	2032 年回款	2033 年回款
		7.90	7.90	10.49	11.01	10.32

整体来看，发行人政府性应收款项的可回收性较强，但可能由于回收期较长对发行人偿债能力产生一定不利影响。

3、存货

2019 至 2021 年末，发行人存货分别为 1,000,531.42 万元、1,147,246.19 万元和 1,311,707.01 万元，占总资产的比重分别为 21.77%、19.96%和 21.38%，主要为开发成本。2020 年末，发行人存货较 2019

年末增加 146,714.77 万元，增幅为 14.66%；2021 年末，发行人存货较上年末增加 164,460.82 万元，增幅为 14.34%，主要系 2021 年承建的工程项目增加且尚未结算所致。

表 5-24 发行人 2019-2021 年末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	1,789.80	0.14	1,482.00	0.13	842.08	0.08
库存商品	6,860.98	0.52	420.04	0.04	2,215.78	0.22
开发成本	1,303,056.22	99.34	1,145,344.15	99.83	997,473.56	99.69
合计	1,311,707.01	100.00	1,147,246.19	100.00	1,000,531.42	100.00

（1）开发成本中的土地

截至 2021 年末，发行人存货中共拥有 12 宗土地使用权，账面价值共计 21.16 亿元。其中 10 宗为有证出让地，账面价值 19.64 亿元，已缴纳土地出让金；2 宗、1.52 亿元土地为划拨地。截至 2021 年末，发行人存货中无尚未取得土地权证的土地。

发行人存货中土地明细如下：

表 5-25 截至 2021 年末发行人开发成本中土地情况

单位：万元、元/平方米、平方米

序号	权利所有人	土地使用权证号	取得方式	坐落	面积	证载用途	使用权类型	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	武汉临空港投资集团有限公司	鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0026486 号	出让	东西湖区径河街塔西路以南、临空港大道以西	242,843.93	科教用地	国有建设用地使用权	26,910.29	成本法	1,108.13	是	否
2		鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0026425 号	出让	东西湖区径河街金北二路以北、吴新干线以东	44,158.35	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	111,541.60	成本法	25,259.46	是	否
3		鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0026426 号	出让	东西湖区径河街金北二路以北、吴新干线以东	27,709.72	城镇住宅用地	国有建设用地使用权		成本法			否
4		鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0026424 号	出让	东西湖区径河街金北二路以北、吴新干线以东	42,605.79	城镇住宅用地	国有建设用地使用权		成本法			否
5		鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0027257 号	出让	东西湖区径河街塔西路以南、临空港大道以西	212,467.31	科教用地	国有建设用地使用权	23,004.32	成本法	1,082.72	是	否
6		鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0016114 号	出让	东西湖区临空港大道以西、塔西路以北	33,808.48	文体娱乐用地	国有建设用地使用权	3,535.35	成本法	1,045.70	是	否
7	武汉金银湖文化体育发展有限公司	鄂（2016）武汉市东西湖不动产权第 0008665 号	出让	东西湖区金银湖街金桥四路以北、规划路以东	13,726.08	文体娱乐用地	国有建设用地使用权	2,300.73	成本法	1,676.17	是	否
8	武汉临空港	鄂（2018）武汉	出让	东西湖区径河街	160,105.48	文体娱乐用地	国有建设用	24,827.43	成本法	1,550.69	是	否

	文化发展有限公司	市东西湖不动产权第 0062366 号		临空港大道以西、三店西路以南			地使用权					
9	武汉临空港体育发展有限公司	鄂(2016)武汉市东西湖不动产权第 0020686 号	划拨	东西湖区径河街临空港大道以西、金山大道北、新城一路以南	138,337.32	文体娱乐用地	国有建设用地使用权	4,111.36	成本法	297.20	否	否
10	武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0059345 号	出让	东西湖区惠安大道以北、规划路以东	34,461.64	工业用地	国有建设用地使用权	1,360.00	成本法	394.64	是	否
11		鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0044481 号	出让/自建房	东西湖区临空港大道 189 号	14,226.46	文体娱乐用地/文化、娱乐、体育	国有建设用地使用权/房屋（建筑物）所有权	2,894.91	成本法	2,034.88	是	否
12	武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司	东国用（2016）第 54 号	划拨	东西湖区吴家山街吴中路以东、金山大道以南	4,041.66	文体娱乐用地	划拨	11,098.64	成本法	27,460.59	-	否
	合计				968,492.22			211,584.63		-	-	

(2) 开发成本中的在建项目

2019-2021 年末，发行人开发成本分别为 997,473.56 万元、1,145,344.15 万元和 1,303,056.22 万元，占存货比例超过 99%。发行人开发成本主要为代建工程项目。

表 5-26 截至 2021 年末发行人前十大开发成本情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	账面价值	是否为公益性资产	是否为政府代建	是否签署代建协议
1	国家网络安全国际人才社区项目	工业园	2018-2019	111,543.37	否	是	是
2	梦想特区建设项目	工业园	-	53,070.67	否	是	是
3	经开区工业倍增示范园区排水基础设施项目（蔬二十支沟至南十一支）	管网	2020-2022	36,182.76	否	是	是
4	新河苑还建小区二期项目	房屋建筑	2020-2022	29,094.60	否	是	是
5	东西湖区人民医院异地新建（一期）项目	房屋建筑	2016-2019	27,362.69	否	是	是
6	国家网络安全人才培训中心项目	工业园	2018-2019	26,987.31	否	是	是
7	东西湖区常青花园综合医院项目	医院	2020-2022	25,886.73	否	是	是
8	军运会重要接待线路和接待点城市环境景观建筑立面整治工程	维修工程	2019-2020	23,909.12	否	是	是
9	国家网络安全学院项目	工业园	2018-2020	23,079.84	否	是	是
10	新沟镇荷花苑还建小区项目	还建房	2014-2016	20,112.36	否	是	是
	合计			377,229.45			

注：发行人于 2015 年 12 月 31 日与武汉市东西湖人民政府签订框架协议，报告期内分别于 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日与武汉市东西湖区人民政府就代建项目当期完工成本及产值进行确认。

4、可供出售金融资产/其他权益工具投资

2019 至 2021 年末，发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资分别为 635,580.47 万元、726,765.47 万元和 589,718.60 万元。2020 年

末其他权益工具投资较 2019 年末可供出售金融资产增加 91,185.00 万元，增幅为 14.35%，主要系对湖北长柏产业投资基金合伙企业投资增加所致；2021 年末其他权益工具投资较 2020 年末减少 137,046.87 万元，主要系对武汉弘芯半导体制造有限公司的股权投资已转换为对武汉新工科技发展有限公司的长期应收款所致。

表 5-27 截至 2021 年末发行人可供出售金融资产/其他权益工具明细表

单位：万元、%

项目	金额	持股比例
湖北省长柏产业投资基金合伙企业（有限合伙）	502,000.00	75.00
汉口银行股份有限公司	50,500.00	2.07
武汉城际铁路投资有限公司	15,000.00	7.14
武汉市东兴房地产开发有限公司	5,003.00	100.00
中电建武汉水务建设投资有限公司	3,180.00	10.00
武汉光明乳品有限公司	3,122.60	16.00
航天科工智能运筹与信息安全研究院(武汉)有限公司	3,000.00	10.00
武汉东西湖绿建项目管理有限公司	1,700.00	10.00
武汉泓冶建设发展有限公司	1,350.00	10.00
武汉临空淳信现代服务产业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,000.00	50.00
武汉临空淳信新兴产业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,000.00	50.00
武汉市建鑫市政管廊建设运营有限公司	1,000.00	10.00
武汉武新物业有限公司	750.00	50.00
武汉东捷化纤制品有限公司	714.00	30.00
上实环境（武汉东西湖）有限公司	300.00	30.00
武汉长青拓展物业管理有限公司	50.00	100.00
武汉仁山智水科技有限责任公司	49.00	49.00
合计	589,718.60	-

截至 2021 年末，发行人其他权益工具投资主要为湖北长柏产业投资基金合伙企业股权。

湖北长柏产业投资基金为发行人为了顺应武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）五大战略方向，与湖北省长江经济带产业引导基金合伙企业（有限合伙）和湖北长柏投资管理有限公司共同成立的产业投资基金，发行人认缴出资比例 75%。主要投资发展区内芯片、显示屏、网络安全与信息技术（大数据）、新能源、智能制造等五大战

略性新兴产业。截至目前湖北长柏产业投资基金参与投资“武汉高世代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线”项目。

5、长期股权投资

2019 至 2021 年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 702,661.59 万元、2,218.69 万元和 1,362.30 万元，占总资产的比例分别为 15.29%、0.04%和 0.02%。2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末减少 700,442.90 万元，降幅较大，主要系发行人根据新金融工具准则将长期股权投资中的部分权益性投资调入其他非流动金融资产项目所致；2021 年末，发行人长期股权投资较上年末减少 856.39 万元，降幅为 38.60%，主要系对联营企业进行的长期股权投资的投资损益所致。

表 5-28 截至 2021 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元、%

被投资单位	账面余额	持股比例
武汉临空港国际贸易有限公司	953.71	70.00
武汉银星租赁有限公司	85.75	37.50
武汉佳兆业文化体育有限公司	258.29	40.00
武汉临空港网安基地科技服务有限公司	64.55	49.00
景谷润农种苗有限公司	72.00	48.00
合计	1,434.30	-

截至 2021 年末，发行人长期股权投资账面价值为 1,362.30 万元，其中主要投资企业为武汉临空港国际贸易有限公司、武汉佳兆业文化体育有限公司。

截至 2021 年末，上述企业的股权结构、实际控制方、经营业务及财务状况如下：

表 5-29 截至 2021 年末发行人主要投资企业情况表

公司名称	股权结构	实际控制人	主营业务	财务状况
------	------	-------	------	------

武汉临空港国际贸易有限公司	湖北汉鑫欧汽车销售有限公司:30% 武汉东星实业发展总公司:40% 武汉临空港综合保税区投资发展有限公司:30%	无实际控制人	汽车及其配件的销售；机械设备、日用百货、五金交电、皮革制品、电子产品、建筑材料、劳保用品、家具、金属材料、化工产品(不含危险品)及原材料的批发零售；汽车租赁；二手车销售(不含评估鉴定)；广告的设计、制作、代理、发布；电动门的安装及维修；展览展示服务；汽车信息咨询；货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)。(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 年末总资产 6,989.92 万元， 负债 4,605.78 万元， 所有者权益 2,384.13 万元。 2021 年度营业收入 0.23 万元， 净利润-0.00 万元。
武汉佳兆业文化体育有限公司	佳兆业文体产业(深圳)有限公司:60% 武汉临空港体育发展有限公司:40%	郭英成	许可项目：高危险性体育运动（游泳）；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，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：体育保障组织；体育赛事策划；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育用品及器材零售；体育竞赛组织；体育健康服务；体育用品设备出租；体育中介代理服务；组织体育表演活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；组织文化艺术交流活动；货物进出口；非居住房地产租赁；会议及展览服务；票务代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健身休闲活动；文化场馆管理服务；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术进出口；食品销售（仅销售预包装食品）；停车场服务；酒店管理（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，总资产 1,188.44 万元， 负债 542.71 万元， 所有者权益 645.72 万元。 2021 年度营业收入 1,332.41 万元 净利润-30.09 万元。

发行人与联营企业之间具有独立性。人员安排方面，联营企业与发行人的人员分开，在劳动、人事及工资薪酬管理等方面独立于发行人；业务经营方面，联营企业独立从事其营业执照核准的经营业务，具有独立完整的业务及自主经营能力；资金运营方面，联营企业具有独立的财务会计核算体系和财务管理制度，独立的银行账户进行日常资金往来，具有独立的资金使用和归集能力。

为保持独立性，发行人采取的内部控制措施主要如下：

(1) 资产方面，发行人与其联营企业在资产方面分开，联营企业对生产经营中使用的房产、设施、设备以及土地、商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事联营企业的生产经营活动。

(2) 人员方面，发行人与其联营企业在人员方面分开，联营企业在劳动、人事及工资薪酬管理等方面独立于发行人。

(3) 机构方面，发行人与其联营企业在机构方面分开，不存在与联营企业合署办公的情况；联营公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织机构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

(4) 财务方面，发行人与其联营企业在财务方面分开，联营公司设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；联营公司拥有独立的银行账户和税务登记号，依法独立纳税。

(5) 业务方面，发行人与其联营企业在业务方面分开，联营公司独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

6、其他非流动金融资产

2019 至 2021 年末，发行人其他非流动金融资产账面价值分别为 0.00 万元、1,192,051.90 万元和 816,687.82 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、20.74%和 13.31%。2020 年末，发行人其他非流动金融资产较 2019 年末增加 1,192,051.90 万元，增加较多，主要系发行人根据新金融工具准则将长期股权投资中的部分投资资产调入其他非

流动金融资产所致；2021 年末，发行人其他非流动金融资产较上年末减少 375,364.08 万元，降幅为 31.49%，主要系当年处置了部分京东方股权所致。

2021 年末，发行人其他非流动金融资产为对武汉京东方光电科技有限公司的股权投资，京东方项目系武汉京东方光电产业园的重大招商引资项目。该项目计划总投资 460 亿元人民币，总占地面积 1,132 亩，总建筑面积 140 万平方米（其中生产厂区约 130 万平方米，生活配套区约 10 万平方米）。由京东方科技集团股份有限公司（以下简称“京东方集团”）、工投公司以及湖北省长柏产业投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“长柏基金”）三方共同出资设立生产线项目公司—武汉京东方光电科技有限公司（以下简称“京东方项目公司”）。京东方集团待项目投产后将择机采取定向发行股票的方式购买发行人持有的京东方项目公司股权，因此工投公司的投资可通过二级市场股票市场减持退出。发行人其他非流动金融资产项目投资决策上，均根据东西湖区主任办公会精神、集团党委会决议和专家论证，进而作出董事会决议，并由经理层执行落实，严格按照内部制度作出决议，符合公司法等相关法律法规规定和公司内部制度约定。

7、固定资产

2019 至 2021 年末，发行人固定资产账面价值分别为 36,746.54 万元、39,902.29 万元和 313,953.37 万元，占总资产比例分别为 0.80%、0.69%和 5.12%。2021 年末，发行人固定资产较上年末增加 274,051.08 万元，增幅为 686.81%，主要系发行人康宁厂房中相关设备转固所致。发行人固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他。

表 5-30 截至 2021 年末发行人固定资产明细表

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	126,606.43	40.33
机器设备	182,394.79	58.10
运输设备	2,597.33	0.83
电子设备	1,430.88	0.46
其他	923.94	0.29
合计	313,953.37	100.00

8、投资性房地产

2019 至 2021 年末，发行人投资性房地产分别为 36,028.52 万元、37,348.85 万元和 138,091.78 万元，占总资产的比例分别为 0.78%、0.65%和 2.25%。2019-2020 年投资性房地产变动不大；2021 年末，投资性房地产较上年增加 100,742.94 万元，增幅 269.74%，主要系康宁厂房项目由在建工程转入所致，整体来看发行人投资性房地产主要为出租的房屋，占总资产的比重较小。

表 5-31 截至 2021 年末发行人投资性房地产明细表

单位：m²、万元

序号	不动产权属证号	不动产坐落	取得方式	证载用途	房屋面积	入账方式	是否抵押	账面价值
1	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047376 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	27,246.62
2	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047378 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
3	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047645 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
4	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047503 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
5	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047604 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
6	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047621 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
7	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047595 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
8	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047599 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
9	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047537 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
10	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047569 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
11	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047531 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
12	鄂（2021）武汉市东西湖不动产权第 0047760 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	

13	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047565 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
14	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047722 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 14 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
15	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047762 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
16	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047736 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 16 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
17	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047656 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
18	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047647 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
19	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047662 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
20	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047600 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 5 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
21	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047433 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
22	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047443 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
23	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047438 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
24	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047390 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
25	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047405 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
26	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047429 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
27	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	47.32	成本	否	

	动产权第 0047663 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 07 号	化商品房	办公		法		
28	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047597 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
29	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047357 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
30	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047541 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	
31	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047611 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
32	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047518 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
33	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047557 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
34	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047626 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 14 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
35	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047555 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
36	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047579 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 16 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
37	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047517 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	
38	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047436 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
39	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047393 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
40	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047375 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 6 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	
41	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047510 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	

42	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047479 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
43	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047478 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
44	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047629 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
45	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047572 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
46	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047508 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
47	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047513 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
48	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047546 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
49	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047520 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
50	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047620 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
51	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047559 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
52	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047534 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
53	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047533 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
54	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047521 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 14 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
55	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047519 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
56	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	100.32	成本	否	

	动产权第 0047631 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 16 号	化商品房	办公		法		
57	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047501 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	
58	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047500 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
59	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047485 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
60	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047536 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 7 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	
61	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047538 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
62	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047387 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
63	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047414 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
64	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047567 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
65	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047570 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
66	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047391 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
67	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047386 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	
68	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047382 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
69	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047406 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
70	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047365 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	

71	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047379 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
72	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047437 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
73	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047428 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
74	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047420 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 14 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
75	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047442 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
76	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047434 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 16 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
77	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047383 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
78	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047366 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
79	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047377 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
80	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047444 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 8 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
81	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047738 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
82	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047730 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
83	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047734 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
84	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047724 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
85	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	51.43	成本	否	

	动产权第 0047765 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 05 号	化商品房	办公		法		
86	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047761 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
87	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047560 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
88	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047772 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
89	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047585 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
90	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047750 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
91	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047566 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
92	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047610 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
93	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047598 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
94	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047639 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 14 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
95	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047725 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
96	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047749 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 16 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
97	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047745 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
98	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047770 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
99	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047757 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	

100	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047747 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 9 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	
101	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047653 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
102	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047563 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
103	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047632 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
104	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047571 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
105	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047649 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
106	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047648 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
107	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047592 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	
108	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047666 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
109	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047660 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本 法	否	
110	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047741 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本 法	否	
111	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047411 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
112	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047650 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
113	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047721 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本 法	否	
114	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	51.43	成本	否	

	动产权第 0047743 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 14 号	化商品房	办公		法		
115	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047739 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
116	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047766 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 16 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
117	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047659 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
118	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047665 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
119	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047720 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
120	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047723 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 10 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
121	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047522 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
122	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047540 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
123	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047526 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
124	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047568 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
125	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047516 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
126	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047524 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
127	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047509 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
128	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047732 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	

129	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047564 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
130	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047477 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
131	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047515 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
132	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047581 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
133	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047588 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
134	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047523 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 14 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
135	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047512 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
136	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047583 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 16 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
137	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047514 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
138	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047558 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
139	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047511 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
140	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047601 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 11 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
141	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047628 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
142	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047573 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
143	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	51.43	成本	否	

	动产权第 0047439 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 03 号	化商品房	办公		法		
144	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047432 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
145	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047731 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
146	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047636 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
147	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047652 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
148	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047605 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
149	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047637 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
150	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047744 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
151	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047735 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
152	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047655 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
153	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047664 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
154	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047593 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 14 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
155	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047667 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
156	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047612 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 16 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
157	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047594 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	

158	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047654 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
159	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047613 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
160	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047554 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 12 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
161	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047634 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
162	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047408 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
163	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047435 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
164	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047638 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
165	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047590 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
166	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047591 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
167	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047606 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
168	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047668 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
169	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047729 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
170	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047627 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
171	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047651 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
172	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	51.43	成本	否	

	动产权第 0047737 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 12 号	化商品房	办公		法		
173	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047609 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	51.43	成本法	否	
174	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047630 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 14 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	51.43	成本法	否	
175	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047763 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	51.43	成本法	否	
176	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047740 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 16 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	100.32	成本法	否	
177	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047733 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	47.32	成本法	否	
178	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047625 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	69.01	成本法	否	
179	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047607 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	69.01	成本法	否	
180	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047535 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 13 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	47.32	成本法	否	
181	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047389 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	100.32	成本法	否	
182	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047430 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	51.43	成本法	否	
183	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047431 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	51.43	成本法	否	
184	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047388 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	51.43	成本法	否	
185	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047423 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	51.43	成本法	否	
186	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047421 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	100.32	成本法	否	

187	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047418 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
188	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047556 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
189	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047525 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
190	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047381 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
191	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047399 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
192	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047454 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
193	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047422 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 13 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
194	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047417 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 14 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
195	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047352 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 15 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	51.43	成本法	否	
196	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047492 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 16 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
197	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047407 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 17 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
198	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047380 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 18 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
199	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047374 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 19 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	69.01	成本法	否	
200	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0047349 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 14 层 20 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	47.32	成本法	否	
201	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	100.32	成本	否	

	动产权第 0048417 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 01 号	化商品房	办公		法		
202	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048409 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
203	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048423 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
204	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048467 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
205	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048479 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
206	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048424 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
207	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048448 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
208	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048406 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
209	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048400 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
210	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048404 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
211	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048401 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
212	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048398 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 15 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
213	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048452 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
214	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048457 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
215	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048394 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	

216	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048397 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
217	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048405 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
218	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048418 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
219	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048436 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
220	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048403 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
221	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048426 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
222	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048414 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
223	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048458 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
224	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048459 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 16 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
225	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048451 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
226	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048471 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
227	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048416 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
228	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048437 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
229	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048464 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
230	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	116.33	成本	否	

	动产权第 0048415 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 06 号	化商品房	办公		法		
231	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048430 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
232	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048443 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
233	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048434 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
234	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048413 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
235	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048429 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
236	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048396 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 17 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
237	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048484 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
238	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048465 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
239	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048454 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
240	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048440 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
241	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048494 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
242	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048486 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
243	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048477 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
244	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048407 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	

245	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048480 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
246	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048460 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
247	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048408 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
248	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048433 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 18 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
249	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048503 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
250	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048450 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
251	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048439 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
252	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048446 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
253	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048441 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
254	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048449 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
255	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048422 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
256	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048435 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
257	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048444 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
258	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048447 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
259	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	116.33	成本	否	

	动产权第 0048478 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 11 号	化商品房	办公		法		
260	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048399 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 19 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
261	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048514 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
262	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048482 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
263	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048535 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
264	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048555 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
265	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048529 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
266	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048548 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
267	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048466 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
268	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048476 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
269	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048412 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本 法	否	
270	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048485 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	
271	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048489 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
272	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048445 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 20 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本 法	否	
273	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048475 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本 法	否	

274	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048488 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
275	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048490 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
276	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048491 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
277	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048455 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
278	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048438 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
279	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048525 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
280	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048533 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
281	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048558 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
282	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048538 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
283	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048559 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
284	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048520 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 21 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
285	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048556 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
286	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048527 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
287	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048563 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
288	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	100.32	成本	否	

	动产权第 0048532 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 04 号	化商品房	办公		法		
289	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048568 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
290	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048501 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
291	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048327 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
292	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048585 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
293	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048561 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 09 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
294	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048469 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 10 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	100.32	成本法	否	
295	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048557 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 11 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
296	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048497 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 22 层 12 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	116.33	成本法	否	
297	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048524 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 23 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
298	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048518 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 23 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
299	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048522 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 23 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
300	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048541 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 23 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
301	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048546 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 23 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
302	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048530 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 23 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	

303	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048526 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 23 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
304	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048493 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 23 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
305	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048510 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 24 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
306	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048509 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 24 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
307	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048504 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 24 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
308	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048550 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 24 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
309	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048551 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 24 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
310	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048553 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 24 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
311	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048544 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 24 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
312	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048537 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 24 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
313	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048610 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 25 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
314	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048571 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 25 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
315	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048547 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 25 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	102.86	成本法	否	
316	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048560 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 25 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	220.75	成本法	否	
317	鄂(2021)武汉市东西湖不	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目”	出让/市场	商务金融用地/	220.75	成本	否	

	动产权第 0048549 号	总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 25 层 05 号	化商品房	办公		法		
318	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048570 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 25 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	102.86	成本法	否	
319	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048554 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 25 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	102.86	成本法	否	
320	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048536 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 25 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	220.75	成本法	否	
321	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048515 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 26 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	220.75	成本法	否	
322	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048511 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 26 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	102.86	成本法	否	
323	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048539 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 26 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	102.86	成本法	否	
324	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048358 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 26 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	220.75	成本法	否	
325	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048534 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 26 层 05 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	220.75	成本法	否	
326	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048513 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 26 层 06 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	102.86	成本法	否	
327	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048517 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 26 层 07 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	102.86	成本法	否	
328	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048481 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 26 层 08 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	220.75	成本法	否	
329	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048519 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 27 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	441.52	成本法	否	
330	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048496 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 27 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	205.74	成本法	否	
331	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048521 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 27 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	441.52	成本法	否	

332	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048512 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 27 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	205.74	成本法	否	
333	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048492 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 28 层 01 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	441.52	成本法	否	
334	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048528 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 28 层 02 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	205.74	成本法	否	
335	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048381 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 28 层 03 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	441.52	成本法	否	
336	鄂(2021)武汉市东西湖不动产权第 0048516 号	东西湖区将军路街“武汉客厅小型会展中心建设项目” 总裁官邸和精英公寓 G 栋/单元 28 层 04 号	出让/市场化商品房	商务金融用地/ 办公	205.74	成本法	否	
337	武房权证江字第 2014009373 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 2 层 2-1 室	其它	写字楼	1057.94	成本法	否	5,206.90
338	武房权证江字第 2014009374 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 3 层 3-1 室	其它	写字楼	1057.94	成本法	否	
339	武房权证江字第 2014009375 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 4 层 4-1 室	其它	写字楼	1057.94	成本法	否	
340	武房权证江字第 2014009376 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 6 层 6-1 室	其它	写字楼	933.23	成本法	否	
341	武房权证江字第 2014009377 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 7 层 7-1 室	其它	写字楼	933.23	成本法	否	
342	武房权证江字第 2014009379 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 9 层 9-3 室	其它	写字楼	305.78	成本法	否	
343	武房权证江字第 2014009380 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 10 层 10-1 室	其它	写字楼	1072.47	成本法	否	
344	武房权证江字第 2014009381 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 11 层 11-1 室	其它	写字楼	284.69	成本法	否	
345	武房权证江字第 2014009382 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 11 层 11-3 室	其它	写字楼	88.57	成本法	否	
346	武房权证江字第	江汉区民权路 1 号长江大厦 11 层 11-5 室	其它	写字楼	432.88	成本	否	

	2014009383 号					法		
347	武房权证江字第 2014009384 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 12 层 12-1 室	其它	写字楼	419.2	成本法	否	
348	武房权证江字第 2014009385 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 12 层 12-3 室	其它	写字楼	238.81	成本法	否	
349	武房权证江字第 2014009386 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 12 层 12-4 室	其它	写字楼	191.4	成本法	否	
350	武房权证江字第 2014009387 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 13 层 13-1 室	其它	写字楼	1066.03	成本法	否	
351	武房权证江字第 2014009388 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 15 层 15-1 室	其它	写字楼	1066.03	成本法	否	
352	武房权证江字第 2014009389 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 16 层 16-1 室	其它	写字楼	1066.03	成本法	否	
353	武房权证江字第 2014009390 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 17 层 17-1 室	其它	写字楼	1066.03	成本法	否	
354	武房权证江字第 2014009391 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 18 层 18-1 室	其它	写字楼	1066.03	成本法	否	
355	武房权证江字第 2014009392 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 19 层 19-1 室	其它	写字楼	285.44	成本法	否	
356	武房权证江字第 2014009393 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 19 层 19-3 室	其它	写字楼	634.06	成本法	否	
357	鄂(2020)武汉市江汉不动产权第 0000436 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 14 层 2 室	出让/市场化商品房	其他商服用地/办公	424.72	成本法	否	
358	鄂(2020)武汉市江汉不动产权第 0000439 号	江汉区民权路 1 号长江大厦 23 层 2 室	出让/市场化商品房	其他商服用地/办公	969.99	成本法	否	
359	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054631 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 B 座 1-2 层 1 室	出让	商业服务	223.53	成本法	否	3,829.75
360	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054619 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 A 座 1-2 层 11 室	出让	商业服务/住宅	139.78	成本法	否	

361	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054621 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 A 座 1-2 层 12 室	出让	商业服务/住宅	139.78	成本法	否
362	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054687 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 C 座 1-2 层 10 室	出让	商业服务	192.37	成本法	否
363	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054691 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 13 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否
364	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054617 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 4 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否
365	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054642 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 10 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否
366	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054684 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 C 座 1-2 层 8 室	出让	商业服务	192.37	成本法	否
367	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054681 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 7 室	出让	商业服务/住宅	139.78	成本法	否
368	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054702 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 C 座 1-2 层 11 室	出让	商业服务	267.24	成本法	否
369	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054680 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 C 座 1-2 层 4 室	出让	商业服务	246.23	成本法	否
370	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054694 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 6 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否
371	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054633 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 B 座 1-2 层 3 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否
372	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054833 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 5 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否
373	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054678 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 C 座 1-2 层 5 室	出让	商业服务	192.37	成本法	否
374	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054638 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 B 座 1-2 层 5 室	出让	商业服务/住宅	139.78	成本法	否
375	鄂(2018)武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城	出让	商业服务/住宅	81.14	成本	否

	动产权第 0054674 号	一期 1 栋 C 座 1-2 层 14 室				法		
376	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054831 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 3 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否	
377	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054640 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 B 座 1-2 层 6 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否	
378	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054672 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 C 座 1-2 层 13 室	出让	商业服务/住宅	149.83	成本法	否	
379	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054816 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 15 室	出让	商业服务	223.53	成本法	否	
380	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054758 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 C 座 1-2 层 12 室	出让	商业服务/住宅	139.78	成本法	否	
381	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054615 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 14 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否	
382	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054636 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 B 座 1-2 层 4 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否	
383	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054700 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 2 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否	
384	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054692 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 1 栋 D 座 1-2 层 12 室	出让	商业服务	139.78	成本法	否	
385	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054614 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 2 栋 1-2 层 14B 室	出让	商业服务	98.23	成本法	否	
386	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054829 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 2 栋 1-2 层 13B 室	出让	商业服务	98.23	成本法	否	
387	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054689 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 4 栋 1-2 层 13A 室	出让	商业服务	98.39	成本法	否	
388	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054690 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 4 栋 1-2 层 14A 室	出让	商业服务	108.23	成本法	否	
389	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054834 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 4 栋 1-2 层 6A 室	出让	商业服务	98.39	成本法	否	

390	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054835 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 4 栋 1-2 层 5A 室	出让	商业服务	98.39	成本法	否
391	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054836 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 4 栋 1-2 层 7A 室	出让	商业服务	98.39	成本法	否
392	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054738 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 4 栋 1-2 层 4A 室	出让	商业服务	98.39	成本法	否
393	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054693 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 7 栋 1-2 层 13 室	出让	商业服务	148.58	成本法	否
394	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054685 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 9 栋 1-2 层 5B 室	出让	商业服务	67.32	成本法	否
395	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054753 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 21A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
396	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054736 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 20B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
397	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054754 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 20A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
398	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054739 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 21B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
399	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054695 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 19B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
400	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054757 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 19A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
401	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054703 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 7B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
402	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054735 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 9A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
403	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054741 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 1A 室	出让	商业服务	29.73	成本法	否
404	鄂(2018)武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场	出让	商业服务	72.67	成本	否

	动产权第 0054747 号	11 栋 1-2 层 2A 室				法		
405	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054817 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 3 层 7 室	出让	商业服务	207.53	成本法	否	
406	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054796 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 11B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
407	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054815 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 3 层 6 室	出让	商业服务	153.66	成本法	否	
408	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054760 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 15A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
409	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054670 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 7A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
410	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054751 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 3B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
411	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054822 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 10B 室	出让	商业服务	96.61	成本法	否	
412	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054759 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 16A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
413	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054718 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 13B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
414	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054813 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 8A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
415	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054742 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 10A 室	出让	商业服务	96.61	成本法	否	
416	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054809 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 3 层 8 室	出让	商业服务	153.66	成本法	否	
417	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054732 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 15B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
418	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054745 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 11A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	

419	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054752 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 2B 室	出让	商业服务	72.67	成本法	否
420	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054734 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 3 层 2 室	出让	商业服务	230.49	成本法	否
421	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054766 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 3 层 9 室	出让	商业服务	153.66	成本法	否
422	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054807 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 12B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
423	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054765 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 16B 室	出让	商业服务	82.58	成本法	否
424	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054748 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 6B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
425	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054740 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 3 层 5 室	出让	商业服务	153.66	成本法	否
426	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054749 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 5B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
427	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054743 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 5A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
428	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054744 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 4A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
429	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054763 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 17A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
430	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054793 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 3 层 4 室	出让	商业服务	224.73	成本法	否
431	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054737 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 13A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
432	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054698 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 14B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否
433	鄂（2018）武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场	出让	商业服务	158.75	成本	否

	动产权第 0054837 号	11 栋 3 层 1 室				法		
434	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054750 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 4B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
435	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054746 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 3A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
436	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054755 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 8B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
437	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054824 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 3 层 3 室	出让	商业服务	153.66	成本法	否	
438	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054726 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 18B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
439	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054805 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 6A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
440	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054756 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 9B 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
441	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054775 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 12A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
442	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054762 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 14A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
443	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054761 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 11 栋 1-2 层 18A 室	出让	商业服务	66.06	成本法	否	
444	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054886 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 9B 室	出让	商业服务	69.99	成本法	否	
445	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054867 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 A 座 1-2 层 7 室	出让	商业服务	173.10	成本法	否	
446	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054863 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 A 座 1-2 层 11 室	出让	商业服务	245.00	成本法	否	
447	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054812 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 A 座 1-2 层 3 室	出让	商业服务	192.95	成本法	否	

448	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054873 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 C 座 1-2 层 7 室	出让	商业服务	174.94	成本法	否
449	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054791 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 1 室	出让	商业服务	72.83	成本法	否
450	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054795 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 10A 室	出让	商业服务	69.99	成本法	否
451	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054792 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 7B 室	出让	商业服务	69.99	成本法	否
452	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054788 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 6B 室	出让	商业服务	69.99	成本法	否
453	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054866 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 A 座 1-2 层 10 室	出让	商业服务	173.10	成本法	否
454	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054794 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 A 座 1-2 层 6 室	出让	商业服务	173.10	成本法	否
455	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054786 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 11B 室	出让	商业服务	87.05	成本法	否
456	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054869 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 C 座 1-2 层 9 室	出让	商业服务	117.08	成本法	否
457	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054800 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 C 座 1-2 层 5 室	出让	商业服务	174.94	成本法	否
458	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054797 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 C 座 1-2 层 6 室	出让	商业服务	174.94	成本法	否
459	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054850 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 4B 室	出让	商业服务	69.99	成本法	否
460	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054843 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 C 座 1-2 层 4 室	出让	商业服务	161.33	成本法	否
461	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054838 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 11A 室	出让	商业服务	76.99	成本法	否
462	鄂(2018)武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城	出让	商业服务	69.99	成本	否

	动产权第 0054872 号	一期 14 栋 B 座 1-2 层 5B 室				法		
463	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054655 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 C 座 1-2 层 8 室	出让	商业服务	174.94	成本法	否	
464	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054789 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 C 座 1-2 层 3 室	出让	商业服务	217.84	成本法	否	
465	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054885 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 3B 室	出让	商业服务	69.99	成本法	否	
466	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054671 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 8B 室	出让	商业服务	69.99	成本法	否	
467	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054790 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 A 座 1-2 层 5 室	出让	商业服务	158.18	成本法	否	
468	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054677 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 10B 室	出让	商业服务	69.99	成本法	否	
469	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054802 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 C 座 1-2 层 2 室	出让	商业服务	139.98	成本法	否	
470	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054842 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 14 栋 B 座 1-2 层 7A 室	出让	商业服务	69.99	成本法	否	
471	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054806 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 15 栋 1-2 层 10B 室	出让	商业服务	108.78	成本法	否	
472	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054810 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 15 栋 1-2 层 9B 室	出让	商业服务	98.90	成本法	否	
473	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054803 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 15 栋 1-2 层 7B 室	出让	商业服务	98.90	成本法	否	
474	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054787 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 15 栋 1-2 层 6B 室	出让	商业服务	98.90	成本法	否	
475	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054768 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 15 栋 1-2 层 5B 室	出让	商业服务	98.90	成本法	否	
476	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054859 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 17 栋 1-2 层 7A 室	出让	商业服务	98.90	成本法	否	

477	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054857 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 17 栋 1-2 层 10A 室	出让	商业服务	108.78	成本法	否
478	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054856 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 17 栋 1-2 层 11A 室	出让	商业服务	89.00	成本法	否
479	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054854 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 17 栋 1-2 层 8A 室	出让	商业服务	98.90	成本法	否
480	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054855 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 17 栋 1-2 层 6A 室	出让	商业服务	98.90	成本法	否
481	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054858 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 17 栋 1-2 层 9A 室	出让	商业服务	98.90	成本法	否
482	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054820 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 2A 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否
483	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054777 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 10A 室	出让	商业服务	73.37	成本法	否
484	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054865 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 3A 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否
485	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054852 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 9B 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否
486	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054804 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 7A 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否
487	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054847 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 8B 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否
488	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054845 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 6A 室	出让	商业服务	83.38	成本法	否
489	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054784 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 1B 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否
490	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054846 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 4A 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否
491	鄂(2018)武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城	出让	商业服务	73.37	成本	否

	动产权第 0054853 号	一期 19 栋 1-2 层 10B 室				法		
492	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054783 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 3B 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否	
493	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054780 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 8A 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否	
494	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054848 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 4B 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否	
495	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054870 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 7B 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否	
496	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054862 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 6B 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否	
497	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054814 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 9A 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否	
498	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054785 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城一期 19 栋 1-2 层 2B 室	出让	商业服务	66.70	成本法	否	
499	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054682 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 23 栋 1-3 层 14B 室	出让	商业服务	85.88	成本法	否	
500	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054776 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 11B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
501	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054828 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 8B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
502	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054868 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 4A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
503	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054882 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 3 层 4 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否	
504	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054646 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 12A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
505	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054811 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 14A 室	出让	商业服务	29.85	成本法	否	

506	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054860 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 7A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
507	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054825 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 10A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
508	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054818 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 11A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
509	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054832 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 3 层 2 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否
510	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054764 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 4B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
511	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054830 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 9B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
512	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054782 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 3 层 5 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否
513	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054840 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 2B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
514	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054883 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 3 层 1 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否
515	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054880 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 3A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
516	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054644 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 3 层 6 室	出让	商业服务	173.36	成本法	否
517	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054781 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 13B 室	出让	商业服务	72.97	成本法	否
518	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054861 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 6A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
519	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054656 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 8A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
520	鄂（2018）武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场	出让	商业服务	226.64	成本	否

	动产权第 0054884 号	27 栋 3 层 3 室				法		
521	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054864 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 5A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
522	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0055000 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 13A 室	出让	商业服务	72.97	成本法	否	
523	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054623 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 7B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
524	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054799 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 1B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
525	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054827 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 6B 室	出让	商业服务	82.92	成本法	否	
526	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054767 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 3B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
527	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054881 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 2A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
528	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054773 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 10B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
529	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054871 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 1A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
530	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054779 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 12B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
531	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054839 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 27 栋 1-2 层 9A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
532	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054801 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 2B 室	出让	商业服务	72.97	成本法	否	
533	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054650 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 12B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
534	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054652 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 3 层 1 室	出让	商业服务	173.36	成本法	否	

535	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054798 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 4A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
536	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054657 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 3 层 4 室	出让	商业服务	226.64	成本法	否	
537	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054668 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 3 层 3 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否	
538	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054706 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 9B 室	出让	商业服务	82.92	成本法	否	
539	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054651 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 13B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
540	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054819 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 13A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
541	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054705 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 3B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
542	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054711 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 5B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
543	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054721 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 14A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
544	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054714 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 1A 室	出让	商业服务	29.85	成本法	否	
545	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054624 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 3 层 5 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否	
546	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054663 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 3 层 2 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否	
547	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054712 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 4B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
548	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054707 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 8B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
549	鄂（2018）武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场	出让	商业服务	66.34	成本	否	

	动产权第 0054725 号	28 栋 1-2 层 10A 室				法		
550	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054720 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 7A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
551	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054717 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 5A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
552	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054730 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 3 层 6 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否	
553	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054709 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 6B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
554	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054635 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 11B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
555	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054719 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 6A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
556	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054728 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 12A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
557	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054708 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 7B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
558	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054715 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 2A 室	出让	商业服务	72.97	成本法	否	
559	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054727 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 11A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
560	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054665 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 14B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
561	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054723 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 9A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
562	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054722 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 8A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
563	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054716 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 28 栋 1-2 层 3A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	

564	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054704 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 9A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
565	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054826 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 3 层 5 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否
566	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054611 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 6B 室	出让	商业服务	82.92	成本法	否
567	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054879 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 3 层 3 室	出让	商业服务	226.64	成本法	否
568	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054876 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 13B 室	出让	商业服务	72.97	成本法	否
569	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054874 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 10B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
570	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054877 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 3 层 1 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否
571	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054778 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 1B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
572	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054771 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 13A 室	出让	商业服务	72.97	成本法	否
573	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054844 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 3 层 4 室	出让	商业服务	167.81	成本法	否
574	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054649 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 7A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
575	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054605 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 3A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
576	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054769 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 12A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
577	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054875 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 11B 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否
578	鄂(2018)武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场	出让	商业服务	167.81	成本	否

	动产权第 0054878 号	29 栋 3 层 2 室				法		
579	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054627 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 3 层 6 室	出让	商业服务	173.36	成本 法	否	
580	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054823 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 11A 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
581	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054808 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 10A 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
582	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054601 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 5A 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
583	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054610 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 4B 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
584	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054724 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 7B 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
585	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054821 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 12B 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
586	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054607 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 2A 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
587	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054733 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 2B 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
588	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054612 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 9B 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
589	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054609 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 1A 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
590	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054613 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 8B 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
591	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054731 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 3B 室	出让	商业服务	66.34	成本 法	否	
592	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054774 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 14A 室	出让	商业服务	29.85	成本 法	否	

593	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054594 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 6A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
594	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054669 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 8A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
595	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054603 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 29 栋 1-2 层 4A 室	出让	商业服务	66.34	成本法	否	
596	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054626 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 18 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
597	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054641 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 9 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
598	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054645 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 7 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
599	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054639 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 10 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
600	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054658 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 20 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
601	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054770 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 24 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
602	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054686 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 1 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
603	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054647 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 6 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
604	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054625 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 19 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
605	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054699 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 2 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
606	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0054629 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 16 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
607	鄂（2018）武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场	出让	商业服务	99.33	成本	否	

	动产权第 0054634 号	35 栋 1-3 层 13 室				法		
608	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054637 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 11 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
609	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054630 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 15 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
610	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054628 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 17 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
611	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054643 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 12 室	出让	商业服务	165.56	成本法	否	
612	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054679 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 21 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
613	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054648 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 5 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
614	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054653 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 23 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
615	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054688 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-2 层 3 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
616	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054654 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 22 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
617	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054676 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 8 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
618	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054697 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 4 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
619	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054632 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥大市场 35 栋 1-3 层 14 室	出让	商业服务	99.33	成本法	否	
620	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054666 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城服务楼栋 1-2 层 8 室	出让	商业服务	324.63	成本法	否	
621	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054710 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城-服务楼服务楼栋 1-2 层 5 室	出让	商业服务	335.45	成本法	否	

622	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054701 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城-服务楼服务楼栋 1-2 层 3 室	出让	商业服务	412.74	成本法	否	
623	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054667 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城-服务楼服务楼栋 1-2 层 9 室	出让	商业服务	460.41	成本法	否	
624	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054662 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城-服务楼服务楼栋 1-2 层 6 室	出让	商业服务	324.63	成本法	否	
625	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054664 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城-服务楼服务楼栋 1-2 层 7 室	出让	商业服务	324.63	成本法	否	
626	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054696 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城-服务楼服务楼栋 1-2 层 2 室	出让	商业服务	598.09	成本法	否	
627	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054772 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城-服务楼服务楼栋 1-2 层 4 室	出让	商业服务	324.63	成本法	否	
628	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0054713 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南万国汽配高桥国际城-服务楼服务楼栋 1-2 层 1 室	出让	商业服务	403.93	成本法	否	
629	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0048589 号	东西湖区田园大道北 3 栋(东兴房开)一层东至西 2 号、11-18 号门面	划拨	商业服务/商业服务	351.39	成本法	否	320.54
630	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0048594 号		划拨	商业服务/商业服务		成本法	否	
631	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0048495 号		划拨	商业服务/商业服务		成本法	否	
632	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0048596 号		划拨	商业服务/商业服务		成本法	否	

633	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0048600 号		划拨	商业服务/商业服务		成本法	否
634	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0048602 号		划拨	商业服务/商业服务		成本法	否
635	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0048605 号		划拨	商业服务/商业服务		成本法	否
636	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0048606 号		划拨	商业服务/商业服务		成本法	否
637	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0048608 号		划拨	商业服务/商业服务		成本法	否
638	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0059204 号	东西湖区祁家山新村 4 号	划拨	商业服务/其他	164.88	成本法	否
639	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 00067441 号	东西湖区梨花园 102 号	划拨	城镇住宅用地/住宅	972.00	成本法	否
640	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0047970 号	东西湖区祁家山路 3 幢 1 层	划拨	商务金融用地/公、交、仓	444.03	成本法	否
641	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0047985 号	东西湖区祁家山路 2 幢 1 层	划拨	商务金融用地/公、交、仓	248.68	成本法	否
642	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0047981 号	东西湖区三支沟文家湾	划拨	商业服务/其他	660.93	成本法	否
643	鄂 2021 武汉市东西湖不动	东吴大道 1293 附 5、6、7 号	划拨	商业服务/商业	266.87	成本	否

	产权第 0068116 号			服务		法		
644	鄂 2021 武汉市东西湖不动产权第 0068118 号					成本法	否	
645	鄂(2020)武汉市东西湖不动产权第 0003819 号	东西湖区临空港大道 693 号康宁 10.5 代玻璃基板生产线厂房项目（一期、二期）1 号主厂房 1-7 层	自建	工业用地	168,348.76	成本法	是	101,487.98
646	鄂(2020)武汉市东西湖不动产权第 0003858 号	东西湖区临空港大道 693 号康宁 10.5 代玻璃基板生产线厂房项目（一期、二期）4 号水泵房及水池 1 层(1) 泵房号	自建	工业用地	405.41	成本法	是	
647	鄂(2020)武汉市东西湖不动产权第 0003820 号	东西湖区临空港大道 693 号康宁 10.5 代玻璃基板生产线厂房项目（一期、二期）8 号回收站 1 层	自建	工业用地	240.10	成本法	是	
648	鄂(2020)武汉市东西湖不动产权第 0003821 号	东西湖区临空港大道 693 号康宁 10.5 代玻璃基板生产线厂房项目（一期、二期）9 号司机休息室 1 层	自建	工业用地	101.72	成本法	是	
649	鄂(2020)武汉市东西湖不动产权第 0003823 号	东西湖区临空港大道 693 号康宁 10.5 代玻璃基板生产线厂房项目（一期、二期）12 号门卫室 2 栋 1 层	自建	工业用地	23.20	成本法	是	
650	鄂(2020)武汉市东西湖不动产权第 0003822 号	东西湖区临空港大道 693 号康宁 10.5 代玻璃基板生产线厂房项目（一期、二期）11 号门卫室 1 栋 1 层	自建	工业用地	23.20	成本法	是	
651	鄂(2020)武汉市东西湖不动产权第 0003824 号	东西湖区临空港大道 693 号康宁 10.5 代玻璃基板生产线厂房项目（一期、二期）16 号 A 硝酸锶仓库 1 栋 1 层	自建	工业用地	161.81	成本法	是	
	合计	-	-	-	248,410.39	-	-	138,091.78

9、在建工程

2019 至 2021 年末，发行人在建工程账面价值分别为 339,802.13 万元、496,251.05 万元和 639,462.87 万元，占总资产比例分别为 7.39%、8.64%和 10.42%。2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加 156,448.92 万元，增幅为 46.04%，主要系康宁项目、金银湖商业广场项目等工程建设投资增加所致；2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末增加 143,211.82 万元，增幅 28.86%，主要系 2021 年东西湖区体育中心项目、东西湖文体中心项目从开发成本转入在建工程，此外，发行人新增武汉迪马数智天地 D1、D2 栋写字楼等项目所致。

表 5-32 截至 2021 年末发行人前十大在建工程明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	协议签署时间	账面价值
东西湖区体育中心项目	体育馆	2017-2023	否	-	177,345.34
东西湖文化中心项目	文化馆	2019-2022	否	-	104,727.89
京东方项目	变电站	2018-2022	否	-	55,917.57
临空港工业污水专用处理厂	污水厂	2018-2023	否	-	39,121.88
码头潭综合楼	场馆	2019-2021	否	-	28,738.08
康宁项目	厂房	2018-2022	否	-	23,834.29
武汉迪马数智天地 D1、D2 栋写字楼	商业	2021-2022	否	-	18,392.75
东西湖区城市有机废弃物处理中心站工程支出	废弃物处理中心	2018-2020	否	-	16,662.94
金银湖文体中心项目	文化馆	2017-2023	否	-	14,892.57
华润中小学建设	学校	2021-2023	是	2020 年 4 月	14,866.58
合计	-	-	-	-	494,499.89

10、无形资产

2019 至 2021 年末，发行人无形资产账面价值分别为 63,669.44 万元、62,291.98 万元和 69,388.64 万元，占总资产的比例分别为 1.39%、1.08%和 1.13%，主要为软件及土地使用权。2019-2020 年末，发行人

无形资产变动不大；2021 年末，相较于上年末，发行人无形资产增加 7,096.66 万元，增幅 11.39%，主要系 2021 年购入的土地使用权所致。

表 5-33 截至 2021 年末发行人无形资产明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
土地使用权	69,355.36	99.95
软件	33.29	0.05
合计	69,388.64	100.00

截至 2021 年末，发行人无形资产中共拥有 17 宗土地使用权，账面原值共计 7.69 亿元。其中 14 宗为有证出让地，账面原值 7.49 亿元。14 宗、7.49 亿元土地已缴纳土地出让金；3 宗、0.20 亿元土地为划拨地。截至 2021 年末，发行人无形资产中无尚未取得土地权证的情况。

表 5-34 截至 2021 年末发行人无形资产中土地情况

单位：万元、元/平方米、平方米

序号	权利所有人	土地使用权证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	取得方式	账面原值	入账方式	单价	面积	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	武汉市东西湖新兴开发建设有限公司	东国用（2009）第 010703042 号	东西湖区啤砖路北、五环路东	国有建设用地使用权	商务金融用地	出让	2,996.74	成本法	2,485.28	12,057.94	否	是
2	武汉高桥实业有限公司	东国用（2011）第 050401010-1 号	东西湖区高桥北三路西、高桥综合楼北	国有建设用地使用权	仓储用地	出让	32.22	成本法	133.48	2,413.91	否	是
3	武汉高桥实业有限公司	东国用（2011）第 050305016-2 号	东西湖区高桥四路东、台南一道南	国有建设用地使用权	工业用地	出让	168.98	成本法	126.76	13,330.85	否	是
4	武汉高桥实业有限公司	东国用（2011）第 050401004-2 号	东西湖区高桥产业园台北二道南、高桥三路西	国有建设用地使用权	工业用地	出让	51.00	成本法	149.42	3,413.20	否	是
5	武汉高桥实业有限公司	东国用（2008）第 050305015 号	东西湖区台南一路南、高桥三路西	国有建设用地使用权	商服用地	出让	1,990.00	成本法	1,503.95	13,231.80	否	是
6	武汉高桥实业有限公司	东国用（2014）第 050401054 号	东西湖区高桥北四路以西、台北二道以南	国有建设用地使用权	商业用地	出让	3,580.00	成本法	623.53	57,414.84	否	是
7	武汉高桥实业有限公司	东国用（2009）第 050305010 号	东西湖区高桥三路东、台南一路南	国有建设用地使用权	商业用地	出让	278.33	成本法	28.39	98,023.11	否	是

8	武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司	鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0004191 号	东西湖区金北一路以北、三店中路以西	国有建设用地使用权	商务金融用地	出让	11,185.38	成本法	4,192.78	26,677.73	否	是
9	武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司	鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0026400 号	东西湖区径河街霞飞路以东、文泰路以北	国有建设用地使用权	工业用地	出让	5,982.88	成本法	735.13	81,384.97	否	是
10	武汉临空港经济技术开发区工业发展投资集团有限公司	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0055522 号	东西湖区柏泉街外环线以南、张柏路以西	国有建设用地使用权	工业用地	出让	540.86	成本法	355.20	15,226.90	是	是
11	武汉临空港经济技术开发区工业发展投资集团有限公司	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0055521 号	东西湖区柏泉街外环线以南、张柏路以西	国有建设用地使用权	工业用地	出让	5,543.26	成本法	352.18	157,399.41	是	是
12	武汉临空港经济技术开发区服务业发展投资集团有限公司	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0037043 号	东西湖区金银湖街环湖路西、金山大道北	国有建设用地使用权	住宿餐饮用地、批发零售用地、其他商服用地	出让	32,760.00	成本法	6,134.63	53,401.78	否	是
13	武汉市东西湖自来水公司	东国用（2016）第 37 号	东西湖区走马岭革新大道东、走新路南	国有建设用地使用权	公共设施用地	划拨	1,868.85	成本法	192.56	53,266.48	否	无
14	武汉市东西湖自来水公司	东国用（2016）第 38 号	东西湖区走马岭革新大道东、走新路南	国有建设用地使用权	公共设施用地	划拨		成本法			否	无
15	武汉市东西湖	东国用（2001）	东西湖区新沟镇	国有建设用地使用权	市政公用	划拨	105.38	成本法	44.70	23,576.84	否	无

	自来水公司	字第 090309003 号	水口大队	地使用权	设施用地							
16	武汉食品工业加工区开发投资有限公司	东国用（2006）第 080802239 号	东西湖区 107 国道西南、走马岭十一支沟与十二支沟之间	国有建设用地使用权	城镇混合住宅	出让	554.40	成本法	487.88	11,363.41	否	是
17	武汉临空港投资集团有限公司	鄂（2021）武汉市东西湖不动产第 0063034 号	东西湖区径河街金北一路以北、径西九路以西	国有建设用地使用权	商务金融用地、零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地	出让	9,094.03	成本法	7,280.94	12,490.19	否	是
18	其他						200.78					
-		合 计					76,933.08	-	-	678,459.36	-	-

注：“其他”为土地登记费、过户税费等。

（二）负债结构分析

2019-2021 年末，发行人负债总额分别为 2,572,622.03 万元、3,605,918.23 万元和 3,954,312.68 万元。其中流动负债分别为 487,100.36 万元、779,685.80 万元和 408,842.66 万元，占总负债的比例分别为 18.93%、21.62%和 10.34%，主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；发行人非流动负债分别为 2,085,521.67 万元、2,826,232.43 万元和 3,545,470.02 万元，占总负债的比例分别为 81.07%、78.38%和 89.66%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

表 5-35 发行人 2019-2021 年末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	72,400.00	1.83	5,100.00	0.14	715.00	0.03
应付票据	-	-	5,000.00	0.14	4,000.00	0.16
应付账款	61,676.62	1.56	69,159.71	1.92	40,405.63	1.57
预收款项	2,148.33	0.05	189.21	0.01	10,297.58	0.40
合同负债	10,615.49	0.27	18,046.33	0.50		
应付职工薪酬	4,027.97	0.10	4,305.43	0.12	4,194.09	0.16
应交税费	61,667.67	1.56	52,210.88	1.45	41,197.46	1.60
其他应付款	130,629.59	3.30	124,696.24	3.46	52,290.60	2.03
一年内到期的非流动负债	65,677.00	1.66	500,978.00	13.89	334,000.00	12.98
流动负债合计	408,842.66	10.34	779,685.80	21.62	487,100.36	18.93
非流动负债：						
长期借款	1,082,003.69	27.36	900,344.45	24.97	695,971.00	27.05
应付债券	1,050,000.00	26.55	500,000.00	13.87	-	-
长期应付款	1,413,466.33	35.74	1,421,875.00	39.43	1,386,039.59	53.88
递延收益			4,012.99	0.11	3,511.09	0.14
非流动负债合计	3,545,470.02	89.66	2,826,232.43	78.38	2,085,521.67	81.07
负债合计	3,954,312.68	100.00	3,605,918.23	100.00	2,572,622.03	100.00

1、短期借款

2019-2021 年末，发行人短期借款分别为 715.00 万元、5,100.00 万元和 72,400.00 万元，占总负债的比例分别为 0.03%、0.14%和 1.83%。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 4,385.00 万元，主要系发行人短期融资增加所致；2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末增加 67,300.00 万元，增幅为 13.19 倍，主要系短期融资增加所致。

截至 2021 年末，发行人短期借款中有 62,400.00 万元为信用借款，10,000.00 万元为保证借款。

2、应付账款

2019-2021 年末，发行人应付账款余额分别为 40,405.63 万元、69,159.71 万元和 61,676.62 万元，占总负债比例分别为 1.57%、1.92%和 1.56%。2020 年末，发行人应付账款较 2019 年末增加 28,754.08 万元，增幅为 71.16%，主要系经营规模扩大，经营性应付款项增加所致；2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末减少 7,483.09 万元，降幅为 10.82%。

表 5-36 截至 2021 年末发行人前五大应付账款明细表

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	金额	账龄	占应付账款总额的比例
武汉东西湖保税物流中心管理委员会	非关联方	其他	10,081.67	5 年以上	16.35
中建三局一建	非关联方	工程款	6,896.32	1 年以内	11.18
康宁显示科技(武汉)公司	非关联方	购货款	6,432.96	1 年以内	10.43
武汉临空港经济技术开发区机电产业建设管理办公室	非关联方	往来款	4,961.04	3-4 年	8.04
武汉市傅友建设集团有限公司	非关联方	工程款	2,479.76	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	4.02
合计			30,851.75		50.02

3、其他应付款

2019-2021 年末，发行人其他应付款分别为 52,290.60 万元、124,696.24 万元和 130,629.59 万元，占负债总额的比例分别为 2.03%、3.46%和 3.30%，主要为与其他单位的往来款。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末增加 72,405.64 万元，增幅为 138.47%，主要系集团内部和政府的往来款项增加所致；2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 5,933.35 万元，增幅为 4.76%。

表 5-37 2021 年末发行人前五大其他应付款明细

单位：万元、%

序号	项目	是否为关联方	金额	账龄	占比	性质
1	码头潭公共服务中心	非关联方	25,000.00	1 年以内、1-2 年	19.14	项目建设资金
2	武汉市东西湖新世纪市政建筑工程公司	非关联方	13,081.50	1 年以内	10.01	往来款
3	武汉市东西湖区农业农村局	非关联方	13,076.03	1 年以内、1-2 年	10.01	企业发展金
4	武汉临空港综合保税园区投资发展有限公司	非关联方	12,000.00	1-2 年	9.19	借款
5	武汉食品工业加工区管委会	非关联方	10,784.43	4 年以上	8.26	往来款
	合计		73,941.96		56.60	

4、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 334,000.00 万元、500,978.00 万元和 65,677.00 万元，占负债比重为 12.98%、13.89%和 1.66%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 166,978.00 万元，增幅为 49.99%，主要系一年内到期的长期借款及长期应付款增加所致；2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 435,301.00 万元，降幅为 86.89%，主要系到期债务已归还所致。

表 5-38 2021 年末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元、%

借款类型	金额	占比
一年内到期的长期借款	65,677.00	100.00
一年内到期的长期应付款	-	-
合计	65,677.00	100.00

5、长期借款

2019-2021 年末，发行人长期借款分别为 695,971.00 万元、900,344.45 万元和 1,082,003.69 万元，占负债总额的比例分别为 27.05%、24.97%和 27.36%。2020 年末，发行人长期借款余额较 2019 年末增加 204,373.45 万元，增幅为 29.37%，主要系负债结构调整，发行人主动增加银行借款所致；2021 年末，发行人长期借款余额较 2020 年末增加 181,659.24 万元，增幅为 20.18%，主要系负债规模增加所致。

表 5-39 2021 年末发行人长期借款情况

单位：万元、%

借款类型	金额	占比
质押借款	294,617.00	27.23
抵押借款	35,600.00	3.29
保证借款	358,685.80	33.15
信用借款	393,100.89	36.33
合计	1,082,003.69	100.00

6、应付债券

2019-2021 年末，发行人应付债券分别为 0.00 万元、500,000.00 万元和 1,050,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、13.87%和 26.55%。2020 年末，发行人应付债券余额较上年末增加 500,000.00 万元，主要为新发行的中期票据；2021 年末，发行人应付债券余额较上年末增加 550,000.00 万元，主要为新发行的 PPN 以及私募公司债。

7、长期应付款

2019-2021 年末，发行人长期应付款分别为 1,386,039.59 万元、

1,421,875.00 万元和 1,413,466.33 万元，占负债比重分别为 53.88%、39.43%和 35.74%，发行人的长期应付款主要系发行人对非金融机构的有息债务和专项应付款。2020 年末，发行人长期应付款较 2019 年末增加 35,835.41 万元，增幅为 2.59%；2021 年末，发行人长期应付款较 2020 年末减少 8,408.67 万元，降幅为 0.59%，主要系部分融资租赁项目提前偿还所致。

表 5-40 2021 年末发行人长期应付款情况

单位：万元

项目	金额
北银金融租赁有限公司	75,968.00
国中融资租赁有限公司	45,375.00
汉口银行股份有限公司（债权融资计划）	50,000.00
恒丰银行股份有限公司（债权融资计划）	24,000.00
恒丰银行武汉分行	132,000.00
华宝都鼎(上海)融资租赁有限公司	4,020.77
华融金融租赁股份有限公司	22,106.44
华润深国投信托有限公司	40,000.00
浦银金融租赁股份有限公司	11,831.66
前海兴邦金融租赁有限责任公司	33,300.00
厦门国际信托有限公司	350,000.00
武汉光谷融资租赁有限公司	34,037.14
兴业银行股份有限公司（承销）	82,500.00
中国农发重点建设基金有限公司	200.00
中信信托有限责任公司	35,000.00
专项应付款	473,127.33
合计	1,413,466.33

发行人专项应付款均为财政拨款形成的专项建设资金。

2019 年末-2021 年末，公司负债总额分别为 2,572,622.03 万元、3,605,918.23 万元和 3,954,312.68 万元，平均每年增幅为 24.91%，其中 2020 年末负债总额较 2019 年末增加 1,033,296.20 万元，增幅为 40.17%，主要原因为公司为武汉市东西湖区核心平台，由于当年项目投资资金需求较多，主动增加外部借款所致；2021 年末负债总额较 2020 年末增加 348,394.45 万元，增幅为 9.66%，变动不大。

针对公司总负债快速增加的情况，公司已制定未来偿债安排，具

体如下：

（1）发行人良好的经营情况和盈利能力，为债务偿付提供基础

2019 至 2021 年，发行人营业收入分别为 220,162.65 万元、250,829.64 万元和 304,845.12 万元，净利润分别为 21,439.01 万元、24,005.14 万元和 29,812.28 万元，最近三年平均净利润为 25,085.48 万元，盈利能力较好。发行人稳健的经营模式、较强的盈利能力是公司债务偿付的坚实基础。

（2）发行人充裕的流动资产可支持债务还本付息

发行人注重对资产流动性的管理，并保持合理的现金水平。2019-2021 年末，发行人合并报表口径货币资金分别为 36.90 亿元、47.13 亿元和 51.85 亿元。截至 2021 年末，发行人可灵活使用的现金及银行存款金额为货币资金余额为 51.70 亿元。公司稳健的流动性管理以及充足的货币资金可保障公司债务的及时偿付。

（3）发行人的土地资产是债务还本付息的重要保障

截至 2021 年末，发行人账面共有土地使用权 29 宗，其中有 12 宗在存货科目计量，未受限的土地资产总账面价值为 28.10 亿元。在公司债务兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地使用权，以增加和补充偿债资金。

（4）发行人的资信状况为债务偿付提供支持

发行人资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，拥有多样化的融资渠道，具备较强的外部融资能力。截至 2021 年末，发行人共获得了来自中国农业发展银行、中信银行、工商银行、汉口银行等多家金融机构共计 368.01 亿元的授信总额，已使用额度 203.49 亿元，未使用额度为 164.52 亿元，必要时可提取银行授信满足债务

偿付。

（三）所有者权益结构分析

2019-2021 年末，发行人所有者权益分别为 2,022,823.83 万元、2,140,881.22 万元和 2,181,108.90 万元，近年来逐渐增加，主要系资本公积和未分配利润增长所致。

表 5-41 发行人 2019-2021 年所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	50,000.00	2.29	50,000.00	2.34	50,000.00	2.47
资本公积	1,986,814.61	91.09	1,974,838.90	92.24	1,877,460.36	92.81
盈余公积	164.04	0.01	164.04	0.01	164.04	0.01
未分配利润	135,168.84	6.20	106,699.98	4.98	84,791.86	4.19
归属于母公司所有者权益合计	2,172,147.49	99.59	2,131,702.92	99.57	2,012,416.26	99.49
少数股东权益	8,961.42	0.41	9,178.30	0.43	10,407.57	0.51
所有者权益合计	2,181,108.90	100.00	2,140,881.22	100.00	2,022,823.83	100.00

1、实收资本

2019-2021 年末，发行人实收资本均为 50,000.00 万元，均为现金出资。

2、资本公积

2019-2021 年末，发行人资本公积分别为 1,877,460.36 万元、1,974,838.90 万元和 1,986,814.61 万元，占所有者权益的比例为 92.81%、92.24%和 91.09%。发行人资本公积主要为政府注入的股权、固定资产及现金拨款。

3、未分配利润

2019-2021 年末，发行人未分配利润分别为 84,791.86 万元、106,699.98 万元和 135,168.84 万元。近年来，随着发行人营业收入水平和盈利能力的提升，发行人未分配利润持续增长。

五、负债情况分析

（一）有息负债余额

发行人有息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等，主要为银行借款、应付债券、信托计划等。截至 2021 年末，发行人有息负债余额为 321.04 亿元，具体构成情况如下：

表 5-42 发行人 2021 年末有息负债构成表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	72,400.00	2.26
一年内到期的非流动负债	65,677.00	2.05
长期借款	1,082,003.69	33.70
应付债券	1,050,000.00	32.71
长期应付款	940,339.01	29.29
合计	3,210,419.70	100.00

发行人 2021 年末前十大有息负债明细见下表：

表 5-43 发行人 2021 年末前十大有息负债明细

单位：亿元、%

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	起始日	到期日	抵押情况
1	中信银行东西湖支行	融资租赁	35.00	5.94	2020-10-19	2025-10-19	质押
2	21 武临 01 债权人	债券	23.00	4.08	2021-10-14	2026-10-14	信用
3	20 临空港投 MTN001 债权人	债券	20.00	4.31	2020-9-25	2025-9-25	信用
4	20 临空港投 MTN003 债权人	债券	15.00	4.28	2020-10-30	2025-10-30	信用
5	20 临空港投 MTN002 债权人	债券	15.00	4.28	2020-10-19	2025-10-19	信用
6	恒丰银行武汉分行	债权融资计划	13.20	5.91	2020-9-25	2023-9-25	保证
7	中国工商银行东西湖支行	银行借款	11.25	LPR5 年期 -25 基点	2021-02-01	2029-02-01	信用
8	21 临空港投 PPN002 债权人	债券	10.00	4.58	2021-04-28	2024-04-28	信用
9	21 临空港投	债券	10.00	4.69	2021-04-22	2024-04-22	信用

	PPN003 债权人						
10	21 临空港投 PPN001 债权人	债券	10.00	4.57	2021-04-22	2024-04-22	信用
	合计	-	162.45	-	-	-	-

（二）有息债务的担保结构情况

截至 2021 年末，发行人有息负债的担保结构如下：

表 5-44 截至 2021 年末发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
保证借款	686,867.24	21.39
抵押借款	144,868.00	4.51
信用借款	1,679,721.66	52.32
质押借款	698,962.80	21.77
合计	3,210,419.70	100.00

（三）债务偿还压力测算

本期债券存续期为 7 年，存续期内，发行人的债务偿还压力的计算见下表：

表 5-45 截至 2021 年末发行人有息债务本息偿还压力测算表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
有息负债当年偿还规模	551,496.27	513,848.25	1,493,480.98	365,487.94	257,310.24	300,064.82	31,116.96	22,534.90
银行借款本息偿还规模	200,519.59	98,988.23	505,710.80	61,911.80	128,853.80	300,064.82	31,116.96	22,534.90
已发行债券本息偿还规模	45,474.00	345,474.00	531,634.00	260,174.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信托计划本息偿还规模	20,790.00	20,790.00	370,790.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务本息偿还规模	284,712.68	48,596.02	85,346.18	43,402.14	128,456.44	0.00	0.00	0.00
本期债券本息偿还规模	-	3,700.00	3,700.00	18,500.00	17,760.00	17,020.00	16,280.00	15,540.00

注：假定债券发行时间为 2023 年，本期债券利率按 5% 计算。有息负债当年偿还规模不包含假定的本期债券偿还规模。

六、对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 5.29 亿元，具体明细如下：

表 5-46 截至 2021 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	湖北东方房地产开发有限公司	22,865.00	2019/4/11	2024/4/11
2	武汉市东西湖新世纪市政建筑工程公司	15,000.00	2019/12/30	2022/12/30
3	武汉市东西湖勘测水工建筑公司	15,000.00	2020/6/30	2023/6/23
	合计	52,865.00	-	-

其中，湖北东方房地产开发有限公司成立于 1997 年，注册资本 2,000 万元人民币。经营范围为房地产开发；商品房销售、租赁；物业管理；广告设计、制作、代理及发布；展览展示服务；会务服务；礼仪服务；商务咨询；文化艺术交流策划；装饰工程设计施工；办公用品销售。（国家有专项规定的项目须取得有效审批文件或许可证后方可经营）

截至 2021 年末，该公司总资产 132,804.62 万元，负债 133,127.39 万元，所有者权益-322.77 万元；2021 年营业收入 69.72 万元，净利润-40.99 万元。截至 2021 年末，被担保方湖北东方房地产开发有限公司营业收入较小，净资产为负数，公司有一定代偿风险。

发行人对外担保均未设置反担保措施。

七、受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产具体如下：

表 5-47 截至 2021 年末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	产权人	受限资产	受限资产所在科目	受限原因	受限期间	期限	账面价值	抵押/质权人
1	武汉市东西湖自来水公司	自来水管网工程及配套设施	在建工程	抵押	2018/07-2023/07	5 年	62,800.00	浦银金融租赁股份有限公司

2	工投公司	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0055521号	无形资产	抵押	2019/09-2027/09	8 年	107,879.64	兴业银行股份有限公司武汉分行
3	工投公司	康宁厂房项目在建工程	在建工程	抵押				兴业银行股份有限公司武汉分行
4	工投公司	鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0055522号	无形资产	抵押	2019/09-2024/12	5 年	500.00	前海兴邦金融租赁有限责任公司
5	工投公司	京东方项目公司股权	长期股权投资	质押	2020/10-2025/10	5 年	400,000.00	中信银行东西湖支行
6	工投公司	京东方项目公司股权	长期股权投资	质押	2021/11-2023/09	22 月	132,000.00	恒丰银行股份有限公司武汉分行
7	工投公司	京东方项目公司股权	长期股权投资	质押	2021/10-2023/12	26 月	206,000.00	兴业银行股份有限公司武汉分行
8	工投公司	设备	-	抵押	2020/01-2025/01	5 年	33,686.16	汉口银行东西湖支行
合并							942,865.80	

发行人子公司武汉市东西湖自来水公司以十年水费收益权进行质押，向中国工商银行股份有限公司武汉东西湖支行和中国光大银行武汉东西湖支行分别取得借款 100,000.00 万元和 18,000.00 万元，截至 2021 年末借款余额分别为 75,200.00 万元和 11,100.00 万元；

发行人子公司武汉临空港经济技术开发区工业发展投资集团有限公司基于《康宁 10.5 代玻璃基板工厂设备租赁协议》项下对康宁显示科技(武汉)有限公司享有的全部租金形成的应收账款进行质押，向武汉光谷融资租赁有限公司取得借款，截至 2021 年末该笔借款余额为 34,037.14 万元；

发行人子公司武汉市东西湖自来水公司以自来水收费权质押向汉口银行东西湖支行取得借款，截至 2021 年末该笔借款余额为 9,000.00 万元；

发行人依据《武汉市东西湖区政府还建房项目政府回购协议书（走马岭同心花苑还建二期、新沟镇荷花苑还建二期）》而未来持有

的对东西湖区财政局的应收账款进行质押，向中国民生银行武汉分行取得借款 20,000.00 万元，截至 2021 年末借款余额为 16,667.00 万元。

发行人子公司武汉市东西湖新兴开发建设有限公司以武汉市东西湖区农民集中住房项目委托代建购买服务协议书而未来持有的应收账款进行质押，向中国农业发展银行武汉市东西湖区支行取得借款 255,000.00 万元，截至 2021 年末借款余额为 153,050.00 万元。

除上述情况外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债。

八、重要关联方及关联交易情况

（一）发行人的母公司及实际控制人情况

发行人母公司及实际控制人情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人股东情况”。

（二）发行人的子公司情况

发行人所属的一级子公司详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

（三）发行人的合营和联营企业情况

发行人主要参股公司、合营和联营企业情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

（四）关联方应收应付款项

截至 2021 年末，发行人不存在关联方应收应付款项。

（五）关联担保情况

报告期内，发行人无合并报表范围之外的关联担保。

报告期内，发行人不存在合并报表范围外的其他关联交易。

九、重大未决诉讼、仲裁情况、其他重大或有事项或承诺事项情

况

截至募集说明书签署日，发行人无对生产经营产生重大影响的未决诉讼、仲裁事项。

截至募集说明书签署日，发行人无其他重大或有事项或承诺事项。

十、关注类借款说明

根据发行人《企业信用报告》，发行人未结清贷款无列入关注类或者不良类情况。截至目前，发行人贷款等各类债务还本付息方面无违约记录，信用良好。

综上所述，发行人运营状况良好，营业收入和净利润相对稳定，盈利能力较强；发行人资产负债水平较为合理，具有较强的偿债能力。

第六节 信用状况

一、本期债券信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用评级为 AA+，发行人的主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

（一）信用评级报告的内容摘要

中诚信国际信用评级有限责任公司主要评级观点如下：

1、评级观点

中诚信国际认为武汉临空港经济技术开发区（武汉市东西湖区）（以下简称“临空港经开区（东西湖区）”）经济财政实力强，潜在的支持能力强；武汉临空港投资集团有限公司（以下简称“临空港集团”或“公司”）系临空港经开区（东西湖区）最重要的城市基础设施建设和产业项目投资主体，近年来获得了股东的大力支持，临空港经开区（东西湖区）政府对公司的支持意愿强。同时，需关注公司应收类款项规模较大，面临一定回收风险、债务规模增长较快、资产质量较低及公司产业投资项目的运营及收益情况存在不确定性对其经营和整体信用状况造成的影响。

2、正面

（1）**区域经济财政实力强。**临空港经开区（东西湖区）系武汉市三大国家级开发区之一，2021 年及 2022 年 1~6 月分别实现 GDP1,576.06 亿元及 750.42 亿元；同期，分别完成一般公共预算收入 124.14 亿元及 82.28 亿元，区域经济财政实力强。

（2）**公司地位重要。**公司为临空港经开区（东西湖区）最大且最重要的基础设施建设和产业项目投资主体，同时还负责区域内水务经营等区域垄断型业务，地位十分重要。

（3）**政府的大力支持。**公司在股权划转、资本金注入和资金补贴

等方面得到了政府的大力支持。近年来政府持续对公司资本金投入等，使得公司净资产逐年增加，资本实力稳步提升；同时，公司每年收到一定的政府补助。

3、关注

(1) 公司应收类款项规模较大，面临一定回收风险。截至 2022 年 9 月末，公司应收类款项为 166.93 亿元，占总资产的比重为 22.67%，规模较大，其中子公司区工发投集团对弘芯半导体项目的投资转化为对武汉新工科技发展有限公司（以下简称“武汉新工科技”）的长期应收款 18.80 亿元，其他应收款主要系对区域内国有企业或政府单位的往来款，对公司资金形成较大占用，需关注公司应收类款项的回收情况。

(2) 公司债务规模增长较快。近年来，公司总债务规模逐年快速增长且非标债务规模较大，截至 2022 年 9 月末，公司总债务增加至 414.72 亿元，资产负债率和总资本化比率分别上升至 67.74% 和 63.58%，公司债务压力逐年加重。

(3) 公司资产质量较低。公司流动资产中，流动性较差的代建项目开发成本及应收类款项比重较大，且受限资产规模较大，公司资产流动性较弱；公司有较大规模的股权投资，但尚未形成有效收益，整体来看，公司资产质量较低。

(4) 公司产业投资项目的运营及收益情况存在不确定性。公司代表临空港经开区（东西湖区）政府投资区域内重大产业项目，包括“武汉高世代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线”项目（以下简称“京东方项目”）、“康宁 10.5 代玻璃基板工厂”（以下简称“康宁项目”）和弘芯半导体项目，目前京东方项目和康宁项目已陆

续落地投产，其中京东方项目已实现部分股权退出，但仍需持续关注所投项目盈利情况和剩余股权的退出情况。

（二）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、发行人近三年信用评级情况

表 6-1 发行人主体评级情况

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
主体评级	2022-7-26	AA+	稳定	维持	中诚信	长期信用评级
主体评级	2021-7-28	AA+	稳定	维持	中诚信	长期信用评级
主体评级	2020-8-10	AA+	稳定	维持	中诚信	长期信用评级
主体评级	2020-7-23	AA+	稳定	维持	中诚信	长期信用评级

三、发行人最近一年及一期末银行授信情况

截至 2021 年末，发行人共获得了来自中国农业发展银行、中信银行、工商银行、汉口银行等多家金融机构共计 368.01 亿元的授信总额，已使用额度 203.49 亿元，未使用额度为 164.52 亿元。具体情况如下表所示：

表 6-2 截至 2021 年末发行人授信情况

单位：万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	中国农业发展银行	994,200.00	308,500.00	685,700.00

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
2	中信银行	625,000.00	386,990.00	238,010.00
3	工商银行	418,800.00	355,677.00	63,123.00
4	汉口银行	310,332.00	205,220.00	105,112.00
5	兴业银行	305,000.00	191,050.00	113,950.00
6	华夏银行	190,000.00	174,000.00	16,000.00
7	恒丰银行	165,000.00	132,000.00	33,000.00
8	浙商银行	145,000.00	31,000.00	114,000.00
9	招商银行	125,000.00	0.00	125,000.00
10	平安银行	90,000.00	0.00	90,000.00
11	光大银行	80,000.00	76,700.00	3,300.00
12	湖北银行	60,000.00	60,000.00	0.00
13	农业银行	39,800.00	19,800.00	20,000.00
14	民生银行	36,000.00	20,000.00	16,000.00
15	广发银行	20,000.00	19,000.00	1,000.00
16	广发银行	20,000.00	20,000.00	0.00
17	邮储银行	20,000.00	0.00	20,000.00
18	中国银行	16,000.00	16,000.00	0.00
19	浦发银行	10,000.00	9,000.00	1,000.00
20	农村商业银行	10,000.00	10,000.00	0.00
合计		3,680,132.00	2,034,937.00	1,645,195.00

截至 2022 年 6 月末，发行人共获得 369.27 亿元的授信总额，已使用额度 198.99 亿元，未使用额度为 170.28 亿元。具体情况如下表所示：

表 6-3 截至 2022 年 6 月末发行人授信情况

单位：万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	中国农业发展银行	994,200.00	308,500.00	685,700.00
2	中信银行	625,000.00	386,990.00	238,010.00
3	工商银行	418,800.00	355,677.00	63,123.00
4	汉口银行	310,332.00	205,220.00	105,112.00
5	兴业银行	305,000.00	191,050.00	113,950.00
6	华夏银行	190,000.00	174,000.00	16,000.00
7	恒丰银行	165,000.00	132,000.00	33,000.00
8	浙商银行	145,000.00	31,000.00	114,000.00
9	招商银行	125,000.00	0.00	125,000.00
10	平安银行	90,000.00	0.00	90,000.00
11	光大银行	112,600.00	76,700.00	35,900.00
12	湖北银行	60,000.00	35,000.00	25,000.00
13	农业银行	39,800.00	19,800.00	20,000.00
14	民生银行	36,000.00	20,000.00	16,000.00

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
15	广发银行	20,000.00	19,000.00	1,000.00
16	邮储银行	20,000.00	0.00	20,000.00
17	中国银行	16,000.00	16,000.00	0.00
18	浦发银行	10,000.00	9,000.00	1,000.00
19	农村商业银行	10,000.00	10,000.00	0.00
合计		3,692,732.00	1,989,937.00	1,702,795.00

四、发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约记录。

五、发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 165 亿元。具体情况如下：

表 6-4 发行人已发行尚未兑付的债券

单位：亿元、%

发行主体	证券简称	发行总额	债券余额	起息日	期限	票面利率	债券类型	存续及偿还情况
发行人本部	22 武空 03	15	15	2022-09-22	3	3.29	私募债	存续，尚未付息
	22 武空 01	10	10	2022-07-15	3	3.38	私募债	存续，尚未付息
	22 武空 02	10	10	2022-07-15	5	4.00	私募债	存续，尚未付息
	21 临空港投 PPN002	10	10	2021-04-28	3	4.58	PPN	存续，按时付息
	21 临空港投 PPN003	10	10	2021-04-22	3	4.69	PPN	存续，按时付息
	21 临空港投 PPN001	10	10	2021-04-22	3	4.57	PPN	存续，按时付息
	20 临空港投 MTN003	15	15	2020-10-30	3+2	4.28	中票	存续，按时利息
	20 临空港投 MTN002	15	15	2020-10-19	3+2	4.28	中票	存续，按时利息
	20 临空港投 MTN001	20	20	2020-09-25	3+2	4.31	中票	存续，按时利息
城发投	21 武临 01	23	23	2021-10-14	3+2	4.08	私募债	存续，尚未付息
	21 武临 02	2	2	2021-11-22	3+2	3.95	私募债	存续，尚未付息
	22 临空港 MTN001	15	15	2022-04-19	5	3.46	中票	存续，尚未付息
	22 临空港 MTN002	10	10	2022-05-06	5	3.28	中票	存续，尚未付息
-	合计	165	165	-	-	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行的公司债券、中期票

据及其他债务无延迟支付本息的情况。此次为发行人首次申报企业债券，此前无获批企业债券，不存在已批未发企业债券额度。

六、其他与发行人有关的信用情况

根据《武汉临空港投资集团有限公司企业信用报告》，发行人最近三年的信贷记录和商业往来记录中，不存在违约情况，公司的社会责任记录和司法记录中亦不存在合同违约、重大诉讼、仲裁或行政处罚等重大违法违规情形。

第七节 增信情况

本期债券未设置增信措施。

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。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，均应缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。证券交易印花税对证券交易的出让方征收，不对受让方征收。

但对本期债券在证券交易所进行的交易,《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税,也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵消

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

为建立健全武汉临空港投资集团信用类债券市场信息披露，维护公司信用类债券市场秩序，保护市场参与者合法权益，提高公司信息披露水平和信息披露行为的规范性，保护投资者合法权益，公司本着公平、公正、公开的原则，根据《公司信用类债券信息披露管理办法》（以下简称“办法”）的规定，制定本制度。本制度主要内容如下：

一、总则

（一）本制度所称公司信用类债券（以下简称“债券”包括）企业债券、公司债券和非金融公司债务融资工具。公司公开发行的企业债券、公司债券以及银行间债券市场非金融公司债务融资工具的发行及存续期信息披露适用本制度。

（二）本制度所称“信息”，是指所有对投资者判断公司所发行的信用类债券的投资价值产生重大影响的信息以及中国人民银行、国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会（以下简称“公司信用类债券监督管理机构”）和中央国债登记结算有限责任公司、交易商协会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券业协会（以下简称“市场自律组织”）依法对公司信用类债券要求披露的信息。本制度所称信息披露，是指按照法律、法规在规定时间内、在公司信用类债券监督管理机构和市场自律组织认可的网站上，依规定的程序和披露方式向投资者公布前述信息。

二、信息披露标准

（一）公司在交易所、交易商协会、发改委、市场自律组织注册或备案发行信用类债券时，应通过交易所、交易商协会、发改委、市场自律组织认可的网站公布当期发行文件。发行文件至少应包括以下

内容：

- 1、企业最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- 2、募集说明书；
- 3、信用评级报告（如有）；
- 4、公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

（二）债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

1、公司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企业主要情况、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、企业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。

（三）债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 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、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、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、市场自律组织作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，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的

决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

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。

三、信息披露事务管理部门及其职责

（一）公司信息披露事务负责人祁爱芝，担任公司党委委员、副总经理职务，负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

（二）计划财务部为公司信息披露工作的日常管理部门，公司信息披露事务负责人及计划财务部在信息披露事务中的主要职责是：

1、负责公司信息披露事务管理，准备公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织及认可的网站的有关规则和要求；

2、负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

3、协助公司高级管理人员了解法律、法规、《公司章程》和中国银行间市场信用类债券监督管理机构、市场自律组织自律规则对上述人员责任的有关规定；

4、协调和组织公司信息披露事项，包括拟订并及时修订公司信息披露的制度、接待来访、回答咨询、联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查资料，促进公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性；

5、列席公司涉及信息披露的有关会议，公司作出重大决定之前应当从信息披露的角度咨询计划财务部的意见；

6、负责信息的保密工作，制定保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织并在协会认可的网站上公告；

7、对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向主承销商咨询；

8、在公司经理可能做出违反法律、法规、《公司章程》及公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织相关自律规则时，应当及时予以提醒或提出异议；

9、保持与中介机构的联络，在公司需要披露财务或其他信息时，提前做出安排；

10、负责完成信息披露申请及发布；

11、负责保管公司信息披露文件。

公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员应当配合计划财务部信息披露相关工作，并为计划财务部履行职责提供工作便利，并予以积极支持。任何机构及个人不得干预其工作。

（三）公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长为公司信息披露的第一负责人，计划财务部负责人为实施信息披露事务管理制度的主要负责人，负责组织和协调公司信息披露事务，办理公司信息对外公布等相关事宜，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，公司披露的信息应当以董事会会议决议的形式发布。计划财务部为信息披露事务管理的日常工作部门，持续关注媒体对公司的报告并主动求证报道的真实情况。高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

信息披露未按照规定履行信息披露义务或所披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给债券投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。企业的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员，以及承销机构及其直接责任人员，应当依法与企业承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当披露。不履行承诺给投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

四、尚未公开信息披露基本环节

（一）在本制度下应公开披露而未公开披露的信息为未公开信息。公司董事会是未公开信息的管理机构，董事长为主要负责人，计划财务部负责人负责组织和协调公司非公开信息管理的具体工作，董事会负责非公开信息的日常管理工作。

（二）未公开信息的传递、审核、披露流程

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

1、未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在第一时间组织汇报材料，就事件起因、目前状况、可能发生影响等形成书面文件，交部门负责人签字后通报计划财务部，并呈报董事长。董事长在接到报告后，应当立即提交董事会讨论；

2、信息公开披露前，董事会应当就该重大事件的真实性、概况、发展及可能机构向部门负责人询问，在确认后授权计划财务部办理，

董事会授权董事长审核、批准临时公告；

3、信息公开披露后，计划财务部人员应当就办理临时公告的结果反馈给董事、监事和高级管理人员；

4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，企业将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

（三）对外发布信息的申请、审核、发布流程：

1、内部流程

（1）计划财务部制作信息披露文件；

（2）计划财务部负责人对信息披露文件进行合规性审核；

（3）董事长对信息披露文件进行审批或提交董事会审批；

（4）计划财务部负责将信息披露文件报送相关机构审核备案。

2、外部流程

（1）审核：公司对外发布的重大信息需经公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织进行审核，信息披露事务管理部门需对协会提出的问题进行解释，并根据要求对披露信息内容进行补充完善。

（2）发布：发布信息须符合公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织相关规则指引，并在协会认可的网站上披露。

（3）公司在协会认可的网站披露的信息不应晚于在其他媒体披露的时间。如公司通过公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织注册发行非公开发行的债务融资工具，公司向银行间市场定向投资人的信息披露的方式以当期债务融资工具发行协议的相关约定为准。

五、信息披露的风险防控及措施

（一）信息披露的风险点及防控措施

1、风险点

风险类别	风险点	风险等级	责任主体
制度流程 风险	1、已对外披露相关信息及资料遗失风险；	一般	相关部门（个人）
	2、尚未披露信息泄密风险；	重大	相关部门（个人）
	3、因财务管理和会计核算造成的披露信息与实际情况存在偏差；	重大	计划财务部
岗位职责 风险	对外披露信息行文不规范，导致的披露事项信息传导有误；	一般	相关部门（个人）
廉政风险	受人为因素影响玩忽职守，掩盖真实信息，以谋取不正当利益	重大	相关个人

2、防控措施

（1）设立对外信息披露文件管理机制和分类专卷存档报告制度。公司对外信息披露的文件（包括定期报告和临时报告）档案管理工作由信息披露事务管理部门负责管理。信息披露文件分类专卷存档保管。

（2）建立严格的信息披露事务管理制度，明确相关责任人权责。具体而言，公司信息披露事务管理制度适用于如下人员和机构：

- ①公司信息披露事务管理部门；
- ②公司高级管理人员；
- ③公司各部门负责人；
- ④其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，负有保密义务。在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。公司及其董事、监事、高级管理人员等不得泄露内部信息，不得进行内幕交易。

公司拟披露的信息属于国家机密、商业秘密或者公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织认可的其他情况，披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律法规制度或损害公司利益的，公司可以向公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织申请豁免披露或履行相关义务。

(3) 设立严格的信息披露审批流程，在对信息披露内容进行审批的同时，也要求对信息披露文件行文规范进行审批。具体而言，以公司名义对公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织及协会认可的网站等单位进行正式行文时，须经公司经理审核批准。相关文件作为公司档案归档保管。

(4) 建立完备的财务管理和会计核算的内部控制及监督机制。

①公司按照有关法律、行政法规和国务院财政部的规定制作公司的财务会计制度，并同时符合区国资局的要求。公司除法定的会计账册外，不得另立会计账册。对公司资产，不得以个人名义开立账户存储。

②公司应按照有关法律、法规和国务院财政部的规定以及公司财务会计制度进行编制财务会计报告，确保财务信息的真实、准确，并防止财务信息的泄露。

③公司应当根据国务院财政部的规定建立并执行财务管理和会计核算的内部控制，公司管理层应当负责检查监督内部控制的建立和执行情况，保证相关控制规范的有效实施。

④公司依照有关法律的规定建立内部审计制度，设立审计部门并配备专职审计人员，公司内部审计制度和审计人员的职责，经董事会批准后实施，对公司财务收支和经济活动进行内部审计监督，对财务管理和会计核算内部控制制度的建立和执行情况进行定期或不定期的监督，并定期向董事会审计委员会报告监督情况。

(5) 建立责任追究机制及对违反规定人员的处理措施

①公司出现信息披露违规行为被公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织给予通报批评、警告、严重警告或公开谴责处分的，公

司董事会应及时对本制度及其实施情况进行检查，采取相应的更正措施，并对有关的责任人及时进行批评、警告等处分。

②公司高级管理人员及各部门按本制度的要求进行内部报告，造成公司信息披露出现不及时、重大遗漏或有虚假成分、误导的情况，以及相关人员提前泄露信息披露内容，使公司受到处罚造成名誉损害或资产损失的，相关责任人应承担相应责任，视情节轻重可予以通报批评、警告或严重警告等处分。

六、附则

1、本管理制度未规定的信息披露有关事宜，按照适用的有关法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织的有关规定及其他规范性文件执行，国家有关法律、法规、规范性文件与本管理制度发生矛盾或相抵触时，按国家有关法律、法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律组织的有关规定执行，并及时对本制度进行修订。

2、本办法由公司董事会负责解释。

3、本制度经公司董事会审议通过之日起施行，修改亦同。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为 7.40 亿元，每年付息一次。本期债券为 7 年期固定利率债券，在存续期的第 3 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券同时附本金提前偿还条款，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 3 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 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。

（二）设置偿债资金专户

发行人聘请了湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行担任偿债资金账户的监管银行，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，则于当日向发行人报告。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发行人要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将专门成立债券偿付工作小组，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。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征，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、偿债资金归集计划

发行人将于国家发改委注册通过本期债券发行之后的一个月之内在湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，发行人将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金，即债券发行总额的 20%。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，发行人将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、偿债保障措施

（一）发行人良好的经营情况是本期债券还本付息的坚实基础

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 6,135,421.59 万元，负债总额为 3,954,312.68 万元，所有者权益为 2,181,108.90 万元，资产负债率为 64.45%。2019 至 2021 年，发行人营业收入分别为 220,162.65 万元、250,829.64 万元和 304,845.12 万元，净利润分别为

21,439.01 万元、24,005.14 万元和 29,812.28 万元，最近三年平均净利润为 25,085.48 万元，足以覆盖本期债券一年的利息。发行人稳健的经营模式、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。

（二）发行人充裕的流动资产可支持本期债券还本付息

发行人注重对资产流动性的管理，并保持合理的现金水平。2019-2021 年末，发行人合并报表口径的流动资产余额分别为 252.86 亿元、291.12 亿元和 321.12 亿元，其中货币资金分别为 36.90 亿元、47.13 亿元和 51.85 亿元，分别占流动资产的 14.59%、16.19%和 16.15%。截至 2021 年末，发行人可灵活使用的现金及银行存款金额为货币资金余额为 51.70 亿元。若本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，必要时，发行人在合法合规的前提下可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金。

（三）发行人的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

截至 2021 年末，发行人账面共有土地使用权 29 宗，其中有 12 宗确认为存货计量，土地资产总账面价值 28.10 亿元（其中受限部分价值 0.00 亿元）。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地使用权，以增加和补充偿债资金。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供强有力的支撑。

（四）发行人的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，拥有多样化的融资渠道，具备较强的外部融资能力。公司将进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。截至 2021 年末，发行人共获得了来自中国农业发展银行、中信银行、工商银行、

汉口银行等多家金融机构共计 368.01 亿元的授信总额，已使用额度 203.49 亿元，未使用额度为 164.52 亿元。

（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人已为本期债券聘请了债权代理人，并与其签署了《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券债权代理协议》和《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司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公司之间的谈判、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。

三、发行人违约情形及违约责任

（一）违约情形

以下事件构成本期债券的违约事件：

- 1、在债券付息日，发行人未能足额支付债券当期利息；
- 2、在债券到期日，发行人未能足额支付债券当期利息和/或本金；
- 3、在本期债券到期，或债券持有人会议通知发行人提前清偿时，发行人未能偿付到期应付本息，或未能提供债券持有人会议认可的救济措施；
- 4、在本期债券存续期间内，发行人不履行或违反《债权代理协议》项下承诺，致使《债权代理协议》无法正常履行；
- 5、在本期债券存续期间内，发行人存在严重影响本期债券清偿的情形，包括但不限于发行人丧失清偿能力、停工停产、在年度审计报告中被认定为资不抵债或类似情形、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序、出现严重亏损等；

6、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形；

7、在本期债券存续期间内，保证人（如有）发生解散、注销、吊销、停业等影响担保义务履行的情形，且发行人未能在该等情形发生之日起 20 个工作日内提供债券债权人认可的新的担保方式的；

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

（二）违约责任及其承担方式

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

在本期债券存续期间，若债权人拒不履行、故意迟延履行《债权代理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债权人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施、加速清偿或者赔偿损失等方式，但非因债权人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债权代理协议》约定履职的除外。

（三）应急预案

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

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

（四）违约化解处置措施

为充分保障投资者的利益，根据发行人通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人承诺将至少采取如下措施：

- 1、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 2、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 3、主要责任人不得调离；
- 4、追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险；
- 5、采取其他限制股息分配措施；
- 6、积极多渠道筹措本息兑付资金；
- 7、其他投资者保护措施。

（五）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债权代理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。

2、在发生不可抗力事件的情况下，发行人与债权代理人应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债权代理协议》的目标无法实现，则《债权代理协议》提前终止。

（六）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商不成的，任何一方均可将争议向债权代理人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

当产生任何争议及任何争议正按约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

（七）弃权

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

四、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构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。

（一）总则

1、为规范 2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定本规则。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

4、本规则中使用的已在《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券债权代理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务；

（2）了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

（3）根据法律法规的规定、债权代理协议的约定监督债权人代理人；

（4）审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

（5）审议发行人提出的变更本期债券募集说明书的申请并作出决议；

（6）决定变更或解聘债权人代理人；

（7）修改本期债券持有人会议规则；

（8）对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

（9）授权和决定债权人代理人办理与本期债券有关的事宜；

（10）享有法律法规规定的和债权代理协议约定的其他权利。

（三）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权人代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权人代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快

发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更本期债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

（2）在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息。

（3）发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

（5）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

2、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；

（2）提交会议审议的事项；

（3）以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

（4）有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(5) 投票代理委托书的送达时间和地点；

(6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 1 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（四）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十二条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券

持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托代理出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

（五）债券持有人会议的召开

- 1、债券持有人会议采取现场和非现场方式召开。
- 2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。

如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议债券持有人代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及债券持有人代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所

投票数进行点算；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决；

8、债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

9、债券持有人会议应制作会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

(七) 附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议且无法协调的，应在发行人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

五、债券持有人会议规则主要内容

涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更需经债券持有人会议审议，经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

第十一节 债权人代理人

一、债权代理协议签订情况

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的发行及兑付，发行人聘请了湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行担任本期债券的债权人代理人，并与其签署了《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券债权人代理协议》及《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行作为本期债券的债权人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；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

二、债权代理协议主要内容

债权人代理人作为本期债券全体债券持有人的代理人，负责处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（一）发行人的权利、职责和义务

1、发行人依据法律、行政法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当履行本期债券债券持有人会议规则项下发行人应当履行的各项职责和义务。

3、在本期债券存续期限内，根据《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》以及交易场所的相关上市规则及其他相关法律、行政法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

4、在债券持有人会议选聘新任债权人代理人的情况下，发行人应

该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理的工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

5、发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务。

6、发行人在持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易、结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。

7、如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时书面通知债权代理人：

（1）发行人按照本期债券募集说明书规定，并根据与本期债券登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金按时足额划入登记托管机构指定的账户；

（2）发行人未按照本期债券募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

（3）发行人预计不能按照募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

（4）发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

（5）发行人发生或者预计将发生超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大损失；

（6）发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

（7）发行人发生标的金额超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；

(8) 发行人拟变更债券募集说明书约定条款或拟变更债权代理人；

(9) 本期债券被暂停交易；

(10) 法律、行政法规及国家有关主管部门规定的其他情形。

8、发行人应积极支持与配合债权代理人制作债券债权代理事务报告，并向债权代理人提供制作债券债权代理事务报告所需的相关资料及数据。

(二) 债权代理人的权利、职责和义务

1、债权代理人应持续关注发行人的资信状况，根据发行人提交的相关报告判断，可能出现影响债券持有人重大权益的事宜时，根据本期债券债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。

2、代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

3、债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行本期债券募集说明书规定的付息和/或还本的义务。

4、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务，具体内容以债券持有人会议决议为准。

5、监督发行人偿债措施的实施。

6、发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

7、债权代理人应按照债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集和主持债券持有人会议，并履行债券持有人会议规则项下债权

代理人的职责和义务。

8、债权代理人应当为债券持有人的利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

9、债权代理人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，不得向任何第三方泄漏。

10、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 15 个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

11、债权代理人不得将其在债权代理协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

12、债权代理人应负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

13、债权代理人应遵守债权代理协议、募集说明书规定的债权代理人应当履行的其他义务。

（三）债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告，置备于债权代理人处备查，年度报告应包括下列内容：

- （1）发行人的经营状况、资产状况；
- （2）发行人募集资金使用情况；
- （3）债券持有人会议召开的情况；
- （4）本期债券本息偿付情况；
- （5）本期债券跟踪评级情况；

(6) 发行人负责债券信息披露及兑付事项专人的变动情况；

(7) 债权代理人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

3、以下情况发生，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具债权代理事务临时报告：

(1) 发行人未按募集说明书的规定及发行人与登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金划入登记托管机构指定的账户时，债权代理人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人；

(2) 发行人出现本期债券《债券持有人会议规则》规定的需召开债券持有人会议情形时，债权代理人应当及时书面提示发行人，报告债券持有人，并依法召集债券持有人会议；

(3) 出现对债券持有人权益有重大实质影响的其他情形。

第十二节 法律意见

发行人聘请泰和泰（武汉）律师事务所为本期债券发行律师。泰和泰（武汉）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

一、发行人的设立已取得有关主管部门的必要审批，其设立程序符合有关法律、法规的规定，发行人自成立之日起至今有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件以及《公司章程》规定需要终止的情形。发行人作为一家合法存续的有限责任公司，具备《公司法》《证券法》《债券条例》《管理通知》和《实施注册制有关通知》规定的发行公司债券之主体资格；

二、发行人内部决策机构已依据法定程序作出批准本次发行的董事会决议、股东决议，上述决议的内容和程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，合法有效。但本次发行尚需获得国家发改委的注册文件；

三、发行人本次发行符合《证券法》《公司法》《债券条例》《国办发〔2020〕5号文》和《实施注册制有关通知》等法律、法规及规范性文件规定的发行企业债券的实质性条件；

四、发行人本期债券募集资金的投向项目已经取得了相应的批准和授权，符合有关法律、法规和国家产业政策；

五、发行人最近三年不存在对本次发行构成实质性障碍的重大违法违规行为；

六、本次发行的主承销商、审计机构、评级机构、法律顾问均具备参与债券发行业务的资格。发行人已聘请湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行作为本次发行的债权代理人，发行人本次发行的《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》内容符合相关法律、法

规、规章及规范性文件的规定，且合法、有效；

七、发行人《募集说明书》及其摘要中对法律意见书相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引致的法律风险。

第十三节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：武汉临空港投资集团有限公司

注册地址：武汉市东西湖区金银湖东一路8号金银湖市民文体中心

法定代表人：付祥

联系人：张帆

联系地址：武汉市东西湖区金银湖东一路8号金银湖市民文体中心

联系电话：027-59218662

传真：027-59217271

邮政编码：430040

二、主承销商

（一）牵头主承销商：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区淮海路88号

法定代表人：金才玖

联系人：郝敬纹、敖雪莹、杜媛斯

联系地址：湖北省武汉市江汉区淮海路88号

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系人：王新亮、陈捷、石梦钰

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层

联系电话：010-56839358

传真：010-57615902

邮政编码：100032

三、债权代理人：湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行

住所：武汉市东西湖区金银湖路15号武汉海棠大厦二楼

负责人：韩沛

联系人：王升

联系地址：武汉市东西湖区金银湖路15号武汉海关副楼

联系电话：027-85817626

传真：027-85817626

邮政编码：430040

四、监管银行

（一）湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行

住所：武汉市东西湖区金银湖路15号武汉海棠大厦二楼

负责人：韩沛

联系人：王升

联系地址：武汉市东西湖区金银湖路15号武汉海关副楼

联系电话：027-85817626

传真：027-85817626

邮政编码：430040

（二）中国光大银行股份有限公司武汉分行

住所：武汉市汉口沿江大道143-144号

法定代表人：谭梦湘

联系人：陈科

联系地址：武汉市东西湖区一清路168号

联系电话：027-83265016

传真：027-83265070

邮政编码：430000

（三）汉口银行股份有限公司东西湖支行

住所：东西湖区吴家山吴中路288号

法定代表人：魏来

联系人：王毅

联系地址：东西湖区吴家山吴中路288号

联系电话：027-83264953

传真：/

邮政编码：430040

（四）武汉农村商业银行股份有限公司东西湖支行

住所：武汉市东西湖区东吴大道1301号

法定代表人：徐凯

联系人：王成

联系地址：武汉市东西湖区东吴大道1301号

联系电话：18502756161

传真：83899270

邮政编码：430040

（五）兴业银行股份有限公司武汉分行

住所：武汉市武昌区中北路108号

法定代表人：刘秉文

联系人：汪炜九

联系地址：武汉市武昌区中北路108号

联系电话：027-83379506

传真：/

邮政编码：430000

五、证券登记机构：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号楼

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号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

六、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人：吴卫星

联系人：薛峰

联系地址：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

联系电话：027-82809031

传真：027-82816985

邮政编码：430060

七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：胡娟、朱航园、鄢红

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同2号银河soho5号楼

联系电话：027-87339288

传真：027-87339288

邮政编码：430071

八、发行人律师：泰和泰（武汉）律师事务所

住所：湖北省武汉市硚口区京汉大道688号武汉恒隆广场办公楼51层

负责人：刘玉琼

联系人：邹凯

联系地址：湖北省武汉市硚口区京汉大道688号武汉恒隆广场办公楼51层

联系电话：027-88706388

传真：027-88706388

邮政编码：430070

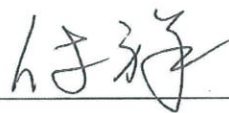
截至募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

法定代表人（或授权代表）签名：



付祥

武汉临空港投资集团有限公司

2023 年 1 月 9 日




发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体董事签字：


付祥


曹文


管永华

全体监事签字：


周红武



孟春芳


李银帅


黄梦


黄馨

全体非董事高管签字：


祁爱芝


胡崇俊

武汉临空港投资集团有限公司

2023年1月9日



主承销商声明

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

项目负责人签名: 敖雪莹

敖雪莹

法定代表人(或授权代表)签名: 金才玖

金才玖



主承销商声明

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

项目负责人签名: 王新亮
王新亮



法定代表人(或授权代表)签名: 李洪涛
李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2023年1月9日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2023年1月1日至2023年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
<p>特别说明：</p> <p>1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。</p> <p>2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。</p> <p>3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。</p>			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

授权日期：2022年12月28日（加盖公章）



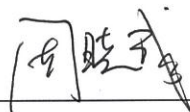
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

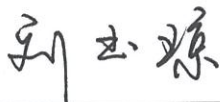


邹凯



周晓彧

律师事务所负责人：



刘玉琼

泰和泰（武汉）律师事务所



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2023 年第一期武汉临空港投资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“大信审字[2020]第 2-01180 号”、“大信审字[2021]第 2-00681 号”、“大信审字[2022]第 2-00642 号”审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



吴卫星

签字注册会计师：



(项目合伙人)

胡涛

签字注册会计师：_____ (已离职)

陈文

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



2023 年 1 月 2 日

关于陈文无法签字的说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）注册会计师陈文于 2022 年 10 月离职，未在 2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券发行材料上签字。

特此说明。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年1月9日

资信评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员（或资产评估人员）已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员（或资产评估人员）对企业在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员： 胡娟 朱航园 鄢红
胡娟 朱航园 鄢红

评级机构负责人： 闫衍
闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2023年 1月9日



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) 《2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2017~2019 年三年连审的审计报告、2020 年审计报告、2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-9 月财务报表；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 泰和泰（武汉）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》；
- (七) 《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (八) 《2022 年武汉临空港投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

二、查询地点

- (一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

- (二) 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、武汉临空港投资集团有限公司

注册地址：武汉市东西湖区金银湖东一路8号金银湖市民文体中心

联系人：付祥

联系地址：武汉市东西湖区金银湖东一路8号金银湖市民文体中心

联系电话：027-59218662

传真：027-59217271

邮政编码：430040

2、长江证券股份有限公司

联系地址：湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号

联系人：郝敬纹、敖雪莹、杜媛斯

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

3、华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系人：王新亮、陈捷、石梦钰

联系电话：010-56839358

传真：010-57615902

邮政编码：100032

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2023 年第一期武汉临空港投资集团有限公司公司债券发行网点

公司名称	角色	联系地址	联系人	联系电话
长江证券股份有限公司	牵头主承销商	湖北省武汉市江汉区淮海路88号	阮征	027-65799993
华泰联合证券有限责任公司	联席主承销商	北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座三层	王新亮	010-56839358

附表二

发行人最近三年及一期的合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	746,899.31	518,492.08	471,251.47	368,961.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	232,653.30	225,977.64	265,898.39	128,941.71
预付款项	19,894.43	21,546.06	11,091.98	13,676.14
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,248,645.80	1,106,579.30	990,205.24	991,447.90
存货	1,886,384.81	1,311,707.01	1,147,246.19	1,000,531.42
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	14,790.71	26,931.34	25,542.09	25,084.83
流动资产合计	4,149,268.35	3,211,233.42	2,911,235.35	2,528,643.87
非流动资产：				
长期应收款	188,000.00	188,000.00	-	5,300.00
长期股权投资	2,262.30	1,362.30	2,218.69	702,661.59
其他权益工具投资	591,369.89	589,718.60	726,765.47	-
可供出售金融资产	-	-	-	635,580.47
其他非流动金融资产	816,687.82	816,687.82	1,192,051.90	-
投资性房地产	134,535.18	138,091.78	37,348.85	36,028.52
固定资产	381,372.30	313,953.37	39,902.29	36,746.54
在建工程	760,167.51	639,462.87	496,251.05	339,802.13
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	201,710.42	69,388.64	62,291.98	63,669.44
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2,600.42	1,761.56	285.77	105.62
递延所得税资产	147.55	140.96	105.86	74.37
其他非流动资产	135,733.13	165,620.27	278,342.25	246,833.30
非流动资产合计	3,214,586.51	2,924,188.17	2,835,564.10	2,066,801.99
资产总计	7,363,854.86	6,135,421.59	5,746,799.46	4,595,445.86
流动负债：				

短期借款	68,800.00	72,400.00	5,100.00	715
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	5,000.00	4,000.00
应付账款	60,494.54	61,676.62	69,159.71	40,405.63
预收款项	4,319.41	2,148.33	189.21	10,297.58
合同负债	7,472.61	10,615.49	18,046.33	-
应付职工薪酬	222.85	4,027.97	4,305.43	4,194.09
应交税费	59,092.02	61,667.67	52,210.88	41,197.46
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	141,787.75	130,629.59	124,696.24	52,290.60
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	135,539.80	65,677.00	500,978.00	334,000.00
其他流动负债	3.56	-	-	-
流动负债合计	477,732.54	408,842.66	779,685.80	487,100.36
非流动负债：				
长期借款	1,345,227.63	1,082,003.69	900,344.45	695,971.00
应付债券	1,650,000.00	1,050,000.00	500,000.00	-
长期应付款	1,514,958.73	1,413,466.33	1,421,875.00	1,386,039.59
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	4,012.99	3,511.09
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,510,186.36	3,545,470.02	2,826,232.43	2,085,521.67
负债合计	4,987,918.90	3,954,312.68	3,605,918.23	2,572,622.03
所有者权益：				
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	2,194,218.01	1,986,814.61	1,974,838.90	1,877,460.36
专项储备	0.00	-	-	-
盈余公积	164.04	164.04	164.04	164.04
未分配利润	122,568.05	135,168.84	106,699.98	84,791.86
归属于母公司所有者权益合计	2,366,950.10	2,172,147.49	2,131,702.92	2,012,416.26
少数股东权益	8,985.87	8,961.42	9,178.30	10,407.57
所有者权益合计	2,375,935.97	2,181,108.90	2,140,881.22	2,022,823.83
负债和所有者权益总计	7,363,854.86	6,135,421.59	5,746,799.46	4,595,445.86

附表三

发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	101,695.65	304,845.12	250,829.64	220,162.65
减：营业成本	83,846.14	246,718.48	204,063.50	181,114.50
税金及附加	6,593.38	3,720.92	1,550.80	1,977.86
销售费用	102.68	358.44	337.69	278.58
管理费用	16,558.25	17,806.65	13,816.89	13,803.20
研发费用	-	-	-	-
财务费用	7,187.28	12,742.88	330.54	5,501.57
其中：利息费用	9,804.31	16,479.93	4,235.29	7,736.74
利息收入	2,650.29	3,781.04	3,990.00	2,493.53
加：其他收益	401.72	3,505.82	2,839.95	3,740.17
投资收益（损失以“-”号填列）	1,000.00	12,160.80	-7,192.31	-597.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-2,259.46	-7,837.34	-1,196.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-170.88	-12.73		-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	34.32	509.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	9.42	-	-
二、营业利润	-11,361.24	39,161.06	26,412.19	21,138.83
加：营业外收入	383.89	524.55	10,069.65	10,311.12
减：营业外支出	56.01	90.17	243.57	50.5
三、利润总额	-11,033.35	39,595.44	36,238.27	31,399.45
减：所得税费用	1,542.99	9,783.16	12,233.14	9,960.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,576.34	29,812.28	24,005.14	21,439.01
（一）按经营持续性分类：				

1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-12,576.34	29,812.28	24,005.14	21,439.01
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.归属于母公司所有者或股东的净利润 (净亏损以“—”号填列)	-12,600.80	30,029.17	24,084.12	21,731.25
2.少数股东损益(净亏损以“—”号填列)	24.45	-216.89	-78.99	-292.24
五、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	-	-	-	-
六、综合收益总额	-12,576.34	29,812.28	24,005.14	21,439.01
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-12,600.80	30,029.17	24,084.12	21,731.25
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	24.45	-216.89	-78.99	-292.24

附表四

发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	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	86,562.88	340,420.91	121,801.48	99,035.63
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,192.31	12,775.86	183,852.45	364,238.94
经营活动现金流入小计	100,755.19	353,196.77	305,653.93	463,274.57
购买商品、接受劳务支付的现金	530,042.63	411,765.05	318,440.03	309,566.92
支付给职工以及为职工支付的现金	15,825.36	15,599.00	12,787.39	15,080.92
支付的各项税费	25,959.14	12,621.31	13,789.45	7,059.48
支付其他与经营活动有关的现金	135,977.29	138,456.17	76,529.12	4,527.61
经营活动现金流出小计	707,804.41	578,441.54	421,545.99	336,234.93
经营活动产生的现金流量净额	-607,049.22	-225,244.77	-115,892.06	127,039.64
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	390,000.00	330	50,000.00
取得投资收益收到的现金	1,000.00	312.26	312.26	312.26
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	1,000.00	390,312.26	642.26	50,323.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	317,231.56	267,922.42	153,750.92	251,472.00
投资支付的现金	900.00	54,349.00	613,581.00	478,135.00

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	318,131.56	322,271.42	767,331.92	729,607.00
投资活动产生的现金流量净额	-317,131.56	68,040.84	-766,689.66	-679,283.97
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	1,236.74
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	1,236.74
取得借款收到的现金	1,351,010.81	1,046,918.00	1,977,736.00	948,553.14
收到其他与筹资活动有关的现金	341,868.57	148,130.97	140,429.22	198,146.00
筹资活动现金流入小计	1,692,879.38	1,195,048.97	2,118,165.22	1,147,935.88
偿还债务支付的现金	414,183.47	774,799.39	987,827.37	412,097.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	126,121.62	202,778.89	158,417.22	113,333.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	540,305.09	977,578.28	1,146,244.59	525,430.87
筹资活动产生的现金流量净额	1,152,574.29	217,470.70	971,920.63	622,505.01
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	228,393.51	60,266.77	89,338.92	70,260.68
加：期初现金及现金等价物余额	516,967.39	456,700.62	367,361.71	297,101.03
六、期末现金及现金等价物余额	745,360.90	516,967.39	456,700.62	367,361.71

附表五

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	179,727.51	13,106.48	59,437.65	12,172.77
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	140.79	1,224.99	61.95	70.4
预付款项	-	-	1,266.23	3.18
其他应收款	1,520,831.20	1,385,939.69	1,104,452.24	504,806.19
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	353,461.97	231,453.16	192,105.03	169,678.72
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,511.82	115.76	94.64	337.83
流动资产合计	2,056,673.30	1,631,840.08	1,357,417.74	687,069.11
非流动资产：				
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	2,500.00
长期股权投资	1,521,158.10	1,521,058.10	1,524,412.54	1,524,578.37
其他权益工具投资	84,000.00	84,000.00	84,000.00	-
可供出售金融资产	-	-	-	108,000.00
投资性房地产	26,537.49	27,246.62	27,021.65	27,967.16
固定资产	1,692.34	1,796.18	128.6	113.62
在建工程	23,392.75	18,392.75	1,291.30	1,048.44
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	6,822.26	8,867.08	0.67	6.86
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	45.02	45.02	45.02	-
非流动资产合计	1,663,647.96	1,661,405.76	1,636,899.78	1,664,214.44
资产总计	3,720,321.26	3,293,245.84	2,994,317.52	2,351,283.55
流动负债：				

短期借款	65,400.00	63,400.00	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	9.05	7.97	9.02	136.62
预收款项	47.75	-	-	31.25
合同负债	16.75	-	-	-
应付职工薪酬	87.22	336.85	314.28	245.53
应交税费	16.71	87.71	87.56	71.63
其他应付款	270,259.26	269,871.43	252,157.32	270,594.76
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	58,198.80	21,000.00	75,000.00	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	394,035.53	354,703.95	327,568.17	271,079.79
非流动负债：				
长期借款	168,802.61	215,466.69	234,608.45	223,438.00
应付债券	1,150,000.00	800,000.00	500,000.00	-
长期应付款	217,678.34	129,927.87	136,486.08	58,674.05
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,536,480.95	1,145,394.56	871,094.53	282,112.05
负债合计	1,930,516.48	1,500,098.51	1,198,662.69	553,191.84
所有者权益：				
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,749,318.48	1,749,318.48	1,749,239.57	1,749,239.57
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	164.04	164.04	164.04	164.04
未分配利润	-9,677.75	-6,335.20	-3,748.78	-1,311.90
所有者权益合计	1,789,804.77	1,793,147.32	1,795,654.83	1,798,091.71
负债和所有者权益总计	3,720,321.26	3,293,245.84	2,994,317.52	2,351,283.55

附表六

发行人最近三年及一期的母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	903.34	3,469.18	7,167.14	6,286.94
减：营业成本	1,205.99	2,564.37	5,841.28	5,229.27
税金及附加	91.30	181.65	365.72	483.1
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,409.89	2,170.56	1,569.31	1,512.88
研发费用		-	-	-
财务费用	-600.28	-570.9	-515.52	-251.92
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	601.36	572.26	518.43	252.51
加：其他收益	-	-	3.99	132
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-1,861.64	-165.82	78.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,861.64	-165.82	-101.05
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-115.86	-16.58	-	-
资产减值损失	-	-	-6.71	0.4
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	13.86	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,319.42	-2,740.86	-262.2	-475.48
加：营业外收入	0.86	160.5	12.77	0
减：营业外支出	23.99	6.05	11.45	7.27
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	-3,342.55	-2,586.42	-260.88	-482.76
减：所得税费用	-	0	0	10.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,342.55	-2,586.42	-260.88	-493.22

持续经营净利润 (净亏损以“-”填列)	-3,342.55	-2,586.42	-260.88	-493.22
终止经营净利润 (净亏损以“-”填列)	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	-3,342.55	-2,586.42	-260.88	-493.22

附表七

发行人最近三年及一期的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	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	1,174.58	3,482.57	7,144.34	5,510.81
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	132,902.24	289,038.91	529.88	8,716.83
经营活动现金流入小计	134,076.82	292,521.48	7,674.22	14,227.65
购买商品、接受劳务支付的现金	106,886.21	-	29,658.25	17,252.72
支付给职工以及为职工支付的现金	1,103.41	1,397.37	1,203.50	1,117.82
支付的各项税费	2,723.90	294.85	420.11	527.02
支付其他与经营活动有关的现金	248,871.84	522,548.63	667,860.87	11,236.90
经营活动现金流出小计	359,585.36	524,240.86	699,142.73	30,134.46
经营活动产生的现金流量净额	-225,508.54	-231,719.38	-691,468.51	-15,906.82
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	24,000.00	50,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
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	0.00	0.00	24,000.00	50,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,845.96	67,519.33	292.31	849

投资支付的现金	100.00	-	-	490
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	1,945.96	67,519.33	292.31	1,339.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,945.96	-67,519.33	23,707.69	48,661.00
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	448,000.00	396,800.00	990,327.00	34,993.00
收到其他与筹资活动有关的现金	94,318.33	9,441.79	66,342.08	-
筹资活动现金流入小计	542,318.33	406,241.79	1,056,669.08	34,993.00
偿还债务支付的现金	111,965.28	112,541.76	324,156.56	68,831.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,277.52	40,792.50	17,486.82	16,891.75
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	148,242.80	153,334.25	341,643.37	85,722.75
筹资活动产生的现金流量净额	394,075.53	252,907.54	715,025.71	-50,729.75
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	166,621.03	-46,331.17	47,264.88	-17,975.57
加：年初现金及现金等价物余额	13,106.48	59,437.65	12,172.77	30,148.34
六、期末现金及现金等价物余额	179,727.51	13,106.48	59,437.65	12,172.77